

## TEXTO MODIFICATORIO

### MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA TRAMITACIÓN N° 22

**“DECLARACIÓN DE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EJE ESTADO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN, Y DECLARACIÓN DE 21 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CONTENIDOS DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO”**

La presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua tiene como objetivo la puesta en valor patrimonial del Eje Estado y su área de influencia, mediante modificaciones a su Ordenanza Local y al Plano, específicamente en lo que dice relación con los siguientes Temas: Eliminación de la Zona EH, Modificaciones a la Ordenanza Local y al Plano del Plan Regulador Comunal, Creación de Zona de Conservación Histórica – Eje Estado y Zona de Amortiguación del Área de Estudio, Reconocimiento de Zonas Típicas e Inmuebles Monumentos Nacionales – Ley 17.288 y asignación de Condiciones de Edificación y Subdivisión Predial, Declaración de 21 Inmuebles de Conservación Histórica y Modificaciones a la Vialidad Estructurante del Área de Estudio.

A continuación, se detalla cada una de las modificaciones, que modifican la Ordenanza Local y el Plano Oficial del Plan Regulador Comunal de Rancagua, de acuerdo a cada uno de los Temas tratados, según su especificidad y contenido, documento (este Texto Modificadorio) que se complementa con el Plano de Modificación al Plan Regulador N°22, y la Memoria Explicativa, los que en su conjunto conforman la documentación Oficial de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua, en su Tramitación N° 22. Esta Documentación Oficial está respaldada y documentada con los siguientes documentos que forman parte del conjunto de antecedentes, contenido y del procedimiento que valida el curso del Proceso de Modificación al Plan Regulador, según se obliga en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DDU N° 400, la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y su Ordenanza, todos considerados bajo la aplicación del Artículo N° 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que forman parte íntegra de la Exposición el Público, que alude este proceso, a saber:

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:**

- ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
- INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
- IMAGEN OBJETIVO / 28 Octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

## TEMA N° 1

### MODIFICACIONES A LA ORDENANZA LOCAL Y AL PLANO OFICIAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA

#### MODIFICACIONES A LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA

- 1.1 Elimínese** del Artículo N°27, correspondiente al Párrafo 2° - “Zonificación”, dentro del listado de las “Áreas Consolidadas”, la denominación de la Zona **EH**.
- 1.2 Agréguese** en el mismo Artículo N°27, a continuación del listado de las “Áreas Consolidadas”, el siguiente nuevo listado, con nuevas denominaciones de Zonas, según se expresa a continuación:

Áreas Protección del Eje Estado, las Manzanas y Espacio Público que la componen:

ZONA	DESCRIPTOR DE LA ZONA
ZCH-1	Zona de Conservación Histórica N°1
ZA-1	Zona de Amortiguación N°1
ZT-1	Zona Típica N°1 – Entorno Urbano Iglesia de la Merced
ZT-2	Zona Típica N°2 – Plazuela del Instituto O’Higgins o Plaza Santa Cruz de Triana
ZT-3	Zona Típica N°3 – Plaza de los Héroes y su Entorno
ZMN-1	Zona Monumento Nacional N°1

**1.3 Agréguese** al final del mismo Artículo N° 27, los siguientes nuevos párrafos:

**Inmuebles Monumentos Nacionales / IMN:**

IDENTIFICADOR	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE MONUMENTO NACIONAL / PROTEGIDO
<b>IMN - 1</b>	Monumento Nacional N° 1
<b>IMN - 2</b>	Monumento Nacional N°2
<b>IMN - 3</b>	Monumento Nacional N°3
<b>IMN - 4</b>	Monumento Nacional N°4

**Inmuebles de Conservación Histórica / ICH**

IDENTIFICADOR PREDIAL	IDENTIFICADOR PREDIAL
ICH-001	ICH-012
ICH-002	ICH-013
ICH-003	ICH-014
ICH-004	ICH-015
ICH-005	ICH-016
ICH-006	ICH-017
ICH-007	ICH-018
ICH-008	ICH-019
ICH-009	ICH-020
ICH-010	ICH-021
ICH-011	

