

# MEMORIA EXPLICATIVA

**DECLARACIÓN DE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ZCH) DEL EJE  
ESTADO, ZONA DE AMORTIGUACIÓN, Y DECLARACIÓN DE UN TOTAL DE  
21 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ICH)", CONTENIDOS  
DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO**

**A S E S O R I A U R B A N A  
DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO Y  
TURISMO  
S E C P L A C**



## **ÍNDICE “MODIFICACIÓN N°22 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA”**

<b>1</b>	<b>PRESENTACIÓN</b>
<b>1</b>	<b>ANTEPROYECTO MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA N° 22</b>
<b>2</b>	<b>ÍNDICE</b>
<b>3</b>	<b>1. ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN DEL PROCESO DE MODIFICACIÓN DEL P.R.C. DE RANCAGUA</b>
<b>3</b>	<b>1.1 RESUMEN EJECUTIVO</b>
<b>4</b>	<b>1.2 INTRODUCCIÓN</b>
<b>7</b>	<b>1.3 DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS</b>
<b>8</b>	<b>2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO</b>
<b>8</b>	<b>2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>
<b>9</b>	<b>2.2 IDENTIFICACIÓN Y EXPLICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA</b>
<b>10</b>	<b>2.3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL</b>
<b>12</b>	<b>2.4 VALORES PATRIMONIALES</b>
<b>13</b>	<b>3. CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO</b>
<b>13</b>	<b>3.1 DESARROLLO METODOLÓGICO RESUMIDO</b>
<b>13</b>	<b>3.1.1 BASE CARTOGRÁFICA</b>
<b>13</b>	<b>3.1.2 LEVANTAMIENTO ALTIMÉTRICO DEL EJE ESTADO</b>
<b>14</b>	<b>3.1.3 ESTUDIO ZONA DE CONVERSACIÓN HISTÓRICA “EJE ESTADO”</b>
<b>16</b>	<b>3.1.4 ESTUDIO INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA “EJE ESTADO”</b>
<b>16</b>	<b>3.1.5 ESTUDIO MESA TÉCNICA MUNICIPAL MOD. P.R.C. N°22</b>
<b>17</b>	<b>3.2 DIAGNÓSTICO INTEGRADO, VARIABLES CLAVES Y FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN</b>
<b>21</b>	<b>3.3 ÁREAS PRINCIPALES DE DESARROLLO</b>
<b>23</b>	<b>4. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN</b>
<b>24</b>	<b>5. DEFINICIÓN Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL</b>
<b>25</b>	<b>6. DESCRIPCIÓN DE LOS LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS</b>

# 1. ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN DEL PROCESO DE MODIFICACIÓN DEL P.R.C. DE RANCAGUA.

## 1.1 RESUMEN EJECUTIVO

La Modificación N° 22 del Plan Regulador Comunal de Rancagua, surge de la necesidad de tender a entregar una solución, desde la planificación territorial local, a los problemas que se presentan, principalmente, en el damero fundacional y especialmente en su eje fundacional “Eje Estado”, evidenciando un deterioro y un desmedro de tu patrimonio histórico.

A la vez, abarca de manera integral el área de estudio, fortaleciendo la imagen urbana patrimonial del eje histórico, mediante la instauración de normas morfológicas específicas y nuevas edificaciones que permitirán el desarrollo urbano integral, dinámico y heterogéneo, enfocado en la puesta en valor del patrimonio local, en contraposición a las características que han ido en desmedro de los valores patrimoniales del Eje.

### **Antecedentes administrativos principales.**

La Modificación N° 22 del Plan Regulador Comunal de Rancagua, inició su proceso el día 7 de mayo de 2019, mediante Decreto Exento N° 2236. Iniciando el proceso de discusión en la Mesa Técnica Municipal, conformada para velar por la integridad de la Modificación al Plan Regulador.

Cabe hacer presente que, la Modificación N° 22 del Plan Regulador Comunal de Rancagua inició su proceso de elaboración de Imagen Objetivo el día 16 de agosto de 2018, considerando la vigencia de la Ley N° 21.078 “transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano”. Siguiendo el procedimiento regulado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y por las Circulares N° 88, de fecha 25 de junio de 2015, del Subsecretario de Desarrollo Social, y la Circular N° 01, de fecha 6 de marzo de 2016, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, enviada a los Directores de Obras Municipales y a los Asesores Urbanos de la Región.

De manera formal se dio inicio al proceso de trámite el día 24 de diciembre de 2019, con la “Imagen Objetivo” según lo que establece el art. 28 octies de la O.G.U.C, se realiza la entrega oficial del “Resumen Ejecutivo” al Honorable Concejo Municipal, mediante el ORD: AU N°79, de parte del Asesor Urbanista al Administrador Municipal. A su vez, los antecedentes se entregan de manera digital en un CD a cada concejal y dejando 2 legajos de la documentación impresa, para consulta presencial, en Edificio Central.

Posteriormente el día 14 de enero de 2020, se realiza la exposición al Honorable Concejo Comunal de Rancagua, el cual aprueba la Propuesta de “Imagen Objetivo” realizada por los equipos técnicos, teniendo en cuenta que este día se cumplió el plazo de los 15 días de entregados los documentos a los Honorables, certificado por el Secretario Municipal (Certificado N°6-2020) de día 16 de enero. Para luego el día 21 de abril de 2020, se aprueba el informe sistematizado de las observaciones a la “Imagen Objetivo” y se aprueba los términos en que la Ilustre Municipalidad de Rancagua procederá a elaborar el anteproyecto del plan. (Certificado N°65-2020).

Posteriormente, se dio inicio al procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación, mediante el Ordinario de Alcaldía N° 255, con fecha 28 de mayo de 2020, dirigida a la Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente, dando cumplimiento al Artículo 7 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

Luego, la misma Secretaría Regional comunicó a la Municipalidad, a través del **Ordinario N° 196, de fecha 18 de junio de 2018**, la revisión del informe de inicio del procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, concluyendo que contenía todos los literales señalados en el Artículo N°7 del mencionado Reglamento, siendo estas dos últimas instancias administrativas las que definen el inicio formal del procedimiento de la Modificación N° 22 del Plan Regulador Comunal de Rancagua.

El presente documento tiene como finalidad, el informar los objetivos de la próxima Modificación del Plan Regulador Comunal de Rancagua y el fundamento que la sustenta. A partir de lo manifestado por la comunidad y el conocimiento empírico de la Municipalidad, acerca de diversas situaciones que han evidenciado que el Instrumento de Planificación Territorial actual obstaculiza la relación proporcional que debe existir entre el desarrollo urbano, la calidad de vida de las personas que participan en él y quienes lo habitan.

## 1.2 INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador Comunal de Rancagua, publicado en el Diario Oficial de la República de Chile el 25 de septiembre de 1990, fue consecuencia del crecimiento acelerado de la población y del territorio urbanizado, en especial, desde la década de 1960. Crecimiento producto del traslado total de la población de los campamentos que Braden Copper Company mantenía en la Cordillera de Los Andes, a nuevas poblaciones en la periferia de la ciudad de aquel entonces, producto del proceso acelerado y generalizado de la industrialización. Posteriormente, la necesidad de un nuevo ordenamiento territorial, por los efectos de las políticas económicas de la segunda mitad del siglo XX, la Política Habitacional Chilena, y sus modificaciones, con los programas de subsidios para la adquisición de viviendas que el Estado ha impartido, principalmente dirigidos a los grupos de menores recursos y los beneficios tributarios también orientados a la población de nivel socioeconómico medio.

En cuanto a las políticas económicas, en la década de 1970, el Estado satisfizo las necesidades básicas de la población, principalmente en aquellas ciudades que explotaban los recursos naturales. Lo que derivó en que las ciudades presentaran un aumento poblacional acelerado, integrándose la población proveniente del campo y de otras localidades, para asentarse cerca de las nuevas fuentes de trabajo en el centro de la ciudad, por lo que se incorporó aceleradamente una mayor superficie urbanizada a la ciudad.

En la década de 1980, como forma de paliar la recesión económica internacional de fines de la década anterior, se generó la liberación del mercado, debiendo Chile adoptar un modelo de desarrollo económico neoliberal. Por lo que el sector privado comenzó a ser un actor regulador en el mercado del suelo y de la vivienda, convirtiéndose el sector público en subsidiario de él. Levantándose de manera pronunciada, los conjuntos habitacionales cerrados y de "exclusividad social", con emplazamientos más cercanos a la Cordillera de Los Andes, debido a que estos conjuntos habitacionales ofrecían emplazamientos con mejores condiciones



ambientales y de seguridad, a diferencia del centro y su nueva población, por lo que los límites urbanizados comenzaron a expandirse hacia el sector oriente de la comuna de Rancagua, de forma segregada con los conjuntos habitacionales destinados a los grupos sociales de menores ingresos, también instalados en la periferia



**FIGURA N° SEQ FIGURA\_N° \\* ARABIC 1: EXPANSIÓN TERRITORIAL DE RANCAGUA (EN COLOR ROJO), DESDE EL AÑO 1500 AL 2018.**

Más tarde, debido a las características del crecimiento del territorio urbanizado, el que no necesariamente contuvo los parámetros básicos que se exigen en la normativa actual, y las externalidades negativas que produjo como considerable aumento de pobreza, contaminación y el deterioro del medioambiente. En la década de 1990 comenzó una concientización que tuvo como fruto, en el año 1994, la Ley Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y la publicación del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (2015), que visibiliza y

hace coherentes los nuevos Instrumentos de Planificación Territorial con el desarrollo urbano sustentable, y en el año 2014, la Política Nacional de Desarrollo Urbano, siendo sus postulados principales la Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental e Identidad y Patrimonio.

