

I. - INTRODUCCION

El presente **Informe al Concejo** viene a poner en conocimiento la fundamentación y los argumentos esgrimidos para adoptar el pronunciamiento oficial el Concejo Comunal de la Comuna de Rancagua respecto de la solicitud de Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, la que se encuentra en trámite en la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo VI Región.

II. - ANTECEDENTES GENERALES

2.1. - ORD. N° 1234, de fecha a 03 de Julio de 2013 / SEREMI MINVU / Adjunta CD con Memoria Explicativa, Ordenanza, Plano y el Informe Ambiental de la evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan regulador Intercomunal Propuesta

III. - ANTECEDENTES NORMATIVOS

- 3.1. - Párrafo N° 3, del Capítulo II, del Título I, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- 3.2. - Ley N° 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente y su Reglamento y su modificación a través de la Ley 20.417.
- 3.4. - Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades
- 3.5. - Ley N° 19.175, Orgánica sobre Gobierno y Administración
- 3.6. - Planes Reguladores Comunal e Intercomunal de Rancagua, respectivamente

IV. - ASPECTOS GENERALES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

Síntesis de los antecedentes presentados (Memoria Explicativa, Evaluación Ambiental Estratégica, Plano y Ordenanza) por la SEREMI MINVU

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA POR CADA SECTOR EN PARTICULAR Y EN GENERAL

1.3.1. Objetivo General de la modificación

“Elaborar un instrumento actualizado de planificación a nivel intercomunal (comunas de San Francisco de Mostazal, Codegua, Graneros, Rancagua, Machalí y Olivar), que oriente el desarrollo urbano en un sector con un alto potencial agrícola, donde el componente urbano se ha ido expandiendo y desarrollando a medida que el crecimiento de población así lo ha requerido. Este instrumento de planificación, en virtud de las facultades que le otorga la ley, debe recoger las tendencias de ocupación actuales y futuras, regulando el territorio (hinterland) de las comunas, velando por la coherencia entre las diferentes partes del sistema urbano-rural, entregando un marco de referencia estable, que permita evaluar y concretar inversiones, en el marco del desarrollo sustentable y facilitando al equilibrio entre el desarrollo social, económico y ambiental del territorio Intercomunal, siendo consecuente con las perspectivas de desarrollo regional.”

1.3.2. Objetivos Específicos de la Modificación

Por cada uno de los objetivos específicos que explican la modificaciones al Plan Regulador Intercomunal y en virtud de todos los antecedentes aportados por la SEREMI de Vivienda, se hará un resumen de los planteamientos de la modificación, luego se indicarán las observaciones de este municipio, así como, la recomendación de sancionar las observaciones por el H. Concejo Municipal de Rancagua, al cual se le aporó con fecha anterior archivo digital con los antecedentes recibidos desde la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

a) MODIFICACIÓN SECTOR CARRETERA DEL COBRE COMUNA DE MACHALÍ:

- Elaborar zonificación del sector para planificar y ordenar el crecimiento y demanda explosiva de uso de suelo urbano en el sector, la que se genera por ubicación y conectividad privilegiada y por conurbación Rancagua – Machalí (Crecimiento intercensal).
- Incorporar zona de extensión urbana residencial y equipamiento resguardando áreas rurales y manteniendo imagen verde sector

Ubicación Carretera del Cobre en la comuna de Machalí	Zona en torno a Carretera del Cobre. Comuna de Machalí
	
Imagen 1	

a.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

“Como podemos apreciar en la Imagen N°1 la zona en estudio corresponde a sector rural, con una superficie de suelo Clase I (Ver Mapa N°1 Clases de Uso de suelo), con condiciones óptimas para el desarrollo de actividades agrícolas, en una zona que se encuentra con una gran presión inmobiliaria, debido a la demanda existente en la comuna de Machalí. **Su mayor crecimiento se ha ido plasmando hacia el poniente de la comuna, potenciando la conurbación con la comuna de Rancagua. Es por esta razón que los terrenos que se encuentran a lo largo de Carretera del Cobre son tan apreciados.** Existe un paño de aproximadamente **710.42 hectáreas** que aún se encuentran como zona rural, y que no han sido consideradas aún como zonas urbanas, aun cuando la demanda se refleja en las solicitudes de cambio de uso de suelo que se presentan. “

Esta demanda inmobiliaria y residencial que se viene apreciando hace más de dos décadas en la comuna de Machalí, se puede advertir con el crecimiento que ha experimentado la comuna hacia los distintos puntos cardinales, presentándose aquí una dificultad. **La comuna presenta límites físicos** que no armonizan su crecimiento a nivel espacial. Hacia el **sur se encuentra el Río Cachapoal**, hacia el **oriente no pueden continuar su crecimiento** ya que aumenta la amenaza de origen natural en sectores del pie de monte. Esto se ha visto **Informe Ambiental Modificación** reflejado en estudios que demuestran que esta zona en la comuna es bastante inestable, no tan solo por las pendientes, sino también por la geología de algunos sectores donde se presenta Ignimbrita Pudahuel (Pumacita) generada en erupciones volcánicas pasadas, en donde existe una alta aceleración sísmica.

En el sector norte de la Carretera del cobre se genera un fenómeno presión inmobiliaria para uso residencial, debido a que existe un crecimiento de las viviendas desde la Avda. San Juan hacia el sur, esta avenida se encuentra ubicada hacia el norte, paralela a Carretera del Cobre.

La comuna de Machalí ha presentado un crecimiento de población en el período intercensal 2002 y 2012 muy alto, aumentando en cerca de un 60%, lo que equivale a 16.298 personas.

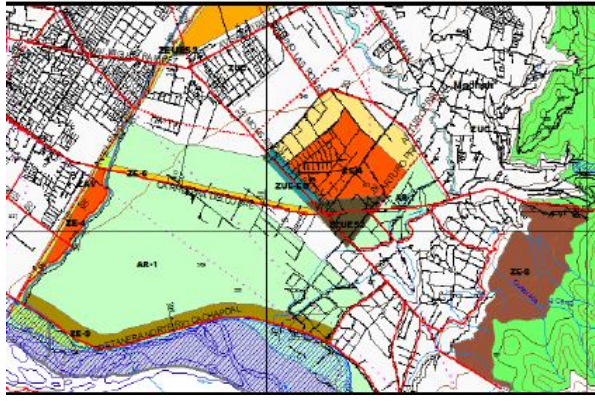
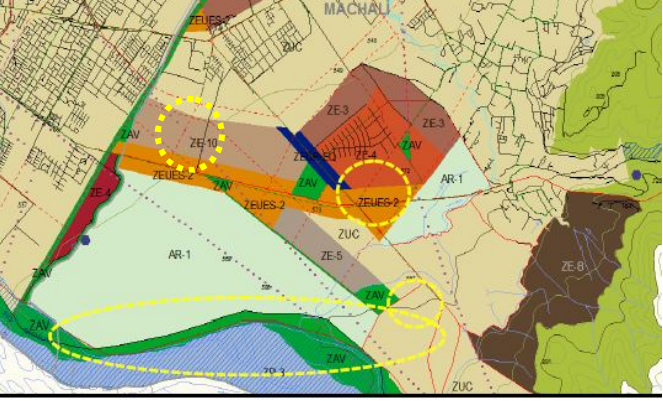
Esta tendencia puede aumentar en los próximos años, ya que se proyecta una expansión de la Minera en el sector, lo que traerá mayor cantidad de población, tanto en la comuna de Machalí, como en la de Rancagua. Entre ambas comunas se ha ido desarrollando una conurbación, funcionando ya como un sistema urbano.

