



# Diagnóstico

Habilitación Normativa de Terrenos

Lotes A3 y A4, sector El Litoral, Comuna de Rancagua

ID SIBIS 06-01402 y 06-01403

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.



## ÍNDICE

1.	DIAGNÓSTICO .....	4
1.1	Identificación del Terreno .....	4
1.2	Marco Normativo Vigente .....	8
1.2.1	Plan Regulador Comunal de Rancagua .....	8
1.2.2	Zonas no edificables, Zonas Típicas y de Conservación Histórica .....	10
1.2.3	Áreas de Riesgo y área de Protección .....	11
1.2.4	Usos de Suelo del entorno (comparativa situación original PRC v/s Modif. N°21 vigente) .....	12
1.3	Conectividad Vial .....	31
	Estado actual de la vialidad del sector .....	33
1.3.1	Transporte público .....	35
a.	Transporte público Mayor .....	36
b.	Transporte público Menor .....	40
1.3.2	Ciclovías .....	43
1.4.	Factibilidad Sanitaria .....	47
2.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	56

## ILUSTRACIONES

Ilustración 1	Ubicación comuna de Rancagua en el contexto de la provincia de Cachapoal, Región de O´Higgins. ....	4
Ilustración 2	Ubicación del terreno en el contexto del límite territorial de la comuna de Rancagua. Se destaca en color rojo el área urbana de la comuna.....	5
Ilustración 3	Ubicación del predio entorno cercano .....	5
Ilustración 4	Plano de subdivisión lote A .....	6
Ilustración 5	Extracto de plano de subdivisión con deslindes aproximados del terreno .....	7
Ilustración 6	Extracto de plano de subdivisión con deslindes aproximados del terreno .....	8
Ilustración 7	Ubicación del inmueble en extracto de PRC Rancagua (modificación 21) .....	9
Ilustración 8	Áreas de Riesgo en Rancagua según PRI Rancagua.....	11
Ilustración 9	Comparativa prc versión actual y anterior (izq.) Zonas entorno del inmueble según PRC Rancagua antes de modif. N°21, (der.) Zonas del entorno del inmueble según modif.21 del PRC .	12
Ilustración 10	Tipologías de las edificaciones del entorno cercano al inmueble según zona del PRC .	23
Ilustración 11	Detalle de equipamientos en el entorno cercano (en radios de 500, 1000, 1.500 y 2.000 m). ....	26
Ilustración 12	Imágenes de Equipamientos en el entorno del proyecto.....	27
Ilustración 13	Situación actual de la vialidad en el contexto cercano a terreno.....	32
Ilustración 14	Conexiones viales del sector.....	32
Ilustración 15	Vista de calle Parque Los Tuñones hacia el poniente (vía de servicio, ejecutada hasta el límite con inmuebles en estudio) .....	33
Ilustración 16	Vista de calle Parque los Tuñones hacia el oriente (vía de Servicio).....	33
Ilustración 17	Vista de calle Violeta Parra hacia el poniente (vía Local) .....	33
Ilustración 18	Vista de calle Violeta Parra hacia el oriente (vía Local).....	34
Ilustración 19	Vista de calle La Victoria hacia el norte (vía Troncal) .....	34
Ilustración 20	Vista de calle La Victoria hacia el sur (vía Troncal) .....	34
Ilustración 21	Vista de calle Lircay hacia el sur (vía de Servicio) .....	34
Ilustración 22	Vista de calle Lircay hacia el norte (vía de Servicio) .....	34

Ilustración 23 Vista de calle Circunvalación Norte hacia el oriente (vía Troncal) .....	35
Ilustración 24 Vista de calle Circunvalación Norte hacia el póniente (vía Troncal sin consolidar) .....	35
Ilustración 25 tipología de vehículos de transporte público en Rancagua .....	35
Ilustración 26 trazado de recorridos transporte publico mayor urbano en la comuna de Rancagua ..	36
Ilustración 27 Recorridos de Buses distantes a menos de 500m recorribles peatonalmente desde el punto de acceso al terreno .....	37
Ilustración 28 Recorridos de Buses distantes a menos de 500m recorribles peatonalmente desde el punto de acceso al terreno .....	38
Ilustración 29 Recorridos de Buses distantes a menos de 500m recorribles peatonalmente desde el punto de acceso al terreno .....	39
Ilustración 30 Cobertura de Taxicolectivos urbanos. ....	41
Ilustración 31 Taxicolectivos urbanos que pasan cercano a los inmuebles (a menos de 500m) .....	42
Ilustración 32 Diagramación de recorridos origen/destino de los taxis colectivos que circulan a menos de 500m de los terrenos. ....	43
Ilustración 33 disponibilidad de ciclovías al año 2023. KM de ciclovías cada 100 mil habitantes .....	43
Ilustración 34 Red de ciclovías existentes en la comuna de Rancagua .....	46
Ilustración 35 Diagramación territorio operacional empresa sanitaria ESSBIO .....	47
Ilustración 36 Diagramación territorio operacional empresa sanitaria ESSBIO .....	48
Ilustración 37 Certificado de Factibilidad Sanitaria lote A-3 .....	49
Ilustración 38 Certificado de Factibilidad Sanitaria lote A-4 .....	53

## ÍNDICE DE TABLAS

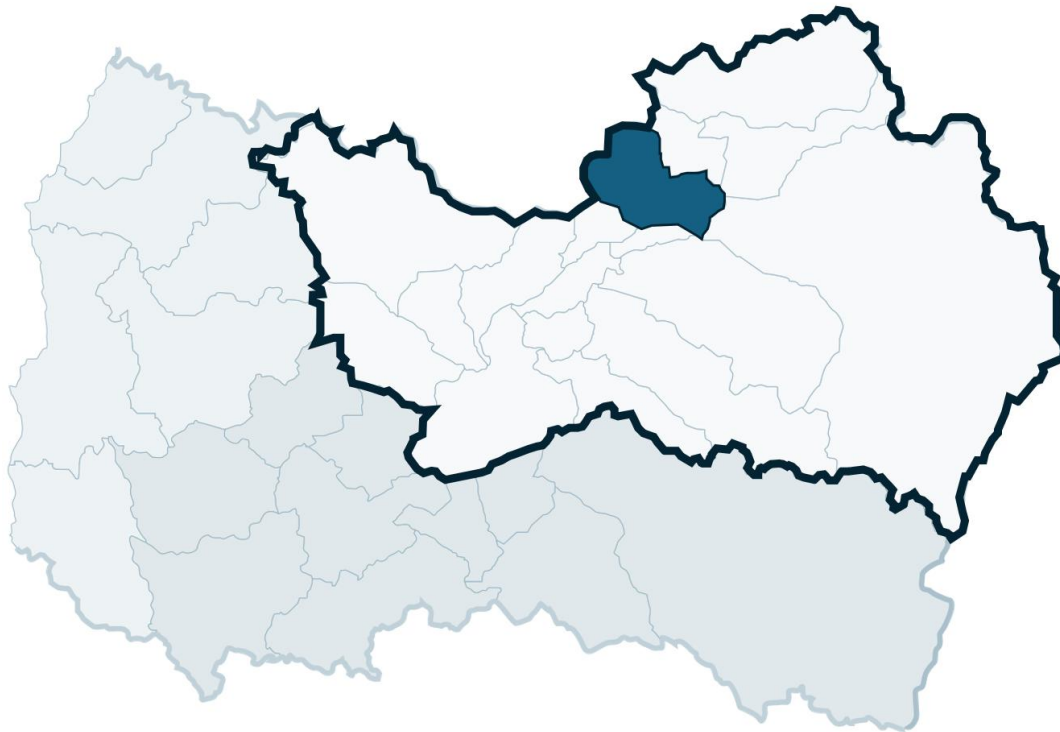
Tabla 1 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4 .....	7
Tabla 2 Cuadro resumen normativo zona EQ-CB1, según PRC Rancagua .....	9
Tabla 3 cuadro comparativo de PRC entre situación anterior a modificación N°21 y situación vigente. ....	12
Tabla 4 Cuadro resumen normativo zona EX1, según PRC Rancagua .....	13
Tabla 5 Cuadro resumen normativo zona EX2, según PRC Rancagua .....	14
Tabla 6 Cuadro resumen normativo zona EX8, según PRC Rancagua .....	15
Tabla 7 Cuadro resumen normativo zona R1, según PRC Rancagua .....	16
Tabla 8 Cuadro resumen normativo zona EQ-CB, según PRC Rancagua .....	17
Tabla 9 Cuadro resumen normativo zona EQ-PU1, según PRC Rancagua .....	18
Tabla 10 Cuadro resumen normativo zona R2, según PRC Rancagua .....	19
Tabla 11 Cuadro resumen normativo zona R2-A, según PRC Rancagua .....	20
Tabla 12 Cuadro resumen normativo zona R2A, según PRC Rancagua .....	20
Tabla 13 Cuadro resumen normativo zona R1-A, según PRC Rancagua .....	21
Tabla 14 Cuadro resumen normativo zona PU-M, según PRC Rancagua .....	22
Tabla 15 Cuadro resumen normativo zona PU-M, según PRC Rancagua .....	22
Tabla 16 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua .....	36
Tabla 17 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua .....	37
Tabla 18 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua, servicio 500 .....	38
Tabla 19 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua, servicio 600 .....	39
Tabla 20 Nómina de taxicolectivos urbanos en la ciudad de Rancagua. ....	40
Tabla 21 Taxicolectivos urbanos que pasan en un radio menor a 500m de los inmuebles .....	42
Tabla 22 Nómina de ciclovías ejecutadas, en diseño y proyectadas, comuna de Rancagua .....	44

## 1. DIAGNÓSTICO

### 1.1 Identificación del Terreno

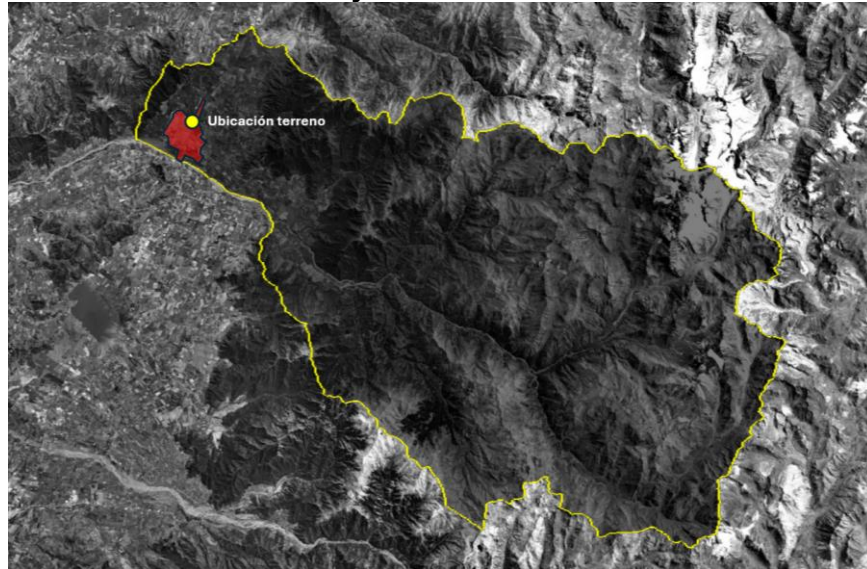
En este caso se trata de dos inmuebles que se emplazan en la comuna de Rancagua, la cual está situada en la provincia de Cachapoal, región del Libertador General Bernardo O'Higgins. Ambos terrenos se sitúan en el Sector denominado El Litoral, en la calle El litoral N° 861 Lt-A3 y A4 *Servidumbre de Tránsito*, Roles SII 1413-130 y 1413-131, respectivamente se encuentra identificado en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403, cuentan con una superficie de 10.855 m<sup>2</sup> (1,08 ha) y 11.159,64 m<sup>2</sup> (1,11 ha). Ambos inmuebles son de actual dominio del SERVIU Región de O'Higgins, se encuentran registrados en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Rancagua a Fojas 4788 N°8354 del Registro de propiedad del mencionado conservador del año 2023, se encuentran identificados en el plano de "*Subdivisión Predial Nueva Litoral N°0861 Rancagua - Región de O'Higgins*" que se encuentra Archivado bajo el N°94 del registro de propiedad del citado conservador en el año 2025. Este predio se encuentra en dentro de la zona urbana denominada como EQ-CB1 zona de Equipamiento Centros de Barrio Tipo 1, establecida por la modificación N°21 del Plan Regulador Comunal de Rancagua (Decreto Exento N°559 de fecha 11-08-2023), la cual prohíbe el uso habitacional, situación por la cual es requerida la aplicación del proceso la Habilidad Normativa de Terrenos (HNT).

**Ilustración 1 Ubicación comuna de Rancagua en el contexto de la provincia de Cachapoal, Región de O'Higgins.**



Fuente imagen: wikimedia.

**Ilustración 2 Ubicación del terreno en el contexto del límite territorial de la comuna de Rancagua. Se destaca en color rojo el área urbana de la comuna.**



Fuente: Elaboración propia SEREMI MINVU O'Higgins, a partir de imagen Google Earth 2024 y PRC Comuna de Rancagua.

**Ilustración 3 Ubicación del predio entorno cercano**



Fuente: Elaboración propia SEREMI MINVU O'Higgins. Google Earth.2024.

El predio según el plano de subdivisión archivado en el año 2025, bajo el N°94 en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, indica que el **Lote A3** limita al **norte**, con propiedad de Eliodoro infante, rol 1413-29; **sur** con lote A1, con proyección de calle Parque los Tuñones de por medio; al **oriente** con lote A4; al **poniente** con lotes roles 1413-45 y 1413-46 con camino privado de acceso de por medio. En tanto el **Lote A4** deslinda al **norte**, con propiedad de Eliodoro infante, rol 1413-29; **sur** con lote A2, con proyección de calle Parque los Tuñones de por medio; al **oriente** parcela N°3, Rol 9356-90001; al **poniente** con lote A3.

**Ilustración 4 Plano de subdivisión lote A**

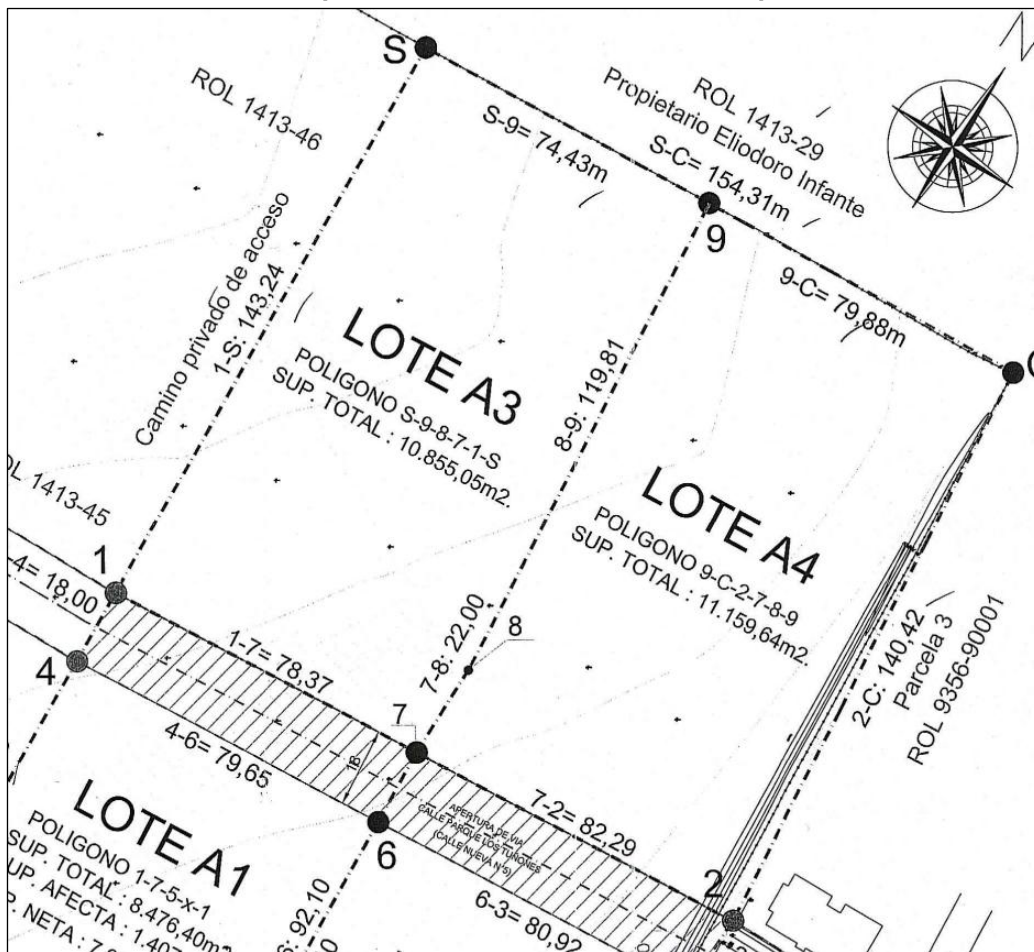


Fuente: Sistema SIBIS, SERVIU Región de O'Higgins.