En consecuencia, es posible afirmar que existe una relación inversa, entre el rápido crecimiento urbano en extensión y la calidad de vida, de acuerdo a lo concluido por el Municipio, a raíz de lo informado por la comunidad, situación que no es ajena a otras ciudades chilenas, y otras ciudades a nivel internacional, en las que se han analizado y establecido las consecuencias negativas en la calidad de vida y ambiental, provocadas por las “ciudades dispersas”.

“A mayor distancia al centro de la ciudad, aumentan las necesidades de la población y la presión inmobiliaria sobre los límites urbanos, y el valor agroecológico del entorno”.

La Modificación del Plan Regulador Comunal reconoce el Valor Patrimonial del “Eje Estado”, su objetivo estructural es lograr un equilibrio entre lo nuevo y lo existente mediante estrategias de manejo en las condiciones de edificación, para promover una armonía arquitectónica y reactivación del desarrollo inmobiliario, a través de la definición de herramientas concretas, las cuales se articularan con la declaratoria oficial de Zona de Conservación Histórica la cual propiciará la posibilidad de postular financiamiento orientado al Patrimonio, con ello, se responderá, en gran medida, a los problemas informados por la comunidad en los talleres de participación ciudadana.

Por otro lado, el Plan Regulador Comunal vigente, como se mencionó anteriormente, data de 1990, bajo la conceptualización y normativa de la época, debiendo efectuarse veinte modificaciones a la fecha. Por lo que las nuevas terminologías y adecuaciones de la normativa de Urbanismo y Construcción hacen que la mayor parte del texto de su Ordenanza, no cumpla con lo instruido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la formulación de los Planes Reguladores Comunales (DDU 398, correspondiente a la Circular Ord. N° 54, de fecha 5 de febrero de 2018, DDU 219, correspondiente a la Circular Ord. N° 353, de fecha 29 de mayo de 2009, y DDU 227, correspondiente a la Circular Ord. N° 935, de fecha 1 de diciembre de 2009 y DDU 400).

Lo anterior ha generado impactos en dos aspectos del ordenamiento territorial, el primer impacto tiene que ver con la obsolescencia del instrumento el cual no cumple con el Marco Normativo que sustenta este proceso establecido en la LGUC, además de las definiciones y artículos de la OGUC; por otra parte, acoge las solicitudes y requerimientos que dispone la Ley 17.288.-, Reglamento de Zonas Típicas y Pintorescas, de la Ley de Monumentos Nacionales.

En lo más específico del proceso en curso, se ha aplicado y dado estricto cumplimiento a la metodología que impone para estos efectos la Circular, DDU N° 400 de “Declaración, reglamento y reconocimiento, de áreas de recursos de valor patrimonial cultural en P.R.C., referidos a Zonas y/o Inmuebles de Conversación Histórica, y Monumentos Nacionales”. El segundo impacto, tiene relación con que el actual Plan Regulador no otorga las herramientas adecuadas a la Dirección de Obras para proteger o poner en valor los valores patrimoniales del Eje Estado.

### 1.3 DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS

- **Relevar la importancia del Damero Fundacional**

Actualmente el Centro Histórico de la ciudad de Rancagua acoge al principal centro de comercio, servicios, político y social, no solo a escala Comunal, sino que de escala Regional. Pero, a pesar del dinamismo que acoge, gran parte de las manzanas del damero han entrado en un proceso de obsolescencia que ha deteriorado la imagen Patrimonial-Identitaria del Centro Histórico. Por lo cual la presente Modificación al Plan Regulador Comunal debe velar por poner en valor no solo su patrimonio histórico, sino que la Imagen Patrimonial Tangible de la Ciudad de Rancagua.

- **Poner en valor características Patrimoniales del Eje Estado.**

El actual eje histórico “Estado”, anterior Camino del Rey y escenario de la Batalla de Rancagua, guarda una identidad histórica y patrimonial de la Ciudad de Rancagua, pero con el tiempo esta identidad e imagen ha sido deteriorada, ante lo cual se hace imperativo generar una valorización de sus principales características, unificado lenguajes arquitectónicos e imagen urbana.

- **Promover el desarrollo armónico del Centro Histórico y entregarle tanto coherencia como valorización patrimonial.**

Este “Eje Estructural” del Damero Fundacional, guarda una identidad única para el ciudadano, pero esta identidad debe armonizar con el importante desarrollo urbano de la Ciudad, además de consolidar al eje histórico como un espacio dinámico, coherente, de valor histórico, cultural y turístico.

- **Definición de la “Nueva Escala” del Centro Histórico, la cual debe ir en directa puesta en valor de la Imagen Patrimonial del “Eje Estado”.**

La actual Imagen Patrimonial del “Eje”, carece de coherencia, abunda la diversidad y desproporción. Esta Modificación al Plan Regulador persigue definir la escala armónica que logre unificar la morfología del Paseo y dignificar este espacio único por excelencia en la Ciudad de Rancagua.



Imagen 2: Fotografía Paseo Estado de 2009 (Fuente: Fotos Rancagua antiguo.)

## 2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO



## 2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO



**Imagen 3:** Imagen satelital del estado actual, capturada de Google Earth definiendo la Área de Estudio de esta declaratoria. (Fuente: Elaboración propia, Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC.)

## 2.2 IDENTIFICACIÓN Y EXPLICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

El “Eje Estado”, relevando del resto de las áreas de la Ciudad o del Centro Histórico, por ser antiguo Camino del Rey, escenario principal del hecho heroico más importante de la Ciudad, como es la Batalla de Rancagua ocurrida el año 1814. Es el hogar que alberga todos los Monumentos Nacionales de la Comuna de Rancagua y se define hoy como el Eje Patrimonial por excelencia de la Ciudad.

Este Eje podría dividirse en dos partes: primero el “Paseo Estado”, que fue construido en dos etapas, años 2000 y 2006, el cual cuenta con un tramo peatonal desde calle Millán hasta Plaza de los Héroes. Este tramo se ha transformado en una suerte de “boulevard” emergente, el cual cuenta además con una oferta gastronómica, cafés, comercio y en donde se ha ido incrementando las ferias de artesanos. El segundo tramo, comprendido entre la calle Cuevas y Alameda Bernardo O’Higgins, de circulación mixta, pasa a ser una calle de “paso peatonal” y de circulación vehicular. Si bien este tramo posee inmuebles que ofrecen variedad de comercio y servicios, hay presencia de procesos de deterioro y obsolescencia.

Los habitantes de Rancagua y alrededores, que transitan y visitan actualmente este “Eje Histórico” lo valoran y protegen, sin desmedro de ello, aún carece de una coherencia en el total, se ve fragmentado, tiene partes consolidadas y otras llenas de incertidumbres. Lo que sí es seguro, que se ha transformado en una zona del territorio que tiene más oportunidades que amenazas, oportunidades que tienen como principal resultado el realce de este principal espacio de la Ciudad de Rancagua.

Los problemas que se observan en el Área de Estudio (Alameda-Cuevas-Millán-Alcázar) no están acotados a solo esta zona en particular, sino que se extienden a gran parte del Damero Fundacional. Estos problemas se puntualizan en el despoblamiento, abandono, deterioro de los inmuebles y espacios públicos del centro de la ciudad. El Centro Histórico tiene un funcionamiento y habitabilidad que está acotado al horario de oficina, transformándose en una zona despoblada los días festivos y fin de semanas. Todo esto a decantando en un deterioro de la imagen del Centro Histórico, no solo a nivel tangible sino además del imaginario del ciudadano Rancagüino.

Este proceso de obsolescencia exponencial que está tomando el principal “Eje Histórico”, se torna peligroso por tres motivos principales:

1. **Normativa actual “permisiva”:** la Zona EH /Eje Histórico, vigente, no impone una normativa rígida la cual logre resguardar la imagen y valores patrimoniales únicos en el Eje Histórico.
2. **Falta de diálogo entre lo antiguo y lo nuevo:** debido a que la normativa actual no define un lenguaje arquitectónico morfológico específico para las nuevas edificaciones, estos no tienen la “obligación” de vincularse morfológicamente a lo preexistente.
3. **Especulación inmobiliaria:** siendo los terrenos más cercanos a la Plaza de Los Héroes, se les consideran con un alto avalúo, pero debido a la especulación se han fijado altos precios de suelo, congelando el suelo, dejando importantes sitios en condición de eriazos,



lo que amenaza con la llegada de grandes inversiones que devoran el territorio, no concordando con la escala que ha ido adquiriendo el Eje actualmente.

Comercialmente el “Eje Estado” no cuenta con una “línea” homogénea, de hecho sus usos de suelo son bastante diversos, se consideran escalas demasiado diversas para un Eje “consolidado”. Estos usos de suelo potencian en demasía el despoblamiento de los inmuebles, que decanta en el abandono y se convierte en un círculo vicioso que da como resultado el desmedro Patrimonial del principal “Eje Histórico” de la Región de O’Higgins.



**Imagen 4:** Fotografía actual de esquina de calle Estado con Cuevas. En esta fotografía se aprecia la dualidad constructiva y morfológica entre un inmueble clave en la Batalla de Rancagua en 1814. (Fuente: Elaboración propia, Departamento de Patrimonio y Turismo, SECLAC.)

## 2.3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL (según Metodología MINVU).

### **DIAGNÓSTICO URBANO:** *Geometría deconstruida y activación del Paseo Estado.*

La construcción de la Plaza Charles de Gaulle en 1960 “liberó” la cabecera norte de la Plaza en Cruz, diluyendo sus límites naturales de Plaza en Cruz. Con el tiempo la calle Estado fue perdiendo su categoría de eje comercial, traspasando dicha responsabilidad al Paseo Independencia, lo cual decantó en un proceso de obsolescencia urbana de la calle, situación que se ha venido revirtiendo paulatinamente gracias a la peatonalización del Paseo Estado, la recuperación de fachadas tras el terremoto del 2010, la apertura de nuevo comercio y servicios gastronómicos.