PRONUNCIAMIENTO DE LA COMUNA DE RANCAGUA A LA SOLICITUD DE MODIFICACION AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE RANCAGUA
Agosto de 2013

A esto se debe sumar que la comuna de Machalí se convirtió en comuna dormitorio, no tan sólo de las personas que trabajan en Rancagua (capital regional), sino también, por los atributos físicos, paisajísticos, de tranquilidad, y cercanía se ha transformado en alternativa para muchos que trabajan en Santiago. El proyecto Rancagua Express, que pretende unir las ciudades de Rancagua y Santiago en un ferrocarril de alta velocidad, podría potenciar esta realidad

OBJETIVO MODIFICACIÓN SECTOR CARRETERA DEL COBRE:

- Elaborar zonificación del sector para planificar y ordenar el crecimiento y demanda explosiva de usos de suelo urbano en el sector, la que se genera por ubicación y conectividad privilegiada y por conurbación Rancagua – Machalí (crecimiento intercensal).
- Incorporar zona de extensión urbana residencia y equipamiento tres sectores con áreas verdes y parque borde río.

SITUACIÓN PRIR VIGENTE	Alternativa 3 seleccionada
	
<p>En total incorpora 431,26 hectáreas urbanas en desmedro de la zona rural. Esta alternativa incorpora: 168,17 hectáreas aproximadamente de la zona ZEUES-2: 500 m2 de subdivisión y 300 hab/há. 103,35 hectáreas de la zona ZE-10: 500 m2 de subdivisión y 100 Hab/há. 339,93 hectáreas de ZAV: Áreas verdes. Disminuye: 2,85 hectáreas la zona ZE4: 700 m2 de subdivisión y 80 hab/há. 41,76 hectáreas la zona ZE5: 1000 m2 de subdivisión y 60 hab/há. 32,61 hectáreas la zona zE6: 2500 m2 de subdivisión y 20/800 hab/há. 104,36 hectáreas de ZE-9: 2500 m2 de subdivisión y 20/80 hab/há. Densidad Promedio por uso residencial 58 hab/há. Densidad de acuerdo a población comunal: 12,4 hab/há.</p>	

a.2 OBSERVACIÓN I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA

1. La conurbación Rancagua-Machalí ha experimentado en los últimos años un crecimiento fuerte tal como lo señalan los antecedentes de la modificación, situación que como vemos en las estadísticas porcentualmente el crecimiento ha sido en la comuna Machalí, cito: "La comuna de Machalí ha presentado un crecimiento de población en el período intercensal 2002 y 2012 muy alto, aumentando en cerca de un 60%, lo que equivale a 16.298 personas."

De los antecedentes aportados el crecimiento residencial proyectado por cada zona es el siguiente:

ZONA	Superficie e (Há)	Densidad (Hab/Há.)	Superficie Subdivisión (M2)	Viviendas Proyectadas por Zona sin aplicar DFLN°2 de 1959	Viviendas Proyectadas por Zona con + 25% DFLN°2 de 1959	Automóviles proyectados por zona considerando 1,2 por vivienda
ZEUES-2	168,17	300	500	12.613	15.766	18.919
ZE-10	103,35	100	500	1.035	1.294	1.553
				13.648	17.060	* 20.472

*Este dato no considera la proyección de las zonas urbanas aún no consolidadas o en proceso de construcción: Zona ZUC /Zona ZE-5/ Zona ZE-3. Todos los que se sumarán a Carretera del Cobre y vías intermedias proyectadas.

2. Así mismo, hemos visto como los tiempos de viaje han aumentado considerablemente desde los últimos 5 años a la fecha, producto de este crecimiento residencial, que lleva consigo necesariamente el incremento del parque vehicular y la ubicación de algunos equipamientos, que concentrados provocan congestión, especialmente los equipamientos educacionales como los ubicados en el borde de la avenida San Juan y Miguel Ramírez.
3. A lo anteriormente indicado, se suma que la conurbación Rancagua –Machalí tiene solo dos vías de conexión, y que estas no están enteramente consolidadas, a saber Av. Miguel Ramírez – San Juan, falta terminar el tramo de doble vía desde calle Manuel Montt hasta la Av. Ramón Freire y Carretera del cobre, que solo es doble vía en el tramo de Rancagua.
4. En este contexto, no se está dando una fluida movilidad entre estas dos comunas, teniendo congestión vehicular en el periodo punta de la mañana, periodos intermedios y periodo punta de la tarde aún más prolongados, se puede apreciar a simple vista congestión pasadas las 20,30 horas por avenida Miguel Ramírez – San Juan, así como la Carretera del Cobre en menor grado. Congestión que hoy día es perceptible los fines de semana.
5. La vialidad Intercomunal en este aspecto es insuficiente para resolver por sí sola esta demanda creciente por acceso hacia la comuna de Rancagua desde la comuna de Machalí. Hoy se está trabajando en la apertura de República de Chile que resolverá en parte las demandas del transporte hacia Rancagua, faltando por consolidar en el sector al Norte de la Av. San Juan y Miguel Ramírez vías como, Av. Circunvalación Norte, Av. Parque Intercomunal O'Higgins y es posible, agregar una vía alternativa intermedia como la conexión de Acceso Marista- Av. El sol.
6. En este mismo aspecto es obligatorio señalar, que el retorno a la comuna de Machalí se hace cada vez más lento provocando, que el cuello de botella de estas dos arterias Intercomunal afecte la vida cotidiana de los rancagüinos, ya que el reflujo de vehículos hacia Rancagua hoy hasta el centro histórico.
7. Esta realidad, nos parece que se replicará en mayor y con más grave daño a la vida cotidiana de los vecinos de Rancagua, producto de las propuestas de incorporar como urbano los sectores aledaños a la Carretera del Cobre, producto de:

7. a La gran demanda vehicular que sufrirá Carretera del Cobre, **no teniendo vía alternativa por la cual rerutear** los flujos desde Machalí a Rancagua y con un impacto similar en el retorno hacia Machalí desde nuestra ciudad.