En el terreno cuenta con un cierre perimetral de cercos vegetales, en sus deslindes norte y oriente además de panderetas de hormigón vibrado, en la zona donde enfrenta a los conjuntos habitacionales, en cuanto a sus deslindes sur y poniente, no cuentan con un cierre perimetral consolidado, provisoriamente se encuentra cercado con polines de madera y alambre de púas.

No existen edificaciones al interior, ya que al momento de su adquisición era un inmueble de uso rural, con plantaciones anuales de maíz.

**Ilustración 5 Extracto de plano de subdivisión con deslindes aproximados del terreno**



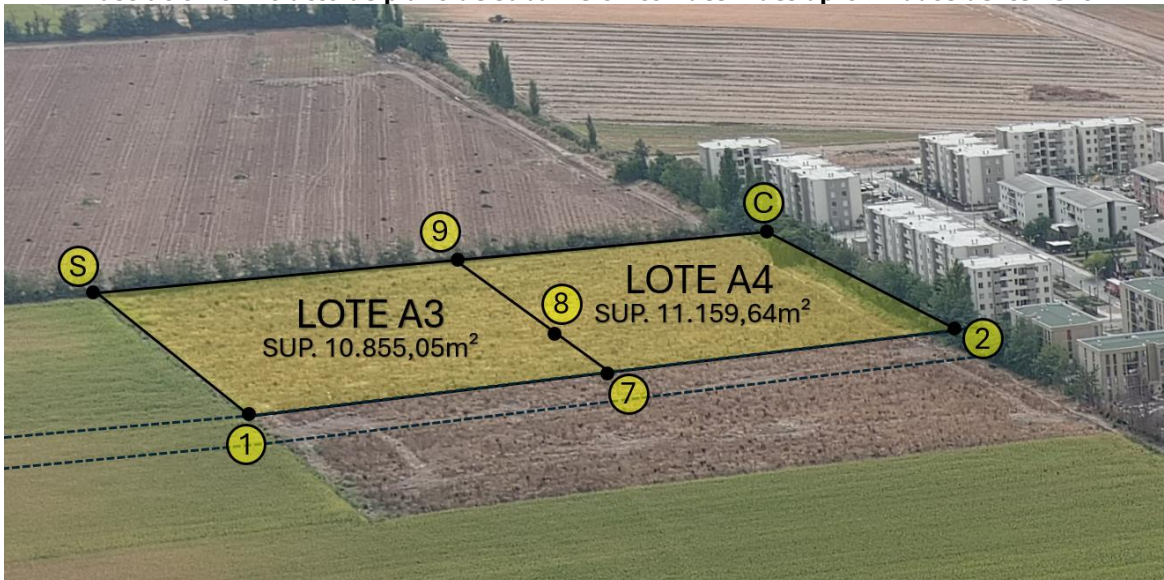
Fuente: plano de subdivisión archivado bajo el N°95 en el CBR de Rancagua en el año 2025.

**Tabla 1 Cuadro con deslindes aproximados de los lotes A3 y A4**

Lote	Sup. m <sup>2</sup>	Deslindes			
		Norte	Sur	Oriente	Poniente
<b>A3</b>	10.855,05	S-9=74,43m	1-7=78,37m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m	1-S=143,24m
<b>A4</b>	11.159,64	9-C=79,88m	7-2=82,29m	2-C=140,42m	7-8=22,00m / 8-9=119,81m

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de BBNN, CIP y levantamiento fotogramétrico.

**Ilustración 6 Extracto de plano de subdivisión con deslindes aproximados del terreno**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de plano de subdivisión, CIP y levantamiento fotogramétrico.

## 1.2 Marco Normativo Vigente

Los inmuebles denominados como lotes A3 y A4, Roles SII N°1413-130 y 1413-131, respectivamente, sujetos a este proceso de habilitación normativa de terrenos, se encuentra normados por el Plan Regulador Comunal de Rancagua (PRC), el que establece que dicho predio se emplaza en la Zona EQ-CB1 (Equipamiento Centro de Barrio del tipo 1), el cual prohíbe el uso habitacional (vivienda) y permite el emplazamiento de diversos tipos de equipamientos a escala de barrio.

La comuna de Rancagua, se encuentra incorporada en un Plan Regulador Intercomunal denominado, Plan Regulador Intercomunal Rancagua (PRI Rancagua), el cual incluye a las comunas de Rancagua, Machalí, Graneros, Mostazal, Olivar y Codegua.

### 1.2.1 Plan Regulador Comunal de Rancagua

El PRC de Rancagua fue promulgado mediante el Res. N°20 de fecha 21.08.1990, publicado en el Diario Oficial el 25.09.1990, este plan regulador ha sufrido una serie de modificaciones, siendo la última y la más relevante para este estudio, la **modificación N°21**, la cual fue promulgada a través del decreto exento N°559 del 11.08.2023. Esta modificación, conforme con lo indicado en el artículo 29 de su ordenanza, describe los usos de suelo y normas específicas para las diferentes zonificaciones, por lo tanto los lotes A3 y A4 se encuentran actualmente en la zona denominada "EQ-CB1 Equipamiento Centro de Barrio del tipo 1", zona en la cual se encuentra expresamente prohibido el uso de suelo residencial, hogares de acogida y hospedajes y la edificación de viviendas; permitiéndose solo la construcción en el ámbito residencial de recintos de hospedaje tales como hoteles; equipamientos de comercio, culto y cultura, deportivos de educación, esparcimiento, actividades productivas inofensivas, infraestructura de transporte espacios públicos y áreas verdes.



molestos. INFRAESTRUCTURA: Transporte: Estación o terminal Ferroviario, Terminales de Transporte Terrestre, Rodoviaros, Depósito de 3 o más buses o camiones, Sanitaria y Energía, en conformidad al artículo 21.

**3. Condiciones de edificación.**

Superficie predial mínima		1000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo		0,7
Coeficiente de constructibilidad		4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)		-
Sistemas de agrupamiento	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado y continuo
	Otros usos	Aislado, Pareado y continuo
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos (m)		Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura
		Edificación sobre los 10,5 m de altura: 6 m, a partir de dicha altura.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura máxima de edificación	Aislado	Según Rasante
	Pareado	Según Rasante
	Continuo	Según Rasante
Antejardín		5
Estacionamientos		Según Artículo 35 de la presente ordenanza
Alturas de cierros		Según Artículo 14 de la presente ordenanza

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

Respecto a la normativa urbanística vigente establecida para la zona EQ-CB1, donde se emplazan los terrenos Lotes A3 y A4, roles SII N°1413-130 y 1413-131, ubicados en calle El Litoral N°861 Lt-A3 y A4 *Servidumbre de Tránsito*, sector El litoral en la comuna de Rancagua, se identifica una clara limitación normativa para el desarrollo y construcción de proyectos de Viviendas de Interés Público, ya que se encuentra expresamente prohibida la construcción de viviendas, por lo tanto, se justifica y es necesario la aplicación de Normas Urbanísticas Especiales para el inmueble.

En relación a lo anterior, es importante aclarar que la propuesta de Normas Urbanísticas Especiales, no modificará el uso de suelo establecido para la Zona EQ-CB1, sino que solamente establecerá un uso de suelo residencial con destino vivienda, para el mencionado inmueble, aprovechando así el potencial urbano del predio y favoreciendo la construcción de viviendas de interés público, permitiendo reducir el déficit habitacional de la comuna, fortalecer la integración social urbana, revertir las condiciones de segregación y/o marginalidad, además de garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos de la ciudad.

**1.2.2 Zonas no edificables, Zonas Típicas y de Conservación Histórica.**

Conforme al cumplimiento del proceso de HNT y lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, es importante destacar que los terrenos singularizados como lote A3 y A4, ambos ubicados en la proyección de calle Parque los Tuñones sin número, Sector el Litoral, los que cuentan con los Roles SII 1413-130 y 1413-131 respectivamente, estos se encuentra identificado en el sistema SIBIS del

Minvu con los ID 06-01402 y 06-01403, cuenta con una superficie de 10.855,05 m<sup>2</sup> (el lote A3 y 11.159,64 m<sup>2</sup> (el lote A4), No se encuentran emplazados ni afecto a zonas no edificables, o en Zonas Típicas, o en Zonas de Conservación Histórica, conforme a lo que se puede corroborar y se encuentra consignado en el Instrumento de Planificación Territorial vigente.

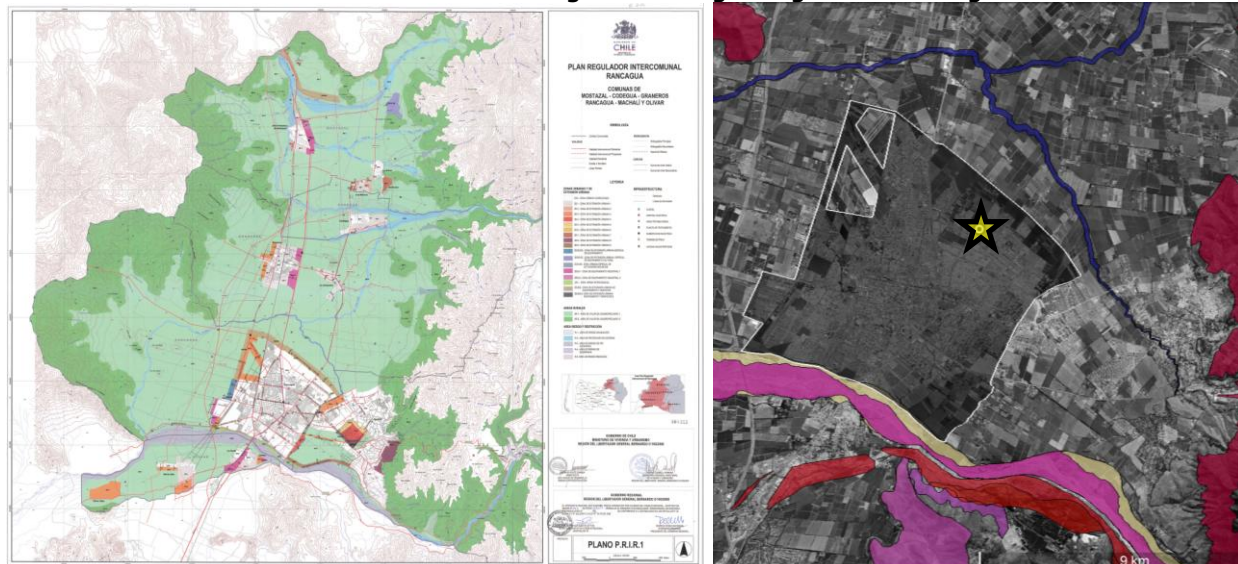
### 1.2.3 Áreas de Riesgo y área de Protección

Respecto con lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, se analizó si los terrenos singularizados como lote A3 y A4 (ubicados en calle el Litoral N°861 Lt-A3 y A4 Servidumbre de Tránsito, sector el Litoral, Rancagua, los que cuentan con los Roles SII 1413-130 y 1413-131, respectivamente identificado en el sistema SIBIS del Minvu con los ID 06-01402 y 06-01403), se emplazan dentro de un área de riesgo o protección, definida por algunos de los IPT vigentes en el territorio.

Al respecto es importante indicar que el **PRC de Rancagua** no establece zonas de riesgo o restricción cercanas a los inmuebles materia de este estudio.

Por otro lado, el **Plan Regulador Intercomunal Rancagua (PRI Rancagua) vigente desde el 24.12.2010**, en el artículo 4.10 de su memoria, el que se enfoca en el estudio de riesgos, se concentra en la identificación y caracterización de riesgos naturales a escala Intercomunal, abordando los riesgos por inundación, de remoción en masa, desbaste por cuencas hidrográficas y riesgo por incendios forestales; es posible identificar que los inmuebles se encuentran "distantes o apartados" de estas zonas, por lo que en conclusión, ambos inmuebles no se encuentran afectas a áreas de riesgo, ni áreas de protección de valor natural. Por lo tanto, cumplen con el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450.

**Ilustración 8 Áreas de Riesgo en Rancagua según PRI Rancagua**



Fuente: Elaboración propia, en base a planimetría del PRI Rancagua.



## **Zona EX1, Zona de Extensión Urbana 1**

### **Usos permitidos:**

RESIDENCIAL: Viviendas, Hogares de acogida.

EQUIPAMIENTO: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento; Salud; Seguridad, Servicios y Social.

ACTIVIDAD PRODUCTIVA: Industria: del tipo Inofensivo, Almacenamiento: del tipo Inofensivo y Talleres de Impacto Similar al Industrial: del tipo Inofensivo.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: Terminales de Buses, Taxibuses, Taxis, Taxis Colectivos, Depósitos de Buses o Camiones de hasta 2 vehículos;

ESPACIOS PÚBLICOS

ÁREAS VERDES

### **Usos prohibidos:**

RESIDENCIAL: Hospedaje

EQUIPAMIENTO: Científico; Esparcimiento: Parques Zoológicos; Seguridad; Centros de Detención (Cárceles, etc.), Centros de Reclusión Nocturno.

ACTIVIDAD PRODUCTIVA: Industria Molesta, Almacenamiento Molesto: Centros de distribución de todo tipo, Almacenamiento Industrial y/o Bodegaje molestos; Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: Talleres Industriales, Talleres Mecánicos de Reparación Automotriz, Garajes, Tornerías, Carpintería Metálica, Maestranzas; Mueblerías, Carpintería Madera, Imprentas clasificadas molestas.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: Vías Ferroviarias, Estaciones Ferroviarias, Instalaciones o Recintos Aeroportuarios, Rodoviario; , Depósitos de Buses o Camiones de 3 vehículos o más; Sanitaria: Plantas de Captación, Plantas de Distribución, Plantas de Tratamiento, Rellenos Sanitarios, Estaciones de Transferencia de Residuos; Energía: Centrales de Generación o Distribución de Energía, Centrales de Generación o Distribución de Gas, Centrales de Generación o Distribución de Telecomunicaciones, Gasoductos, Etc. Conforme lo señala el artículo 21.

**Tabla 4 Cuadro resumen normativo zona EX1, según PRC Rancagua**

<b>Normas de Subdivisión Predial y Edificación</b>		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )		250
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,5
Coeficiente de Constructibilidad		1,4
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		400
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado
	otros usos	Aislado, Pareado
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	17,5
	Pareado	17,5
	Continuo	7m
Antejardín (m)		3m
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza
Profundidad Máxima de Pareo		50% del deslinde común
Profundidad Máxima de Edificación continua		50% del deslinde común

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

### **Incentivos en normas urbanísticas de la zona**

Los proyectos que consulten un crecimiento por extensión o densificación que consulten un desarrollo mínimo de 2,0 Há., podrán acogerse a los usos de suelo, condiciones de subdivisión

predial y de edificación establecida para la Zona R2, siempre que cumplan con los requerimientos de los incentivos IIS, según artículo 9.

**Zona EX2, Zona de Extensión Urbana 2**

**Usos permitidos:**

VIVIENDA; Equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal de: SALUD, EDUCACION, CULTO, CULTURA, ORGANIZACION COMUNITARIA, AREAS VERDES, DEPORTES, ESPARCIMIENTO y TURISMO, COMERCIO MINORISTA, SERVICIOS PUBLICOS, SERVICIOS PROFESIONALES Y SERVICIOS ARTESANALES, con excepción de lo indicado como prohibido; Equipamiento de escala comunal y vecinal de: SEGURIDAD, con excepción de lo indicado como prohibido; TRANSPORTE de escala regional y comunal, salvo lo indicado como prohibido; ALMACENAMIENTO INOFENSIVO; TALLERES INDUSTRIALES INOFENSIVOS.