### **DIAGNÓSTICO ARQUITECTÓNICO:** *Falta de coherencia entre lo antiguo y lo nuevo.*

Procesos de cambios de uso, decisiones económicas y factores naturales (terremoto), han obligado al “Eje Estado” a transformarse o mutar desde una falta de diálogo entre las edificaciones patrimoniales preexistentes y las nuevas edificaciones. En el Eje tenemos ejemplos de inmuebles que lograron leer “adecuadamente” la consolidación de la Imagen Patrimonial del “Eje”, sin embargo, hay otras edificaciones que solo se emplazaron como en cualquier parte de la ciudad sin leer un estilo arquitectónico.

**DIAGNÓSTICO HISTÓRICO:** *Superposición de capas históricas diluye su importancia histórica.*

Con el tiempo la Ciudad de Rancagua se ha transformado, renovado y mutado. Lo cual ha cubierto sus capas históricas, ya sea desde el imaginario y lo tangible. El lograr leer dichas capas históricas se supedita a textos o relatos, situación que no está reflejado en el espacio público.

**DIAGNÓSTICO ECONÓMICO:** *Proyecciones del Comercio, Servicios y activación del Espacio Público.* La subdivisión de los locales y la adecuación de casas en pequeños comercios en el tramo del Paseo ha generado un cambio paulatino de su vocación residencial, no obstante, en el tramo al norte de la Plaza de Los Héroes, se mantiene un comercio de escala menor. La existencia de terrenos eriazos en todo el tramo del Eje Estado deja una interrogante y posibles amenazas que es necesario abordar.



Imagen 5: Imagen nocturna del Paseo Estado, diciembre de 2018. Vista hacia el Sur. (Fuente: Grupo Fotos Rancagua Antigua, Luis Antonio Saldaña.)

**DIAGNÓSTICO SOCIAL:** *Espacio único de la Ciudad.*

En los últimos años el “Paseo Estado”, se ha consolidado como un espacio de “estar”, donde los ritmos de la ciudad cambian y a pesar de que por él transitan 18.000 personas al día. Las mesas en el Paseo, cafés y tiendas han logrado que el Rancaguino se apropie e identifique con este nuevo Boulevard.

## 2.4 VALORES PATRIMONIALES

La calle del Estado o “Paseo Estado”, antiguamente llamada Calle del Rey, aglutina un variado abanico de valores e hitos, los cuales no solo se enmarcan en lo histórico, sino que además vinculan hitos urbanos, arquitectónicos, sociales y económicos. Los cuales se desglosan sintéticamente de la siguiente manera:



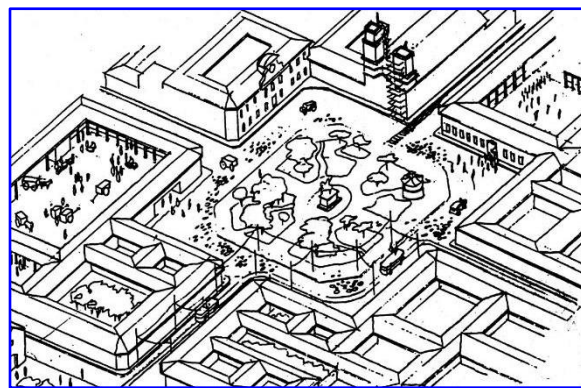
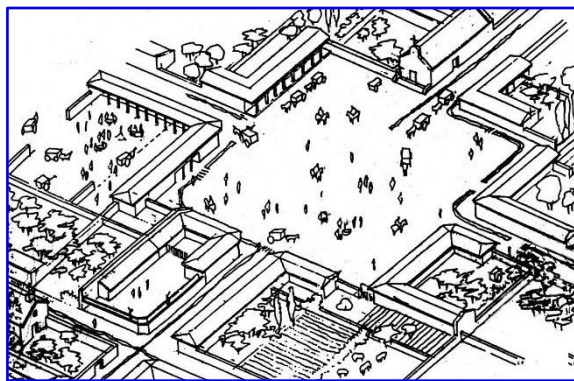
**VALOR URBANO:** *Geometría Fundacional de Plaza en Cruz y Centro de la Ciudad.* Trazado en 1743, el Damero Fundacional de la ciudad de Rancagua, ha sido relevado como uno de los pocos Centros Históricos que mantiene una Plaza en Cruz y más aún, manteniendo su labor vigente como centro de la Ciudad.

**VALOR ARQUITECTÓNICO:** *Inmuebles identitarios Hitos de Rancagua y Monumentos Nacionales de Rancagua.* Las edificaciones más antiguas de Rancagua se ubican en este “Eje Histórico”, además estos inmuebles y Zonas Típicas son los únicos Monumentos Nacionales de la Comuna. Estos inmuebles son testigos de hechos históricos, además son baluartes de la Arquitectura Colonial de la Ciudad de Rancagua.

**VALOR HISTÓRICO:** *Primeros asentamientos humanos en Rancagua, Fundación, la Calle del Rey, Batalla de Rancagua y Eje Cívico.* Previo a la fundación de la ciudad de Rancagua ya existían asentamientos coloniales e indígenas en el actual “Eje Histórico”. Luego en la fundación fue el relevante Camino del Rey, alojó la Batalla de Rancagua y actualmente aloja al poder Político, Centro Cívico y Religioso de la Región.

**VALOR ECONÓMICO:** *Eje de servicios y cívico de la Ciudad.* Actualmente el “Eje Estado” no solo se transforma en un lugar de tránsito, sino que, además aloja a principales comercios e instituciones de la Región, que le da proyecciones para consolidarse como un Eje atractivo para el Comercio, el Servicio y el Turismo de la ciudad,

**VALOR SOCIAL:** *Eje representativo de la Batalla e imagen Ciudad propia de sus habitantes.* Por parte de los Rancaguinos se ha transformado en una postal de la Ciudad, lo cual permite otro lugar de tránsito, expresión social y esparcimiento.



**Imagen 6:** isométrica 1750 y 1930 de la Plaza de Los Héroes . (Fuente: Taller de Diseño Remodelación Centro Cívico y Plaza de los Héroes de Rancagua.)

### 3. CONCLUSIONES DIAGNÓSTICO

### 3.1 DESARROLLO METODOLÓGICO RESUMIDO

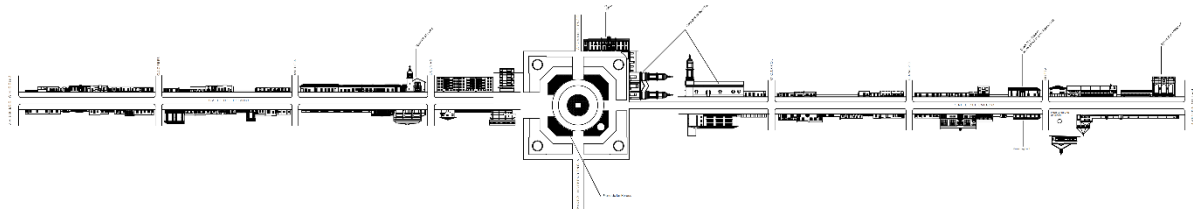
Con el fin de lograr aspectos normativos objetivos que vayan en directa proporción y escala de los parámetros urbanos existentes en el Eje Estado y el área de estudio, para el desarrollo de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua. Para esto se involucraron un conjunto de profesionales los cuales serán descritos en cada punto desarrollado.

#### 3.1.1 BASE CARTOGRÁFICA

Para el desarrollo de los levantamientos y como base cartográfica se utilizó el plano DWG de la actual vigente Modificación N°20 vigente al Plan Regulador Comunal de Rancagua.

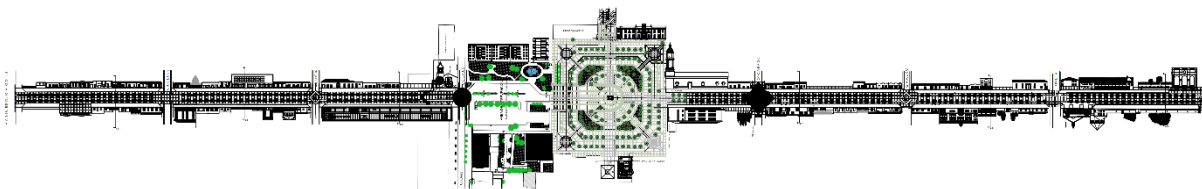
#### 3.1.2 LEVANTAMIENTO ALTIMÉTRICO DEL EJE ESTADO

Para dar inicio al catastro altimétrico del área de estudio, se realizó un entrecruzamiento de los levantamientos realizados en el año 2003 y 2013, de los cuales se pudieron obtener datos y trascendencias.



**Imagen 7:** Levantamiento Altimétrico de Fachadas del año 2003 . (Fuente: Asesoría Urbana, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

Esta planimetría se transformó en el primer registro altimétrico de precisión del “Eje Estado”, el cual nos permitió tener una verdadera magnitud de las arquitecturas presentes en el Eje.