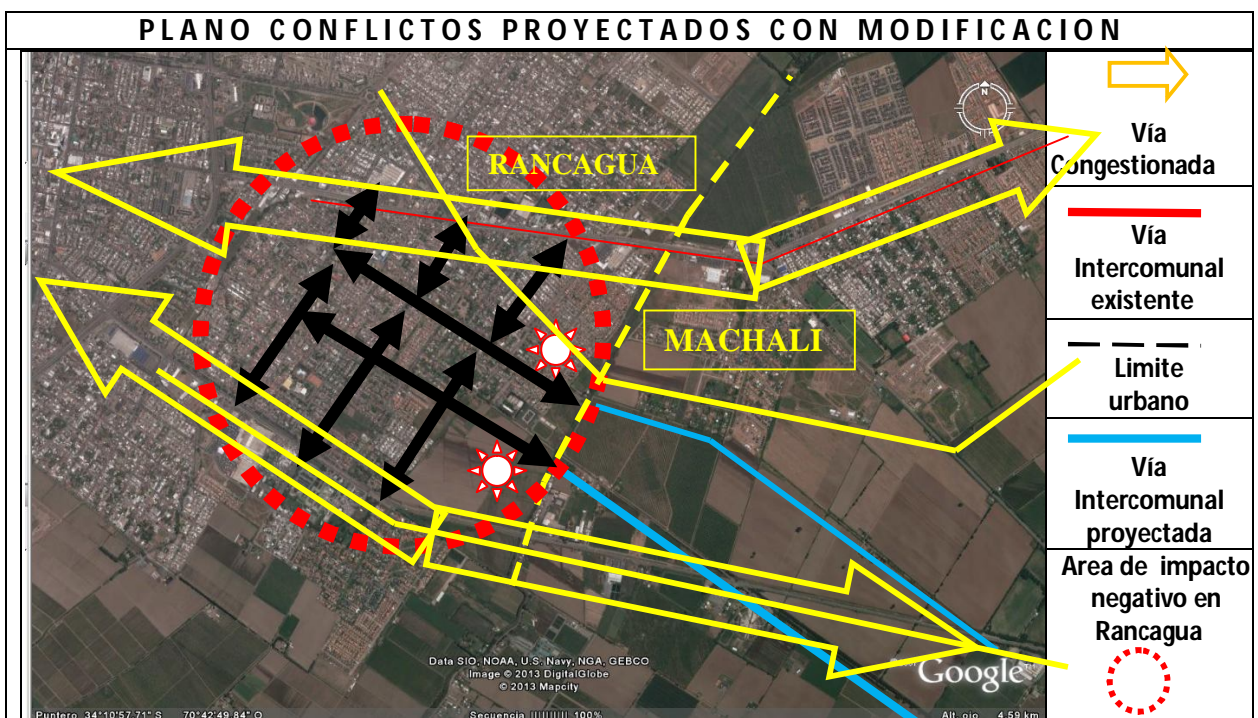
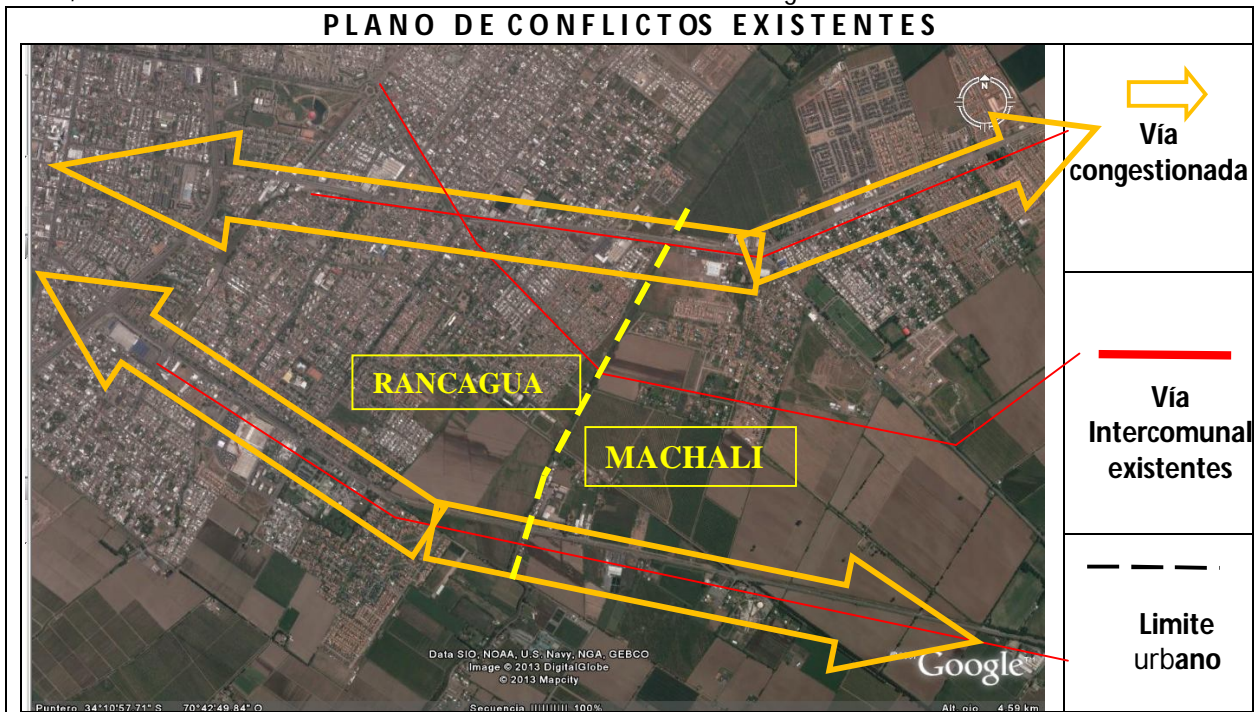
7. b El impacto negativo más notable se produce cuando existen dos vías proyectadas desde Machalí como son, **Camino Proyectado N°23**, trazado desde la proyección de la Av. Padre Hurtado en Machalí hasta la Av. El Parque (en Rancagua) y **Camino Santa Elena**, trazado desde la Carretera del Cobre hasta la Av. El Parque Oriente (Rancagua).

Estas dos vías proyectadas, implica entregar parte el flujo vehicular **(20.472 vehículos mínimos)** proyectado por esta modificación zonas ZE-10 y ZEUES-2, más parte flujo vehicular proyectado de la zona ZUC aledaña y **entregarla a su suerte por la vialidad de Rancagua**. Arterias que en su mayoría en ese sector son vías residenciales locales o vías estructurante, que fueron diseñadas y pensadas en absorber la demanda vehicular de Rancagua y **no de comunas vecinos en su paso por nuestra comuna**. **Las poblaciones afectadas directamente son Villa Triana, Isabel La Católica, Don Rodrigo, Los eucaliptus, Los alerces, Pueblos Naturales, El manzanal, Jardín Oriente. Ello producto de que los flujos de Machalí que van hacia el centro de Rancagua, sí o sí, tendrán que necesariamente pasar a través de sus calles para confluir hacia Carretera de cobre o Av Miguel Ramírez.**

Es dable señalar que existe una sola arteria entre Carretera del Cobre y Av. Miguel Ramírez que fuera pensada y planificada como una arteria Intercomunal, que estructura la conurbación desde Machalí hasta Rancagua, como es **la Alameda Bernardo O'Higgins – Hernán ciudad**.

Como es posible advertir, se están cargando vías no diseñadas como intercomunales con flujos viales desde o hacia la comuna de Machalí, lo cual nos parece inaceptable en un desarrollo sistémico de la conurbación.

8. Por lo antes mencionado, es nuestra opinión que se debe suspender la modificación al plan Regulador Intercomunal en lo referente al "Sector Carreta del Cobre", hasta que no se resuelva específicamente, cuál será la trama urbana Intercomunal, de Rancagua y Machalí que dará estructura, funcionalidad, favorecerá la movilidad urbana y el desarrollo de ambas comunas como un sistema y no se favorecerá el desarrollo de una comuna en desmedro de la vida de la otra, como es el caso presentado.
9. Sin una trama urbana Intercomunal no es posible favorecer el crecimiento de la conurbación, que hoy en día opera deficientemente afectando la calidad de vida de no solo los habitantes de Machalí, sino que de sus vecinos los de Rancagua.
10. Como es posible advertir, no nos pronunciamos sobre los usos de suelo proyectados porque es materia de la comuna de Machalí y no afectan nuestro desarrollo. Nuestra objeción es bien específica, es sobre la deficiente trama urbana existente y proyectada para la zona que se desea agregar como urbana y por tanto, la insuficiencia sistémica de la conurbación Machalí-Rancagua.



Área de accesos y salida desde Machalí, proyectados por la vialidad local que cruza villas y poblaciones de Rancagua. Se advierte alto impacto negativo para la vida ciudadana.

Vías que siempre, sí o sí, deben evacuar hacia Carretera del Cobre o Miguel Ramirez a través de vialidad local y villas y poblaciones de Rancagua. Se advierte alto impacto negativo para la vida ciudadana.

a.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere efectuar las observaciones a las modificaciones planteada para este sector “Carretera del Cobre de la Comuna de Machalí”, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal y solicitar la no aprobar de esta propuesta hasta que se resuelva a lo menos lo planteado.

b) SECTOR NORTE COMUNA DE SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL

- Generar zona extensión urbana en el territorio nororiente de la comuna de Mostazal, incorporando un sector residencial ya existente.


