



MEMORIA EXPLICATIVA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MOSTAZAL

Localidad de San Francisco de Mostazal

Localidad de La Punta-El Rincón

Localidad de Los Marcos

Fecha archivo: Mayo de 2014

INDICE

1	INTRODUCCIÓN	7
1.1	ANTECEDENTES	7
1.1.1	Marco del Estudio	7
1.1.2	El Marco de la Inter Región Central	10
1.1.3	Estrategia Regional de Desarrollo (2011-2020)	12
1.1.4	Plan Regional de Desarrollo Urbano –2012-2020	14
1.1.5	Marco Normativo Regional.	17
1.2	ASPECTOS METODOLÓGICOS	18
1.3	MARCO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN VIGENTES	22
1.3.1	Territorio Comunal de Mostazal	22
1.3.2	Marco Territorial del Plan	23
1.3.3	Ubicación de Mostazal en la Intercomuna	23
1.3.4	Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes	24
2	DIAGNÓSTICO COMUNAL	29
2.1	MEDIO FÍSICO NATURAL	29
2.1.1	Clima	29
2.1.2	Geomorfología y Geología	29
2.1.3	Recursos Hídricos y Red de Canales	31
2.1.4	Vegetación.....	32
2.1.5	Calidad Agrícola de los Suelos	33
2.1.6	Riesgos Naturales	33
2.1.7	Paisaje y Turismo	37
2.2	HISTORIA COMUNAL Y PATRIMONIO CULTURAL	38
2.2.1	Ocupación Histórica y Crecimiento de la Comuna	38
2.2.2	Patrimonio Histórico Cultural	42
2.3	POBLACIÓN COMUNAL	43
2.4	ESTRUCTURA ECONÓMICA	44
2.4.1	Base Económica Comunal	44
2.4.2	Situación Socioeconómica	45
2.5	ESTRUCTURA URBANA	46
2.5.1	Localidad de San Francisco de Mostazal	46

2.5.2	Localidades de La Punta y El Rincón	49
2.5.3	Localidad de Los Marcos	52
2.5.4	Áreas Verdes	55
2.6	INFRAESTRUCTURA	55
2.6.1	Estructura Vial Comunal y Urbana.....	55
2.6.2	Infraestructura de Transporte	56
2.6.3	Infraestructura Sanitaria	57
2.6.4	Infraestructura Energética.....	59
3	SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO	60
3.1.	INSERCIÓN REGIONAL E INTERCOMUNAL	60
3.1	PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.....	61
3.2	LOCALIZACIÓN Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN	62
3.3	USOS DE SUELO	64
4	DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DE DESARROLLO COMUNAL.....	70
4.1	OBJETIVOS GENERALES	70
4.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	71
4.2.1	Mejorar la conectividad al interior del área urbana.	71
4.2.2	Ajustar las densidades de las áreas de expansión.	72
4.2.3	Lograr un equilibrio entre la oferta de equipamiento y la demanda.	72
4.2.4	Compatibilizar el crecimiento urbano con las condiciones de riesgos naturales y antrópicos presentes en el área urbana.....	72
4.2.5	Factibilizar el crecimiento urbano en función de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia.	73
4.2.6	Valorizar el patrimonio cultural de las localidades.	73
5	DEFINICIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO	73
5.1	IMAGEN OBJETIVO COMUNAL	73
5.2	IMAGEN OBJETIVO URBANA SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL.....	75
5.2.1	Áreas de Crecimiento: Reconocer áreas de desarrollo existentes	75
5.2.2	Áreas Productivas: Reconocer actividades productivas existentes	75
5.2.3	Patrimonio: Poner en valor el patrimonio cultural local	75
5.2.4	Vialidad: Consolidar la trama vial y mejorar la conectividad	76
5.2.5	Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes	76
5.2.6	Equipamiento y Servicios Públicos: Ampliar y unificar el centro	76
5.3	IMAGEN OBJETIVO URBANA LA PUNTA Y EL RINCÓN	76

5.3.1	Áreas de Crecimiento: Organizar la oferta de suelo disponible	77
5.3.2	Áreas Productivas: No hay, excepto agricultura	77
5.3.3	Patrimonio: Conservar y poner en valor el patrimonio cultural	77
5.3.4	Vialidad: Mejorar la conectividad interna de la localidad	77
5.3.5	Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes	77
5.3.6	Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro	78
5.4	IMAGEN OBJETIVO URBANA LOS MARCOS	78
5.4.1	Áreas de Crecimiento: Generar una forma urbana a la localidad	78
5.4.2	Áreas Productivas: No hay	78
5.4.3	Patrimonio: Reconocer aspectos urbanos de interés	78
5.4.4	Vialidad: Definir una trama vial interna de la localidad	78
5.4.5	Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes	79
5.4.6	Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro	79
6	EL PLAN REGULADOR COMUNAL	80
6.1	LÍMITE URBANO DE LA COMUNA DE MOSTAZAL	82
6.2	DENSIDADES HABITACIONALES PROPUESTAS	82
6.3	ZONAS DEL PLAN REGULADOR DE MOSTAZAL	83
	Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo (San Francisco de Mostazal, La Punta –El Rincón y Los Marcos)	88
	Zona Equipamiento Comunal (San Francisco de Mostazal)	88
	Zona Equipamiento Turístico Recreativo y Procesamiento Agua Mineral (San Francisco de Mostazal)	88
	Zona de Servicios a la Carretera (San Francisco de Mostazal)	88
	Zona de Infraestructura Sanitaria (San Francisco de Mostazal, La Punta –El Rincón)	88
	Zona de Infraestructura de Transporte	88
6.4	VIALIDAD ESTRUCTURANTE	89
6.4.1	Vialidad San Francisco de Mostazal	90
6.4.2	Vialidad La Punta –El Rincón	91
6.4.3	Vialidad en Los Marcos	91
6.5	PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	91
6.6	ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN	100
6.6.1	Evaluación de los Aspectos ambientales del Plan Regulador de Mostazal	101
6.6.2	COMUNA DE MOSTAZAL	102
7	GESTIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL	112
7.1	PROYECTOS ESTRATÉGICOS	112

7.1.1	Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes.....	113
7.1.2	Vialidad Estructurante	114
7.1.3	Otros.....	115
8	Anexo Ordenanza Patrimonial	116