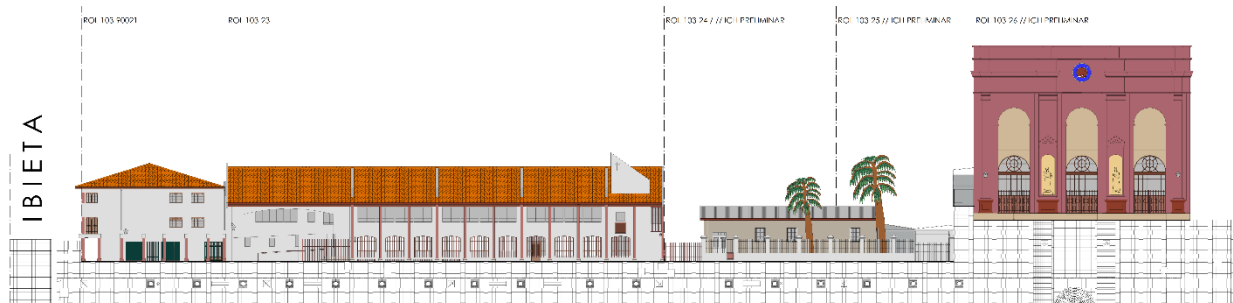
**Imagen 8:** Levantamiento Altimétrico de Fachadas del año 2013 . (Fuente: Asesoría Urbana, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

Este levantamiento nos permitió evidenciar los efectos producidos por el Terremoto del año 2010, el cual destruyó importantes inmuebles con alto valor patrimonial del Eje Estado, también este levantamiento nos permitió evidenciar cambios en grandes equipamientos con el Mall del

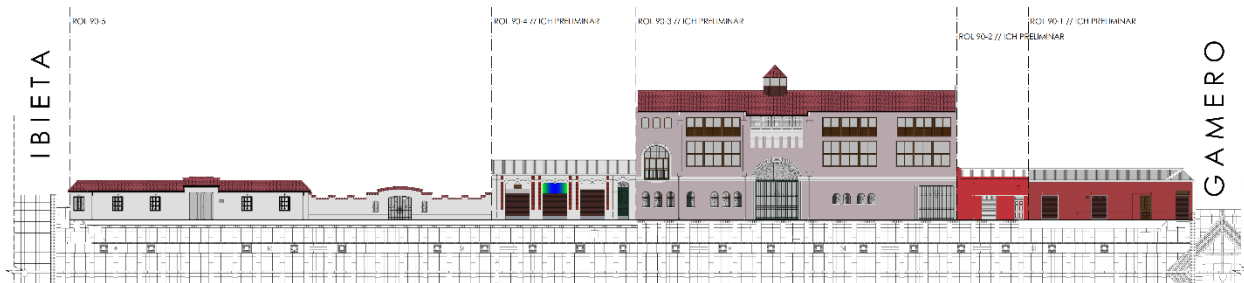
Centro y concentración en otras manzanas, consolidando la Imagen Arquitectónica Patrimonial.

En el año 2018 y a razón de la presente Modificación al Plan Regulador se llevó a cabo un nuevo levantamiento altimétrico, el cual usó como base los anteriormente mencionados, pero con la salvedad que en este último se realizó una rectificación de medidas usando medidores laser y para edificios de mayor envergadura se realizó un entrecruzamiento entre sus vigentes permisos de edificación y levantamiento de FARO Laser (trabajo en conjunto con la Empresa ELEC METAL). De esta manera se pudo alcanzar una alta precisión y veracidad de lo existente, además de esto y a razón de la temática patrimonial de la frente Modificación, se hizo especial énfasis en el levantamiento de elementos de fachada, rejas, forjados y detalles, además realizado un inédito levantamiento de PANTONE de colores de fachadas, todo con el fin de poder comprender de mejor manera la imagen Arquitectónica del Eje a declarar.

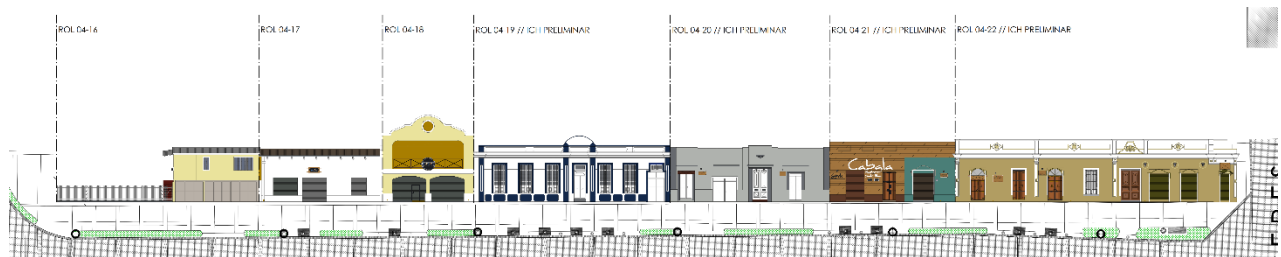
A continuación, se dan muestras de lo que son las láminas oficiales de catastro de la Zona de Conversación Histórica “Eje Estado” en proceso de declaratoria.



**Imagen 9:** Levantamiento Altimétrico de Fachadas año 2019. (Fuente: Asesoría Urbana, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)



**Imagen 10:** Levantamiento Altimétrico de Fachadas año 2019. (Fuente: Asesoría Urbana, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)



**Imagen 11:** Levantamiento Altimétrico de Fachadas año 2019. (Fuente: Asesoría Urbana, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

**3.1.3 ESTUDIO ZONA DE CONVERSACIÓN HISTÓRICA “EJE ESTADO”**

Uno de los ejes estructurales de la presente Modificación es lograr la declaratoria de Zona de Conservación del Eje Estado, para esto se realizó un estudio utilizando la Metodología Solicitada por la DDU 400 para el proceso de Declaratoria de ZCH, se revisó propiedad por propiedad, el cual se complementó con los levantamientos antes mencionados, pero además de ello en el estudio se identificó que el eje en general no es homogéneo. Por lo cual se estableció una separación en tramos los que se dividieron por los respectivos ejes perpendiculares a la calle Estado, con excepción de la Plaza de Los héroes que se todo sus 6 manzanas como una zona única en virtud del elemento aglutinante como la Plaza de Los Héroes.

The image displays three evaluation forms for historical conversation zones. Each form includes a title, a map of the zone, a photograph of the area, and a table of evaluation criteria. The forms are for different trams of the 'Eje Estado' zone.

TRAMO	VALORACIÓN	VALORACIÓN	VALORACIÓN
Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6	Manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	Manzanas 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200	Manzanas 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300

Imagen

12: Fichas de Evaluación por tramos (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

Respecto de la selección de las zonas: Esta etapa final permite concluir cuales son las zonas que han calificado técnicamente para ser registradas posteriormente en la Ficha de Valoración. La revisión del puntaje individual de cada una de ellas determinó si se justifica o no su protección local en el Plan Regulador Comunal. El rango de selección es el siguiente:

- Puntuación total entre 0 y 9 puntos: Se entiende que la zona no contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local en el Plan Regulador Comunal.



- Puntuación total de 10 o más puntos: La zona contará con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal.

Tramo Estudiado	Puntos
Tramo 1 (Millán- Ibieta)	17 puntos
Tramo 2 (Ibieta-Gamero)	18 puntos
Tramo 3 (Gamero-O´Carrol)	12 puntos
Tramo 4 (O´Carrol- Cuevas)	22 puntos
Tramo 5 (Cuevas-Mujica)	17 puntos
Tramo 6 (Mujica-Cáceres)	10 puntos
Tramo 7 (Cáceres-Alameda):	10 puntos
<b>Promedio Total ZCH "Eje Estado"</b>	<b>15,14</b>

ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIALES EN LA ZONA		VALOR	PUNTO
ARQUITECTURA	1	1	1
URBANO	1	1	1
HISTÓRICO	1	1	1
ECONÓMICO	1	2	2
SOCIAL	1	1	1
TOTAL	5	5	5

### 3.1.4 ESTUDIO INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA "EJE ESTADO"

Continuando con lo requerido por la metodología de estudio solicitada por la DDU 400, y acotado al área de estudio, se realizó un análisis por la metodología previa de valorización de Inmuebles de Conservación Histórica. Se analizaron las 271 propiedades presentes en el área de estudio, estudiados bajo los parámetros de arquitectura, urbano, histórico, económico y social, permitió tener un parámetro de los **21 inmuebles** que se van a declarar en la presente Modificación al Plan Regulador.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LISTADO PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES						
	LISTADO PRELIMINAR						
	VALORACIÓN PRELIMINAR				FUENTE		
	ARC- URB	HIST	ECONOM.	SOCIAL	TERRENO	BIBLIO	ORAL
ROL 4-1 // ALCAZAR # 21	2	1	2	0	X		
ROL 4-2 // ALCAZAR # 47	2	2	1	0	X		
ROL 4-3 // ALCAZAR # 55	1	0	1	2	X		
ROL 4-4 // ALCAZAR # 65	3	1	1	1	X		
ROL 4-5 // ALCAZAR # 83	1	1	2	1	X		
ROL 4-6 // ALCAZAR # 91	1	2	1	2	X		
ROL 4-7 // CACERES # 333	0	0	2	1	X		
ROL 4-8 // CACERES # 335	1	1	0	1	X		

**Imagen 13:** Listado preliminar de estudio de las propiedades para la declaratoria de Inmuebles de Conservación Histórica. (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

### 3.1.5 ESTUDIO MESA TÉCNICA MUNICIPAL MOD. P.R.C. N°22

Para la realización del proceso de análisis de los factores arquitectónicos y urbanísticos implicados en la Modificación N°22 al Plan Regulador Comunal, se conformó una Mesa Técnica Municipal que incluyó las siguientes Unidades Municipales;

1. Asesoría Urbana SECPLAC

2. Departamento de Patrimonio y Turismo SECPLAC
3. Departamento de Edificaciones DOM
4. Unidad de Catastro DOM

Esta mesa realizó un trabajo por cinco meses, con reuniones periódicas todas las semanas entrecruzando datos, experiencias y nuevos estudios del territorio en cuestión.