**Usos prohibidos:**

Equipamiento de escala regional e interurbana de: SEGURIDAD y además TERMINALES DE DISTRIBUCION; Equipamiento de escala comunal de: CARCELES, QUINTAS DE RECREO, CABARETS, HOSPEDERIAS y MOTELES; TRANSPORTE de escala regional e interurbana de: TERMINALES FERROVIARIOS, RODOVIARIOS, AGROPECUARIOS, PESQUEROS; INDUSTRIAS; ALMACENAMIENTO MOLESTO; TALLERES INDUSTRIALES MOLESTOS.

**Tabla 5 Cuadro resumen normativo zona EX2, según PRC Rancagua**

Normas de Subdivisión Predial y Edificación		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)	Vivienda y equip. vecinal	250m <sup>2</sup>
	Otros usos	500m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,4
Coeficiente de Constructibilidad	Vivienda (15)	0,7
	Otros usos	0,6
Densidad bruta Máxima (Hab/HA)		250
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	vivienda	Aislado y Pareado
	otros usos	Pareado
Rasante y distanciamiento (15)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamiento mínimo a medianeros		3m
Altura Máxima de Edificación(m)		Según rasantes
Profundidad Máxima de Pareo		40%
Antejardín mínimo (m)	Vivienda	3m
	Otros usos	5m
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Los proyectos que consulten un crecimiento por extensión o densificación que consulten un desarrollo mínimo de 2,0 Hás., podrán acogerse a los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación establecida para la Zona R2. 255		

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°20 P.R.C.

Bombas de Bencina, los Locales de Expendio de Combustibles líquidos, sólidos y gaseosos y los Centros de Servicio Automotriz o Servicentros, deberán atenerse, además a lo dispuesto en el Artículo 34 y Artículo 37 de la presente Ordenanza.

Los Garajes o Talleres Mecánicos de Reparación Automotriz, las Vulcanizaciones, Industrias, Almacenamiento y los Talleres Industriales, deberán además atenerse a lo dispuesto en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.

**Zona EX8, Zona de Extensión Urbana 8 (Barrio Norte)**

**Usos permitidos:**

- RESIDENCIAL: Vivienda
- EQUIPAMIENTO:

Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social  
- ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

- INFRAESTRUCTURA

Infraestructura Transporte: terminal de taxis colectivos y taxis buses.

**Usos prohibidos:**

- RESIDENCIAL: hospedaje, hogares de acogida

- EQUIPAMIENTO

Científico: todos los tipos

Comercio: estaciones o centros de servicio automotor, garajes, vulcanizaciones, discotecas, bares, cabaret

Deporte: medialunas, autódromos, saunas, baños turcos

Educación: universidades, institutos de educación superior, institutos o centros de rehabilitación conductual

Esparcimiento: todos los tipos, salvo juegos infantiles

Salud: hospitales, clínicas, cementerios, crematorios

Seguridad: cuarteles y bases militares, cárceles

- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:

Industria: todos los tipos

Instalaciones de Impacto Similar al Industrial:

Talleres: todos los tipos

Almacenamiento: todos los tipos

- INFRAESTRUCTURA

Infraestructura Sanitaria: edificaciones e instalaciones: rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos.

Infraestructura Energética: edificaciones e instalaciones: plantas o centrales de generación eléctrica

Infraestructura Transporte: terminales rodoviarios, agropecuarios, pesqueros y depósito de tres o más buses o camiones

**Tabla 6 Cuadro resumen normativo zona EX8, según PRC Rancagua**

Normas de Subdivisión Predial y Edificación		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)		300
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,8
Coeficiente de Constructibilidad		2
Densidad bruta Máxima (Hab/HA)		120
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado
	otros usos	Aislado, Pareado
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	17,5
	Pareado	17,5
	Continuo	7
Antejardín (m)		3
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

**Incentivos en normas urbanísticas de la zona**

Los proyectos que se emplacen en terrenos que frente a vías cuyos anchos entre líneas oficiales sean iguales o mayores a 20 metros, podrán optar a un incremento del 15% el coeficiente de constructibilidad y un 15% en la altura máxima de edificación aplicable sobre el terreno con un 25% de incremento en la densidad, siempre que cumplan con los requerimientos de los incentivos IPAEP, según artículo 9.

## **Zona R1, Zona Residencial 1**

### **Usos permitidos:**

RESIDENCIAL: Vivienda, Hogares de Acogida: Todos y Hospedaje: Excepto los señalados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO: Comercio: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Culto y Cultura: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Deporte: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Educación: Todos, Esparcimiento: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Salud: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Seguridad: Todos, Servicios: Todos y Social: Todos.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: inofensivo.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: Todos, excepto los señalados como prohibidos

ESPACIOS PÚBLICOS

ÁREAS VERDES

### **Usos prohibidos:**

RESIDENCIAL: En Hospedaje: Motel

EQUIPAMIENTO: Científico: Todos, Comercio: Discotecas, Cabaret, Culto y Cultura: Salas de Espectáculo, Deporte: Hipódromos, Esparcimiento: Zoológicos, Salud: Cementerio, crematorios.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria, Almacenamiento; Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: Molestos.

INFRAESTRUCTURA: Transporte de: Estaciones y Terminales Ferroviarios, Terminal Rodoviario, terminales de distribución, Sanitaria y Energía, en conformidad al artículo 21.

**Tabla 7 Cuadro resumen normativo zona R1, según PRC Rancagua**

<b>Normas de Subdivisión Predial y Edificación</b>		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)		120
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,8
Coeficiente de Constructibilidad		2
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		540
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado y continuo
	otros usos	Aislado, Pareado
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	Según Rasante
	Pareado	Según Rasante
	Continuo	7
Antejardín (m)		3
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza
Profundidad Máxima de Pareo	Residencial	80% del deslinde común
	Otros Usos	70% del deslinde común
Profundidad Máxima de Edificación continua	Residencial	80% del deslinde común
	Otros Usos	70% del deslinde común

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°20 P.R.C.

### **Incentivos en normas urbanísticas de la zona**

Los proyectos que consulten un crecimiento por extensión o densificación que consulten un desarrollo mínimo de 2,0 Hás., podrán acogerse a los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación establecida para la Zona R2, siempre que cumplan con los requerimientos de los incentivos IIS, según artículo 9.

**Zona EQ-CB (Equipamiento Centro de Barrio)**

**Usos permitidos:**

1. Equipamiento a escala regional e interurbana de: COMERCIO MINORISTA, SERVICIOS PROFESIONALES, SERVICIOS ARTESANALES; Equipamiento a escala comunal y vecinal de: SALUD, EDUCACION, SEGURIDAD, CULTURA, DEPORTES, ESPARCIMIENTO y TURISMO, COMERCIO MINORISTA, SERVICIOS PUBLICOS, SERVICIOS PROFESIONALES, SERVICIOS ARTESANALES a excepción de lo indicado como prohibido; Equipamiento a escala vecinal de. AREA VERDE, SERVICIOS ARTESANALES INOFENSIVOS.
2. Equipamiento de Transporte a escala regional e interurbana de. TERMINALES DE DISTRIBUCION AGROPECUARIO y PESQUERO; DEPOSITO de 3 o más buses o camiones sólo como Almacenamiento.
3. Equipamiento de Transporte a escala comunal de Terminales de: BUSES, TAXIBUSES, TAXIS y TAXIS COLECTIVOS de servicio urbano comunal.
4. Todo equipamiento Deportivo a escala comunal deberá ser techado. 5. Vivienda a contar de los 7,0 mts. de altura de edificación.

**Usos prohibidos:**

Equipamiento a escala comunal y vecinal de: HOSPITALES, CASAS DE REPOSO, CARCELES, MEDIALUNAS, ESTADIOS, CANCHAS, QUINTAS DE RECREO, CABARET, HOSTERIAS, HOTELES, HOSPEDERIAS, RESIDENCIALES, MOTELES, PLAYAS DE ESTACIONAMIENTOS, VULCANIZACION, GASFITERIA, TALABARTERIAS, EBANISTERIAS, TORNERIAS, CERRAJERIA de cualquier especie, CARPINTERIA METALICA, MUEBLERIA y CARPINTERIA.

**Tabla 8 Cuadro resumen normativo zona EQ-CB, según PRC Rancagua**

<b>Normas de Subdivisión Predial y Edificación</b>	
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)	1000
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
Coeficiente máximo de Constructibilidad	2,5
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
Altura Mínima	7m
Altura máxima	Según OGUC
Antejardín Mínimo	5m
Estacionamientos	Art. 66 Ord. P.R.I. Rgua. y para los casos no consultados en este Art. se aplicará el Art. 35 de la Ord. Local del P.R.C.

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°20 P.R.C.

Las Bombas de Bencina, los Locales de Expendio de Combustibles líquidos, sólidos y gaseosos, los Centros de Servicio Automotriz o Servicentros, los Garajes o Talleres Mecánicos de Reparación Automotriz, las Vulcanizaciones, deberán atenerse además a lo dispuesto en el Artículo 34 y Artículo 37 de la presente Ordenanza

**Zona EQ-PU1(Equipamiento Parque Urbano del tipo 1)**

**Definición:** Se entenderá como "Equipamiento Parque Urbano del Tipo 1" toda área pública o privada que permita el fomento y desarrollo de actividades: deportivas, de esparcimiento y turismo, recreativas y usos complementarios que se inserten dentro de un contexto de parque natural. Además, todos aquellos parques que sean administrados por el municipio, su diseño y concepción, tendrán que ser concordantes con los objetivos, alcances y políticas que establece el Programa de Parques Urbanos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por su parte, el uso de suelo predominante será el de Parque Natural bajo las exigencias propias de las normas de diseño paisajístico.

**Usos permitidos:**

VIVIENDA del Cuidador; Equipamiento de escala regional e interurbana comunal y vecinal de: CULTURA, AREAS VERDES, DEPORTES, con excepción de lo indicado como prohibido; Equipamiento de escala comunal y vecinal de ESPARCIMIENTO y TURISMO, con excepción de lo indicado como prohibido; Equipamiento de escala vecinal de: COMERCIO MINORISTA, con excepción de lo indicado como prohibido. 186 Además, en todos aquellos parques que sean administrados por el Municipio se aceptará la instalación de Kioscos fijos o móviles, así como la ocupación temporal para eventos tales como: CIVICOS, CONCIERTOS, FERIAS, etc.

**Usos prohibidos:**

VIVIENDA, salvo la del cuidador; Equipamiento a escala regional e interurbana comunal y vecinal de: SALUD, EDUCACION, SEGURIDAD, CULTO, ORGANIZACION COMUNITARIA, SERVICIOS PUBLICOS, SERVICIOS PROFESIONALES, SERVICIOS ARTESANALES; Equipamiento de escala regional e interurbana de: ESPARCIMIENTO y TURISMO; Equipamiento de escala regional e interurbana y comunal de: COMERCIO MINORISTA; Equipamiento de escala vecinal de: CINES, JUEGOS ELECTRONICOS, FERIAS LIBRES, TRANSPORTE, INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO, TALLERES INDUSTRIALES. Aquellos parques que pertenezcan a esta denominación y que contemplen el emplazamiento de cierros perimetrales, éstos podrán tener altura máxima de 5,50mt. La transparencia mínima que tendrán dichos cierros perimetrales será de 70%.

**Tabla 9 Cuadro resumen normativo zona EQ-PU1, según PRC Rancagua**

<b>Normas de Subdivisión Predial y Edificación</b>	
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)	10.000
Coficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coficiente máximo de Constructibilidad	0,4
Sistema de agrupamiento	Aislado
Rasante y Distanciamiento	Según OGUC
Altura máxima de edificación	Según rasante
Antejardín Mínimo	5m
Estacionamientos	Según Artículo 35 de la Ordenanza

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°20 P.R.C.

**ZONAS INCORPORADAS EN EL SECTOR CON LA MODIFICACIÓN N°21**

**Zona R2, Zona Residencial 2**

**Usos permitidos:**

RESIDENCIAL: Vivienda, Hogares de Acogida: todos y Hospedaje: Todos, excepto los señalados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO: Comercio: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Culto y Cultura: Todos, Deporte: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Educación: Todos, Esparcimiento: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Salud: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Seguridad: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Servicios: Todos y Social: Todos.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: terminales de transporte terrestre (rodoviarios, terminales de buses, taxis buses, taxis colectivos, depósito de buses o camiones (hasta dos buses o camiones).

ESPACIOS PÚBLICOS  
AREAS VERDES

**Usos prohibidos:**

RESIDENCIAL: Hospedaje: Motel.

EQUIPAMIENTO: Científico: Todos, Comercio: Discotecas, Cabaret, Quintas de Recreo, Restaurante de Turismo, Motel Turístico; Deporte: Hipódromos, Esparcimiento: Zoológicos, Salud: Cementerio,

Crematorio, Seguridad: cárceles, centros de reclusión nocturna.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria; Almacenamiento; Establecimientos de Impacto Similar al Industrial.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: Todos, con excepción de los permitidos, Sanitaria y Energía. en conformidad al artículo 21.

**Tabla 10 Cuadro resumen normativo zona R2, según PRC Rancagua**

<b>Normas de Subdivisión Predial y Edificación</b>		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )		160
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,8
Coeficiente de Constructibilidad		1,2
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		480
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado
	otros usos	Aislado
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	13,5
	Pareado	13,5
	Continuo	7
Antejardín (m)		3
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza
Profundidad Máxima de Pareo		80% del deslinde común
Profundidad Máxima de Edificación continua		80% del deslinde común

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

### **Incentivos en normas urbanísticas de la zona**

Los proyectos que se ubiquen frente a vías de 18 m de ancho mínimo entre líneas oficiales, podrán optar a una altura máxima de 18 metros y una densidad de 520 hab/HA, siempre que cumplan con los requerimientos de los incentivos IPAEP o IIS, según artículo 9. Este incentivo no aplica para sistema de agrupamiento continuo.

Los proyectos que se ubiquen frente a vías de 25 m de ancho mínimo entre líneas oficiales, podrán optar a una altura máxima de 22 metros y una densidad de 600 hab/HA, siempre que cumplan con los requerimientos de los incentivos IPAEP o IIS, según artículo 9. Este incentivo no aplica para sistema de agrupamiento continuo.

### **Zona R2-A, Zona Preferentemente Residencial 2-A**

#### **Usos permitidos:**

RESIDENCIAL: Vivienda, Hogares de Acogida: todos y Hospedaje: Todos, excepto los señalados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO: Comercio: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Culto y Cultura: Todos, Deporte: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Educación: Todos, Esparcimiento: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Salud: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Seguridad: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Servicios: Todos y Social: Todos.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: terminales de transporte terrestre (rodovianos,

terminales de buses, taxis buses, taxis, taxis colectivos, depósito de buses o camiones (hasta dos buses o camiones).

ESPACIOS PÚBLICOS

ÁREAS VERDES

**Usos prohibidos:**

RESIDENCIAL: Hospedaje: Motel.

EQUIPAMIENTO: Científico: Todos, Comercio: Discotecas, Cabaret, Quintas de Recreo, Restaurante de Turismo, Motel Turístico; Deporte: Hipódromos, Esparcimiento: Zoológicos, Salud: Cementerio, Crematorio, Seguridad: cárceles, centros de reclusión nocturna.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria; Almacenamiento; Establecimientos de Impacto Similar al Industrial inofensivo y molesto.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: Todos, con excepción de los permitidos, Sanitaria y Energía, conforme lo señala el artículo 21.

**Tabla 11 Cuadro resumen normativo zona R2-A, según PRC Rancagua**

<b>Normas de Subdivisión Predial y Edificación</b>		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )		160
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,8
Coeficiente de Constructibilidad		1,2
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		480
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado y continuo
	otros usos	Aislado, Pareado y continuo
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	17,5
	Pareado	17,5
	Continuo	10,5
Antejardín (m)		3
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza
Profundidad Máxima de Pareo		80% del deslinde común
Profundidad Máxima de Edificación continua		80% del deslinde común

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

Los proyectos de vivienda que contemplen al menos un 30% de unidades destinadas a ser adquiridas u ocupadas con subsidio del Estado, mandatados por SERVIU, podrán optar al siguiente incentivo IIS, según artículo 9.

Dichas viviendas deberán quedar sujetas, mediante escritura pública, a la prohibición de ser transferidas a personas que no cancelen total o parcialmente el precio de la misma, con el subsidio correspondiente.

**Tabla 12 Cuadro resumen normativo zona R2A, según PRC Rancagua**

Coeficiente de Constructibilidad		1,5
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		640
Altura Máxima de Edificación (m)	Aislado	22
	Pareado	22
	Continuo	10,5

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

**Zona R1-A, Zona Preferentemente Residencial 1-A**

**Usos permitidos:**

RESIDENCIAL: Vivienda, Hogares de Acogida: Todos y Hospedaje: Todos, excepto los señalados como prohibidos.