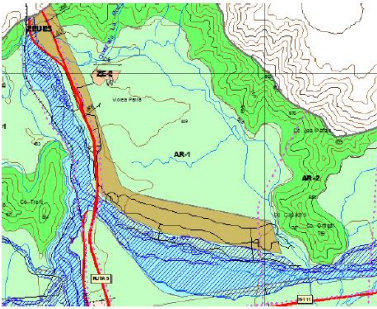
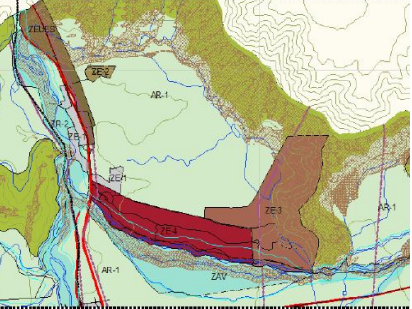
b.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector en modificación se encuentra ubicado al nororiente de la comuna de San Francisco de Mostazal, hacia el norte del estero El Peuco.

La cercanía a la ciudad de Santiago, y el tener un acceso privilegiado a la ruta 5 sur, ha ido convirtiendo este sector en una zona donde se han instalado poblaciones y loteos que en la actualidad existen. Estas instalaciones no responden a ninguna planificación previa, y tal como podemos apreciar, este sector aún no se encuentra normado, ya que es parte de la zona rural de la comuna e intercomuna.

El objetivo de esta modificación es incorporar estas zonas en el Plan Regulador Intercomunal, ya que son Existentes, con lo cual no estamos promoviendo la localización en estos sectores, siendo nuestro objetivo muy distinto a aquello, generando un ordenamiento territorial del sector, para poder normar las construcciones y la utilización de estos sectores.

Hay que considerar, que existe un sector industrial que fue reconocido y analizado en el sector de Los Lagartos.

Ubicación Sector Norte de la comuna de San Fco. de Mostazal	SITUACION EXISTENTE 282,37 HA	SITUACIÓN PROPUESTA 1.026,54 HA
		
		Se incorporan 744,17 Ha

b.2 OBSERVACIÓN I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: Este sector es complementario con el denominado Los Lagartos de la comuna de mostazal y por tanto esta observación es para ambos sectores.

Falta definir la trama urbana que estructura ordenando la movilidad interna del sector y la accesibilidad del área con la trama vial mayor ubicada al poniente: ruta 5 sur y al oriente: Camino La Compañía. Sin la trama urbana interna y de conexión descrita, que ordena, articula, le aporta la imagen urbana y resuelve la funcionalidad entre las partes de esta área urbana de más de 1.000 ha, sumadas las existente, se producirá una agregación casuística de proyectos de los inmobiliarios que se desarrollen con las consabidas deseconomías urbanas que ello provoca.

No es posible generar zonas de extensión urbana o reconocer situaciones y no generar las condiciones de accesibilidad y movilidad necesarias para su buen desarrollo y evitar aumentar el deterioro que los asentamientos espontáneos, que por su condición, no son capaces de resolver.

Debe efectuarse propuesta que resuelva su proximidad con el estero Peuco y generar zona de áreas verdes o parque para los vecinos del sector.

b.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere efectuar la observación a la modificaciones planteada para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal y no aprobar esta propuesta específica hasta que se resuelva a lo menos lo planteado.

C) SECTOR LOS LAGARTOS COMUNA DE SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL:

- Determinar e incorporar extensión urbana mixta residencial e industria inofensiva, correspondiente a industrias y viviendas que se localizan actualmente en el sector oriente y nororiente de la comuna de Mostazal.
- Incorporar zona de áreas verdes debajo de zona de riesgos por inundación, para resguardar los acuíferos.

c.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector Los Lagartos se encuentra ubicado al nororiente de la comuna de San Francisco de Mostazal, desde la Ruta 5 sur al oriente, por la Ruta H111.

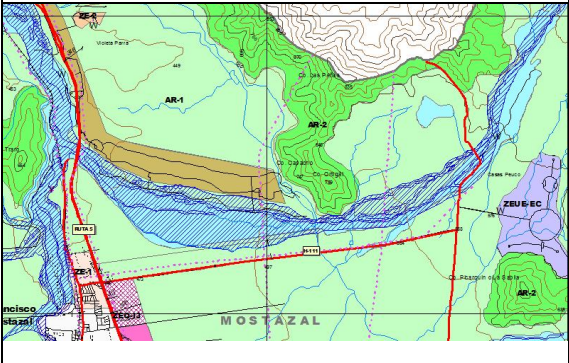
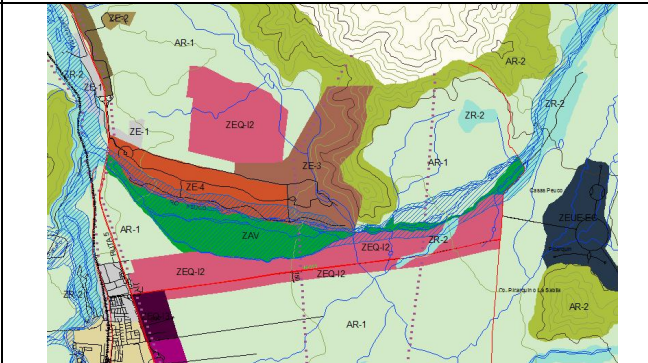
Se plantea que el sector por la cercanía con Santiago y el privilegiado acceso que genera la ruta 5 sur, se ha convertido en una zona industrial. Donde sus instalaciones no responden a ninguna planificación previa, y no se encuentra normado por algún instrumento de planificación, ya que aún es parte de la zona rural. Se observa que al no existir un ordenamiento territorial adecuado, estas industrias se ubicaron en sectores en los cuales existían poblaciones, y muy cercanas al estero que pasa por esta zona.

El diagnostico señala que “la contaminación de acuíferos en una de las problemáticas ambientales más recurrentes en la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins. La principal causa es el vertido directo de aguas o productos contaminados a sus cauces, por lo cual uno de los factores importantes es evitar la cercanía de actividades antrópicas de cualquier tipo a los acuíferos (sean estos de tipo endorreico o exorreico). Más aún si se trata de actividades industriales.”

“Uno de los objetivos principales de la nueva modificación que nos encontramos realizando al Plan regulador Intercomunal de Rancagua es justamente el poder evitar estas malas prácticas que se han venido generando en el sector, a través de normativa que nos ayude a generar un ordenamiento territorial adecuado, disminuyendo la contaminación que se hace presente fuertemente en el sector con la localización de estas industrias. ”

Por otra parte, se plantea que esta comuna a sufrido “la baja abrupta en la variación de crecimiento de vivienda entre los dos períodos intercensales, al igual que el que se produce en el crecimiento de poblacional, se debe principalmente a la contaminación por olores que existe en la comuna y por los altos precios de los suelos en comparación con el resto de la intercomuna”. “Creemos que este fenómeno se podría revertir a futuro con la puesta en marcha del proyecto Rancagua Express de Ferrocarriles (EFE),...”

Por lo anteriormente descrito, se establece que “es imperioso que podamos gravar este sector como zona de industria inofensiva, para que se regule el proceder de las industrias, disminuyendo la contaminación en el sector en particular y en la comuna en general.”

SITUACION EXISTENTE 197,97 HA	SITUACIÓN PROPUESTA 1.001,13 HA
	
<p>42,33 ha : Zona ZE-Q-13 155,64 ha: Zona ZEUE-EC</p>	<p>526,10 ha zona ZE-Q-12: Equipamiento industrial. 277,06 ha de Áreas Verdes Se agregan en estas dos zonas 803,16 Ha</p>

Además por las razones expuestas se plantea "incorporar una zona de extensión urbana de 1.000 hectáreas de superficie en suelo de clase IV, por lo que la pérdida de suelo agrícola no se ve alterada, pero presentando una ganancia ambiental fuerte al normar la zona y potencialmente disminuyendo la contaminación de olores y acuífera del sector y se potencia la oferta de suelo para la residencia.