La función de esta Mesa Técnica fue investigar, analizar y evaluar los siguientes factores de incidencia:

**Normativa Actual** (ocupación máxima del suelo, coeficientes máximos de constructibilidad, alturas máximas de edificación, profundidad de la edificación continua, pilar esquina y ochavos, portales, superficie predial mínima, demoliciones)

**Estado del Territorio** (cantidad de patentes, concentración geográfica, patentes tipo de equipamiento, espacio público)

**Diagnóstico y Propuesta** (altura mínima y máxima de fachada, catálogo morfológico de fachada, segunda altura retranqueada, usos definidos, nuevo coeficiente de constructibilidad)

### 3.2 DIAGNÓSTICO INTEGRADO, VARIABLES CLAVES Y FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

Para realizar un estudio completo, verídico e imparcial, el cual permitiera tener las variables claves para definir normas urbanísticas que vayan en la misma sintonía de lo existente y construyendo una Imagen objetivo-armónica y que ponga en valor el patrimonio arquitectónico del Eje Estado, se analizaron las siguientes variables:

**a) Coeficiente de ocupación de suelo:** Respecto al cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en la ZCH, se usó como dato base el cruzamiento del Google Earth y una base de lleno y vacío del año 2015. La metodología consistió en la sumatoria por tramo. (Tramo 1 : **55**, Tramo 2 : **40 %**, Tramo 3 : **46 %**, Tramo 4 : **52 %**, Tramo 5 : **68 %**, Tramo 6 : **40 %**, Tramo 7 : **61 %**)

Consolidado: **46,7 %**

Especulación: **58,3 %**

Total : **51,71**

**b) Coeficiente de constructibilidad:** Respecto al cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en la ZCH se usó como dato base el cruzamiento de la data del SII y DOM. La metodología consistió en la sumatoria por tramo. (Tramo 1 : **0,76** (Consolidado), Tramo 2 : **0,40** (Especulación), Tramo 3 : **0,40** (Especulación), Tramo 4 : **0,93** (Consolidado), Tramo 5 : **6,0** (Consolidado), Tramo 6 : **0,87** (Especulación), Tramo 7 : **0,54** (Especulación)).

CUADRO GENERAL				
TRAMO	SUP. TERRENO	SUP. CONST.	SUP. PÚBLICA	ZONA TÍPICA
1	22.263,00	17.126,00	1.637,82	960,53
2	11.295,00	4.611,00	1.351,32	
3	11.808,00	4.821,00	1.265,48	

Coeficiente de constructibilidad actual = 6.00

Consolidado : **2,56**  
Especulación : **0,55**  
**Total : 1,41**

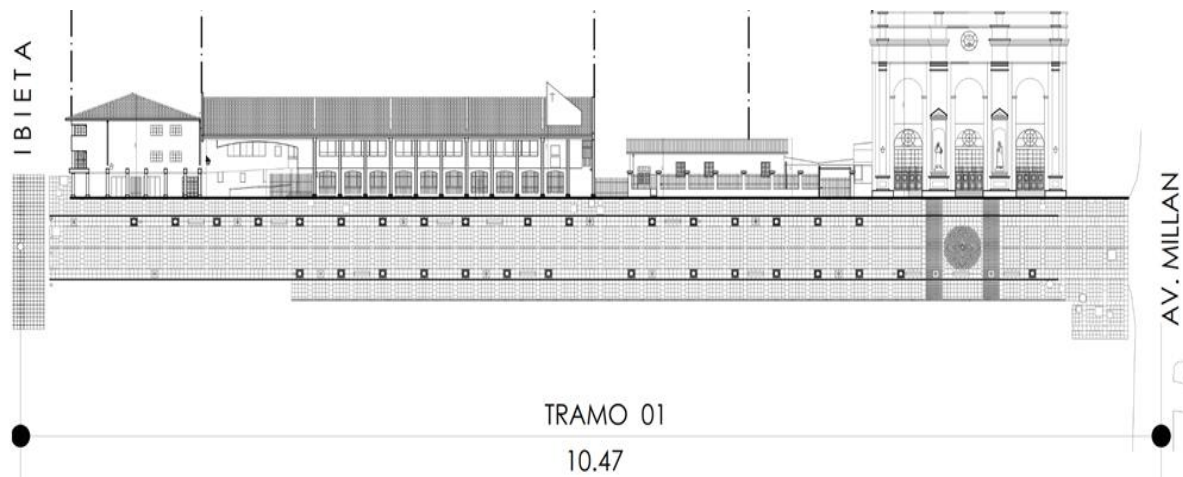
**c) Alturas máximas:** Actualmente, las alturas máximas de edificación permitidas son bastante flexibles en la Zona Centro Histórico (ZCH), 22 metros en edificación continua, y en la Zona Eje Histórico (EH), en una primera línea constructiva de 6 metros de profundidad, se permite hasta 10,5 metros, y a contar de los 6 metros, 22 metros (7 pisos, aproximadamente), permitiéndose la edificación aislada por sobre la continua, hasta la altura resultante de la aplicación de las rasantes y la restricción aérea por el cono de aproximación al Aeródromo De la Independencia.

Constructibilidad alta en ambas zonas. Coeficiente máximo de constructibilidad en la zona Centro Histórico: 6, Coeficiente máximo de constructibilidad zona Eje Histórico: No se exige.

Proyectos en trámite para su aprobación y entrega de Permiso de Edificación y de Anteproyecto, y que enfrentan al Paseo Peatonal Calle del Estado, con una volumetría que maximiza las condiciones de edificación establecidas, y que ponen en peligro el valor patrimonial, social y ambiental del sector, al generar extensas áreas de sombras y volumetrías desproporcionadas con el entorno.

Respecto al cálculo de alturas en la ZCH, se usó como dato base el levantamiento de fachada realizado por el Departamento de Patrimonio a fines del año 2018. La metodología consistió en la sumatoria por tramo.





**Imagen 14:** Elevaciones de estudio de alturas Eje Estado (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

**d) Profundidad de la edificación continua:** con el fin de poder dar continuidad a la fachada continua que constituye un estudio de profundidad mínima exigible a todas las edificaciones.

MZ	CARACT	PROF.1_30%	PROF.2_40%
4	PROM	9,1	12,1
5	PROM	9,1	12,1
19	PROM	11,0	14,7
20	PROM	9,2	12,2
34	PROM	7,8	10,4
79	PROM	11,6	15,4
80	PROM	12,8	17,1
89	PROM	9,8	13,0
90	PROM	10,4	13,9
103	PROM	10,2	13,7

**e) Pilar esquina:** Para las zonas CH y EH, se establece lo siguiente: El Pilar esquina será de sección circular de diámetro 0,80 m., y su centro se ubicará en el punto de cruce de la prolongación de las líneas oficiales. Este pilar esquina deberá tener clara expresión arquitectónica regional y deberán distinguirse en él, sus 3 elementos constitutivos: el capitel, el cuerpo del pilar y el basamento.



**Imagen 15:** Descripción de Pilar exigible. (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

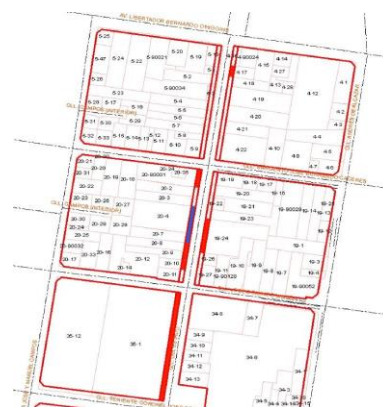
Actualmente el Pilar esquina exigido por la norma actual se transformó en un problema de la imagen arquitectónica, dado que la lectura de los ejecutantes es variada y forzada.

**f) Portales:** Los Portales dispuestos en la zona EH, desde 1990 no han generado la continuidad que se esperaba entre Calle Teniente Coronel José Bernardo Cuevas y Av. Libertador Bernardo O'Higgins, siendo inexistente la conexión espacial y funcional entre los construidos, por lo que finalmente los propietarios han decidido cerrar sus frentes y costados. Además, entre aquellos que sí se han concretado, difieren en su diseño y materialidad, por lo que el portal no es homogéneo.

La utilización del espacio del portal para otros usos por parte de los propietarios, en especial, el comercio ambulante frente al Open Plaza.

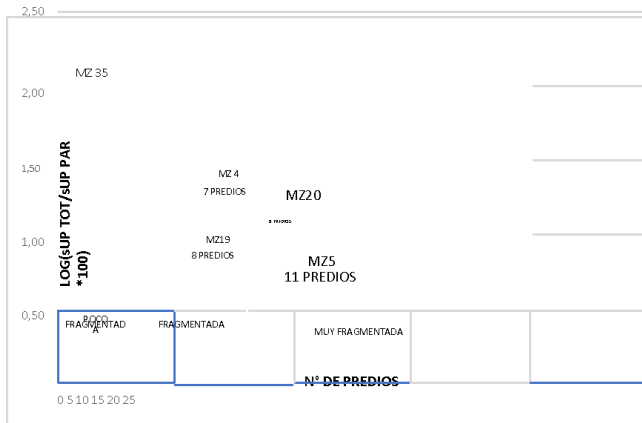
El Plan Regulador Comunal de Rancagua, aprobado mediante Resolución N° 20 del 21 de agosto de 1990, en su Plano E1-1.1.2, establece la condición de portales entre Calle Teniente Coronel José Bernardo Cuevas y Av. Libertador Bernardo O'Higgins, tramo en el que se fijan las líneas oficiales a una distancia de 11 metros entre sí, y portales de 4 metros de ancho, en ambos costados.

PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN DEL PORTAL, SEGÚN MANZANA PREDIAL	
MZ	%
5	0
20	40
35	100
4	8
19	30



**Imagen 16:** Estudios de consolidación del portal en el Eje Estado. (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

Se ha considerado verificar qué tan fragmentados se encuentran los frentes de las propiedades que requieren el desarrollo de los portales, entendiéndose que la no fragmentación es cuando la propiedad tiene el 100% del frente, con una completa capacidad para el desarrollo del portal (ejemplo: Portal Open Plaza)



**Imagen 17:** Estudios de consolidación del portal en el Eje Estado. (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

**g) Ochavos:** La OGUC, en su Artículo 1.1.2., establece lo siguiente:

**“Ochavo”:** Chaflán que se aplica a un edificio o cierro situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en **los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista.**

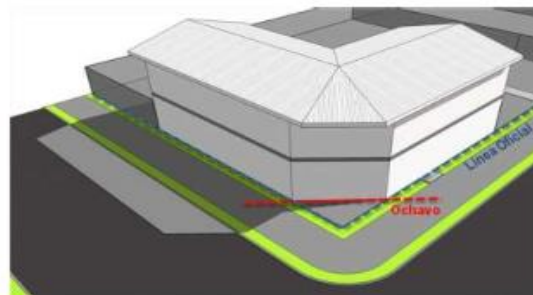
### DDU 398

#### 3.2.2. Normas de subdivisión y edificación, letra k), OCHAVOS

En relación a esta norma el Plan posee las siguientes facultades:

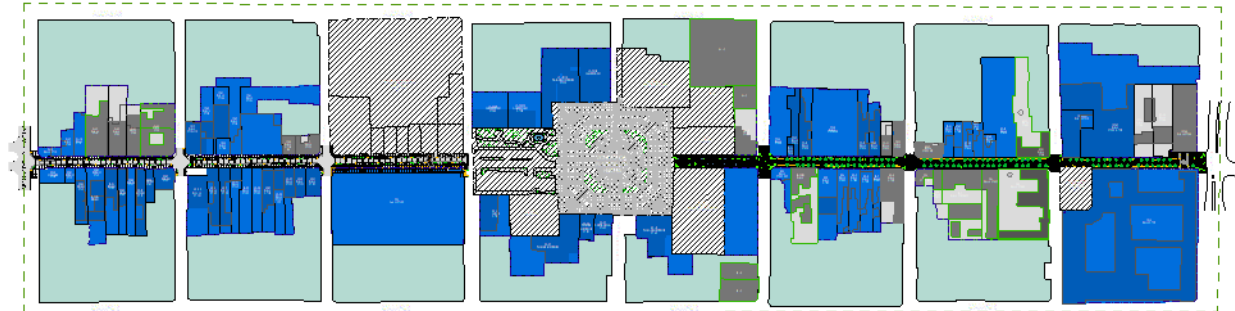
- Determinar las esquinas de calles y pasajes en que los muros de fachada o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.
- La longitud de los ochavos. En caso de que el P.R.C. nada diga, dicha distancia la determinará el DOM en el Certificado de Informaciones Previas y variará entre 4 y 8 m.

La línea del ochavo constituirá una línea de edificación, pero no una línea oficial, toda vez que el espacio exterior del ochavo corresponde a una parte del predio que queda incorporada visualmente al espacio público circundante, pero no afectando el dominio del terreno.



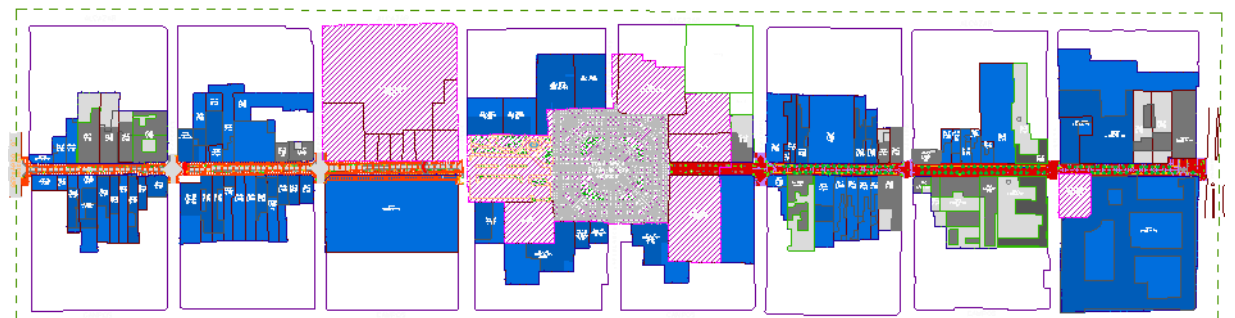
### 3.3 ÁREAS PRINCIPALES DE DESARROLLO

El área de estudio, en el cual se embarca la actual Modificación al Plan Regulador, es el eje de la calzada de las calles Campos, Millán, Alcázar y Alameda Bernardo O'Higgins. En esta se aglutinan: Zona de Conservación Histórica "Eje Estado", 21 Inmuebles de Conservación Histórica, Reconocimiento de Zonas Típicas de Rancagua, Monumentos Históricos y Zona de Amortiguación.



**Imagen 18:** Zonas de Modificación N°22 Eje Estado (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

**Zona de Conservación Histórica "Eje Estado":** como resultado de la aplicación metodológica de la DDU 400, calificó para ser declarada ZCH todas las propiedades que colindan con el "Eje Estado" comprendidas en el área de estudio. Además, dentro de la ZCH se alojan las tres Zonas Típicas bajo la Ley de Monumentos Nacionales 17.288, dando cumplimiento a lo requerido por el Reglamento de Zonas Típicas, reconociéndolas por la presente Modificación al Plan Regulador.



**Imagen 19:** Zona de Conservación Histórica, Zonas Típicas e Inmuebles de Conservación Histórica comprendidos dentro de la ZCH-1, de la Modificación N°22 Eje Estado (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)

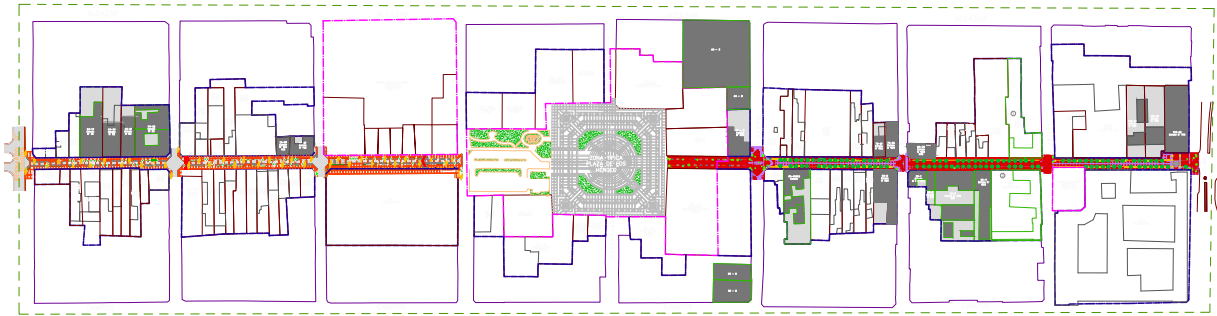
- ZT-1 ENTORNO URBANO DE LA IGLESIA DE LA MERCED, Decreto N°8/1974, Polígono: 1-2-3-4-1.
- ZT-2 PLAZUELA DEL INSTITUTO O' HIGGINS O PLAZA SANTA CRUZ DE TRIANA, Decreto N° 725/1980, Polígono: a-b-c-d-e-f-a
- ZT-3 PLAZA DE LOS HÉROES Y SU ENTORNO, Decreto N°750/1998, Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-A

**Inmuebles de Conservación Histórica “Eje Estado”:** como resultado de la aplicación metodológica de la DDU 400, calificaron para ser declarados 21 inmuebles en el área de estudio, situándose 18 dentro de la Zona de Conservación Histórica y 3 en la Zona de Amortiguación.

<b>Listado Inmuebles de Conservación Histórica MOD PRC N°22</b>			
N°	Codificación	Rol	Di rección
1	ICH-001/19	103-26	ESTADO N°766
2	ICH-002/19	103-25/24	ESTADO N°766
3	ICH-003/19	90-4	ESTADO N°653
4	ICH-004/19	90-3	ESTADO N°635/637
5	ICH-005/19	90-2	ESTADO N°611
6	ICH-006/19	90-1	ESTADO N°601/607
7	ICH-007/19	89-23	ESTADO N°602/608
8	ICH-008/20	79-22	ESTADO N°598
9	ICH-009/19	79-21	ESTADO N°592
10	ICH-010/19	80-8	ESTADO N°593
11	ICH-011/19	80-90002	ESTADO N°531
12	ICH-012/19	64-8	ESTADO N°490
13	ICH-013/19	64-9	O'CARROL N°387
14	ICH-014/19	64-3	O'CARROL N°317
15	ICH-015/19	64-8/9	O'CARROL N°385
16	ICH-016/19	19-27	ESTADO N°192
17	ICH-017/19	19-26	ESTADO N°184/186
18	ICH-018/19	4-22	ESTADO N°90
19	ICH-019/19	4-21	ESTADO N°68
20	ICH-020/19	4-20	ESTADO N°52
21	ICH-021/19	4-19	ESTADO N°46

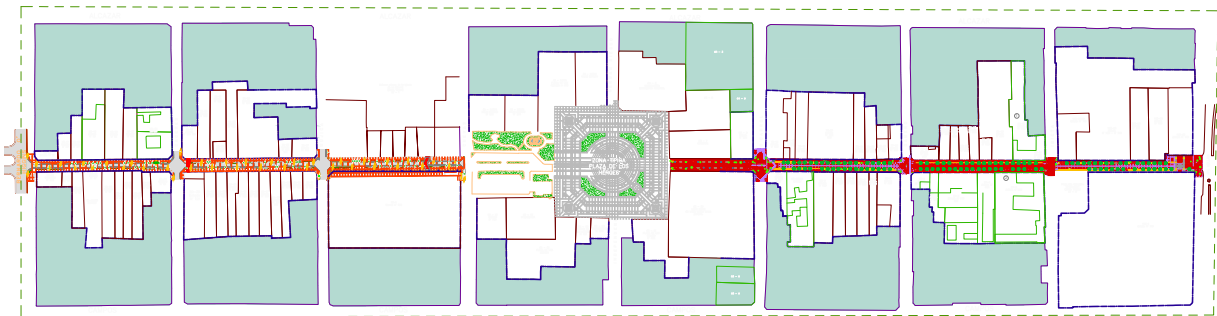
**Imagen 20:** Listado oficial de los inmuebles sujetos a declaratoria de Inmuebles de Conservación Histórica, de la Modificación N°22 Eje Estado (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.)