INDICE DE IMÁGENES Y GRÁFICOS

Imagen 1.	Plano PRDU. Región del Libertador General Bernardo O´Higgins.	15
Imagen 3.	Crecimiento Histórico Localidad de La Punta.....	40
Imagen 4.	Crecimiento Histórico Localidad de Los Marcos	41
Gráfico 1.	Usos de suelo Localidad San Francisco de Mostazal.....	49
Gráfico 2.	Usos de suelo Localidad de La Punta- El Rincón	52
Gráfico 3.	Usos de suelo Localidad de Los Marcos.....	54
Imagen 5.	Edificación con valor patrimonial Ciudad de San Francisco de Mostazal.	94
Imagen 6.	Estación de trenes San Francisco, Monumento Histórico nacional.....	95
Imagen 7.	Casona las Torres y Acceso Capilla fundo la Cartuja	95
Imagen 8.	Casa Budinich Vista Exterior y vista de un corredor del inmueble.	96
Imagen 9.	Vista frontal de la Iglesia San Francisco y parte de los recintos del Convento	96
Imagen 10.	Plaza de San Francisco de Mostazal.....	96
Imagen 11.	Zona de Conservación Histórica y Edificación con valor patrimonial localidad d La Punta	97
Imagen 12.	Vista conjunto Iglesia la Punta.....	98
Imagen 13.	Parte Ex Casa Administración hacienda de la punta, Casona y Secadoras de Tabaco	98
Imagen 14.	Negocio esquina Conde de la conquista José Toribio Medina (Izquierda) Casa deteriorada en calle Conde de la Conquista (Derecha)	99

INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Instrumentos de Ordenamiento Territorial.	17
Tabla 2.	Síntesis Analítica Plan Regulador Comunal Vigente.....	27
Tabla 3.	Población total País - VI Región - Provincia de Cachapoal –Comuna de Mostazal y localidades San Francisco, La Punta-El Rincón y Los Marcos.	43
Tabla 4.	PEA, Por rama de actividad económica Comuna de Mostazal (miles de personas).....	44
Tabla 5.	Áreas Verdes por Habitante en Comuna de Mostazal	55
Tabla 6.	Patrimonio Arquitectónico Relevante en San Francisco de Mostazal	61
Tabla 7.	Patrimonio Arquitectónico Relevante en La Punta y El Rincón	62
Tabla 8.	Proyección de población de Escenario Tendencial, por grupo y localidad Censo 1992-2002	63

Tabla 9. Proyección de población de Escenario Optimista, por grupo y localidad Censo 1992-2002 (Seleccionado).....	63
Tabla 10. Proyección de población de Escenario Moderado, por grupo y localidad Censo 1992-2002	63
Tabla 11. Proyección de población de Escenario Optimista, por grupo y localidad Censo 1992-2002 (Seleccionado).....	64
Tabla 12. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno).....	65
Tabla 13. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno).....	66
Tabla 14. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno).....	66
Tabla 15. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno) Escenario Optimista San Francisco de Mostazal.....	67
Tabla 16. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno) Escenario Optimista La Punta y El Rincón.....	68
Tabla 17. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno) Escenario Optimista Los Marcos	69
Tabla 18. Resumen Zonas PRC Mostazal	86
Tabla 19. Elementos de Valor Patrimonial en San Francisco de Mostazal	92
Tabla 20. Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica La Punta –El Rincón.....	92
Tabla 21. Flujo metodológico Dimensión ambiental	100
Tabla 22. Proyectos espacios públicos y áreas verdes.	113
Tabla 23. Proyectos Vialidad estructurante	114

1 INTRODUCCIÓN

La presente Memoria Explicativa suministra la información requerida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en relación con informaciones y diagnósticos básicos de la realidad comunal y con la explicación de objetivos, propósitos y normas que conforman el conjunto de definiciones y determinaciones a través de los cuales el Plan Regulador de la Comuna de Mostazal, localidades San Francisco de Mostazal, La Punta – El Rincón y Los Marcos orientará, regulará y gestionará el desarrollo comunal para un horizonte estimado de 20 años.

El expediente del Plan Regulador, de acuerdo al artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (DS N° 458/76 MINVU), está constituido por cuatro documentos que para el efecto de su aprobación, conforman un solo cuerpo legal, estos son:

- Memoria Explicativa
- Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado
- Ordenanza Local
- Planos

En su aspecto legal y reglamentario, está constituido fundamentalmente por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), por los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, tales como el Plan Regional de Desarrollo Urbano Región de O’ Higgins, Plan Regional Intercomunal de Rancagua y el Plan Regulador Comunal de Mostazal.

1.1 ANTECEDENTES

1.1.1 Marco del Estudio

El estudio se enmarca dentro de la estrategia nacional de actualización de los instrumentos de planificación territorial, cuyo objetivo es dotar de instrumentos modernos y ágiles a las ciudades, que den respuestas adecuadas a las exigencias cada vez más complejas del desarrollo urbano de tal forma de responder a su vez a los procesos de globalización sin perder identidad, conservar el medio ambiente y dar oportunidad a todos sus habitantes a desarrollarse en un clima de seguridad y bienestar.

El estudio se enmarca a su vez en los objetivos indicados en las Bases del Llamado a Propuesta para la Reformulación de los Planes Reguladores comunales de la Sexta Región, comunas de Mostazal, Codegua, Graneros y Olivar, que en términos generales plantea:

- La sustentabilidad urbana como equilibrio entre el medio natural, el construido, lo económico y lo social que refleje a futuro la realidad comunal actual.
- Que la planificación del instrumento contenga en su génesis la especificidad de todo el territorio comunal, entendiendo que la localidad urbana es el eje integrador del desarrollo de todo su territorio.
- Contribuir al equilibrio social, entendiendo como tal a las propuestas de desarrollo territorial que se orienten más a la gestión del desarrollo de la infraestructura vial, de servicios, equipamientos y fortalecimiento de los espacios públicos, que a formulación de normas muchas veces rígidas (flexibilidad).
- Que contribuya a incorporar y potenciar los elementos patrimoniales propios de cada comuna y localidad, los que constituyen su identidad.
- Que en su generación sea fundamental la visión actual como de futuro de la participación de la sociedad (participación ciudadana), no solo como elemento consultivo sino que fundamentalmente resolutorio y de control de la gestión posterior.

La planificación urbana a nivel nacional se plantea como una componente del proceso de planificación territorial general, como asimismo de las instituciones que intervienen en las diferentes instancias y niveles gubernamentales, regionales y comunales.

En el caso los territorios de la Intercomuna de Rancagua y sus seis comunas, no pueden estar ajenas a las problemáticas que surgen de la dinámica urbana y territorial y por lo tanto la planificación de sus territorios debe enmarcarse en objetivos más elevados que permitan acceder al desarrollo. Para entender esta situación debemos asimilar las grandes líneas estratégicas desde el nivel nacional o del Estado, hasta el nivel más bajo a fin de comprender cuál es el sentido que un estudio territorial urbano a nivel de localidad tiene en este contexto global. Para ello daremos una mirada a las diferentes políticas e instrumentos con que se cuenta para tales objetivos.