Por ello "el objetivo general de esta zona es determinar e incorporar zona de extensión urbana mixta residencia e industria inofensiva incorporando una situación que existe actualmente en el territorio, incluyendo áreas verdes cercanas y "debajo" de la zona de riesgos por amenaza de inundación, para resguardar el acuífero del sector.

c.2 OBSERVACIÓN I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: Este sector es complementario con el denominado sector norte de la comuna de mostazal y por tanto esta observación es para ambos sectores.

Falta definir la trama urbana que estructura ordenando la movilidad interna del sector y la accesibilidad del área con la trama vial mayor ubicada al poniente: ruta 5 sur y al oriente: Camino La Compañía. Sin la trama urbana interna y de conexión descrita, que ordena, articula, le aporta la imagen urbana y resuelve la funcionalidad entre las partes de esta área urbana de más de 1.000 ha, sumadas las existente, se producirá en una agregación casuística de proyectos de los inmobiliarios que se desarrollen con las consabidas deseconomías urbanas d que ello provoca.

No es posible generar zonas de extensión urbana o reconocer situaciones y no generar las condiciones de accesibilidad y movilidad necesarias para su buen desarrollo y evitar aumentar el deterioro que los asentamientos espontáneos, que por su condición, no son capaces de resolver.

Debe efectuarse propuesta que resuelva su proximidad con el estero Peuco y generar zona de áreas verdes o parque para los vecinos del sector.

c.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere efectuar la observación a la modificaciones planteada para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal y no dar visto bueno o recomendar aprobar esta propuesta específica hasta que se resuelva a lo menos lo planteado.

d) SECTOR CENTRO SUR COMUNA DE SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL:



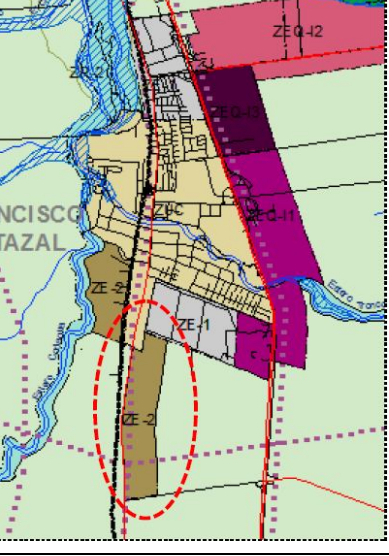
- Incorporar zona extensión urbana residencial en el sector sur de la comuna de Mostazal para emplazamiento de futuras poblaciones de comités de vivienda.

d.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector en modificación se encuentra ubicado al centro sur de la comuna de San Francisco de Mostazal, desde la zona urbana consolidada del centro de la comuna, hacia el sur.

En la localidad de San Francisco al centro de la comuna, es muy difícil poder encontrar terrenos de menor precio para ser utilizados con fines sociales. Existe un Comité de Vivienda de la comuna, que requiere localizarse en este sector y el terreno que van a adquirir se encuentre dentro de la zona urbana. Es por esta razón que se genera esta modificación.

La superficie de extensión urbana que se incorpora es un paño de 42.50 hectáreas, que requiere buen acceso y accesibilidad, encontrándose cercano a la zona de servicios y equipamiento de la comuna. Emplazando la vivienda social cercana a los equipamientos evitando desmedro en sus recursos por transporte desde zonas alejadas con el consiguiente desmedro de la calidad de vida, situación social que se ha considerado como una ganancia ambiental, producto del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes más pobres de la comuna.

Ubicación Sector centro - sur de la comuna de San Fco. de Mostazal	SITUACION EXISTENTE 478,03 Ha	SITUACION PROPUESTA 520,53 Ha
		
		<p>Se agregan al sector 42,50 Ha zona ZE-2 residencial</p>

d.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: No hay observación a esta parte de la modificación propuesta y compartimos plenamente que los sectores más carenciados de la población no pueden por motivo de su ingreso familiar estar ubicados en las periferias de los centros poblados, ya que sufren un doble detrimento: económico (pasajes) y de tiempo de viaje, así como, de segregación social y espacial, los que sumados afectan su calidad de vida y por ende la de toda la unidad llamada comuna, región y país.

d.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal.

e) SECTOR LOS MARCOS COMUNA DE SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL:

- Generar zona extensión urbana incorporando en los usos de suelo residenciales poblaciones existentes y por construir y que corresponde a comités de vivienda del sector suroriente de la comuna de Mostazal.

e.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector en modificación se encuentra ubicado al suroriente de la comuna de San Francisco de Mostazal, una superficie que se encuentra rodeada de zona de extensión urbana vigente.




En la localidad de Los Marcos, se ha ido consolidando una zona urbana producto de su cercanía a la zona urbana centro en la localidad de Mostazal, y a la accesibilidad que se genera por la vialidad del sector. Además es una zona en la cual se puede compatibilizar el vivir en un entorno aún rural, con las ventajas de acceso a zonas productivas, industriales y de servicio. Además por ser una zona rururbana aún, el valor del suelo en el sector aún es bajo, por lo que se genera un sector propicio para que se instalen poblaciones de comités de vivienda, que optan a subsidios estatales.

La modificación en el sector de Los Marcos cumple la misma función que la modificación del sector centro sur de la comuna de San Francisco de Mostazal, el generar una zona de extensión urbana para beneficio de los Comités de Vivienda del sector.

La superficie de extensión urbana que **se incorpora es un paño de 93.54 hectáreas**, que párrafos anteriores responde a un objetivo social, ya que este sector será utilizado para el emplazamiento de viviendas varios comités de Vivienda.

PRONUNCIAMIENTO DE LA COMUNA DE RANCAGUA A LA SOLICITUD DE MODIFICACION AL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE RANCAGUA
 Agosto de 2013

En este sentido, en esta modificación en específico, se ha velado porque el ámbito social sea considerado como parte de una ganancia ambiental, ya que generalmente los comités de vivienda tienen que localizar sus poblaciones en terrenos que se encuentran alejados de los centros urbanos, generando problemas de accesibilidad hacia los trabajos y lugares de educación, lo que encarece el presupuesto de estas familias, generalmente de escasos recursos, con el consiguiente desmedro en la calidad de vida.

Ubicación Sector Los Marcos de la comuna de San Fco. de Mostazal	SITUACION EXISTENTE 325,32 Ha	SITUACIÓN PROPUESTA 418,86 Ha
		
		Se agregan al sector zona 93,54 Ha ZE-2

e.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: No hay observación a esta parte de la modificación propuesta

e.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal.

f) COMUNA DE CODEGUA:

- Generar zona extensión urbana correspondiente a Industria, equipamiento y residencial para orientar desarrollo del sector, en el nudo vial de la ruta 5 Sur con vía de acceso a comuna de Codegua.