EQUIPAMIENTO: Comercio: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Culto y Cultura: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Deporte: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Educación: Todos, Esparcimiento: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Salud: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Seguridad: Todos, Servicios: Todos y Social: Todos.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: inofensivo.

INFRAESTRUCTURA: Transporte: Todos, excepto los señalados como prohibidos.

ESPACIOS PÚBLICOS

ÁREAS VERDES

**Usos prohibidos:**

RESIDENCIAL: Hospedaje: Motel

EQUIPAMIENTO: Científico: Todos, Comercio: Discotecas, Cabaret, Culto y Cultura: Salas de Espectáculo, Deporte: Hipódromos, Esparcimiento: Zoológicos, Salud: Cementerio, crematorios.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria, Almacenamiento; Establecimientos de Impacto Similar al Industrial: Todos, excepto los señalados como permitidos

INFRAESTRUCTURA: Transporte de: Estaciones y Terminales Ferroviarios, Terminal Rodoviario, terminales de distribución, Sanitaria y Energía, conforme lo señala el artículo 21.

**Tabla 13 Cuadro resumen normativo zona R1-A, según PRC Rancagua**

Normas de Subdivisión Predial y Edificación		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)		120
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,8
Coeficiente de Constructibilidad		2
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		480
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado, Pareado y continuo
	Equipamiento	Aislado, Pareado y continuo
	otros usos	Aislado, Pareado y continuo
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	17,5
	Pareado	17,5
	Continuo	10,5
Antejardín (m)		3
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

**Zona PU-M, Parque Urbano Mixto**

**Usos permitidos:**

RESIDENCIAL: Vivienda, Hogares de Acogida;

EQUIPAMIENTO: Comercio: locales comerciales (Librería, farmacia, ópticas, venta de insumos médicos, ferretería), restaurantes, salón de té o cafetería, Culto y Cultura:

centros culturales, salas de cultura, museos, bibliotecas, , teatros, galerías de arte, salas de exposición; Deporte: centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas (tenis, bowling, padel, ráquetbol u otros tipos), multicanchas, piscinas, Saunas, circuitos deportivos, Skatepark, bikepark, dirt jump park., Educación: Todos, Esparcimiento: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Salud: Todos, excepto los señalados como prohibidos, Seguridad: Todos, excepto los señalados como prohibidos; Servicios: Todos y Social: Todos.

ESPACIOS PÚBLICOS

ÁREAS VERDES

**Usos prohibidos:**

RESIDENCIAL: Hospedaje: Todos

EQUIPAMIENTO: Científico: Todos, Comercio Todos, excepto los señalados como permitidos; Culto y Cultura: Todos, excepto los señalados como permitidos, Deporte: todo excepto lo prohibido; Esparcimiento: Parques de entreteniciones, parques zoológicos, casinos de juegos, juegos electrónicos o mecánicos (máquinas destreza; Salud: Cementerio, crematorios; Seguridad: cárceles, centros de detención, centros de reclusión nocturna.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria, Almacenamiento y Establecimientos de Impacto Similar al Industrial, inofensivo y/o molesto

INFRAESTRUCTURA: de Transporte, Sanitaria y Energía, conforme lo señala artículo 21

**Tabla 14 Cuadro resumen normativo zona PU-M, según PRC Rancagua**

Normas de Subdivisión Predial y Edificación		
Superficie de subdivisión Predial Mínima (m2)		600
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,2
Coeficiente de Constructibilidad		0,6
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)		350
Sistema de Agrupamiento de las edificaciones	Residencial	Aislado
	Equipamiento	Aislado
	otros usos	Aislado
Adosamientos		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos de adosamiento (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Distanciamientos mínimos a los medianeros (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Rasantes		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Ochavos (m)		Según lo dispuesto en O.G.U.C.
Altura Máxima de Edificación(m)	Aislado	17,5
	Pareado	-
	Continuo	-
Antejardín (m)		5
Estacionamientos		Según Art. 35 de la Ordenanza
Alturas de cierros (m)		Según Art. 14 de la Ordenanza

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

Los proyectos que enfrenten o formen parte de los siguientes: parque avenida José Miguel Carrera, Parque Lineal Camino del Alba, Parque lineal Av. La Victoria, Parque Lineal Viña del Mar Poniente y área verde adyacente a calle la Fragua, podrán optar al siguiente incentivo IPAEP, según artículo 9.

Así como la generación o recuperación de áreas verdes y espacios públicos.

**Tabla 15 Cuadro resumen normativo zona PU-M, según PRC Rancagua**

Coeficiente de Constructibilidad	0,8
Densidad bruta Máxima (Hab/HÁ)	650
Altura Máxima de Edificación (m)	28

Fuente: Ordenanza PRC Rancagua, texto refundido modificación N°21 P.R.C.

**Ilustración 10 Tipologías de las edificaciones del entorno cercano al inmueble según zona del PRC**





Fuente: Elaboración propia, Google Earth 2023.

### **Resumen de las zonas del PRC próximas al inmueble:**

Conforme a lo descrito, considerando la información que nos proporciona el PRC vigente (modif. 21), es posible indicar que, en el entorno al inmueble predominan las zonas que permiten el desarrollo de viviendas, las cuales promedian una densidad máxima permitida de 407 hab/há, (la densidad máxima permitida del sector es de 540 hab/ha); situación que favorece y reafirma la factibilidad de desarrollar viviendas de interés social en el sector.

#### **1.2.5 Equipamientos.**

Los inmuebles en estudio se ubican en el sector nororiente de la ciudad de Rancagua, en el entorno de estos es posible encontrar una serie de equipamientos de diferente nivel de importancia y tipo. Para un mejor análisis de los equipamientos del entorno, en la ilustración N°12, se realizó la diagramación a partir de la generación de radios medidos conforme a la cercanía al inmueble, de esta forma se clasificaron los equipamientos principales en cuatro categorías, 1.-A menos de 500 metros, 2.-Entre 500 y 1.000 metros, 3.-Entre 1.000 y 1.500 metros y 4.-Entre 1.500 a 2.000 metros.

A partir de esto, es posible distinguir que en el entorno próximo al inmueble a menos de 500m del punto de acceso a los inmuebles, se encuentran equipamientos de gran relevancia, tales como un colegio, un liceo, dos jardines infantiles un CESFAM y un SAPU. Entre los 500 y los 1.000m, es posible encontrar equipamiento comercial (supermercado), una compañía de bomberos, equipamiento deportivo (cancha de fútbol) y al menos 5 equipamientos educacionales de diferentes niveles. Entre los 1.000 y los 1.500m, se destacan la ubicación de 6 recintos educacionales de diferentes niveles, el recinto deportivo oriente que cuenta con una piscina temperada y canchas de fútbol, una subcomisaría de Carabineros, equipamientos comerciales como supermercado y ferretería.

A continuación se presenta una imagen que ilustra los equipamientos disponibles en el entorno cercano:

**Ilustración 11 Detalle de equipamientos en el entorno cercano (en radios de 500, 1000, 1500 y 2.000 m).**



1.-A menos de 500m	2.-Entre 500 a 1.000 m	3.-Entre 1.000 a 1.500m	4.-Entre 1.500 a 2.000m
Colegio Vicuña Mackenna	Colegio Augusto Dhalmar	Jardín infantil Pequitas	J.I. integra p. cordillera
Liceo Santa Cruz de Triana	Colegio Cristiano Adonay	E especial de lenguaje Kailin	colegio santa filomena
J.I. mi gran tesoro	Escuela Hermanos Carrera	colegio San Sebastian School	Colegio René Schneider
J.I. San Francisco	C. SAN NICOLAS DE BARI	E Especial de lenguaje los Alerces	Escuela Patricio Mekis
CESFAM N°6 I. Caroca	E. DE TRASTORNOS DE LA COMUNICACIÓN LA CRUZ	J.I. integra Edmundo Cabezas	centro educacional integral de adultos mayores
SAPU I. Caroca	7° Compañía de Bomberos	Colegio Las Américas	colegio Cuisenaire
	C.D. El Lechero	Cancha unión la Gamboina	colegio Ena Bellemans
	C. D. Baltazar castro	Complejo Deportivo Oriente	I. Cristiano Edumaster
	Complejo deportivo la Cruz	Piscina Temperada Municipal	CESFAM N°5
	Supermercado a cuenta	Iglesia católica Villa Teniente	SAPU Oriente
		Iglesia católica Baltazar Castro	SAR Oriente
		Subcomisaria Carabineros	C. Deportivo La Gamboina
		Supermercado Santa Isabel	Parque Cordillera
		Ferretería imperial	C. Deportivo Los Alpes
			Iglesia mormona V. T.
			Iglesia mormona C.
			Centro Cultural Oriente

Fuente: Elaboración propia SEREMI V. y U. región de O´Higgins. Google Earth 2023.

**Ilustración 12 imágenes de Equipamientos en el entorno del proyecto.**

1.-CESFAM y SAPI N°6 Ignacio caroca



2.-Liceo Santa Cruz de Triana



3.-Colegio Vicuña Mackenna



4.-Jardin Infantil Integra Mi Gran Tesoro



5.-Jardin Infantil San Francisco



6.-Colegio Augusto Dhalmar



7.-Colegio Cristiano Adonay



8.-Colegio San Nicolas de Bari



9.-Escuela de trastornos de la comunicación

10.-Colegio Hermanos Carrera



11.-Septima compañía de Bomberos



12.-Complejo deportivo la Cruz



13.-Supermercado Acuenta



14.-Jardin Infantil Pequitas



15.-Jardin infantil integra Edmundo C.



16.-Escuela especial de lenguaje Kailin



17.-San Sebastián School



18.- Escuela especial de lenguaje Los Alceres



19.-Colegio Las Américas



20.-Complejo Deportivo Oriente



21.-Piscina Municipal Temperada



22.-Subcomisaria Carabineros Diego Portales



23.-Supermercado Santa Isabel



24.-Iglesia Católica Villa Teniente



25.-Ferreteria Imperial



26.-Jardin Infantil Parque Cordillera



27.-Parque Cordillera



28.-Colegio San Filomena



29.-Colegio Rene Schneider



30.-Escuela Patricio Mekis



31.-Colegio Cuisenaire



32.-Colegio Ena Bellemans



33.-Colegio Edumaster



34.-CESFAM N°5



35.-SAR Oriente



36.-Centro Cultural Oriente



37.-complejo deportivo la Gamboina



38.-Complejo deportivo Los Alpes



39.-Iglesia Mormona Villa Teniente



40.-iglesia Mormona Población Centenario



41.-SAPU Oriente



42.-Centro Educ. integral de Adultos el Roble



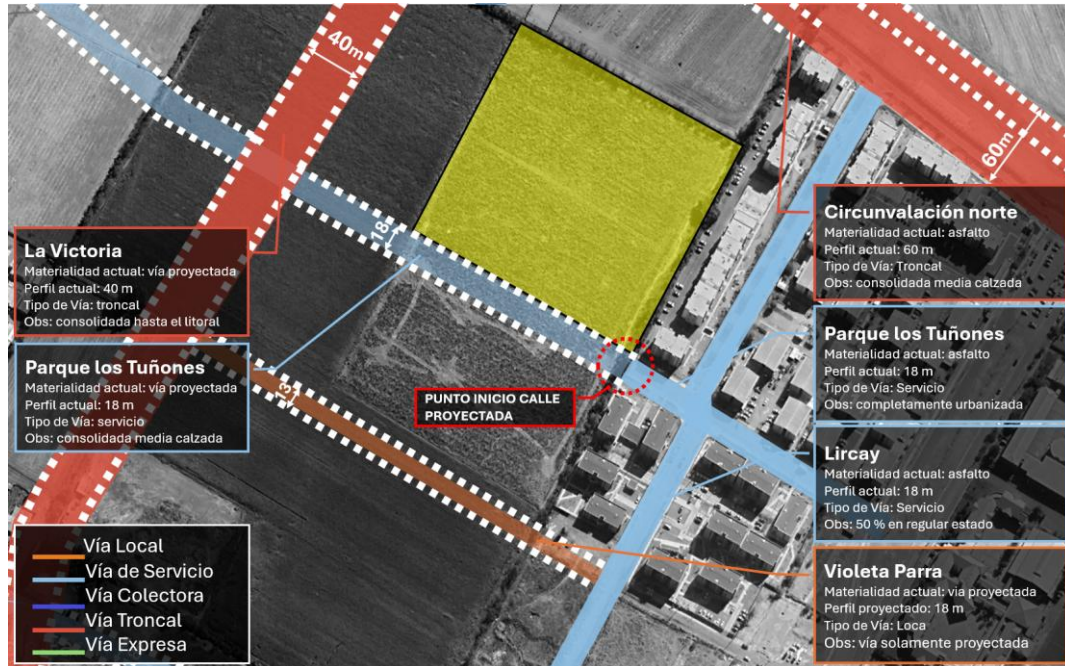
Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2023.

En resumen, es posible indicar que los inmuebles cuentan con una buena localización en cuando a la disponibilidad de equipamientos de diferente ámbito y escala.

### 1.3 Conectividad Vial

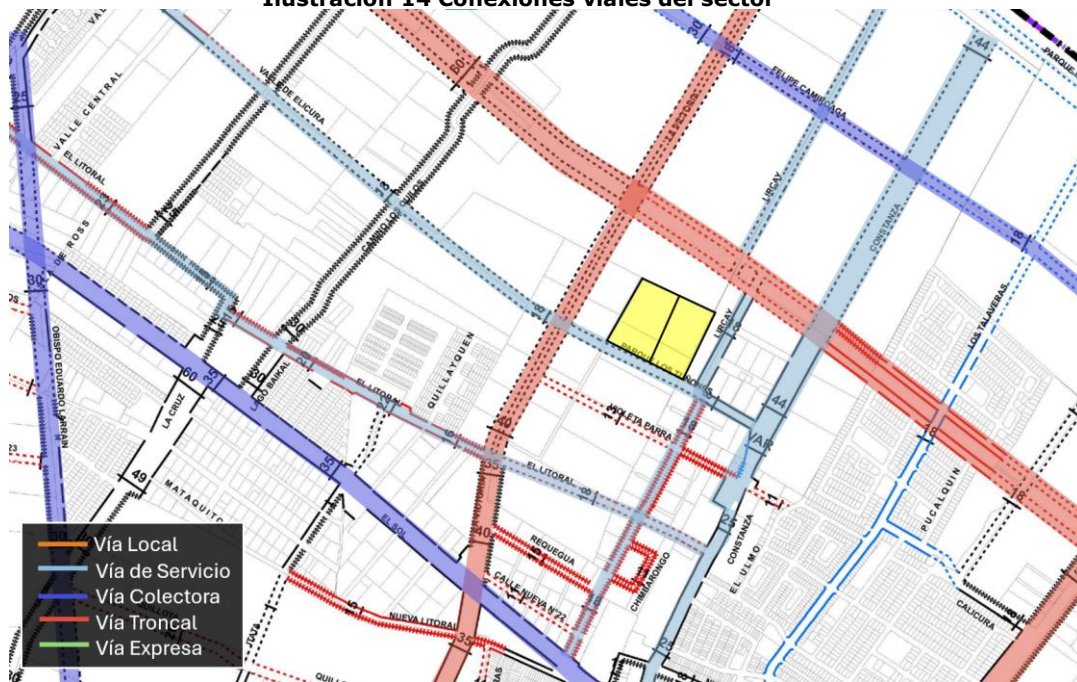
En el sector donde se emplazan los lotes A3 y A4, la trama vial se encuentra en vías de desarrollo, en el entorno inmediato a ambos inmuebles se proyecta la consolidación de cinco nuevas vías, dos de ellas de gran importancia para la ciudad, como lo son la Avenida Circunvalación Norte y Av. La Victoria, que se proyectan con perfiles de 60 y 40 metros respectivamente. Asimismo, se está trabajando en el desarrollo de calle el litoral (en proceso de expropiación del tramo faltante) y la calle Parque los Tuñones, que se irá consolidando al momento de ejecutarse los conjuntos habitacionales que se proyectan en los lotes A1, A2, A3 y A4, estos dos últimos que son la materia de este estudio. Al consolidarse esta situación, los proyectos de viviendas enfrentaran un bien nacional de uso público a través de una calle con un perfil de 18 m, catalogada como vía de servicio.