**MODIFICACIONES AL PLANO OFICIAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA**

**1.4 Elimínese**, del Plano Oficial, la denominación de la Zona **EH**, comprendido entre los vértices del polígono **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1**, descrito en el Plano Descriptivo N°1, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.5 Elimínese**, del Plano Oficial, la denominación de la Zona **CH**, que se encuentra emplazada dentro de las 10 Manzanas contenidas en el Área de Estudio, identificadas como: M1, M2, M3, M7, M8, M9, M10, M14, M15, M16, descrito en el Plano Descriptivo N°1, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.6 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de Zona **ZCH-1 – Zona de Conservación Histórica N°1**, graficada dentro de las 13 Manzanas contenidas en el Área de Estudio, identificadas como: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12, M13, M14, M15, M16, y que corresponde a las áreas delimitadas y singularizadas con el color azul, del descriptor de las Zonas contenidas en el Plano Descriptivo N°1, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.7 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de la Zona **ZA-1 – Zona de Amortiguación N° 1**, graficada dentro de las 14 Manzanas contenidas en el Área de Estudio, identificadas como: M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M12, M13, M14, M15, M16, y que corresponde a las áreas delimitadas y singularizadas con el color verde, del descriptor de las Zonas contenidas en el Plano Descriptivo N°1, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.8 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de la Zona **ZT-1 – Zona Típica N°1 – Entorno Urbano Iglesia de la Merced**, delimitada dentro del Área de Estudio, con el Polígono: 1-2-3-4-1, contenido en el Plano Descriptivo N°3, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.9 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de la Zona **ZT-2 – Zona Típica N°2 – Plazuela del Instituto O’Higgins o Plaza Santa Cruz de Triana**, delimitada dentro del Área de Estudio, con el Polígono: a-b-c-d-e-f-a, contenido en el Plano Descriptivo N°3, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.10 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de la Zona **ZT-3 – Zona Típica N°3 – Plaza de los Héroes y su Entorno**, delimitada dentro del Área de Estudio, con el Polígono: A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-A, contenido en el Plano Descriptivo N°3, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.11 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de Inmueble Monumento Nacional, identificado dentro del Área de Estudio, como **IMN-1 – Monumento Nacional N°1**, delimitado en el Plano Descriptivo N°2, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.12 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de Inmueble Monumento Nacional, identificado dentro del Área de Estudio, como **IMN-2 – Monumento Nacional N°2**, delimitado en el Plano Descriptivo N°2, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.13 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de Inmueble Monumento Nacional, identificado dentro del Área de Estudio, como **IMN-3 – Monumento Nacional N°3**, delimitado en el Plano Descriptivo N°2, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.14 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de Inmueble Monumento Nacional, identificado dentro del Área de Estudio, como **IMN-4 – Monumento Nacional N°4**, contenido en el Plano Descriptivo N°2, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22.

**1.15 Agréguese** al Plano Oficial, la denominación de los Inmuebles de Conservación Histórica, identificados dentro del Área de Estudio, como **ICH**, cuyo Identificador Predial y su correspondiente Rol de Avalúo, se encuentran identificados y delimitados en el Plano Descriptivo N°2, del Plano de Modificación al Plan Regulador N°22, en la siguiente correlación:

IDENTIFICADOR PREDIAL	ROL DE AVALÚO
ICH-001	103-26
ICH-002	103-24 y 25
ICH-003	90-4
ICH-004	90-3
ICH-005	90-2
ICH-006	90-1
ICH-007	89-23
ICH-008	79-22
ICH-009	79-21
ICH-010	80-8
ICH-011	80-90002

IDENTIFICADOR PREDIAL	ROL DE AVALÚO
ICH-012	64-8
ICH-013	64-9
ICH-014	64-3
ICH-015	64-8/9
ICH-016	19-27
ICH-017	19-26
ICH-018	4-22
ICH-019	4-21
ICH-020	4-20
ICH-021	4-19

## T E M A N° 2

### CREACIÓN DE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

**2.1 Elimínese** en el **Artículo N° 29**, correspondiente al Párrafo 3° - “Usos de Suelo y Normas Específicas”, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, la **ZONA EH**.