f.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

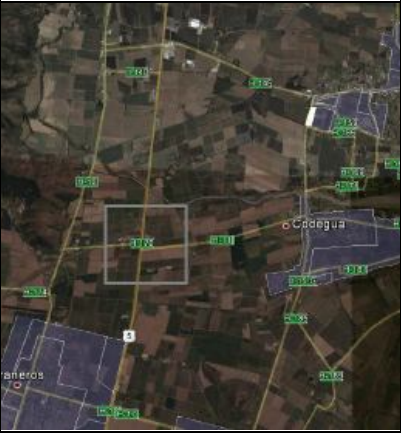
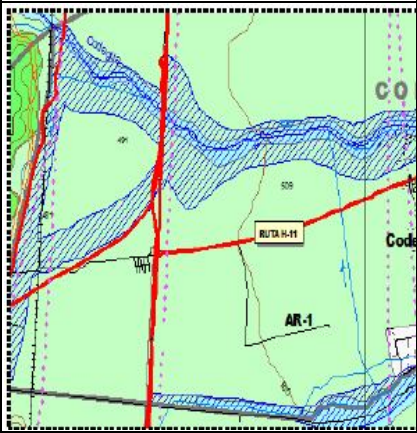
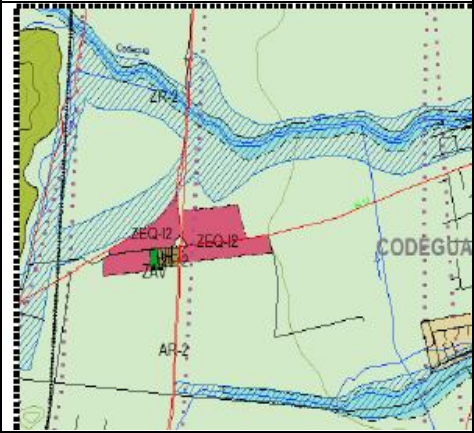
El sector de modificación en la comuna de Codegua se encuentra ubicado en el enlace de la carretera 5 sur con la ruta H-11 de acceso al centro urbano de la comuna.

La cercanía a la ciudad de Santiago, y el tener un acceso privilegiado a la ruta 5 sur, tal como podemos apreciar en la Imagen N°2, ha convertido a este sector en una zona industrial potencial. Nuestra apuesta y la de la Alcaldesa y concejales es que en esta zona se desarrolle a **futuro un nudo industrial y de equipamiento**, que potencie el desarrollo de la comuna. En este mismo sector se **pretende incluir una zona residencial** que sirva de reserva para el crecimiento vegetativo de la comuna, ya que la comuna de Codegua, por su emplazamiento oriente, entre dos esteros no presenta zonas para donde extenderse.

No queremos que se produzcan los mismos fenómenos que los que se han generado en la intercomuna, como por ejemplo en el sector Los Lagartos donde hemos visto el crecimiento espontáneo de industrias, que se instalan sin planificación.

La contaminación de acuíferos es una de las problemáticas ambientales más recurrentes en la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. La principal causa es el vertido directo de aguas o productos contaminados a sus cauces, por lo cual uno de los factores importantes es evitar la cercanía de actividades antrópicas de cualquier tipo a los acuíferos (sean estos de tipo endorreico o exorreico). Más aún si se trata de actividades industriales. Por esto es importante generar zonas lejanas a los ríos y esteros, donde podamos ordenar el emplazamiento de industrias y no que estas surjan de forma espontánea. **El problema**

de estos emplazamientos es que al estar cercanos a Santiago, con buena accesibilidad, sin una mayor normativa, las empresas se instalan sin mayores medidas de mitigación.

Ubicación comuna de Codegua	SITUACION EXISTENTE 384,48 Ha	SITUACIÓN PROPUESTA 446,14 Ha
		
<p>3,96 Ha de zona ZE-2 / 1,96 Ha de zona ZAV / 56,34 Ha de Zona ZEQ- I2 . Se agregan 61,66 Ha</p>		

f.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: Observando la realidad de los terrenos disponibles en la cabecera urbana de la comuna de Codegua y los índices crecimiento poblacional presentados y la proyecciones demográficas de la "familia chilena"(que no se duplica), nos parece que incluir residencia industria en el sector de la ruta 5 sur , potencia básicamente un desmedro del desarrollo de la cabecera comunal, afecta innecesariamente las áreas productivas agrícolas y se está propiciando la generación de una conurbación entre las comunas del norte de Rancagua a través de la ruta 5 sur. Situación similar ocurrió en la región metropolitana en décadas pasadas y hoy somos testigos de una metrópolis ineficiente, que prefirió el crecimiento en extensión y no en altura medias o mayores, con los consabidos problemas de transporte, contaminación, los más pobres en la periferia y la pérdida de identidad local.

Nos parece que se requiere un pronunciamiento formal del Plan Regulador Intercomunal y de desarrollo urbano regional en este sentido y evitar las conurbaciones que de acuerdo al modelo nacional son absolutamente ineficientes y afectan la calidad de vida de los habitantes que moran en ellas, ejemplo de ello: Región Metropolitana; Gran Concepción, Valparaíso- Viña del mar, Rancagua-Machalí.

f.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere efectuar las observaciones a la modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal y no dar visto bueno o recomendar aprobar esta propuesta específica hasta que se resuelva a lo planteado.


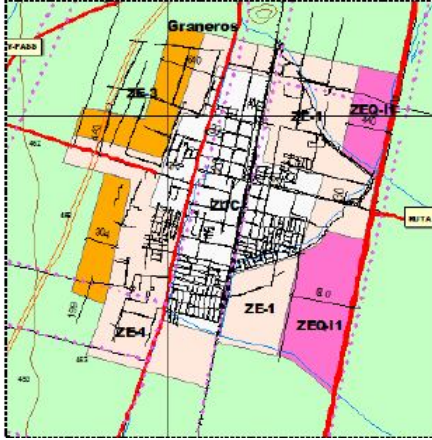
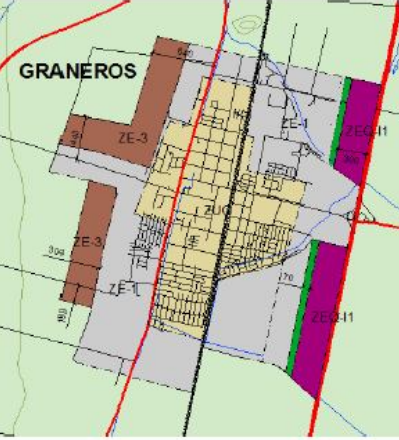
g) COMUNA DE GRANEROS:

- Disminuir zona de extensión urbana industrial existente en sector oriente de la comuna, extendiendo sector residencial para incorporar población existente y dejando un sector de amortiguación a través de áreas verdes entre ambas zonas.

g.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector de modificación en la comuna de Graneros, en el sector de la ruta 5 sur en la zona de extensión urbana existente.

La zona de extensión urbana presente en el sector oriente de la comuna de Graneros, en el límite con la Ruta 5 sur, se presenta con 125.95 hectáreas de ZEQ-I1, zona de equipamiento industrial molesto. Cuando se modificó el Plan regulador Intercomunal en el año 2010, se proyectaba en el sector la instalación de industrias de carácter molesto en esta zona colindante con la ruta 5 sur, donde se genera una zona de óptima accesibilidad. Hasta ahora aún no se ha utilizado toda esta zona con industrias, sin embargo se ha ido potenciando el sector como residencial y la zona ZE-1, residencial que se ubica hacia el poniente de la zona industrial, requiere extensión, por lo que se disminuirá la superficie industrial incrementando la zona residencial.

Ubicación comuna de Graneros	SITUACION EXISTENTE 886,23 Ha	SITUACIÓN PROPUESTA 886,23 Ha
		
<p>Este sector urbano no aumenta superficie , cambia uso de suelo disminuyendo zona industrial molesta, agregando zona residencial y creando áreas verdes</p>		

g.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: No hay observación a esta parte de la modificación propuesta

g.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal.

H) SECTOR NUEVOS CAMPOS, COMUNA DE GRANEROS:

- Incorporar zona de extensión urbana en sector Nuevos Campos, zona residencial ya existente

h.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector en modificación se encuentra ubicado en el sector suroriente de la comuna de Graneros.

Este sector es un loteo ruri urbano que se emplazó en el sector y que se llama Nuevos Campos. Existe en la actualidad y es necesario, por su superficie que sea reconocido e incorporado en las modificaciones que se están efectuando en el Plan regulador intercomunal.