**Ilustración 13 Situación actual de la vialidad en el contexto cercano a terreno.**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 14 Conexiones viales del sector**



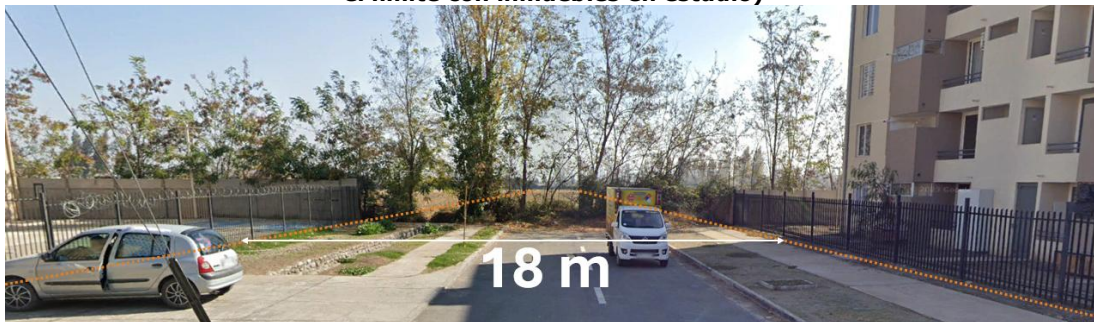
Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Regulador Rancagua, Google Earth 2023.

## Estado actual de la vialidad del sector

Los terrenos sujetos al proceso de HNT, se encuentra en la intersección de las Calle Lircay y Parque los Tuñones, ambas calles se encuentran totalmente urbanizadas sus calzadas se encuentran ejecutadas en base a carpeta de asfalto, con zarpas y soleras de hormigón, cuentan con aceras hormigonadas en ambos lados, ambas vías se encuentran en un buen estado de mantención.

En el caso de la calle Parque los Tuñones, se encuentra pendiente la consolidación de la vía en todo el ancho que enfrenta a los lotes A3 y A4 que son 154m aproximadamente.

### Ilustración 15 Vista de calle Parque Los Tuñones hacia el poniente (vía de servicio, ejecutada hasta el límite con inmuebles en estudio)



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

### Ilustración 16 Vista de calle Parque los Tuñones hacia el oriente (vía de Servicio)



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

### Ilustración 17 Vista de calle Violeta Parra hacia el poniente (vía Local)



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 18 Vista de calle Violeta Parra hacia el oriente (vía Local)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 19 Vista de calle La Victoria hacia el norte (vía Troncal)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 20 Vista de calle La Victoria hacia el sur (vía Troncal)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 21 Vista de calle Lircay hacia el sur (vía de Servicio)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 22 Vista de calle Lircay hacia el norte (vía de Servicio)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 23 Vista de calle Circunvalación Norte hacia el oriente (vía Troncal)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

**Ilustración 24 Vista de calle Circunvalación Norte hacia el póniente (vía Troncal sin consolidar)**



Fuente: Elaboración propia SEREMI V y U región de O'Higgins, PRC Rancagua, Google Earth 2023.

### 1.3.1 Transporte público

Rancagua posee un servicio de transporte público urbano que cubre una gran extensión del área urbana de la ciudad, está compuesto principalmente por transporte público mayor, operado a través de taxibuses medianos, sistema denominado como Trans O'Higgins y por transporte público menor que se caracteriza principalmente por el uso de taxis colectivos Urbanos, que cubren diferentes rutas dentro de Rancagua. Estos servicios conectan áreas clave como liceos, universidades, el Terminal de Buses local (rodoviario) e interregional (terminal de buses O'Higgins, el Hospital Regional, centros comerciales y sitios de interés turístico).

**Ilustración 25 tipología de vehículos de transporte público en Rancagua**



Fuente: Google 2025

### a. Transporte público Mayor

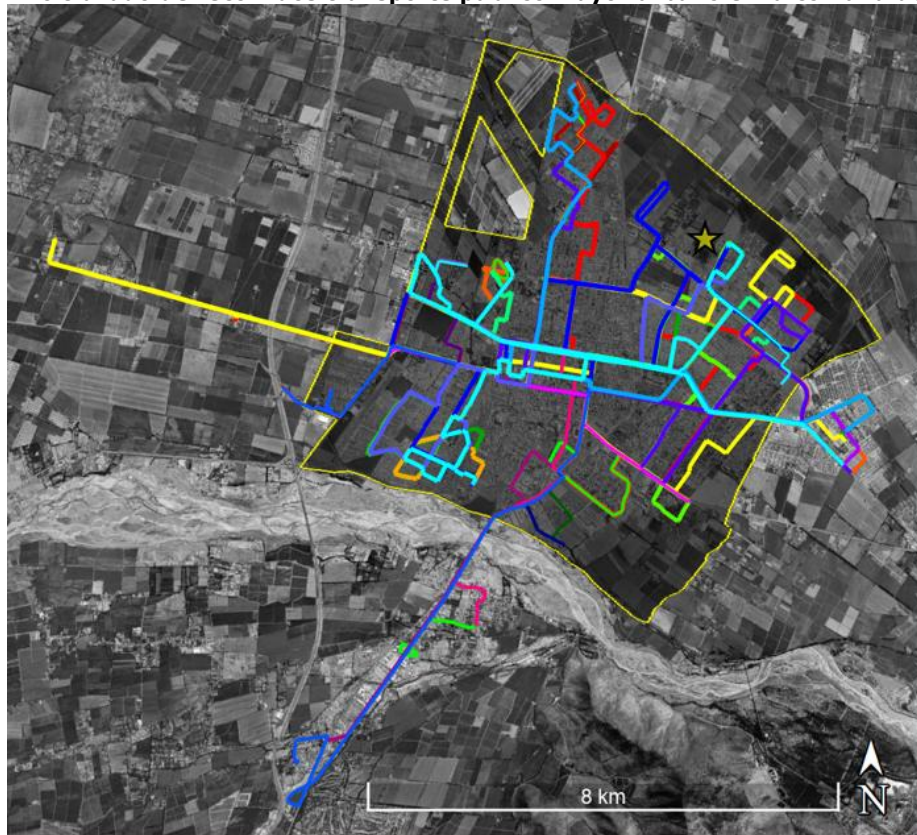
Los recorridos del Trans O'Higgins (buses representados con color rojo, blanco y gris) son aquellos que circulan exclusivamente en la ciudad de Rancagua. Con seis unidades de gestión de transporte, éstas cuentan con 22 servicios que transitan por la capital de la VI Región. Estos microbuses recorren las principales calles e hitos urbanos de la Ciudad Histórica, tales como Liceos, Universidades, Terminal de Buses O'Higgins, Rodoviario, Hospital Regional, Centros Comerciales, sitios de interés turístico, entre otros, se convierten en el medio articulador del transporte público de la ciudad.

**Tabla 16 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua**

Unidad de Gestión de Transporte	Tamaño Flota		Antigüedad Promedio (Años)
	Buses	Participación	
100	62	18%	9
200	35	10%	9
300	52	15%	8
400	76	22%	8
500	39	12%	9
600	74	22%	8
Total	338	100%	8,5

Elaboración propia a partir del Registro Nacional de Servicios Transporte de Pasajeros, MTT 2020

### Ilustración 26 trazado de recorridos transporte publico mayor urbano en la comuna de Rancagua



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo KMZ aportado por División de Transporte Público Regional-O'Higgins

/ Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones Región O'Higgins.

Trans O'Higgins dispone de 22 servicios para la ciudad de Rancagua que están distribuidos de la siguiente forma:

**Tabla 17 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua.**

N°	N° de Servicio	Origen	Destino
1	101	San Rafael	Villa Cordillera
2	102	San Rafael	Los Arcángeles
3	103	Santa Teresa	Villa Los Tilos
4	104	Villa Don Mateo	Hospital Regional
5	202	Villa Cordillera – Centro	Torres del Paine
6	203	Villa Cordillera – Centro	Estadio Marista
7	301	Puertas de Fierro	Los Lirios
8	302	Puertas de Fierro	Villa Orocoipo
9	303	Villa Alameda	Población Dintrans
10	304	Villa Alameda – Jumbo	FUSAT
11	401	Don Mateo – Fusat	Villa Teniente (por Recreo)
12	402	Don Mateo – INACAP	Santa Teresa (por España)
13	403	Las Cumbres – Victoria	Hospital Regional
14	403	Santa Teresa – Portal Rancagua	Hospital Regional
15	501	Santa Julia – Diego Portales	La Cruz
16	502	Villa Conavicoop – España	La Cruz – Guillermo Medina
17	503	Villa Galilea – Alameda	Las Cumbres
18	601	Hospital – 25 de Febrero	Promaucaes
19	602	El Tropezón	Hospital FUSAT
20	603	San Ramón – Las Cumbres	Nuevo Horizonte
21	604	Circunvalatorio A	
22	604	Circunvalatorio B	

Fuente: <https://www.transohiggins.com/>

De estos recorridos, tan solo 4 pasan cercanos al inmueble en estudio, concordando con lo establecido en los artículos 1° y 47° del D.S. N°01 (V y U) de 2011, modificado por el D.S. N°47 (V Y U) de 2023, ambos del MINVU, requisito iii) el que indica "que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público se encuentre ubicada a una distancia no mayor a 500 metros", los que se grafican a continuación:

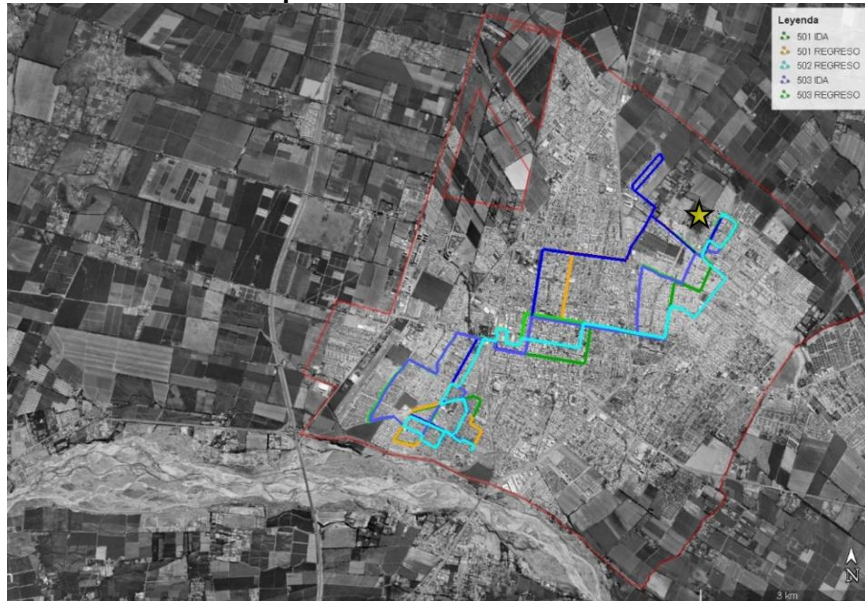
**Ilustración 27 Recorridos de Buses distantes a menos de 500m recorribles peatonalmente desde el punto de acceso al terreno**



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo KMZ aportado por División de Transporte Público Regional-O'Higgins

/ Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones Región O'Higgins.

**Ilustración 28 Recorridos de Buses distantes a menos de 500m recorribles peatonalmente desde el punto de acceso al terreno**



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo KMZ aportado por División de Transporte Público Regional-O'Higgins / Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones Región O'Higgins.

Los recorridos 500 del Trans O'Higgins son aquellos que circulan por sectores y/o calles como Baquedano, Violeta Parra, La Cruz y Edmundo Cabezas, además de zonas tradicionales y emblemáticas como Alameda, Av. El Sol y Av. República de Chile. Estos recorridos son denominados "**Buses 25**". Los recorridos 500 son operados por la empresa Buses 25.

**Tabla 18 Detalle de transporte publico mayor urbano comuna de Rancagua, servicio 500**

N° de Servicio	Origen	Destino
501 Ida - Regreso	Santa Julia - Diego Portales	La Cruz
502 Ida - Regreso	Villa Conavicoop - España	La Cruz - Guillermo Medina
503 Ida - Regreso	Villa Galilea - Alameda	Las Cumbres

Fuente: <http://www.transohiggins.com/>

El horario de estos servicios de microbuses es el siguiente:

- Lunes a Viernes de 07:00 a 21:30
- Sábado, Domingo y Festivos de 08:00 a 21:00

**Ilustración 29 Recorridos de Buses distantes a menos de 500m recorribles peatonalmente desde el punto de acceso al terreno**



Fuente: Elaboración propia a partir de Archivo KMZ aportado por División de Transporte Público Regional-O'Higgins / Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones Región Libertador General Bernardo O'Higgins.

Los recorridos 600 del Trans O'Higgins son aquellos que circulan por sectores y/o calles como Edmundo Cabezas, San Ramón, Eduardo Frei Montalva, La Compañía y Baquedano, además de zonas tradicionales y emblemáticas como Camino San Ramón, Av. Miguel Ramírez y Alameda. Estos recorridos son denominados como Oriente - Poniente. Los recorridos 600 son operados por la Empresa de Transportes Cordillera Limitada

**Tabla 19 Detalle de transporte público mayor urbano comuna de Rancagua, servicio 600**

N° de Servicio	Origen	Destino
<b>601 Ida - Regreso</b>	<b>Hospital - 25 de Febrero</b>	<b>Promaucaes</b>
<b>602 Ida - Regreso</b>	<b>El Tropezón</b>	<b>Hospital FUSAT</b>
<b>603 Ida - Regreso</b>	<b>San Ramón - Las Cumbres</b>	<b>Nuevo Horizonte</b>

Fuente: <http://www.transohiggins.com/>

El horario de los servicios 601, 602 y 603 es el siguiente:

- Lunes a Viernes de 07:00 a 21:30
- Sábado, Domingo y Festivos de 08:00 a 21:00

El horario de los servicios 604 A y 604 B es el siguiente:

- Lunes a Viernes de 06:45 a 19:45
- Sábado, Domingo y Festivos de 08:05 a 19:45

A partir de esta información, es importante constatar que actualmente no existen recorridos de taxibuses urbanos que pasen en el entorno inmediato del inmueble en estudio, el recorrido más cercano pasa aproximadamente a 2.000m. En este contexto, la disponibilidad de transporte público para cubrir la distancia entre el inmueble y el resto de la comuna de Rancagua está dada por la existencia de los servicios de transporte rural o interurbano.

## b. Transporte público Menor

El transporte público menor en Rancagua se caracteriza principalmente por servicios urbanos y rurales a través del uso de taxis colectivos, estos vehículos operan dentro de la ciudad de Rancagua cubriendo los distintos sectores de la comuna a través de una trama consolidada, los servicios rurales unen Rancagua que es la capital regional con las otras comunas rurales cercanas. En general el transporte público menor es una opción muy popular entre la comunidad, debido a su flexibilidad y frecuencia.

Hay aproximadamente 2.070 taxis colectivos urbanos operando en la ciudad de Rancagua. En cuanto a los taxis colectivos rurales, hay alrededor de 1.303 taxis colectivos rurales. La mayoría de los taxis colectivos tienen una antigüedad promedio de 4,4 a 5,1 años, lo que indicaría que son relativamente nuevos y con una buena mantención.

A diferencia de los taxibuses, los taxis colectivos tienen una capacidad limitada de transporte de pasajeros (4 personas por vehículo), motivo por el cual no suelen ofrecer tarifas especiales para estudiantes o adultos mayores.

El sistema de transporte público urbano de taxis colectivos de la ciudad de Rancagua cuenta con 46 líneas o servicios, con un total de 106 trazados o recorridos entre troncales y variantes, cubriendo toda la comuna de Rancagua. Es importante destacar que todos los servicios de Taxis colectivos cruzan la zona centro de la ciudad, siendo esta la zona más atractiva por ser de carácter comercial y de servicios.

En el cuadro siguiente se muestra el listado de taxis colectivos de Rancagua y sus responsables, de conformidad a lo establecidos en el Registro Nacional de Servicios de Transporte de Pasajeros (RSNTP), vigente a septiembre de 2022.