1.1.1.1 Políticas de Desarrollo Urbano a nivel nacional.

Política Nacional de Desarrollo Urbano¹

El objetivo principal es generar condiciones para una mejor "Calidad de Vida de las Personas"⁶, entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas. Está basada el concepto de "Desarrollo Sustentable y considera el territorio como un bien que tiene la cualidad de único e irrepetible

La Política Nacional de Desarrollo Urbano establece distintos ámbitos que son formas de aproximación a un tema común, que es la calidad de vida de las personas y el territorio que habitan. Estos ámbitos son los siguientes: Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental e Identidad y Patrimonio, cada uno con sus respectivos objetivos planteados para la presente política.

Respecto al marco institucional, el objetivo central es obtener un sistema integrado y descentralizado de toma de decisiones en materia de desarrollo urbano y territorial, capaz de concretar los postulados de esta Política. Para ello se propone un nuevo sistema de Instrumentos de Planificación Territorial, consistente con esta Política y que se implementará gradualmente. Para ello, se plantean los siguientes objetivos específicos:

- **Sistema descentralizado de decisiones urbanas y territoriales.** Implica tener decisiones descentralizadas desde el nivel local y mecanismos de financiamiento permanentes para solventar su labor en materia de desarrollo urbano.
- **Reorganización de potestades públicas en cuatro escalas territoriales.** Se reconocen cuatro escalas: las existentes escalas comunal, regional y nacional, y una nueva escala metropolitana.
- **Sistema de planificación integrado.** Compuesto simultáneamente por planes de ordenamiento territorial, sistemas de financiamiento y decisiones de inversión, y herramientas de gestión respecto del funcionamiento de las actividades y sistemas urbanos.

¹ Esta política fue publicada el 25 de septiembre de 2013

- **Participación ciudadana efectiva.** Establecer normas sobre participación cuyo cumplimiento sea condición para la toma de decisiones de planificación en la respectiva escala
- **Sistema de información territorial único y completo.**
- **Sistema de medición de la calidad del desarrollo urbano.**
- **Sistemas expeditos de aprobación de iniciativas públicas y privadas.**
- **Continuidad, permanencia e implementación de esta Política.**

1.1.1.2 Políticas de Desarrollo e Integración Regional²

La implementación de los Planes Reguladores Comunes, se inserta en el contexto de las políticas sectoriales de los ministerios directamente vinculados con sus disposiciones, particularmente las del sector Vivienda y Urbanismo.

En el caso de los Planes Reguladores Comunes de Codegua, Graneros, Mostazal y Olivar, resulta además necesario visualizar los lineamientos operativos que se deducen de su inserción en el marco regional, y en el correspondiente a la Interregión Central definida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, coincidente territorialmente con la Macrozona Central definida por el Ministerio de Obras Públicas.

1.1.2 El Marco de la Inter Región Central

Con motivo de las políticas de descentralización planteadas por el Gobierno, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha estudiado las posibles alternativas para una distribución más equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional. Desde este punto de vista las ciudades intermedias tienen un interesante papel que cumplir como opción de

² SEREMI MINVU VI Región

localización industrial y residencial frente a la concentración excesiva que se observa en la Región Metropolitana de Santiago.

Esta opción es la más válida para la macrozona central del país o Interregión Central, que en un 6,39% del territorio nacional concentra el 55,4% de la población total del 2002.

Al interior de esta Interregión Central, el MINVU recomienda desincentivar el crecimiento excesivo de Santiago, el aumento de población del área metropolitana de Valparaíso y subir a nivel de centros metropolitanos las ciudades de tamaño medio, Rancagua y San Antonio y sus áreas de influencia, potenciando sus roles productivos, de servicio, equipamiento y turístico.

Esta propuesta de la Interregión Central también implica por lo tanto para Rancagua y su área de influencia intercomunal donde se ubican las comunas del estudio, incentivar la instalación industrial, de servicios y vivienda que sean competitivas a las de la Región Metropolitana de Santiago. En el plano de las relaciones interregionales, el eje Rancagua - Santiago, elemento estructurante fundamental en este momento, debería acentuar aún más su importancia en los próximos años, generándose adicionalmente una mayor gravitación del reciente eje Santa Cruz - San Antonio sobre el espacio intercomunal.

En este contexto el Plan Regulador Intercomunal vigente, propone una planificación territorial que permita la ubicación de actividades compatibles con las políticas nacionales de descentralización metropolitana, en donde los nuevos planes reguladores de las comunas en estudio deberían necesariamente aprovechar estas posibles externalidades positivas como una forma de convertirse en atractoras de la futura demanda, por estar además la mayoría de ellas cercanas a Santiago.

1.1.2.1 Macrozona Central

Estos supuestos que favorecían a las regiones V y VI, con un mayor empleo del 60%; un aumento de los hogares del 40%, elevarían el número de habitantes a cerca de los 9,5 millones en la MZC, con 6,5 millones en la región metropolitana, 2,0 millones en la V región y 1,0 millón en el VI región, demandando estos supuestos especialmente en las regiones V y VI, con el aumento al doble, el suelo urbano actual para usos diferentes, cosa que necesariamente se produciría si se cumplían las metas de descentralización y las proyecciones macroeconómicas.

El hecho de no haberse cumplido plenamente estas proyecciones para la MZC, y bajo las nuevas proyecciones de la macroeconomía a partir de 2004 nos permite reformular las metas

planteadas en un traslapo aproximado de 5 años por lo que es posible pensar que se pueden volver a dar las posibilidades de crecimiento general y por lo tanto volver a poner en valor el área del estudio de las cuatro comunas por su posición privilegiada para beneficiarse con las posibles demandas de suelo e infraestructura para fines residenciales, recreativos, de servicios, turísticos y productivos previsto para la MZC, además de los procesos actuales en desarrollo de productos para la nueva economía, apertura de mercados internacionales y de economías de escala.

Su ventaja competitiva se fundamenta en su ubicación en el extremo Norte de la VI Región, (Cono Norte), su estructura urbana y la existencia de un eje vial de integración y de futura conurbación que es la Ruta 5 Sur Ruta del Maipo y su By pass, además del eje secundario Rancagua - San Antonio, que puede ser fundamental para el desarrollo interregional en el futuro.

1.1.3 Estrategia Regional de Desarrollo (2011-2020)

La Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) considera las diferentes dimensiones que deben implementarse para poder arribar a los objetivos previstos para el 2020, las cuales se sintetizan en la imagen objetivo de la región:

"Potencia agroalimentaria, sustentable, enraizada en su identidad huasa, integrada al mundo y cuyo principal capital son las personas."