**2.2 Agréguese** en el mismo **Artículo N° 29**, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, las siguientes nuevas zonificaciones: **ZONA ZCH-1 (Zona de Conservación Histórica N°1)**; **ZONA ZA-1 (Zona de Amortiguación N°1)**, con sus Usos de Suelo y Condiciones de Subdivisión Predial y Edificación, así como condiciones de expresión de la imagen urbana y demás consideraciones normativas y procedimentales, según se indica a continuación:

## **ZONA ZCH-1 / ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA N° 1**

### **DE LOS PERMISOS DE OBRAS:**

Los Permisos de Edificación que impliquen proyectar: obras nuevas, rehabilitación, reconstrucción, modificación de cualquier índole o que implique intervenir las fachadas en los predios que se encuentran emplazados dentro de esta Zona, incluido aquellos inmuebles que se encuentran declarados por este instrumento como "Inmuebles de Conservación Histórica", sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales, previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) de la Región del Lib. Gral. Bernardo O'Higgins. Las demoliciones parciales y totales que se propicien en esta Zona, están definidas por esta Ordenanza más adelante.

### **DEL CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DEL PRC:**

En esta Zona, la Dirección de Obras Municipales proveerá como parte del Certificado de Informaciones Previas, los planos de fachada de la cuadra donde se proponga una intervención. Dichos planos de fachada corresponden a la planimetría de la Imagen Objetivo del Eje Estado, sobre los que el proyectista deberá considerar e integrar armónicamente en su proyecto, considerando además los "Lineamientos de Detalles acerca de la Expresión Arquitectónica de las Fachadas", con el objeto de garantizar la coherencia y armonía arquitectónica de las nuevas intervenciones.

### **DE LOS LINEAMIENTOS DE DETALLES ACERCA DE LA EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA DE LAS FACHADAS EN ZONA ZCH-1:**

Todo proyecto que implique la intervención total o parcial de las fachadas existentes o proyectadas (de predios eriazos) ubicados dentro de esta Zona ZCH-1, incluido aquellos inmuebles que se encuentran declarados por este instrumento como "Inmuebles de Conservación Histórica", deberán ceñirse a los "Lineamientos de Detalles acerca de la Expresión Arquitectónica de las Fachadas", los que serán agregados al Certificado de Informaciones Previas que emita la Dirección de Obras, bajo los mecanismos tecnológicos que posea la Ilustre Municipalidad para tales efectos.

### **DE LAS INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN y/o CONSERVACIÓN:**

Toda acción de intervención, sea ésta de restauración, conservación, cambio de uso u otra en los inmuebles protegidos, deberá respetar las características arquitectónicas originales y mantener la fachada y sus elementos formales ornamentales así como cualquier otro que indique el Certificado de Informaciones Previas y la documentación complementaria, en cuanto a los Planos de Fachadas y los "Lineamientos de Detalles acerca de la Expresión Arquitectónica de las Fachadas", así mismo, los proyectos a desarrollarse en predios eriazos o en los ocupados por edificios no afectos a protección, deberán cumplir las disposiciones establecidas por la presente Ordenanza.

### **DE LAS ZONAS TÍPICAS Y DE LOS INMUEBLES MONUMENTOS NACIONALES:**

Respecto de los permisos de Obras que se proyecten en los inmuebles y zonas que cuentan con protección, calificados como "Monumentos Nacionales" y "Zonas Típicas", los que han sido declarados bajo la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales, y reconocidos como tales por este instrumento de planificación, sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, con todas las consideraciones, procedimientos y metodología que para ese respecto determine la legislación que se encuentre vigente al momento de su tramitación, sin perjuicio de aplicar además, las Condiciones de Edificación y Subdivisión Predial que establece esta Ordenanza, respecto de la Zonificación que las contenga.