Este emplazamiento, se ubica en un sector absolutamente rural. El objetivo de las modificaciones que nos encontramos realizando al Plan regulador Intercomunal, es de incorporar zonas de extensión urbanas que se requieren ya que la demanda poblacional lo amerita, incorporar zonas industriales ya existente para normarlas, potenciar zonas para futuros desarrollos productivos en comunas que lo necesitan para generar un equilibrio sustentable intercomunal, además de incluir sectores para uso de poblaciones de comités de vivienda con un carácter social, y finalmente la incorporación de sectores que se han ido generando en el espacio y que efectivamente no generar una ganancia ambiental, pero al existir hay que incorporarlos para planificarlos, aún cuando no estemos de acuerdo con sus emplazamientos.

No cumple con los objetivos de extensión urbana de nuestro Plan Regulador, tampoco con nuestro criterio de sustentabilidad ni con los objetivos ambientales, ni los instrumentos de nuestra Región, pero debemos incorporarlo, ya que existe.

Ubicación Sector Nuevos Campos	SITUACION EXISTENTE 200,09 Ha	SITUACIÓN PROPUESTA 243,97 Ha
		
<p style="text-align: center;">Se agregan 43,88 Ha y se crea zona ZE-3</p>		

h.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: No hay observación a esta parte de la modificación propuesta

h.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal.

i) SECTOR PUKARA. COMUNA DE GRANEROS

- Incorporar zona de extensión urbana especial de equipamiento cultural en cerro isla ubicado en sector La Compañía, comuna de Graneros, donde se ubica un Pukará reconocido por Monumentos Nacionales a través del D.S 1191.

i.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector de modificación en la comuna de Graneros, corresponde a la incorporación como zona de equipamiento cultural de un pukara, reconocido por Monumentos Nacionales (DS 1191, 11-03-1992) y por el Plan Regulador Intercomunal que se encuentra en modificación y que se localiza en un cerro isla de la comuna de Graneros.

La incorporación de este Monumento Nacional correspondiente a un Pukará Inca que tiene como característica ser el más al sur que se ha encontrado, lo que involucra que esta civilización no sólo generó influencia cultural en esta zona del país, sino que estuvo presente.

Ubicación Pukara La Compañía	SITUACION EXISTENTE 200,09 Ha	SITUACIÓN PROPUESTA 257,90 Ha
		
<p>Se mantiene zona ZE-1 y se incorpora zona ZEUE-EC</p>		

i.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: No observaciones a lo planteado. Felicitamos la iniciativa que apoya el desarrollo económico de la comuna de Codegua.

i.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal.

j) Comuna de Rancagua

- Disminuir zona de extensión urbana industrial e incorporar una zona residencial en el sector en que no existía una zona de equipamiento en sector surponiente de la comuna
- Incorporar zona de equipamiento en el sector sur de la comuna de Rancagua, previo estudio de riesgos, de acuerdo al art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

j.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector de estudio se encuentra ubicado en el sector surponiente de la comuna de Rancagua. Como apreciamos en la Imagen N°1 la modificación que se pretende realizar en esta zona es en un sector urbano consolidado por lo que no es necesario generar un análisis de clase de suelo rural.


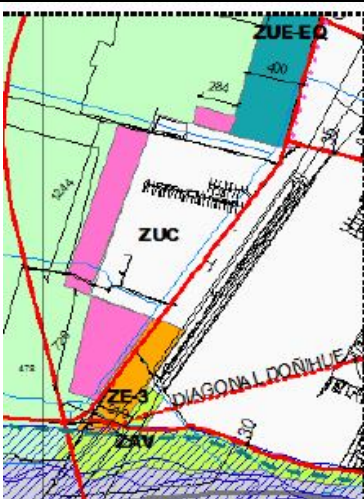
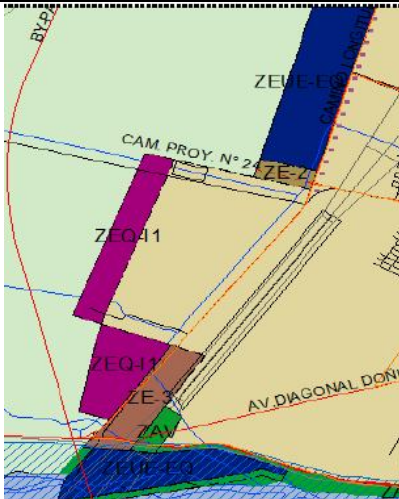
PRONUNCIAMIENTO DE LA COMUNA DE RANCAGUA A LA SOLICITUD DE MODIFICACION AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE RANCAGUA
Agosto de 2013

La zona que se incorpora se encuentra en **la ribera del río Cachapoal en una zona de riesgo por inundación**, por lo que el loteo de equipamiento presenta un estudio específico de riesgos por amenaza de inundación en el sector, con su correspondientes medidas de mitigación al respecto.

La cantidad de hectáreas que se suman para esta modificación es muy marginal, ya que corresponde tan sólo a 1.99 hectáreas, siguiendo las políticas de la comuna de Rancagua, que no desea extender su superficie urbana, sino que ir renovando zonas en su interior.

Por ser un caso muy puntual, se presenta tan sólo una alternativa, la cual analizaremos de acuerdo a los objetivos del estudio, los objetivos, criterios y problemas ambientales de la intercomunal. No se requiere análisis de crecimiento demográfico para el sector.

Incorporar zona de equipamiento en el sector sur (ribera de río Cachapoal), previo estudio de riesgos, de acuerdo al artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Ubicación sector modificación, comuna de Rancagua	SITUACION EXISTENTE	SITUACIÓN PROPUESTA
		
<p>Incorporan 1,99 hectáreas urbanas en zona de riesgos por inundación y se crea la zona ZEUE-EQ y zona ZE-2 en borde camino San Ramón</p>		

j.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA:

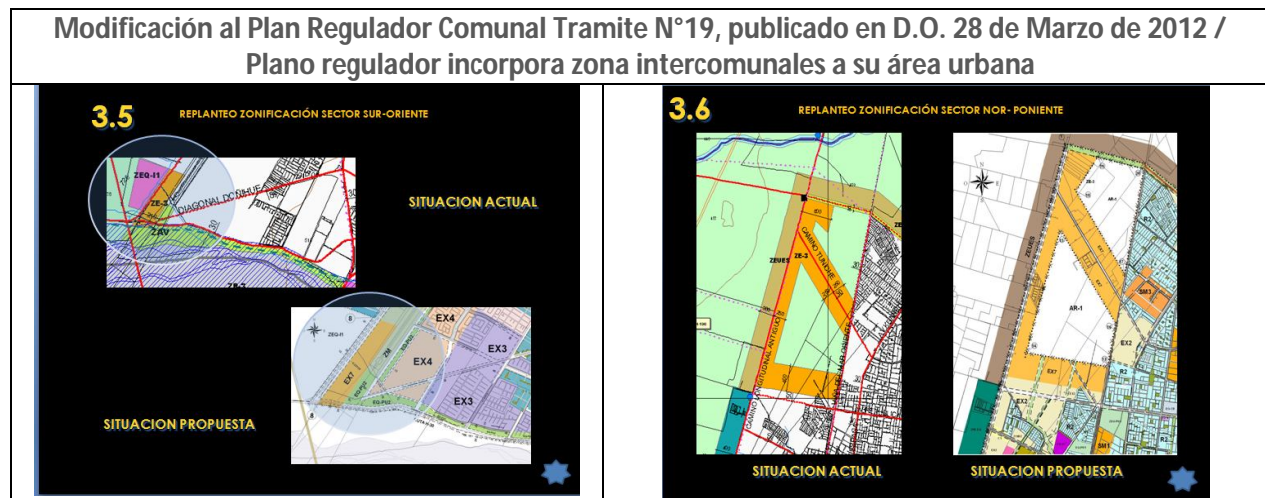
1.- En la modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua Tramite N°15 publicado en diario oficial del día 28 de Julio de 2006, fueron incorporadas al límite urbano comunal las siguientes zonas intercomunales que se ubican en:

- Sector al Norte de la comuna de Rancagua aledañas a la Avenida Parque Intercomunal OHiggins;
- Sector al Sur y Oriente de la comuna de Rancagua;
- Sector al Surponiente de la Comuna de Rancagua
- Como se indica en la lamina siguiente.