Su objetivo de desarrollo es *"Para el año 2020, la UDE habrá compatibilizado las diversas actividades productivas que se desarrollan en su territorio, logrando un desarrollo sustentable."*

Presenta los siguientes lineamientos estratégicos:

- Proteger el suelo agrícola I, II y III, frente al crecimiento urbano.
- Contener los efectos de la minería, asegurando la sustentabilidad al resto de las actividades productivas del entorno.

- Incrementar la asistencia técnica y la modernización de los procesos en la pequeña y mediana minería, en aquellos territorios donde se desarrolla esta actividad.
- Promocionar la Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i) generando nuevas tecnologías, modelos de negocios, procesos o productos que permitan mejorar la producción y aumentar el valor agregado, potenciando para ello las relaciones con los centros de investigación y universidades existentes en las regiones Metropolitana y de Valparaíso.
- Desarrollar una eficiente gestión de los recursos naturales (suelo, agua, aire) para la producción de bienes, específicamente en la Cuenca del Cachapoal.
- Formular un Plan Maestro de Desarrollo Urbano que permita afrontar los desafíos del crecimiento como cabecera regional.
- Formular políticas sociales para lograr la disminución de la pobreza.
- Mejorar las condiciones de vida de los habitantes de los asentamientos precarios existentes en la UDE.

La ERD incorpora una dimensión territorial, definiendo unidades de desarrollo estratégico. La comuna de Mostazal se encuentra en la Unidad de Desarrollo Estratégico 5 (UDE 5), conformada por las comunas de Codegua, Graneros, Rancagua, Doñihue, Olivar, Machalí y Coltauco.

Entre sus propósitos, se espera que hacia el 2020, esta unidad habrá compatibilizado las diversas actividades productivas que se desarrollan en su territorio, logrando un desarrollo sustentable. En este sentido, la ciudad de Rancagua se transformará en una capital moderna y desarrollada, con una gran oferta de servicios, eje de la formación de excelencia en educación superior vinculada a las necesidades de desarrollo económico e identidad productiva, adecuada conectividad con toda la región, interregional e internacional, y con una conurbación modelo con alto estándar en la calidad de vida urbana, acorde a su condición de cabecera regional.

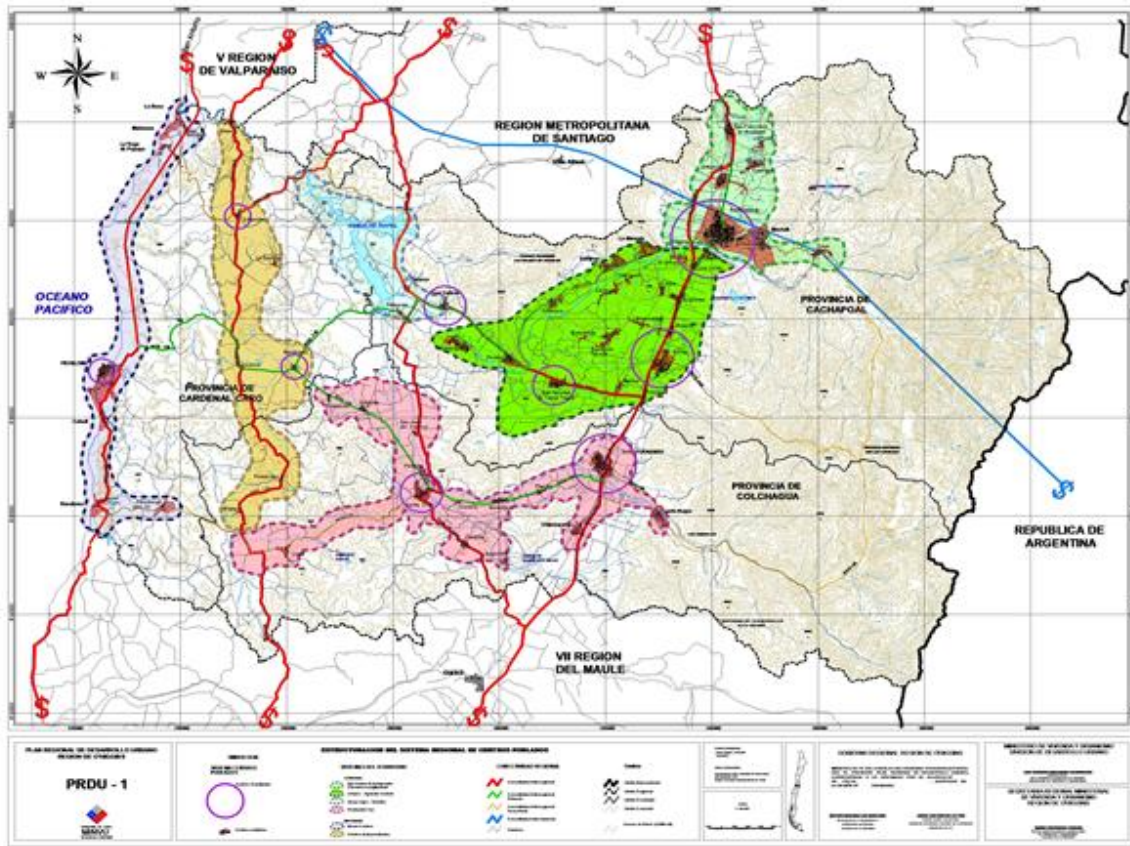
1.1.4 Plan Regional de Desarrollo Urbano –2012-2020

Es un instrumento indicativo y orientador, para los instrumentos de planificación de menor jerarquía que propone un marco de referencia en materia de planificación y gestión del territorio para ser aplicado en el ámbito urbano correspondiente de la VI Región. Constituye el tercer nivel de la planificación territorial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que es en líneas generales, el marco orientador del desarrollo territorial y urbano regional, donde se definen los grandes objetivos y metas regionales en materias urbanas, de poblamiento, localización de actividades, y de protección del medio ambiente que tiendan a su desarrollo sustentable.

El PRDU propone 6 lineamientos referidos a los criterios y recomendaciones para orientar el desarrollo de los centros poblados en el largo plazo, la estructuración del sistema urbano, sus áreas de influencia recíproca y sus relaciones espaciales y funcionales:

En el caso del presente estudio, destaca el Lineamiento N° 1: estructuración del Sistema Regional de Centros Poblados, que define un sistema de centros poblados y las orientaciones de crecimiento.

Imagen 1. Plano PRDU. Región del Libertador General Bernardo O´Higgins.