**Imagen 21:** Plano de Ubicación de los inmuebles sujetos a declaratoria de Inmuebles de Conservación Histórica, de la Modificación N°22 Eje Estado (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.).

**Zona de Amortiguación:** con el objetivo de proteger y articular la Zona de Conservación Histórica, esta zona no tendrá tantas restricciones como las ZCH, pero sí tendrá un equilibrio entre altura, fachada continua y nuevas edificaciones. Estas nuevas edificaciones no deben seguir los elementos morfológicos estrictos del Eje Estado, pero sí las condiciones de edificación serán restrictivas en los casos de que se afecte la integración entre lo nuevo y lo viejo.



**Imagen 22:** Plano de Ubicación de Zona de Amortiguación, de la Modificación N°22 Eje Estado (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC, I. Municipalidad de Rancagua.).

#### 4. OBJETIVO DE LA PLANIFICACIÓN

Consolidar y proteger la morfología arquitectónica patrimonial que tiene actualmente el “Eje Estado”. Esto se logrará declarando Zona de Conservación Histórica el “Eje Estado” y además trabajando en conjunto con lo que será la Zona de Amortiguación. Sin desmedro de ello, la Declaratoria de Inmuebles de Conservación Histórica, complementa esta protección haciendo una consolidación objetivo, la cual ya sea el camino de desarrollo la imagen está consolidada y proyectada.

Garantizar el resguardo de los valores patrimoniales desde la conservación y la rehabilitación, la definición de la nueva escala del “Eje Estado”, la integración de lo nuevo y lo preexistente. La definición de normas de edificación definidas y acotadas, además complementadas por las

exigencias extras para las cuales se debe construir en la Zona de Conservación Histórica, de esta manera se definirá un “Manual” el cual estructura las nuevas y las exigencias edificaciones en el Área de Estudio.

Entregar las herramientas necesarias que permitan generar un diálogo de las nuevas y antiguas edificaciones. Este “Manual”, no solo se acota a la definición clara de las normas de edificación (alturas, coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo, profundidad y otros), sino que además el manual de lineamientos será una manera de desarrollar arquitectura en el Eje Estado, pero siempre estableciendo una armonía y equilibrio arquitectónico.

Nuevos usos de suelo permitidos logran generar una continuidad de usos en el espacio público y privado, además las normas de edificación de esta modificación propiciarán que las primeras plantas tengan una directa relación en sus usos con el espacio público, dejando de tener la actual piel impermeable a una piel la cual se apropie del espacio público llevando el Paseo más allá de los límites de las líneas oficiales.

Aplicación de las nuevas alturas, coeficientes de constructibilidad rasantes y sistemas de agrupamiento, deben dar como resultado disminuir la especulación inmobiliaria en dos ámbitos, el objetivo será bajar el actual sobrevalorado de las propiedades en el Eje Estado logrando que la inversión sea de acuerdo a la escala en la cual se desarrolló el Patrimonio y a la escala del Eje.

## 5. DEFINICIÓN Y LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

A razón de los tópicos estudiados es clave definir en ellos acotamientos concretos específicos en consolidar la imagen urbana y poner en valor el Patrimonio existente en calle Estado, de esta manera, se definió como elementos claves para ello los siguientes parámetros:

**Ocupación máxima de suelo:** actualmente la norma vigente permite el 100% de la ocupación de suelo, y el estudio de la situación establece un promedio del 52%. De esta manera se entienden dos parámetros, primero que en 20 años de la norma actual no se ha ocupado la totalidad del suelo, y segundo que es clave desde un aspecto ambiental, disminuir las islas de calor, aumentando las áreas verdes en el interior de las manzanas, recuperando la característica fundacional de los solares, aumentando los metros cuadrados de arbolados en el Centro Histórico.

**Coeficientes máximos de constructibilidad:** actualmente la norma vigente permite el 6.00 coeficiente de constructibilidad, y el estudio de la situación establece un promedio del 1.41. Este parámetro es clave dado que engrana con la altura máxima para construir volúmenes proporcionales con la armonía del patrimonio existente.



**Alturas máximas de edificación:** actualmente las alturas máximas de edificación permitidas son bastante flexibles en la Zona Centro Histórico (ZCH), 22 metros en edificación continua, y en la Zona Eje Histórico (EH), en una primera línea constructiva de 6 metros de profundidad, se permite hasta 10,5 metros, y a contar de los 6 metros, 22 metros (7 pisos, aproximadamente), permitiéndose la edificación aislada por sobre la continua, hasta la altura resultante de la aplicación de las rasantes y la restricción aérea por el cono de aproximación al Aeródromo de la Independencia, y el estudio de la situación establece un promedio 9,17 m siendo distorsionada por la altura del Mall del Centro y la Catedral de Rancagua. Se debe definir una altura mínima y máxima de fachada con el fin de consolidar la imagen urbana, además de propuesta una altura máxima retranqueada con el fin de no disminuir la rentabilidad del suelo en la zona de estudio.

**Profundidad de la edificación continua:** actualmente no se exige y el estudio de la situación establece un promedio del 30% para poder establecer en las propiedades más pequeñas de unos 5 metros de profundidad de fachada. Esto es clave, dado que la tendencia del Centro Histórico ha sido a liberar manzanas, no consolidando la imagen urbana y deteriorando la fachada continua propia del Centro Histórico.

**Pilar esquina:** actualmente se exige, pero debido al estudio previo y a la mala aplicación por parte de las nuevas edificaciones, se transformó en un problema y expresión de “falso histórico”, forzado en el Centro Histórico. Por lo tanto, se debe dejar de aplicar.

**Ochavos:** es uno de los principales elementos arquitectónicos patrimoniales del Eje Histórico y seguirán siendo exigibles.

**Portales:** actualmente se exige, pero debido al estudio previo y a la mala aplicación por parte de las nuevas edificaciones, se transformó en un problema y expresión de “falso histórico”, forzado en el Centro histórico. Por lo tanto, se debe dejar de aplicar.

**Demoliciones:** toda demolición deberá estar condicionada por la reconstrucción o definida en las nuevas condiciones morfológicas de fachada, con el fin de continuar con los nuevos lineamientos de la nueva Modificación al Plan Regulador.

## 6. DESCRIPCIÓN DE LOS LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

A razón de los lineamientos, es clave definir en ellos acotamientos concretos específicos en consolidar la imagen urbana y poner en valor el patrimonio existente calle Estado, de esta manera, se determinaron como elementos claves para ello los siguientes parámetros:

**Ocupación máxima de suelo:** con el fin de construir áreas verdes en el interior de las manzanas, además de controlar una densificación que vaya en desmedro de la Nueva Escala propuesta para la nueva Zona de Conservación Histórica y Eje Patrimonial, según los estudios realizados y el desarrollo de la Imagen Objetivo, esta debe fluctuar entre 70% al 80 %.

**Coeficientes máximos de constructibilidad:** siguiendo con la construcción de una escala adecuada para la principal Zona Patrimonial de Rancagua, se debe generar un volumen teórico máximo entre los cuales está un coeficiente de constructibilidad. El cual en en la Zona de Conservación debe ser menor a la de amortiguación evidenciando una menor densificación en el “Eje Estado”. Esta diferencia no debe fluctuar más de 3 a 4 en el coeficiente.

**Alturas máximas de edificación:** las alturas de edificación son uno de los elementos más importantes para construir la Nueva Escala de este volumen patrimonial, para esto se debe exigir una altura mínima de fachada, con el fin que toda nueva edificación se integre de manera homogénea a la escala propuesta para el Eje Estado. Esta altura mínima y máxima de fachada tendrá una consideración de 2 metros de altura para la primera línea de techumbres construyendo una elevación hacia el Eje Estado homogénea, ya sea en altura mínima y altura máxima. En la zona que acompañará a la Zona de Conservación Histórica, no se solicita una altura mínima, sí una altura máxima la cual no vaya en desmedro con el patrimonio existente en el Eje.

**Profundidad de la edificación continua:** se deberá considerar un mínimo de 30% para así velar con la línea continua uno de los elementos de mayor valor identitario y arquitectónico del Eje Estado y su Damero Fundacional.

**Pilar esquina:** se sugiere retirarlo, en virtud que los casos estudiados van en desmedro de los valores patrimoniales originales.

**Ochavos:** se deben mantener, elemento clave en el Damero Fundacional.

**Portales:** en virtud de la fragmentación de las manzanas se decide retirar de la exigencia en el Área de Estudio .

## 7. PROCESO DE IMAGEN OBJETIVO

En cumplimiento de la Normativa vigente, en el marco del procedimiento en curso de Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua N° 22, destinado a la “**Declaración de Zona de Conservación Histórica (ZCH) del Eje Estado, Zona de Amortiguación, y Declaración de un total de 21 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)**”, contenidos

dentro del área de estudio, el alcalde de Rancagua, Eduardo Soto Romero, hizo entrega de este informe al Honorable Concejo Comunal de Rancagua, el que sintetiza todas las observaciones presentadas a la Propuesta de la Imagen Objetivo, la que se orienta hacia la formulación del Anteproyecto de Modificación del Plan.