**Tabla 20 Nómina de taxis colectivos urbanos en la ciudad de Rancagua.**

N°	FOLIO	RESPONSABLE	FLOTA
1	70	MARÍA VICTORIA ARÁNGUIZ BASÁEZ	15
2	71	S.T.I.T.C 25 DE FEBRERO BAQUEDANO SAN RAMON	17
3	72	A.G.T.C. GRANJA - CENTRO 1 Y 2	67
4	75	A.G.T.C LINEA MANZANAL-ESTACION	44
5	76	A.G.T.C LINEA M-M MANZANAL MANSO VELASCO	37
6	78	A.G.T.C N°3 WILLIANS BRADEN ILLANES LOS ALPES VILLA INGLESA	13
7	80	A.G.T.C AGREDUTAC N°7	35
8	81	A.G.T.C ILLANES-RECREO 2 LOS ALPES	25
9	84	S.T.I.T.C N°6 SECTOR NORTE SUR	34
10	85	A.G.T.C LINEA N°2 URMENETA ILLANES LOS ALPES CENTRO	16
11	87	S.T.I.T.C FUSAT-MANZANAL CENTRO BAQUEDANO DE RANCAGUA	41
12	88	S.T.I.T.C N°3 RGUA SUR-RAMON TORRES	49
13	89	S.T.I.T.C N°3 MANZANAL-M.DE VELASCO DE LA COMUNA DE RGUA	19
14	90	S.T.I.T.C DIEGO PORTALES-LOURDES N°1	35
15	91	S.T.I.T.C N°2 MANZANAL MANSO VELASCO	32
16	92	S.T.I.T.C LINEA N°8 25 FEBRERO BAQUEDANO VILLA EL COBRE Y VARIANTES	26
17	93	S.T.I.T.C N°3 DIEGO PORTALES LOURDES	68
18	94	S.T.I.T.C N°1 SAN PEDRO	39
19	95	S.T.I.T.C N°1 25 FEBRERO-BAQUEDANO DE LA COMUNA DE RGUA	39
20	97	S.T.I.T.C N°5 RGUA SUR-NELSON PEREIRA	59
21	98	S.T.I.T.C LINEA CONDOR COMUNA DE RANCAGUA	20
22	99	S.T.I.T.C MANZANAL CENTRO-VILLA EUCALIPTUS N°1	15
23	101	S.T.I.T.C N°4 VILLA TENIENTE-LOURDES	122
24	102	S.T.I.T.C N°6 DIEGO PORTALES	66

## HNT, EL LITORAL N°861 LT-A3 y A4, COMUNA DE RANCAGUA

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana,  
Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Noviembre 2025

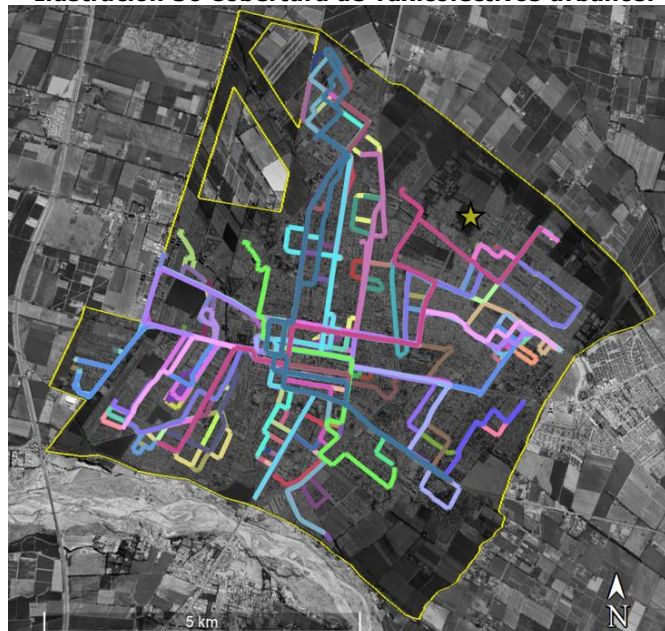
25	103	S.T.I.T.C LINEA N°1 VILLA CENFUTACOL, COMUNA DE RGUA	54
26	104	S.T.I.T.C ASOTAC DON RODRIGO VILLA TRIANA VILLA HERMOSA DE LA COMUNA DE RGUA.	31
27	105	S.T.I.T.C N°2 RGUA SUR	12
28	107	S.T.I.T.C DIEGO PORTALES N°2	69
29	108	S.T.I.T.C URMENETA ILLANES LOS ALPES CENTRO N°1	22
30	110	S.T.C. MARCO SCHIAPONNI RAGUA SUR N°4	59
31	111	S.T.I.T.C N°3 MANZANAL CENTRO	38
32	112	S.T.I.T.C CACHAPOAL N°10	47
33	113	S.T.I.T.C LINEA N°9 RANCAGUA SUR	49
34	114	S.T.I.T.C NELSON PEREIRA CENTRO FUSAT N°1	32
35	116	A.G.T.C. 25 DE FEBRERO - BAQUEDANO GRAN RANCAGUA	96
36	117	TRANSPORTES KINGS LTDA.	135
37	119	SOC.DE TRANSPORTES CORDILLERA SIETE ESTRELLAS LA CRUZ LTDA.	63
38	121	SOCIEDAD DE TRANSPORTES DE TAXIS COLECTIVOS LOS ANDES LTDA.	31
39	123	SOC.DE TRANSPORTES NORPONIENTE LTDA.	35
40	125	TRANSPORTES TRANSLUIS LTDA.	29
41	126	EMPRESA DE TRANSPORTES COLECTIVOS ARAUCARIA LTDA	22
42	128	SOCIEDAD DE TRANSPORTE COLECTIVO DE PASAJEROS LINEA MANZANAR-CENTRO-VILLA EUCALIPTUS N°2 LTDA.	4
43	129	SOCIEDAD DE TRANSPORTES EMTRAC LTDA.	17
44	132	EMPRESA DE TTES. COLECTIVOS LITORAL LTDA.	200
45	1081	LA UNION LTDA	57
46	2394	S.T.I.T.C. LINEA N° 8 RANCAGUA SUR Y VARIANTES "TACORA"	35
<b>Total Flota Taxis colectivos comuna de Rancagua</b>			<b>2070</b>

Fuente: Actualización Plan de Transporte Urbano, conurbación Machalí – Rancagua, Etapa III, (2022)

<https://biblioteca.mtt.gob.cl/documento/a8fac084-53a3-44ac-bd4a-938b656742b0>

En la ilustración que se presenta a continuación, es posible visualizar la cobertura de las diferentes zonas de Rancagua a través de la red de 106 recorridos (troncales y variantes) que generan las 46 líneas de Taxis colectivos.

**Ilustración 30 Cobertura de Taxicolectivos urbanos.**



Fuente: Análisis y Desarrollo Planes Maestros Gestión de Tránsito, Rancagua

Ahora bien, en un análisis más acotado al entorno de los lotes A3 y A4, que son materia de este estudio, concordando con lo establecido en los artículos 1° y 47° del D.S. N°01 (V y U) de 2011, modificado por el D.S. N°47 (V Y U) de 2023, ambos del MINVU, requisito III) el que indica "que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público se encuentre ubicada a una distancia no mayor a 500 metros", las líneas de taxis colectivos que pasan a una distancia menor a la indicada son 9, las que se indican en el siguiente cuadro:

**Tabla 21 Taxicolectivos urbanos que pasan en un radio menor a 500m de los inmuebles**

FOLIO	LÍNEA	NOMBRE EMPRESA	UBICACIÓN TERMINAL	FLOTA
90	201	S.T.I.T.C DIEGO PORTALES-LOURDES N°1	AV. DIEGO PORTALES 0952	35
93	203	S.T.I.T.C N°3 DIEGO PORTALES LOURDES	AV. EL SOL 570 SECTOR LA CRUZ	68
101	204	S.T.I.T.C N°4 VILLA TENIENTE-LOURDES	EL MOLINO	122
102	205	S.T.I.T.C N°6 DIEGO PORTALES	VILLA TENIENTE	66
103	506	S.T.I.T.C LINEA N°1 VILLA CENFUTACOL, COMUNA DE RGUA	COLUMBIA 1833 V TENIENTE	54
107	202	S.T.I.T.C DIEGO PORTALES N°2	VILLA TENIENTE	69
119	208	SOC. TRANSP. CORDILLERA 7 ESTRELLAS LA CRUZ LTDA.	EL LITORAL N°0769	63
123	10	SOC.DE TRANSPORTES NORPONIENTE LTDA.	EL LITORAL N°769 SECTOR LA CRUZ	35
132	255	EMPRESA DE TTES. COLECTIVOS LITORAL LTDA.	AV. LA COMPAÑIA N°1506	200
			<b>TOTAL, FLOTA DEL SECTOR</b>	<b>712</b>

Fuente: Actualización Plan de Transporte Urbano, conurbación Machalí – Rancagua, Etapa III, (2022)

<https://biblioteca.mtt.gob.cl/documento/a8fac084-53a3-44ac-bd4a-938b656742b0>

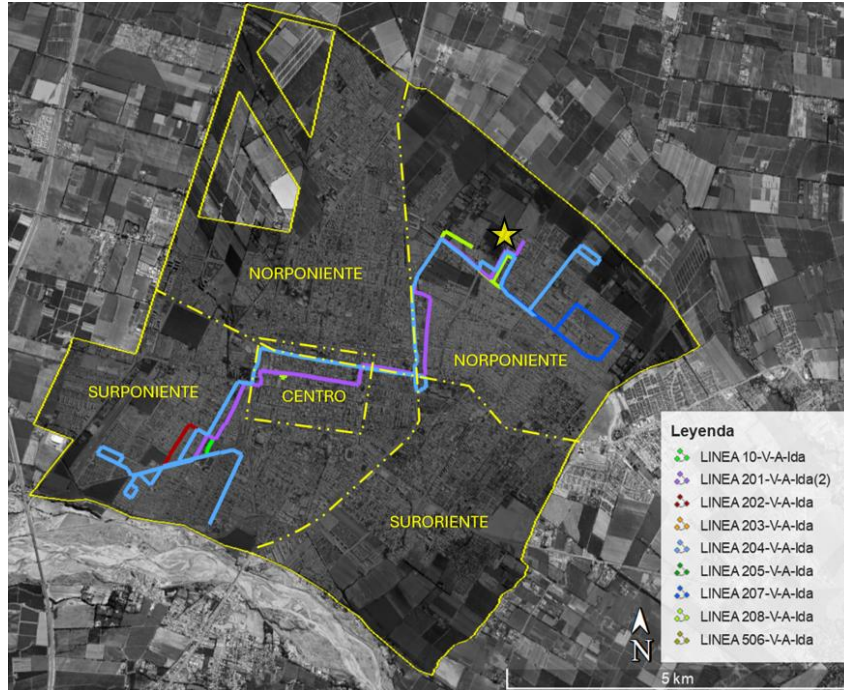
**Ilustración 31 Taxicolectivos urbanos que pasan cercano a los inmuebles (a menos de 500m)**



Fuente: Análisis y Desarrollo Planes Maestros Gestión de Tránsito, Rancagua

Los recorridos que pasan cercanos a los terrenos en estudio unen el territorio nororiente de la comuna, con el territorio sur poniente, pasando por el centro cívico, al igual que los recorridos que unen las otras zonas de la comuna, por lo tanto, es posible indicar que el centro de la ciudad se transforma en la "zona de trasbordo", que permite unir todo el contexto urbano comunal.

**Ilustración 32 Diagramación de recorridos origen/destino de los taxis colectivos que circulan a menos de 500m de los terrenos.**



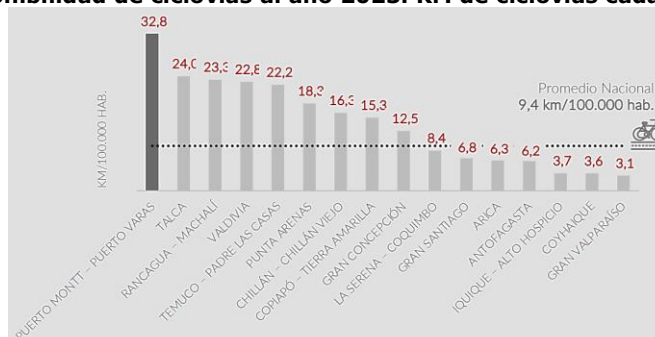
Fuente: Análisis y Desarrollo Planes Maestros Gestión de Tránsito, Rancagua

### 1.3.2 Ciclovías

El promedio de kilómetros de ciclovías disponibles en Chile es de 9,6 km por cada 100 mil habitantes a nivel nacional. Al hacer un ranking de las ciudades de Chile, Puerto Varas se posiciona en primer lugar con 32,9 km de ciclovía, le siguen en el ranking, Talca con 24,0 km y Rancagua con 25,1 km.

En Rancagua son 74,2 kilómetros de ciclovías ejecutadas, las que están interconectadas, generando una gran red que permite que esta ciudad de 300 mil habitantes aproximadamente, donde nada está a más de 4 kilómetros del centro, que cuenta con un territorio básicamente plano, pueda ser considerada una urbe ideal para bicicletas.

**Ilustración 33 disponibilidad de ciclovías al año 2023. KM de ciclovías cada 100 mil habitantes**



Fuente: estudio cobertura de ciclovías grandes ciudades de Chile. <https://corporacionciudades.cl/wp-content/uploads/2024/06/Estudio-Ciclovias-2024-CC-1.pdf>

la comuna de Rancagua, existe una red consolidada de ciclovías, el detalle se presenta a continuación:

**Tabla 22 Nómima de ciclovías ejecutadas, en diseño y proyectadas, comuna de Rancagua**

N°	Eje Vía	Inicio	Fin	kms	Estado
1	Alcázar	Alameda Bernardo O'Higgins	Millán	1,07	Ejecutada
2	Almarza Tramo I	Alameda Bernardo O'Higgins	Millán	1,07	Ejecutada
3	Almarza Tramo II	Bulnes	Millán	0,451	Ejecutada
4	Av. Capitán Antonio Millán Tramo I	Freire	Alcazar	0,37	Ejecutada
5	Av. Capitán Antonio Millán Tramo II	Alcazar	Estación	1,22	Ejecutada
6	Avenida Circunvalación Arturo Gatica Silva	Illanes	Kennedy	1,05	Ejecutada
7	Avenida Einstein	Carretera El Cobre	Miguel Ramírez	1,3	Ejecutada
8	Avenida Libertador Bernardo O'Higgins	Práxedes Asela	Santa María	1,77	Ejecutada
9	Avenida Recreo	Alameda Bernardo O'Higgins	Kennedy	3	Ejecutada
10	Avenida Uruguay	Circunvalación Norte	Ursa Mayor	0,32	Ejecutada
11	Bolivia	Serrano	Santa Filomena	0,53	Ejecutada
12	Bombero Villalobos	Carretera El Cobre	Miguel Ramírez	1,5	Ejecutada
13	Bulnes	Almarza	Cachapoal	0,42	Ejecutada
14	Calle de Servicio H-210 Tramo 2	Camino Trapiche	S I	0,11	Ejecutada
15	Carretera del Cobre	Isabel Riquelme	San Joaquín	2,35	Ejecutada
16	Ciclovía PMC Bombero Villalobos Tramo 2	El Dorado	Circunvalación Norte	0,58	Ejecutada
17	Ciclovía PMC Bombero Villalobos Tramo 3	El Sol	Puyehue	0,1	Ejecutada
18	Ciclovía PMC Bombero Villalobos Tramo 4	Javiera Carrera	Acceso Condominio	0,1	Ejecutada
19	Circunvalación Norte Tramo1	Coyahue	Somoche	0,2	Ejecutada
20	Circunvalación Norte Tramo2	Somoche	Bombero Villalobos	0,41	Ejecutada
21	Circunvalación Norte Tramo3	Av. Uruguay	Calle Santo Grial	0,15	Ejecutada
22	Circunvalación Norte Tramo4	Calle Santo Grial	La Compañía	0,31	Ejecutada
23	Circunvalación Norte Tramo5	Pucalquin	Constanza	0,39	Ejecutada
24	Circunvalación Norte Tramo6	Valle de Elicura	Av. Illanes	0,3	Ejecutada
25	Circunvalación Poniente	Río Loco	Fra Angélico	0,7	Ejecutada
26	Const. Nudo Vial Membrillar/M. Ramírez	Travesía	Pasaje 1	0,29	Ejecutada
27	Eje 1 y 2 de Octubre-A.Calvo - Illanes	Alameda	L.A López	0,52	Ejecutada
28	Eje Avenida el Sol Tramo1	Los Glaciales	Pasaje San Esteban	2,91	Ejecutada
29	Eje Avenida el Sol Tramo2	Av. San Joaquín	Pasaje El Olivo	0,26	Ejecutada
30	Estación	O'Carrol	Millán	0,38	Ejecutada
31	Francisco Baeza	Edmundo Cabezas	Circunvalación	0,31	Ejecutada
32	Germán Riesco	Freire	Almarza	0,25	Ejecutada
33	Ruta H-210 (Hospital)	Bernardo O'Higgins	Acceso Hospital	0,45	Ejecutada
34	Illanes Tramo1	L.A López	Las Margaritas	1,54	Ejecutada
35	Illanes Tramo2	Las Margaritas	Circunvalación Norte	0,33	Ejecutada