Fuente: SEREMI MINVU VI Región.

Respecto de la delimitación del sistema de centros poblados, se reconocen de ocho centros gravitantes de mayor jerarquía en la región, que concentran cerca del 50% de la población regional en un escenario optimista de acuerdo al Plan Regional en cuestión, se identifican cuatro sistemas principales en el territorio central y dos en el territorio interno, los cuales serán presentados de un modo integrado en el desarrollo de los sistemas territoriales:

Los sistemas del territorio central son:

Eje urbano estructurante de la carretera longitudinal, que contiene el centro regional Rancagua, cuyos centros principales son Rancagua - capital regional, y principal centro espacial y funcional

del sistema urbano regional. Otros centros menores son San Francisco de Mostazal, La Punta, Codegua, Graneros y Machalí. Todos pertenecientes al mismo sistema.

Se caracteriza por constituir la puerta norte de la región, presentar una distribución espacial muy relacionada con el eje longitudinal.

Sistema urbano-agrícola central, comprendido entre los centros de Rancagua, el centro microrregional de San Vicente y Pelequén. Conformado principalmente por dos centros gravitantes: Rengo - centro urbano agrícola e industrial- y San Vicente de Tagua Tagua - centro capital agrícola en el territorio central. Además, presenta distintos centros más bien dispersos entre sí, como por ejemplo el centro poblado Olivar al norte de este sistema.

El Eje urbano estructurante de la carretera longitudinal y el Sistema urbano-agrícola central se presentan como dos áreas espacialmente conectadas, a diferencia del resto de las unidades territoriales que presentan una mayor dispersión en el territorio. Además en conjunto presentan un grado de especialización en sus funciones dado por la capital regional que es Rancagua, así como por la actividad industrial de Rengo.

Sistema urbano de apoyo agro-turístico. Conformado principalmente por el centro urbano de Las Cabras, definida como la capital del turismo lacustre.

Eje de penetración del sur, compuesto por los centros microrregional de San Fernando, centro comercial y de servicios de nivel microrregional, y el centro capital agrícola de Santa Cruz, centro capital agrícola en el territorio central sur..

Los sistemas del territorio interno son:

Sistema urbano del borde costero, cuya materialización está asociada al eje costero entre Matanzas al norte y Bucalemu, al sur. Destaca Pichilemu, como centro capital del turismo costero.

Sistema interior de centros independientes, estructurado en torno a centros comunales independientes, pero conectados entre sí. Litueche, centro de innovación agrotecnológica en productos pecuarios y Marchigüe, centro capital de la madera.

1.1.5 Marco Normativo Regional.

El marco normativo que condiciona el desarrollo urbano del área de estudio está constituido por los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes a la fecha en el área intercomunal.

Tabla 1. Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

NIVELES	LOCALIDAD	INSTRUMENTO	RESOLUCION N° DECRETO	PUBLICACION D.O
INTERCOMUNAL.	INTERCOMUNAL	PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL	70	24/12/20010
COMUNAL CODEGUA	CODEGUA	PLAN REGUALDOR COMUNAL	13	19/10/1990
COMUNAL GRANEROS	GRANEROS	PLAN REGULADOR COMUNAL	115	31/08/1985
COMUNAL MOSTAZAL	MOSTAZAL	PLAN REGULADOR COMUNAL	43	21/04/1987
COMUNAL OLIVAR	OLIVAR	PLAN REGULADOR COMUNAL	9	17/09/1990
COMUNAL OLIVAR	GULTRO - LO CONTY	PLAN REGULADOR COMUNAL	10	24/09/1990

Fuente: SEREMI MINVI VI Región

1.1.5.1 Plan Regulador Intercomunal de Rancagua

El Plan Regulador Intercomunal Rancagua (PRI Rancagua) vigente, aprobado en Diario Oficial de fecha 24.12.2010, regula y orienta el proceso de desarrollo territorial de las áreas urbanas y rurales de las comunas de Rancagua, Graneros, Mostazal, Codegua, Machalí y Olivar.

1.1.5.2 Planificación Territorial de la Comuna de Mostazal

El Plan Regulador Comunal de Mostazal existente se encuentra vigente desde el 21 de abril de 1987. Incluye las localidades de San Francisco de Mostazal y el área urbana central de la localidad de La Punta.

En San Francisco de Mostazal, el área normada por este plan corresponde al área urbana consolidada de la ciudad y es de 217 hás, alrededor de un 43% aproximadamente del área total urbanizable de la ciudad.

El área urbana existente en La Punta- El Rincón es de 59 hás aproximadamente.

Por su parte, la localidad de Los Marcos ha sido incorporada a la planificación urbana sólo con la entrada en vigencia del PRIR del 2001, por medio de la creación de un área de expansión urbana de alrededor de 74 hás.

1.2 ASPECTOS METODOLÓGICOS

El Estudio para la elaboración del Plan contempló cuatro etapas:

- **Diagnóstico Técnico.** Consistió en la fase de estudios tanto a nivel comunal como urbano, y su relación con el nivel provincial y regional. Incorporó los ámbitos siguientes:
 - a) Establecimiento del ámbito territorial, objetivos y metodología a emplear.
 - b) Recopilación en terreno de información urbana, grano, trama, dureza, alturas, uso de suelo, unidades, patrimonio, etc.
 - c) Análisis de normativa territorial vigente.
 - d) Análisis de la situación urbana y rural.
 - e) Diagnóstico de la situación.
 - f) Análisis de la situación productiva, económica y social.
 - g) Análisis de la estructura territorial de equipamientos y servicios.
 - h) Procesos migratorios y su influencia en la ocupación del territorio.
 - i) Relaciones con otras comunas y región.

- **Diagnóstico Integrado.** Correspondió a la segunda etapa del Estudio del Plan, consistente en la formulación de propuestas de ordenamiento territorial que conformaran visiones alternativas de desarrollo para la comuna en un horizonte de mediano y largo plazo a través de criterios generales y de esquemas de estructuración espacial. En esta etapa fue incorporada la participación ciudadana (Talleres) la que perduró hasta el fin del estudio del Plan.
- La razón de comenzar las actividades de participación en esta etapa y no al inicio del proceso, fue que ya se había llevado a cabo la participación ciudadana de diagnóstico durante el anterior proceso de elaboración desarrollado por CEC Consultores y se encontraban disponibles los antecedentes ahí recogidos.

Se requirió la formulación de criterios generales tales como:

- a) Identificación de actores, establecimiento de perfil social, cultural y económico y de espacios socialmente relevantes.
- b) Levantamiento información sobre tipo de comuna que la comunidad quiere, a través de metodologías participativas.
- c) Localización y cuantificación de espacios de terrenos adecuados a la demanda proyectada.
- d) Áreas factibles de urbanizar, áreas de riesgo, etc.