**ZONA ZCH-1 / USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS:**

<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS:</b>
<p><b>RESIDENCIAL:</b> Residencial, Hogares y Hospedaje  <b>EQUIPAMIENTO:</b> Comercio; Culto y Cultura; Educación; Esparcimiento; Salud; Servicios; Social;  <b>ESPACIOS PÚBLICOS</b>  <b>AREAS VERDES</b></p>
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS:</b>
<p><b>EQUIPAMIENTO:</b> Científico; Comercio: Bombas de Bencina, Locales de Expendio de Combustible, Centros de Servicio Automotriz o Servicentro, Grandes Centros Comerciales; Deporte; Educación: Establecimientos de Educación Básica y Media, Educación Básica Especial, Liceos, Colegios, Centros de Orientación y Rehabilitación Conductual; Esparcimiento: Jardín Botánico, Parques de Entretenimientos, Parques Zoológicos, Balneario, .Circos, Zona de Picnic, Juegos Electrónicos o Mecánicos, Casino de Juegos; Salud: Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Consultorios, Postas, Cementerios, Crematorios; Servicios: Servicio de Estacionamientos con excepción de los asociados a proyectos de edificación, según dispone esta Ordenanza Local; Seguridad.</p> <p><b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b> Industria, Almacenamiento y Talleres de Impacto Similar al Industrial: Tornería, Carpintería Metálica, Talleres Mecánicos de reparación automotriz, vulcanizaciones, garajes.</p> <p><b>INFRAESTRUCTURA:</b> Transporte, Sanitaria y Energía.</p>

**ZONA ZCH-1 / CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y EDIFICACIÓN:**

<b>Superficie de Subdivisión Predial Mínima</b>	1.200 mt <sup>2</sup>	
<b>Coeficiente de Ocupación de Suelo</b>	0,8	
<b>Coeficiente de Ocupación de Pisos Superiores</b>	0,8	
<b>Coeficiente de Constructibilidad</b>	0,3	
<b>Densidad Máxima</b>	No se exige	
<b>Sistema de Agrupamiento de las Edificaciones</b>	Continuo	
<b>Adosamientos</b>	Según lo dispuesto en O.G.U.C.	
<b>Distanciamientos Mínimos a los Medianeros</b>	Según lo dispuesto en O.G.U.C.	
<b>Rasantes</b>	Según lo dispuesto en O.G.U.C.	
<b>Ochavos / Excepto para los Inmuebles Protegidos</b>	06,00 mts	
<b>Profundidad Mínima de Edificación Continua</b>	30% del deslinde común	
<b>Antejardín</b>	No se Permite	
<b>Rasantes</b>	Según O.G.UyC	
<b>Altura de Cierro</b>	3,50 mts.	
<b>Exigencias de Estacionamientos</b>	Según Artículo N° 35 de la presente Ordenanza	
<b>*No se permite el aislado sobre el continuo</b>		
<b>*Se permiten las salientes de 1,0 m. los cuales están condicionados a los Lineamientos</b>		
<b>Alturas de Edificación:</b>	a) Línea de Fachada: Altura de Edificación Continua, Mínima y Máxima	07,00 mts. mín. / Dos Pisos 10,00 mts. máx./ Plano de Fachada 11,00 mts. máx / Altura de Cumbre
	b) Segunda línea constructiva Altura Máxima	16.00 mts. máx / Retranqueo, como segunda línea constructiva, a contar de los 12.0 mts. Mín.

**MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA**  
**TRAMITACIÓN N° 22**  
**ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EJE ESTADO / 21 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA / ZONA DE AMORTIGUACIÓN**

**EDUARDO SOTO ROMERO**  
ALCALDE DE RANCAGUA  
**RAIMUNDO AGLIATI MARCHANT**  
DIRECTOR SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION  
**ANDRES CACERES ALARCÓN**  
ASESOR URBANISTA  
**MARÍA PAZ NEIRA GARRIDO**  
ARQUITECTA / TALLER URBANO  
**MARCELO MACIAS REYES**  
DIBUJANTE / TALLER URBANO  
**MARCIA PINTO**  
SECRETARIA  
**PATRICIO LETELIER ELGUETA**  
ARQUITECTO / JEFE DE DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO Y TURISMO  
**ALEJANDRO ELTON NECOCHEA**  
ANTROPÓLOGO / ENCARGADO DE UNIDAD DE TURISMO DEPTO. PyT  
**ORLANDO FAUNDEZ RIVAS**  
ARQUITECTO / DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO Y TURISMO

RANCAGUA, Agosto de 2020.