## HNT, EL LITORAL N°861 LT-A3 y A4, COMUNA DE RANCAGUA

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana,  
Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.  
Ley 21.450

Noviembre 2025

36	Kennedy	Circunvalación Norte	Ruta 5 Sur	1,57	Ejecutada
37	La Compañía	Bernardo O'Higgins	cerca Estero Machalí	4,01	Ejecutada
38	Los Alpes	Recreo	Kennedy	0,54	Ejecutada
39	Manuel Montt (Sur)	Nemesio Antúnez	Eusebio Lillo	1,77	Ejecutada
40	Mejoramiento Nudo Vial Alameda - Ex Ruta 5 Sur	Plaza Manuel Montt	Alameda	0,33	Ejecutada
41	Membrillar	Manuel Montt	Ramón Freire	0,83	Ejecutada
42	Miguel Ramírez	Manuel Montt	El Parque	2,36	Ejecutada
43	Nemesio Antúnez	Eusebio Lillo	Manuel Montt	0,6	Ejecutada
44	Pedro de Valdivia	Riquelme	Antonio Millán	0,17	Ejecutada
45	República de Chile Tramo I	España	San Joaquín	4,52	Ejecutada
46	República de Chile Poniente Tramo A	Camino el Trapiche	Fin de Calle	0,13	Ejecutada
47	República de Chile Poniente Tramo B	Ingeniero Ernesto Bozzo	Arturo Matte Larraín	0,26	Ejecutada
48	República de Chile Poniente Tramo C	Av. Circunvalación	Siete Tazas	0,15	Ejecutada
49	República de Chile Tramo II	San Joaquín	Límite Comunal	0,23	Ejecutada
50	Ruta H-188	H-10	Ruta 5 Sur	2,12	Ejecutada
51	Ruta H-190	H-10	Km 3,4	3,3	Ejecutada
52	Ruta H-204	H-10	Km 3	2,95	Ejecutada
53	Ruta H-240	H-10	Km 6,7	6,39	Ejecutada
54	San Martín	Antonio Millán	Bernardo O'Higgins	1,1	Ejecutada
55	Santa Filomena	Bolivia	Circunvalación	1,1	Ejecutada
56	Santa Filomena	El Molino	Santa Julia	0,1	Ejecutada
57	Tuniche	Viña del Mar	Ruta H-10	1,97	Ejecutada
58	Tuniche Tramo II	Kennedy	Viña del Mar	0,77	Ejecutada
59	Victoria	O'Higgins	República de Chile	1	Ejecutada
60	Victoria Tramo II	República	Litoral	0,95	Ejecutada
61	Av. Baquedano	Estación	Acceso Cementerio	1,5	Diseño
62	Av. Las Torres	Ruta 5	Av. El Parque	2,36	Diseño
63	Av. El Parque	Av. Las Torres	Carretera del Cobre	1,13	Diseño
64	Conexión Machalí - Ruta 5 - Ruta H10	Límite comunal oriente	Ruta H-10	7,61	Diseño
65	Mejoramiento Ruta H10-H210	Ruta H-188	H-30	7,61	Diseño
66	Av. Diagonal Doñihue	Estación	H-30	3	Prefactibilidad
67	Av. La Compañía - Bello Horizonte - Eusebio Lillo	Av. El Sol	Av. Las Torres	4,1	Prefactibilidad
68	Av. Las Torres	Estación	Diego de Almagro	1,53	Prefactibilidad
69	Av. República de Chile Poniente	Ruta H-210	España	2,14	Prefactibilidad
70	Hernán Ciudad	Bombero Villalobos	Av. El Parque	1,1	Prefactibilidad
71	Viña del Mar - Estación	Antonio Millán	Pasaje Cordón Roma	1,1	Prefactibilidad
72	Avenida Libertador Bernardo O'Higgins	Práxedes Asela	Ruta H-210	0,207	Existente
73	Avenida Libertador Bernardo O'Higgins	Santa María	La Compañía	2,98	Existente
74	Avenida Libertador Bernardo O'Higgins	La Compañía	Miguel Ramírez	0,848	Existente
75	Germán Riesco	Almarza	Plaza	0,195	Existente

## HNT, EL LITORAL N°861 LT-A3 y A4, COMUNA DE RANCAGUA

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana,  
Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

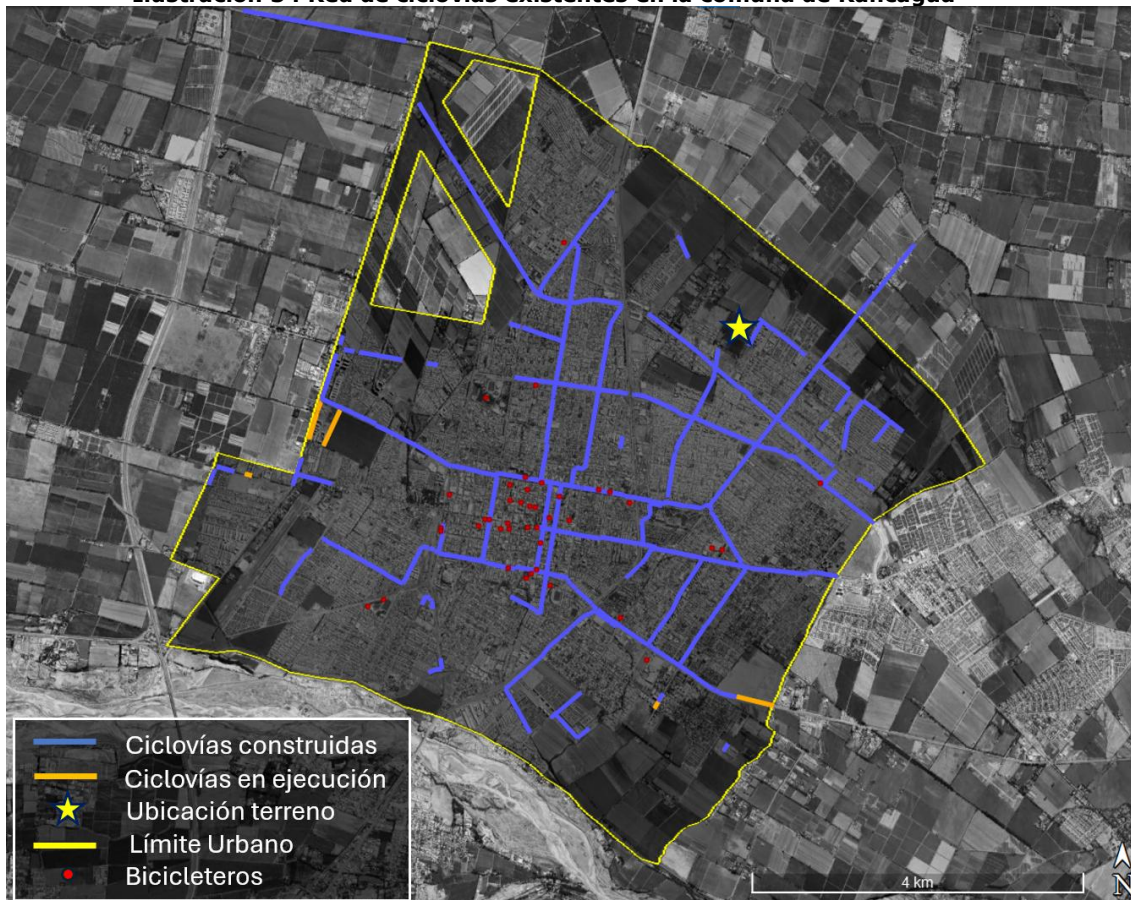
Ley 21.450

Noviembre 2025

76	Los Alpes	Kennedy	Fondo Loteo	0,142	Ejecutada
77	Camino La Cruz	Grecia	Fin Loteo	0,149	Ejecutada
78	Eusebio Lillo	Santa Blanca	Las Torres	0,489	Ejecutada
79	San Ramón	Don Orione	Santa Teresa	0,228	Ejecutada
80	Los Criadores	La Montura	San Ramón	0,22	Ejecutada
81	Tuniche (Paso Las Coloradas)	Nelson Pereira	Fin paso desnivelado	0,419	Ejecutada
82	Ruta H-30 [Punta de Cortés]	H-260 - Loteo El Membrillo	Loteo El Membrillo	1,39	Ejecutada
83	Conector Táctico Alameda - Manuel Montt	Manuel Montt	Victoria	0,319	Ejecutada
84	Ruta H-210	Cond. Parque Trapiche	Cond. Parque Trapiche	0,12	Ejecutada
85	Av. España	Ibarra	Los Lirios	0,966	Diseño
86	Ibarra	Av. Santa María	Av. España	0,277	Diseño
87	Av. Santa María	Alameda	Ibarra	0,769	Diseño
88	Av. Bombero Villalobos	Av. Las Torres	Javiera Carrera	0,476	Diseño
89	República de Chile Poniente Tramo D	Arturo Matte Larraín	Parque Nacional Salar de Huasco	0,28	Ejecutada

	Ejecutadas	74,27
	En diseño y/o prefactibilidad	35,668

**Ilustración 34 Red de ciclovías existentes en la comuna de Rancagua**



Fuente: SEREMI V y U. región de O'Higgins.

En las cercanías del inmueble materia de este proceso de HNT, a 250 m aproximadamente se encuentra la ciclovía consolidada Bernardo O'Higgins, la cual conecta el sector, sur, centro y norte de la ciudad, la que es actualmente la ciclovía de mayor importancia en la comuna de Rancagua.

#### 1.4. Factibilidad Sanitaria

En lo que respecta a la factibilidad sanitaria, como es posible apreciar en las ilustraciones N° 36 y 37, los predios en evaluación se ubican un 100% dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria ESSBIO, el cual se encuentra establecido por la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

**Ilustración 35 Diagramación territorio operacional empresa sanitaria ESSBIO**



Fuente: Elaboración propia a partir de la información del Sistema de Gestión Unidad de Información <https://sit.siss.gob.cl>

Conforme a lo que indica el certificado de factibilidad N°202501002209 y el N°202501002207, ambos de fecha 24.04.2025, podrá conectar las instalaciones sanitarias necesarias para abastecerse a las redes existentes de agua potable y alcantarillado de acuerdo con las siguientes condiciones:

#### **-Agua potable**

Proyectar, financiar y construir las instalaciones sanitarias del loteo conectándose a la (s) siguiente(s) matrices:

Material: Policloruro de Vinilo (PVC)

Diámetro (mm): 110

Ubicación: el litoral

Observaciones: el proyecto debe considerar extensión de red de a.p. hasta el frente de la propiedad, para en tal punto proyectar los correspondientes arranques domiciliarios, Si las condiciones topográficas e hidráulicas lo permiten.

Presión disponible en el punto de conexión de 15 m.c.a.

#### **-Alcantarillado de aguas servidas**

Proyectar, financiar y construir las instalaciones sanitarias del loteo empalmándose al(los) siguiente(s) colector(es):

Material: Cemento Comprimido (CC)

Diámetro (mm): 500

Ubicación: Av. Circunvalación Norte

Observaciones: El proyecto debe considerar extensión de red de a.s.s. hasta el frente de la propiedad, para en tal punto proyectar las correspondientes uniones domiciliarias como referencia existe c.i h=2,8m ubicada en Circunvalación Norte esquina lircay, Si las condiciones topográficas e hidráulicas lo permiten, de lo contrario el proyectista deberá verificar la topografía del terreno y proponer a Essbio S.A. la solución de evacuación adecuada para las viviendas.

**Ilustración 36 Diagramación territorio operacional empresa sanitaria ESSBIO**



Fuente: Anexo N°1 Certificado de factibilidad N°202301000844, de fecha 13.02.2023

**Ilustración 37 Certificado de Factibilidad Sanitaria lote A-3**

**CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD N° 202501002209**

DNC L.G. Bern O'Higgins - Fecha emisión 24.04.2025



La validez de este documento es de 1 año a partir de la fecha de emisión.

Orden de Servicio: 42747313

Essbio S.A., certifica que el predio individualizado a continuación:

Solicitante	:	SERVIU VI REGION	
Propietario	:	SERVIU VI REGION	RUT: 61818000-K
Dirección	:	EL LITORAL LT. A-3 0861	Propiedad Rol: 1413-130
Ubicación	:		
Localidad	:	RANCAGUA	
Comuna	:	RANCAGUA	
Viviendas	:	158	
Región	:	L.G. Bern O'Higgins	
Solicitud N°	:	151331833	

Podrá conectar las Instalaciones Sanitarias necesarias para abastecerse a las redes existentes de agua potable y alcantarillado de acuerdo a las siguientes condiciones:

**1. AGUA POTABLE**

1.1. Proyectar, financiar y construir las instalaciones sanitarias del loteo conectándose a la (s) siguiente(s) matrices:

Material	:	Policloruro de Vinilo (PVC)
Diámetro (mm)	:	110
Ubicación	:	EL LITORAL
Observaciones	:	EL PRESENTE PROYECTO DEBE CONSIDERAR EXTENSIÓN DE RED DE A.P. HASTA EL FRENTE DE LA PROPIEDAD, PARA EN TAL PUNTO PROYECTAR LOS CORRESPONDIENTES ARRANQUES DOMICILIARIOS

Si las condiciones topográficas e hidráulicas lo permiten.

1.2. Presión disponible en el punto de conexión de 15 m.c.a.

**2. ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS**

2.1. Proyectar, financiar y construir las instalaciones sanitarias del loteo empalmándose al(los) siguiente(s) colector(es):

Material	:	Cemento Comprimido (CC)
Diámetro (mm)	:	500
Ubicación	:	AV.CIRCUNVALACION NORTE
Observaciones	:	EL PRESENTE PROYECTO DEBE CONSIDERAR EXTENSIÓN DE RED DE A.S.S. HASTA EL FRENTE DE LA PROPIEDAD, PARA EN TAL PUNTO PROYECTAR LAS CORRESPONDIENTES UNIONES DOMICILIARIAS COMO REFERENCIA EXISTE C.I H=2,8M UBICADA EN CIRCUNVALACION NORTE ESQUINA LIRCAY

Si las condiciones topográficas e hidráulicas lo permiten.

2.2. De lo contrario el proyectista deberá verificar la topografía del terreno y proponer a Essbio S.A. la solución de evacuación adecuada para las viviendas.

**3. OBSERVACIONES GENERALES**

Departamento Nuevos Clientes Essbio S.A. L.G. Bern O'Higgins - Chile

Esta factibilidad se otorga solo para la superficie de terreno y número de viviendas correspondientes, ubicadas dentro de la zona de concesión de Essbio S.A..