Para los esquemas de estructuración territorial se revisó lineamientos específicos tales como:

- a) Áreas urbanas y áreas de extensión urbana inmediatas.
- b) Centros y ejes principales.
- c) Determinación de tres alternativas de estructuración urbana en función de tres escenarios de desarrollo urbano: conservador, tendencial y optimista. De estas alternativas se eligió una, la que fue consensuada y enriquecida con aspectos interesantes planteados en el análisis de las otras alternativas de estructuración territorial y que sirvió de base para el anteproyecto definitivo del Plan.

Durante esta etapa se consideraron las aspiraciones comunitarias, de las autoridades locales y aspectos técnicos relevados por el consultor. De este modo se obtuvo a nivel comunal propuestas que incorporaban futuras o deseables modificaciones a dicho instrumento.

- **Anteproyecto o propuesta de Ordenamiento.** La tercera etapa correspondió a la fase del Anteproyecto consistente en la preparación y análisis de la propuesta consensuada y que contiene las respuestas al marco conceptual, principios y objetivos del Plan.

- a) El desarrollo de la etapa consistió en:
- b) Establecimiento de los objetivos generales y concretos del ordenamiento propuesto.

- c) Definición del programa a desarrollar en el ordenamiento.
- d) Desarrollo de cada una de las etapas de Participación Ciudadana (Talleres)
- e) Incorporación de las observaciones formuladas en los talleres de participación a la propuesta de ordenamiento.
- f) Aprobación de la propuesta o Anteproyecto.
- g) Elaboración de los modelos de ordenanza local, memoria, planos temáticos, estudios de vialidad, sanitario, equipamiento y otros antecedentes.

- **Proyecto definitivo del Plan Regulador Urbano Comunal.** Esta etapa corresponde a la preparación de todos los documentos que conforman el Plan Regulador Urbano Comunal, de acuerdo a lo indicado en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual fue sometido previamente a la opinión de la comunidad mediante talleres de participación ciudadana y a la de las autoridades locales mediante reuniones efectuadas con el Concejo Comunal, para lograr el máximo de consenso antes de ser entregado a las autoridades mandantes.

Los componentes esta etapa son los siguientes:

- a) Memoria Explicativa.
- b) Plano que expresa gráficamente las normativas del PRC.
- c) Ordenanza Local que contiene la normativa del Plan.
- d) Estudios especiales de Vialidad, infraestructura sanitaria, y equipamiento.
- e) Evaluación Ambiental Estratégica

El desarrollo del estudio del Plan Regulador y los estudios complementarios se hizo en base a los siguientes fundamentos:

a) Coherencia con el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua

Como criterio general se mantuvo la macrozonificación, los trazados y anchos de la vialidad metropolitana e intercomunal propuestos por el PRIR, de forma tal de no generar incongruencias entre los distintos instrumentos (PRC y PRIR) que implicaran alguna modificación al instrumento de mayor jerarquía. Esto, dado que el proceso de aprobación del PRC se extendería en función de la incorporación de nuevos organismos e instancias de revisión por tratarse de intervenciones en el instrumento de planificación de nivel superior, de acuerdo a lo determinado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

b) Coordinación entre organismos ejecutores y organismos revisores

El hecho que el estudio del Plan Regulador Comunal se haya realizado con participación directa de los organismos que revisan el Plan como Contraparte Técnica, ha permitido ajustar aspectos técnicos y de forma, con el fin de evitar instancias de modificaciones durante los períodos de revisión y aprobación del Plan.

En este sentido ha sido importante tanto la participación del Municipio a través de la Dirección de Obras Municipales, como de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y del Gobierno Regional, organismos que han oficiado de mandantes del estudio del Plan Regulador Comunal de Mostazal. Asimismo, ha sido valiosa la participación de la comunidad organizada en los eventos de participación ciudadana que se desarrollaron en cada etapa del estudio, la que se ha plasmado en la proposición de las distintas alternativas de desarrollo para cada localidad involucrada, en la definición de la Imagen Objetivo Comunal y Urbana y en la aprobación de las distintas proposiciones realizadas por el equipo técnico que ha formulado el Plan.

c) Incorporación de la Dimensión Ambiental en el Proceso de Formulación del Plan

El objetivo ambiental de los Planes Reguladores, es promover el uso del territorio en los niveles regional, intercomunal y comunal, incorporando el uso sustentable de los recursos naturales, la conservación del recurso natural y paisajístico, las limitaciones derivadas de los riesgos naturales y el uso sustentable de los recursos naturales, la conservación del recurso natural y paisajístico, las limitaciones derivadas de los riesgos naturales y el uso sustentable de los bienes públicos.

Las acciones que determinan los contenidos ambientales del Plan Regulador y que son el referente para su evaluación son:

- a) Riesgo para la salud de la población debido a la cantidad y calidad de efluentes, emisiones o residuos.
- b) Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire.
- c) Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vidas y costumbres de grupos humanos.
- d) Localización próxima a población, recursos y áreas protegidas susceptibles de ser afectadas, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar
- e) Alteración significativa, en términos de magnitud o duración, del valor paisajístico o turístico de una zona

- f) Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural.

El componente ambiental usado en la elaboración de las etapas del Plan Regulador estuvo presenta en cada una de ellas, es así que:

En las etapas de los diagnósticos Técnico e Integrado se logró identificar las variables ambientales que condicionaban el comportamiento del territorio tanto desde el punto de vista de los procesos naturales como de los antrópicos, que sirvieron de base para formular los objetivos ambientales del Plan.

En la etapa del Anteproyecto los objetivos ambientales fueron considerados en la formulación de éste una vez definida la propuesta territorial del Plan. De suma importancia fue considerar la sustentabilidad de la propuesta de usos de suelo del Plan desde el punto de vista ambiental, económico y social, y de esta forma potenciar los objetivos ambientales de proteger el medio ambiente, prevenir y mitigar su deterioro.

Como etapa final del proceso el Plan Regulador Urbano Comunal es sometido al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de acuerdo a la legislación ambiental vigente.

1.3 MARCO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN VIGENTES

1.3.1 Territorio Comunal de Mostazal

La comuna de Mostazal se localiza entre los 33° entre los 70° 49' y los 70° 24' de longitud oes de la VI Región, Provincia de Cachapoal. Limita al norte, oeste y este con la región Metropolitana de Santiago y al sur con las comunas de Graneros y Codegua. La superficie territorial de la comuna abarca los 522,9 km².