PRONUNCIAMIENTO DE LA COMUNA DE RANCAGUA A LA SOLICITUD DE MODIFICACION AL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE RANCAGUA
Agosto de 2013

2.- Posteriormente en la modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua Tramite N°15 publicado en diario oficial del día 28 de Marzo de 2012, fueron incorporadas al límite urbano comunal las siguientes zonas intercomunales ubicadas entornal la camino a Tuniche y el camino a Dihue y camino a Graneros:



Por tanto se solicita reconocer estas situaciones y considerarlas dentro de la Zona ZUC de Rancagua de acuerdo a dichas modificación del instrumento de planificación local de Rancagua

Por ello se solicita se corrija el Plano Regulador Intercomunal dejando dentro de la Zona ZUC las áreas urbanas comunales descritas en los puntos presedente, situación que por lo demás no es objeto de esta modificación como se expresa en los antecedentes tenidos a la vista.

3. Es necesario aclarar que el área urbana que se crea se incorpora al Plano del Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, ya que están fuera del área Urbana del Plan Regulador Comunal.

4. Se solicita bajar la categoría de la Carretera del Cobre de vía Expresa a vía Troncal, tal como está expresado en el Plan Regulador Comunal de Rancagua. Ello en virtud de que nos parece más consecuente con la definición dada por el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cito: Vía Troncal "Su rol principal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una Intercomuna" versus la definición de vía Expresa, que dice cito: "Su rol principal es establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional".

j.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para el sector ubicado en la esquina del camino a Graneros y camino san Ramón y la zona al borde del río Cachapoal, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal y se solicita corregir lo indicado en puntos 1,2,3 y 4.

K) COMUNA DE OLIVAR:

- Generar zonas de extensión urbana residencial de menor densidad para incorporar poblaciones existentes, aumentando zonas de extensión urbana residencial en centro urbano de la comuna

k.1 ANÁLISIS DE ESTE SECTOR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El sector de estudio se encuentra ubicado en la comuna de Olivar sector surponiente de la intercomuna.

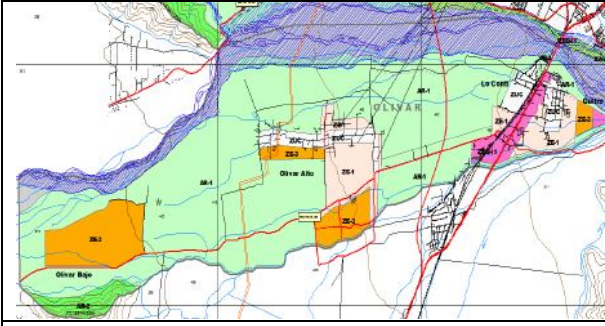
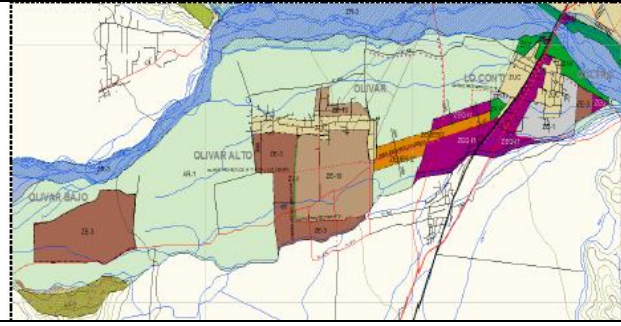
Existe una demanda creciente en la zona para la instalación de **equipamiento, servicios e instalaciones industriales**. Olivar presenta una localización privilegiada de accesibilidad, con respecto al resto de las comunas, ya que por su territorio cruzan tanto el By Pass, como la ruta 5 sur, lo que privilegia este espacio, con respecto a otros.

En la actualidad se encuentran instaladas en el sector infraestructuras industriales y una zona de aparcamiento de camiones, que no han estado exentas de polémicas. Es importante poder normar este espacio, ya que instalaciones sin normativa provocan problemas de contaminación aún más serios.

PRONUNCIAMIENTO DE LA COMUNA DE RANCAGUA A LA SOLICITUD DE MODIFICACION AL
PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE RANCAGUA
Agosto de 2013

La zona que se genera entre el **emplazamiento industrial y la zona centro de Olivar**, en torno a la ruta de acceso (ruta H-40) genera un espacio ideal para el equipamiento y los servicios, demandante tanto por las instalaciones productivas, como habitacionales.

La otra preocupación evidente por parte de las autoridades comunales, es la alta densidad que se genera en el centro de la comuna, la zona más consolidada, y donde se quiere evitar la atomización predial y los loteos de altas densidades y baja superficie predial.

SITUACION EXISTENTE 1.064,09 Ha	SITUACION PROPUESTA 1.647,84 Ha
	
	Incorpora 583.75 Ha

k.2 OBSERVACIONES I. MUNICIPLIDAD DE RANCAGUA: No hay observación

k.3 RECOMENDACIÓN AL CONCEJO COMUNAL DE RANCAGUA: Del análisis de los antecedentes, se sugiere no efectuar observaciones a las modificaciones planteadas para este sector, por la presente Modificación al Plan Regulador Intercomunal.

V. - OBSERVACION GENERAL:

1. Es necesario observar y controlar la repetición de situaciones se están dando en la intercomuna, respecto del emplazamiento en las zonas rurales de residencia e industria y que no están siendo consecuente con el patrimonio cultural que se desprende del mundo rural (huaso, agrícola y paisajístico), que aporta y caracteriza a nuestros modos de vida y fortalece un desarrollo equilibrado y sustentable con el medio ambiente, y que por la demás, atentan contra las áreas planificadas
2. Como indicáramos en un punto precedente, nos parece que el Plan Regulador Intercomunal y el Plan de Desarrollo Urbano y de Desarrollo Regional, deben establecer una postura referida a propiciar o evitar las conurbaciones. La ciudad de Santiago, como lo señaláramos, hace décadas tenía bien definidas sus fronteras urbanas y era por ejemplo posible distinguir y relevar en el gran paisaje rural, las zonas urbanas de Puente Alto, San Bernardo, Maipo, Quilicura, Las condes, Lampa, Batuco.

La situación actual, de la región metropolitana que tiene en el sentido norte sur un largo urbano de 100 Kilómetros, **es el mejor ejemplo de lo que no debe ocurrir** con nuestra intercomuna y región, pero para ello es necesario establecer esta voluntad en las memorias de los planes, instrumentos de planificación y políticas públicas Intercomunal y Regional.

VI. - PRONUNCIAMIENTO OFICIAL DEL HONORABLE CONCEJO:

Habida consideración a lo anteriormente expuesto el Alcalde viene a solicitar al Honorable Concejo aprobar las observaciones efectuadas a la Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Rancagua y que se expresaron precedentemente en las letras a.3, b.3, c.3, d.3, e.3, f.3, h.3, i.3, j.3 y k.3, así como , la observación general expresada en el punto V, todos del presente informe, el que pasa a formar parte íntegra del Acuerdo del Concejo, y que a su vez será remitido a la SEREMI MINVU VI Región según corresponda.

Héctor Henríquez Contador
Arquitecto / Asesor Urbanista