#### 4. CONDICIONES GENERALES

- 4.1. El urbanizador deberá ejecutar a su costo las instalaciones sanitarias de alimentación de agua potable y recolección de aguas servidas, con los correspondientes arranques de agua potable y uniones domiciliarias de alcantarillado de aguas servidas.
- 4.2. Los proyectos de redes públicas deberán ser elaborados por un ingeniero civil del área de la construcción (Hidráulico, Sanitario o similar de acuerdo a la Ley 12.581 y ORD SISS N°1086 del 11/11/1993), y ser presentados a revisión de acuerdo con lo dispuesto en la norma INN NCh 1.104 Of. 98.
- 4.3. Junto con la presentación del Proyecto, se deberá adjuntar el plano de loteo aprobado por la Municipalidad y el proyecto de pavimentación aprobado por el SERVIU. Eventualmente se podrá aceptar el plano y documentos que prueben el ingreso del proyecto de pavimentación a ese Servicio, siendo de responsabilidad del proyectista las modificaciones que este pudiese experimentar, y que afecten los proyectos de agua potable y/o alcantarillado de aguas servidas. Previo a la aprobación de proyectos de AP y AS, se exigirá plano de pavimentación aprobado por SERVIU.
- 4.4. La carpeta del proyecto deberá contener otros antecedentes legales que correspondan tales como acreditación del tipo de vivienda: social, Ley 20.307, condominio u otro.
- 4.5. En caso de que el proyecto considere servidumbre para instalaciones de agua potable y/o de alcantarillado, se deberá adjuntar el plano correspondiente, y su legalización deberá quedar formalizada antes de la conexión a las redes públicas en servicio, de cargo del interesado.
- 4.6. Los proyectos correspondientes a las obras domiciliarias del loteo, deberán presentarse conjuntamente con los de urbanización.
- 4.7. El consultor, deberá entregar la información en un disco compacto compatible, cuya estructuración deberá ser la siguiente:

Texto	:	En formato Word 6.0 o superior
Planillas	:	En formato Excel 5.0 o superior
Dibujos o planos	:	De acuerdo a especificaciones técnicas que se adjuntan
- 4.8. Los certificados de factibilidad que entrega Essbio S.A., están basados en datos proporcionados por los interesados, por lo que esta Empresa no se hace responsable por los errores que puedan contener estos informes, causados por inexactitudes en estos datos relativos a cantidad de arranques domiciliarios, ubicación de Predios, distancias, etc.
- 4.9. Essbio S.A., se reserva el derecho a modificar la factibilidad emitida, si por circunstancias no previstas se evidencia la necesidad en la revisión del Proyecto. Además, como parte del proyecto deberá incluirse una copia de este certificado.
- 4.10. Cuando la urbanización se encuentre acogida a la Ley N°19.537 de diciembre de 1997, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se deberá instalar un medidor general y los correspondientes medidores remarcadores, de acuerdo al Art. 4° de la citada Ley. Además, las redes interiores (Redes Privadas) deberán ser diseñadas de acuerdo a la normativa correspondiente a Redes Públicas, de acuerdo a lo establecido en el RIDAA.
- 4.11. De acuerdo a los artículos 17 y 86 del RIDAA, Essbio S.A. no recibirá instalaciones domiciliarias cuyas bocas de admisión se encuentren bajo la cota de solera en que se ubique la unión domiciliaria. "Cuando exista tal situación, se deberá presentar solución técnica que evite anegamiento de la vivienda en caso de obstrucción del colector público".
- 4.12. Se prohíbe incorporar a la red recolectora de aguas servidas, desechos provenientes de trituradores de residuos sólidos domésticos, o equivalentes.
- 4.13. Al solicitar la autorización de Inicio de Obras y solicitud de Designación de Inspección, deberán cumplirse las siguientes condiciones y trámites:
  - a. Los proyectos de extensión de redes e informativos domiciliarios correspondientes, deberán estar aprobados y vigentes. Las aprobaciones duran **dos (2) años**, pasado el cual debe solicitarse su actualización, reservándose

la empresa el derecho de exigir las modificaciones que sean necesarias para asegurar la calidad y continuidad del servicio correctamente.

- b. El ejecutor responsable de las obras (contratista) deberá acreditar experiencia en el tipo de trabajo por ejecutar. Essbio S.A., se reserva el derecho de rechazarlo si a su criterio su experiencia no es satisfactoria para los fines perseguidos.

4.14. Se autorizará la conexión física de las instalaciones sanitarias del loteo una vez que el urbanizador haya presentado la carpeta con los planos de construcción y toda la documentación solicitada por la inspección, además del enrolamiento de las viviendas de acuerdo al formato definido.

4.15. La factibilidad se otorga para el número de viviendas que expresamente se indica, y deberá solicitarse su actualización en el caso de que este número aumente.

4.16. **Se deja expresa constancia que:**

- *Essbio S.A. ejerce el derecho establecido en el art. 14 DFL 70/88 y por tanto esta factibilidad se encuentra sujeta a **Aportes de Financiamiento Reembolsables por Extensión** por parte del urbanizador, para la construcción aquellas obras que cumplan con las condiciones previstas por la ley, lo que se determinará **a partir del proyecto que presente el interesado.***
- *Esta factibilidad se encuentra sujeta a **Aportes Financieros Reembolsables por Capacidad**, cuyo monto queda determinado en la etapa de revisión y aprobación de los proyectos.*

**Forma y tipo de reembolso:**

*Essbio S.A. reembolsará el valor del AFR mediante documentos mercantiles. Específicamente, pagares reajustables suscritos por Essbio S.A., con la tasa de interés establecida en el Art. 17° del D.F.L. M.O.P. N° 70/88, y con vencimiento a 15 años plazo a su emisión.*

*Adicionalmente, también se ofrece como mecanismo de reembolso cualquier otro medio que acuerden las partes en conformidad al artículo 18° del D.F.L. M.O.P. N° 70/88.*

*La entrega de los pagares reajustables o del mecanismo de reembolso que acuerden las partes, se realizará dentro de los diez días hábiles siguientes al pago de los AFR o a la entrega de las obras que corresponden a los AFR por parte del interesado.*

*Se deja expresa constancia que el derecho a cobrar los aportes financieros reembolsables es renunciable conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Código Civil y por tanto Essbio S.A. podrá ejercer dicha facultad a su arbitrio.*

**INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES ( AFR )  
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS**

- *Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:*
  - *El título II de la Ley de Tarifas, DFL MOP N° 70/88*
  - *El título III del Reglamento de la ley de Tarifas, D.S. MINECOM N° 453/89*
- *Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.*
- *Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de diez días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.*
- *El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determine la ley.*
  - *Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de Essbio S.A., y subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Santiago*


4.17. Las obras que pudieran estar afectas al mecanismo de Aportes de Financiamiento Reembolsable por Extensión, no pueden ni deben ser ejecutadas, mientras no se encuentre aprobado el proyecto respectivo, y se haya suscrito entre las partes, el respectivo contrato de reembolso.

4.18. Antes de extender la respectiva acta de recepción de las redes, y el respectivo certificado de instalaciones, Essbio

S.A. podrá exigir al urbanizador o, en su caso, al propietario interesado, una prueba de correcta instalación del medidor y la consiguiente verificación en terreno de la **calidad metrológica definida en la Norma Chilena Oficial vigente**, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Decreto MOP N° 1199 de 2004. Dicha verificación será de cargo del urbanizador o del propietario interesado.

- 4.19. Durante el desarrollo de las obras, y en especial al momento de materializar la conexión de las redes de agua potable a las redes existentes, el Urbanizador deberá dar fiel cumplimiento a lo dispuesto en el ORD SISS N°2560 de fecha 07.08.2009, en relación a las exigencias establecidas en la NCh 409.

Essbio S.A.



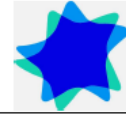
Alvaro Salinas Fagalde  
Administrador  
Proyectos de Terceros  
ESSBIO S.A.

**Ilustración 38 Certificado de Factibilidad Sanitaria lote A-4**

**CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD N° 202501002207**

DNC: L.G. Bern O'Higgins Fecha de emisión: 24.04.2025

La validez de este documento es de 1 año a partir de la fecha de emisión.



Orden de Servicio: 42747307

Essbio S.A. certifica que la propiedad individualizada a continuación:

Solicitante:	<b>SERVIU VI REGION</b>	
Propietario:	<b>SERVIU VI REGION</b>	RUT: <b>61818000-K</b>
Dirección:	<b>EL LITORAL N°861 LOTE A-4 RANCAGUA .</b>	
Comuna:	<b>RANCAGUA</b>	
Localidad:	<b>RANCAGUA</b>	
Tipo de Factibilidad:	<b>Domiciliaria AP y AS</b>	
Destino de la propiedad:	<b>Edificio</b>	N° de edificaciones: <b>158</b>
		Fecha Solicitud: <b>22.04.2025</b>
		Rol propiedad: <b>1413-131</b>

Tiene derecho a solicitar un arranque de agua potable y el empalme a la red pública de alcantarillado de acuerdo a las siguientes condiciones:

**1. AGUA POTABLE**

Deberá conectarse a matriz de Policloruro de Vinilo (PVC) de 110 mm de diámetro, existente en LIRCAY a una profundidad media de 1,10 m.

- 1.1. Presión de diseño: **14 mca (de acuerdo a NCh 2485/2000, presión de diseño debe considerarse después de la llave de paso posterior al medidor).**
- 1.2. Ubicación Nicho y Medidor: **En línea oficial o de propiedad.**
- 1.3. El proyecto debe diseñarse de acuerdo en lo establecido en RIDAA y en conformidad con el estándar técnico de Essbio S.A.
- 1.4. Observaciones: **LA PROPIEDAD NO ENFRENTA RED DE AP, POR LO TANTO, DEBE INSTALAR MATRIZ DESDE PUNTO DE CONEXION EN CALLE LIRCAY Y EXTENDER POR CALLE TUÑONES HASTA FRENTE AL SITIO EN CUESTION, PARA EN ESE PUNTO EJECUTAR EL ARRANQUE, SEGUN ART.43 DEL DFL N°382/88..**

**2. ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS**

Deberá empalmarse a colector de Cemento Comprimido (CC) de 500 mm de diámetro, existente en AV.CIRCUNVALACION NORTE a una profundidad media de 3 m.

- 2.1. De acuerdo a lo señalado en DS MOP 50/2003, está prohibido conectar los sistemas de evacuación de aguas lluvias a las instalaciones de aguas servidas, por lo que de verificarse esta situación la empresa no autorizará los servicios de agua potable y alcantarillado. El proyectista deberá mencionar en el plano la solución de aguas lluvias considerada.
- 2.2. Se debe dar cumplimiento al DS 609/98, Normativa de Emisión que regula las descargas al alcantarillado.
- 2.3. No se acepta la descarga de basuras o desechos provenientes de trituradores a la red de alcantarillado.
- 2.4. Observaciones: **CONSIDERAR COLECTOR EXISTENTE POR CIRCUNVALACION NORTE, EL CUAL POSEE ESCURRIMIENTO PONIENTE, COMO REFERENCIA EXISTE C.I. H=2,8m. APROX. UBICADA EN LAS INTERSECCIONES DE CIRCUNVALACION NORTE ESQUINA LIRCAY.**

**3. CONDICIONES GENERALES**

- 3.1. El servicio deberá cumplir con lo establecido en el DFL N° 382 de 1988, y reglamentos correspondientes.
- 3.2. El propietario debe ejecutar a su costa las instalaciones sanitarias con sus obras de alimentación y desagüe y las correspondientes conexiones domiciliarias.
- 3.3. El arranque domiciliario y unión domiciliaria deben proyectarse y ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en RIDAA y planos tipos de Essbio S.A., respetando las disposiciones respecto de materiales e instalaciones.

Departamento Nuevos Clientes Essbio S.A. L.G. Bern O'Higgins Chile

1

- 3.4. Deberá ponerse especial énfasis en la topografía del terreno, así como las profundidades de las cámaras, para proponer solución de evacuación de aguas servidas adecuada a la vivienda. Essbio S.A. no recibirá instalaciones domiciliarias cuyas cotas de anillo de cámara domiciliaria o cota de artefactos esté por debajo de la cota de solera.
- 3.5. El contratista debe considerar que antes de dar aviso de inicio de obras, el respectivo proyecto domiciliario deberá estar aprobado. Para ello deberá presentar Certificado de Factibilidad vigente, memoria y especificaciones técnicas, acreditar la calidad de proyectista, fotocopia de la escritura de la propiedad y Certificado de Número Municipal.
- 3.6. Tanto la conexión de agua potable como el empalme a la red de alcantarillado de aguas servidas solo podrán efectuarse una vez cumplidas las etapas de: Aprobación de proyecto Domiciliario, Aviso de Inicio de Obras y Solicitud de Conexión, empalme y cancelación de AFR si correspondiese.
- 3.7. La materialización de la conexión y empalme a las redes de Essbio S.A. solo podrán ser ejecutadas por contratistas inscritos en el registro regional de conexiones y empalmes.
- 3.8. Una vez solicitada la Conexión y Empalme, el contratista deberá coordinar con el departamento de Nuevos Clientes de la Empresa la fecha de Inspección en terreno.
- 3.9. El contratista deberá solicitar la autorización de la Municipalidad correspondiente para efectuar trabajos en la vía pública.
- 3.10. Una vez realizada la conexión y empalme, Essbio S.A. realizará el "Procedimiento de Calificación en Terreno", que consiste en un muestreo en la descarga a cargo del cliente, sólo para aquellos establecimientos industriales que califiquen de acuerdo al DS 609/98, conforme al Decreto Tarifario Vigente. En caso que el establecimiento califique como "Simple Actividad Económica" el costo del procedimiento es asumido por la sanitaria según lo indica el Procedimiento de Control y Fiscalización de
- 3.11. Riles.
- 3.12. Se deja expresa constancia que:
  - Essbio S.A. ejerce el derecho establecido en el Art. 14 del DFL 70/88 y por tanto esta factibilidad se encuentra sujeta a Aportes de Financiamiento Reembolsables por Extensión por parte del urbanizador, para la construcción de aquellas obras que cumplan con las condiciones previstas en la ley, lo que se determinará a partir del proyecto que presente el interesado.
  - Esta factibilidad se encuentra sujeta a Aportes Financieros Reembolsables por capacidad, cuyo monto quedará determinado en la etapa de revisión y aprobación de los proyectos.

#### **Forma y tipo de reembolso**

Essbio S.A. reembolsará el valor del AFR mediante documentos mercantiles. Específicamente, pagará reajustables suscritos por Essbio S.A., con la tasa de interés establecida en el Art. 17° del DFL MOP N° 70/88 y con vencimiento a 15 años plazo de su emisión.

Adicionalmente, también se ofrece como mecanismo de reembolso cualquier otro medio que acuerden las partes en conformidad al artículo 18° del DFL MOP N° 70/88.

La entrega de los pagarés reajustables o del mecanismo de reembolso que acuerden las partes, se realizará dentro de los 10 días hábiles siguientes al pago de los AFR o a la entrega de las obras que corresponden a los AFR por parte del interesado.

Se deja constancia que el derecho a cobrar los Aportes Financieros Reembolsables es renunciable conforme a lo dispuesto en el artículo 12 del Código Civil y por tanto Essbio S.A. podrá ejercer dicha facultad a su arbitrio.

- 3.13. Antes de extender el respectivo certificado de instalaciones Essbio S.A. podrá exigir al urbanizador o, en su caso, al propietario interesado, la correcta instalación del medidor y la consiguiente verificación en terreno de la calidad metrológica definida en la Norma Chilena Oficial vigente, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Decreto MOP N° 1199 de 2004. Dicha verificación será de cargo del urbanizador o del propietario interesado.
- 3.14. El presente certificado ha sido preparado basado en los antecedentes presentados por el Peticionario, por lo que Essbio S.A. no se hace responsable por los errores u omisiones que pudieran contener estos informes, causados por inexactitudes en la información entregada.  
Essbio S.A. se reserva el derecho de modificar la factibilidad, si en la revisión del proyecto se evidencia esa necesidad.

**INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES ( AFR )  
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS**

*Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:*

- *El título II de la Ley de Tarifas, DFL MOP N° 70/88*
  - *El título III del Reglamento de la ley de Tarifas, D.S. MINECOM N° 453/89*
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.  
Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de diez días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.  
El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determine la ley.*
- *Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de Essbio S.A., y subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Santiago*
  -

Rodolfo Figueroa Méndez

Administrador

Rodolfo Figueroa Méndez  
Essbio S.A.

## 2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo a lo indicado en el artículo 7, De Habilitación Normativa de Terrenos, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 y lo indicado en la Circular N°230 de fecha 27.05.2022 DDU 466: *"Deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando el proyecto se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, considerándose para esto aquellos dispuestos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 -que aprueba el reglamento de la EAE- y además contemple la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional".*

En este sentido, los terrenos que se sitúan en el sector denominado El Litoral, en la calle El Litoral N°861 Lt-A3 y Lt-A4 Servidumbre de Tránsito, Roles SII 1413-130 y 1413-131, respectivamente, los que se encuentra identificados en el sistema SIBIS del Minvu con el ID 06-01402 y 06-01403, que cuentan con una superficie de 10.855 m<sup>2</sup> (1,08 ha) y 11.159,64 m<sup>2</sup> (1,11 ha) respectivamente, proyectan una cabida de 158 viviendas en cada lote, alcanzando en su conjunto 316 viviendas, lo que implica que sobrepasan del límite de 160 viviendas establecido por la normativa, por lo tanto, para concretar la Habilitación Normativa de Terrenos, deben someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

### MARIA PAZ CRUZ ANDIAS

JEFA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

### JAIRO ROMERO SOTO

JEFE DEPARTAMENTO PLANES Y PROGRAMAS  
ENCARGADO REGIONAL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

### PATRICIO MARTINEZ DEL RIO

ARQUITECTO ANALISTA DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA  
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE O'HIGGINS

MCA/JRS/PMDR/ftb