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 2002, la comuna de Mostazal tiene 21.866 habitantes con una variación intercensal respecto del censo de 1992 de un 20,55%. La población urbana es de 17.903 habitantes, lo que equivale al 81,9% del total de población comunal, sin incluir en ese porcentaje las áreas de extensión urbana definidas por el PRI 2002 al momento de la aplicación del Censo 2002, es decir, la localidad de Los Marcos y tampoco al área de extensión urbana de la localidad de La Punta y El Rincón existentes en ese entonces.

1.3.2 Marco Territorial del Plan

De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, el marco territorial del Plan Regulador Comunal corresponde al área urbana de la comuna de Mostazal, sin perjuicio de lo cual durante el estudio se han planteado objetivos de desarrollo para el total del territorio comunal. El área rural de la comuna está sujeta a lo establecido por el instrumento de planificación de mayor jerarquía, correspondiente en este caso al Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, el cual establece una zonificación general para dicha área. Así también la normativa propuesta por el Plan Regulador Comunal debe ser coherente con el instrumento de mayor jerarquía (el PRIR), dado que éste establece regulaciones sobre un territorio mayor, en este caso, el área de la Intercomuna de Rancagua.

El área urbana de la comuna de Mostazal, incluidas las áreas urbanas consolidadas y las zonas de extensión urbana del PRI equivale a alrededor de 500 há en San Francisco de Mostazal, 126 há en La Punta y El Rincón y 65 há en Los Marcos, incluyendo las áreas destinadas a industria en San Francisco de Mostazal, sumando un total de 691 há, equivalentes al 1% del territorio comunal aproximadamente, puesto que una gran parte del área comunal corresponde a sectores cordilleranos y precordilleranos.

1.3.3 Ubicación de Mostazal en la Intercomuna

La comuna de Mostazal se localiza en el área norte de la cuenca de Rancagua, contando con acceso directo a la capital regional vía Ruta 5 Sur, la ruta H-10 (previo paso por Graneros) y Ruta H-15, previo paso por Codegua y La Compañía. La accesibilidad no se ha visto modificada por la entrada en funcionamiento del Bypass, debido a que el enlace se encuentra en el área sur de la comuna.

La accesibilidad a la ruta 5 desde las localidades interiores es por medio de las rutas H-111 y H-145 principalmente.

Debido a que se sitúa en el límite norte de la región, es la comuna con mayor influencia y relación con la Región Metropolitana y con Santiago en particular. De este modo, San Francisco de Mostazal y su entorno ya son terrenos atractivos para viviendas de habitantes de la RM lo que consolida su rol como ciudad dormitorio y de servicios de nivel comunal. La localidad de Los Marcos ha surgido y se ha desarrollado principalmente por la acción de los comité de vivienda que se han concentrado en la zona. La localidad de La Punta y El Rincón en tanto, tienen una condición de ruralidad mayor, donde se mantiene una fuerte actividad agrícola y construcciones de fachada continua y calles largas, constituyéndose en una especie de pueblo típico desde el punto de vista cultural, asociado a su ruralidad, representativa de la zona central de Chile.

1.3.4 Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes

a) Plan Regulador Intercomunal de Rancagua 2010

El Plan Regulador Intercomunal de Rancagua se encuentra vigente desde el año 2001, y regula el territorio de las comunas de Rancagua, Graneros, Mostazal, Codegua, Machalí y Olivar.

Los cambios en la normativa, así como el acelerado proceso de transformación urbana, hacen imprescindible mantener actualizado este instrumento, el cual además adolece de imprecisiones producto de la escala de trabajo del nivel intercomunal en relación con el desarrollo urbano comunal y local, materias que deben ser resueltas en el Plan Regulador Comunal.

Entre las principales modificaciones en la normativa general que obligan a actualizar este instrumento y las intenciones de planificación, se cuentan las modificaciones al Art. 59° LGUC y la caducidad de vías estructurantes y áreas verdes proyectadas en cuanto a su declaratoria de utilidad pública, así como la imposibilidad de realizar declaratorias de utilidad pública en el área rural.

En la comuna de Mostazal es aplicable la normativa del PRIR en todo el territorio, salvo los sectores cordilleranos.

Normativa del PRIR aplicable en Mostazal

El **Área Urbana** comunal, se subdivide en las siguientes zonas:

- **Zona Urbana Consolidada (ZUC).** Cuya normativa corresponde al PRC vigente. Incluye las áreas normadas de San Francisco de Mostazal y La Punta.
- **Zonas de Extensión Urbana 1 (ZE-1).** Corresponde a aquella área adyacente a la ZUC que ha sido incorporada al límite urbano por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal en proceso de elaboración o aprobación.

En San Francisco se encuentran ubicadas al norte y al sur de la Zona Urbana Consolidada

En el sector de Los Marcos que queda normado propuesto para el presente Plan Regulador, y el sector que se encuentra al sur de la zona urbana consolidada de la localidad de La Punta.

Zona de Equipamiento Industrial 1 (ZE-I1). Corresponde a las áreas para uso industrial que han sido incorporadas al límite urbano por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal en proceso de elaboración o aprobación. Se reconocen zonas industriales en la localidad de San Francisco de Mostazal, en torno a la Ruta 5 Sur.

Zonas no Edificables y Áreas de Riesgo.

R-1 Área de Riesgo de Inundación. En sector poniente de San Francisco de Mostazal. Corresponden a terrenos de inundación periódica producto del desborde de Ríos o Esteros y a los cauces de los principales cursos naturales de agua del territorio del Plan.

Del Resguardo de Infraestructura Transporte y Telecomunicaciones.

Fajas de Resguardo de Vías Férreas. Corresponden a fajas a ambos costados de la vía férrea en todo su largo, de un ancho menor a 20 m., en la cual no podrán efectuarse construcciones definitivas, salvo las necesarias para la operación del propio ferrocarril. Se rige por normativa vigente.

Se incorporan con nombre Faja Línea Ferrocarril en Ordenanza.

Áreas Patrimoniales. Al interior del área urbana se encuentra reconocida como Monumento Histórico la Estación de Ferrocarriles de San Francisco de Mostazal, por DS 6006 de fecha 10/09/1991, el cual se encuentra protegido por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

En el territorio comunal que no forma parte del área urbana del presente estudio, es posible encontrar además las siguientes zonas:

Área Rural

AR-1: Área Rural 1 de Fondo de Valle. Área Rural-1 (AR-1). Son áreas con valor agrícola en que se protegen los terrenos por presentan suelos mayoritariamente clase I, II y III de Riego, constituyendo la reserva natural para el desarrollo de actividades silvoagropecuarias.