Para tal efecto la norma prescribe, según el Art. 28 Octies, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el que obliga expresamente la formulación de la Imagen Objetivo, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del Plan, en este caso, bajo la modalidad de Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua, se requiere el acuerdo del Honorable Concejo, del presente “Informe al Concejo Comunal”, respecto de dos aspectos específicos, a saber:

- 1.- Un primer acuerdo del H. Concejo, respecto de la respuesta que se adoptó la observación realizada a la “Propuesta de la Imagen Objetivo”, según la sugerencia de acuerdo que realiza el Asesor Urbanista.
- 2.- Un segundo acuerdo del H. Concejo, que se sumó al acuerdo que se adoptó en el punto anterior, que corresponde a definir los términos en que la Ilustre Municipalidad de Rancagua procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan, cuyos aspectos técnicos, descriptivos y planimetrías vinculantes se encuentran íntegramente contenidos en el “Resumen Ejecutivo de la Propuesta de la Imagen Objetivo”.

Tener presente que el “Resumen Ejecutivo de la Propuesta de la Imagen Objetivo”, ya se encuentra en pleno conocimiento del H. Concejo y además fue aprobado en Sesión Ordinaria realizada el pasado 14 de enero del presente año.

El acuerdo que adopte el H. Concejo, respecto de los puntos 1 y 2, descritos precedentemente, habilitará al Municipio de Rancagua, a través de su equipo técnico, a dar inicio al proceso de Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua N° 22, bajo la aplicación del marco legal vigente que disponga la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todos los aspectos técnicos y procedimentales que le son aplicables en este caso, en lo concerniente a lo que dispone la Circular N° 077 / DDU 400, de fecha 18 de Febrero, emitida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la se refiere a la “declaración, reglamentación y reconocimiento, de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en Planes Reguladores Comunales, referidos a la declaración de Zonas y/o Inmuebles de Conservación Histórica, y Monumentos Nacionales”.

**12 de noviembre de 2019:** en reunión sostenida en el Departamento de Patrimonio y Turismo, a la cual asistió el director SECPLAC, Raimundo Agliati y el Asesor Urbanista, Andrés Cáceres. El alcalde aprueba la “**Imagen Objetivo**” de la **Modificación N°22 al Plan Regulador**, expuesta por el Equipo del Departamento de Patrimonio y Turismo.

**24 de diciembre de 2019:** se realiza la entrega oficial del “Resumen Ejecutivo” al Honorable Concejo Municipal, mediante el **ORD: AU N°79**, de parte del Asesor Urbanista al Administrador Municipal. A su vez, los antecedentes se entregan de manera digital en un CD a cada concejal y dejando 2 legajos de la documentación impresa, para consulta presencial, en el Edificio Central.



**Imagen 1:** Portada de Documento del “Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo”.

**7 de enero de 2020:** se realiza una exposición ante la Comisión Territorial del Concejo Comunal de Rancagua, donde se exponen todos los aspectos técnicos y normativos que se intervendrán en la Modificación N°22 al Plan Regulador Comunal, expresado en la “Imagen Objetivo”. Todo con el fin de informar y esclarecer al Concejo Comunal previo a la Exposición Resolutoria.

**14 de enero de 2020:** se realiza la exposición ante el Honorable Concejo Comunal de Rancagua, el cual aprueba la Propuesta de “Imagen Objetivo” realizada por los equipos técnicos, teniendo en cuenta que este día se cumplían los 15 días de entregados los documentos a los Honorables. Certificado por el Secretario Municipal (Certificado N°6-2020) de 16 de enero.



**Imagen 2:** Exposición de la Propuesta de Imagen Objetivo del Equipo de Asesoría Urbana y Patrimonio y Turismo ante el Honorable Concejo Municipal, día 14 de enero de 2020.

**22 de enero del 2020:** se realiza la primera publicación en el diario de mayor circulación de la Comuna (El Rancagüino), se deja en evidencia el lugar y plazo de exposición. También el lugar, fecha y hora de las Audiencias Públicas, así como la disponibilidad de los antecedentes en Internet.





**Imagen 3:** 1era Publicación en el Diario el Rancagüino, día 22 de enero de 2020.

**23 de enero del 2020:** se realiza la primera publicación en las redes sociales (Twitter, Facebook e Instagram) de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, con el fin de informar a la mayor cantidad de ciudadanía, a la cual alcanzan estas redes.

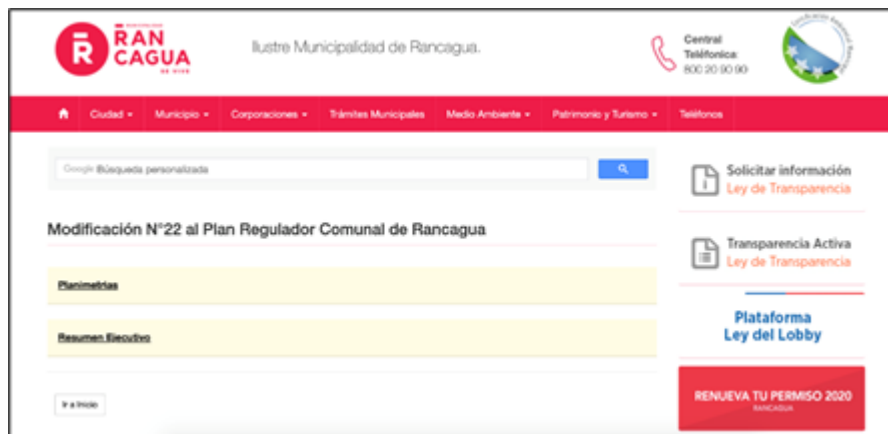


**Imagen 4 y 5:** Publicación en redes sociales, día 23 de enero de 2020.

**27 de enero de 2020:** se realiza la segunda publicación en las redes sociales (Twitter, Facebook e Instagram) de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, con el fin de informar a la mayor cantidad de ciudadanía, a la cual alcanzan estas redes.

**28 de enero de 2020:** se realiza la segunda publicación en el diario de mayor circulación de la Comuna (El Rancagüino), se deja en evidencia el lugar y plazo de exposición. También el lugar, fecha y hora de las Audiencias Públicas, así como la disponibilidad de los antecedentes en Internet.

**30 de enero de 2020:** transcurridos los 15 días de la aprobación por parte del Concejo Comunal, se realiza la publicación en la Página Web de la Ilustre Municipalidad de Rancagua ([www.rancagua.cl](http://www.rancagua.cl)), del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y planimetrías vinculantes.



**Imagen 6:** Publicación en la Página Oficial de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, conteniendo Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo y planimetrías vinculantes.

**30 de enero de 2020:** transcurridos los 15 días de la aprobación por parte del Concejo Comunal, se realizan simultáneamente a la publicación en la página web, dos exposiciones a la comunidad, de lunes a viernes en horarios de oficina, a saber: en el Hall Central del Edificio Central, ubicado en la Plaza de los Héroes y en el Hall Central del Edificio Tomás Guaglén, ubicado en la Avenida República de Chile, ambos edificios pertenecientes a la Ilustre Municipalidad de Rancagua.





**Imagen 7:** Exposición de “Imagen Objetivo”, Edificio Central, ubicado en Plaza de los Héroes.



**Imagen 8:** Exposición de la “Imagen Objetivo”, Edificio Tomás Guaglén, ubicado en Av. Rep de Chile.

**30 de enero de 2020:** envío de cartas certificadas, mediante Oficio ORD. Alcaldía N°259 SECPLAC N°04, Asesoría Urbana N°2.

**5 de febrero de 2020:** se realiza nuevamente una publicación en las redes sociales (Twitter, Facebook e Instagram) de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, con el fin de incorporar a la mayor cantidad de ciudadanía, a la cual alcanzan estas redes.



**Imagen 9:** Publicación en redes sociales, día 5 de febrero de 2020.

**5 de febrero del 2020:** se lleva a cabo la primera de dos Audiencias Públicas, con el fin de presentar la Imagen Objetivo a la Comunidad, a los vecinos afectados y demás interesados, que señala la Modificación al Plan Regulador Comunal, según lo exigido en el numeral 3 del Artículo 28 octies, de la LGUyC. *Total: 18 Asistentes*



**Imagen 10:** Primera Audiencia Pública / 5 de febrero de 2020, en Salón Auditorio de Edificio Central.

**12 de febrero del 2020:** se lleva a cabo la segunda de dos Audiencias Públicas, con el fin de presentar la Imagen Objetivo al Consejo Comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil, a los vecinos afectados y demás interesados, que señala la Modificación al Plan Regulador Comunal, según lo exigido en el numeral 3 del Artículo 28 octies de la LGUyC. *Total: 36 Asistentes*



**Imagen 11:** Segunda Audiencia Pública / 12 de febrero de 2020, en Salón Auditorio de Edificio Central.

**6 de marzo del 2020:** se da por concluido el período de Exposición al público general y para emitir las Observaciones a la Propuesta de Imagen Objetivo, de manera digital y presencial.

**9 de marzo de 2020:** se procede a iniciar la recopilación de antecedentes, certificaciones, encuestas para la elaboración del Informe para el Concejo Comunal de Rancagua, que sintetiza todas las observaciones presentadas a la Propuesta de Imagen Objetivo.

**21 de abril de 2020:** se expone al Honorable Concejo Comunal las observaciones y sus respectivas respuestas. Además de los ajustes realizados al Plan.

**7 de mayo de 2020:** se procede a publicar en el sitio Web oficial de la Ilustre Municipalidad la totalidad de los documentos aprobados de la Imagen Objetivo.