AR-2: Área Rural 2 de Alta Pendiente, en el extremo sur poniente del límite comunal. Corresponde a terrenos que presentan pendientes superiores al 20% sujetas a riesgos eventuales de remoción en masa.

Zonas de Extensión Urbana

Zonas de Extensión Urbana 2 (ZE-2). Se ubica en el sector surponiente de la Zona Urbana Consolidada de la Localidad de San Francisco de Mostazal, entre la Ruta H-10 y el Estero Codegua.

En la localidad de Los Marcos, se ubica colindante al oriente y poniente de la Zona Urbana Consolidada.

Zonas de Extensión Urbana 3 (ZE-3). Se ubica en la localidad de Los Marcos, como una franja contigua a la Zona de Extensión Urbana 2 en la parte norte y poniente.

Zona de Extensión Urbana 7 (pie de monte El Rincón) (ZE-7). Se ubica al poniente de Localidad de El Rincón.

Zona de Equipamiento Industrial 3 (ZE3). Zona Industrial que se ubica al poniente de Ruta 5 Sur y al sur de Ruta H 111, contigua a límite urbano propuesto en el presente estudio para la localidad de San Francisco de Mostazal.

Zona de Extensión Urbana Especial de Equipamiento Cultural (ZEUE-EC) (Hacienda Picarquín). Ubicada al norte del Cerro Picarquín, al poniente del cerro Pardo y al oriente de la Ruta H-15.

Zona de Extensión Urbana de Equipamiento y Servicios. Se ubica al norte de la comuna contiguo a Ruta 5 Sur. Constituye una zona de transición entre las zonas urbanas consolidadas y de extensión y las zonas de restricción destinada a equipamiento de apoyo al sistema Intercomunal.

b) Plan Regulador Comunal de Mostazal, 1987

Para San Francisco de Mostazal, el Plan vigente desde el 21 de abril de 1987 define siete tipologías de zonas; dos corresponden a zonas de uso mixto con destino a vivienda, comercio minorista, servicios profesionales y áreas verde de escala vecinal, equipamiento comunal e industria y almacenamiento inofensivo. Hay dos zonas correspondientes a equipamiento, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo a escala comunal.

Por último se determinan tres zonas de restricción: protección de trazados ferroviarios, protección de vertientes y cauces naturales en terrenos adyacentes a los cauces de los esteros Troncó, Codegua, Las Viedmas y San Francisco. Y de restricción en los terrenos adyacentes a la Ruta 5 Sur.

Para la localidad de La Punta, el Plan Regulador Comunal define dos tipologías de zonas. Una zona de uso mixto y la otra de restricción o protección de quebradas naturales.

Se puede determinar que el plan regulador vigente mantiene los usos indicados dentro de las zonificación actual no encontrándose conflictos de importancia dentro del área consolidada de la ciudad.

Se observa que a pesar de existir algunos sectores no construidos dentro del actual límite urbano, éste ya ha sido sobrepasado hacia el norte de la ciudad con conjuntos habitacionales, sistema que es reconocido por PRIR considerándolo dentro de las zonas de extensión urbana.

Esto ocurre porque los sectores no consolidados enfrentan la ruta 5, con una tendencia hacia la instalación de industria, de dinámica mucho menor que la residencial. Los otros sectores no consolidados se encuentran al poniente de la línea férrea y sin ninguna conectividad con el área urbanizada. Estos últimos no fueron reconocidos por el PRIR 2001 pero sí se incorporaron en el PRI 2010.

En el caso de la franja de protección de vertientes y cauces naturales (R2) se observa que el único uso permitido, equipamiento de áreas verdes, está en proceso de consolidación, sin embargo, hay que considerar el potencial de esta zona de convertirse en sistema jerárquico dentro de la ciudad.

Tabla 2. Síntesis Analítica Plan Regulador Comunal Vigente

Fortalezas	Debilidades
Vialidad: propone mayor conectividad norte sur cruzando el estero Troncó y conectividad interna para el sector poniente del Camino Real	Vialidad: las propuestas de conectividad más relevantes no han sido materializadas.
Se incluye 4 cruces a la vía férrea, uno existente y tres proyectados.	Tampoco han sido consolidados los cruces incluidos a la línea férrea.
Usos de suelo: se prevé un área importante para equipamiento de áreas verdes, esparcimiento y turismo.	Usos de suelo: no define normativas ni zonificación específica para industrias ni actividades productivas, excepto la zona E2 que incluye industria y almacenamiento inofensivos frente a la ruta 5.
Establece usos mixtos y pocos usos exclusivos, favoreciendo una mayor dinámica al interior del área urbana.	Las zonas habitacionales mixtas incluyen también industria y almacenamiento inofensivos, por lo cual, en la práctica, esta actividad puede localizarse en casi toda el área urbana. Asimismo, ambas incluyen prácticamente los mismos usos mixtos, diferenciándose solamente en las condiciones de subdivisión y edificación.
	No jerarquiza ni define centro cívico ni centros de equipamiento comunitario o locales, por lo cual dichos usos se encuentran dispersos.

	Naturalmente se ha tendido a la concentración de los equipamientos y servicios públicos en torno a Av. Independencia. La ZE1 se encuentra parcialmente consolidada, principalmente por escasez de recursos, teniendo aún grandes zonas grises en su interior. No incluyó áreas verdes propuestas, incorporando al plan sólo las existentes, con lo que se facilitó la existencia del actual déficit.
Áreas de restricción: incorpora las áreas de restricción lógicas en relación con la realidad física y funcional del poblado: Ruta 5, línea férrea, estero Troncó y estero Codegua – Río San Francisco.	
Morfología: Conserva en el área antigua la edificación de fachada continua.	Morfología: Permite gran variedad de aplicaciones constructivas, sin una imagen morfológica definida, no se exige antejardín y el optativo es mínimo.

Fuente: Anteproyecto PRC 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

c) Otras normativas vigentes

Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N°458 de 1975) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°47 de Vivienda y Urbanismo de 1992)

Si bien estas normativas de carácter superior son aplicables a cualquier proyecto de subdivisión, urbanización o edificación que se realice en la comuna, tanto en el área urbana como en el rural, debido a que hoy en día es el PRIR el único instrumento de planificación territorial que rige en gran parte del territorio comunal, existe una serie de aspectos de ellas que han tenido y tendrán especial relevancia en el desarrollo urbano de la comuna. En el área urbana, han sido particularmente importantes las normas relacionadas con la ejecución de loteos con construcción simultánea y viviendas económicas, debido a que una buena parte del área urbanizable incorporada por el PRIR no se encontraba urbanizada y se ha desarrollado acogida a esas condiciones.

2 DIAGNÓSTICO COMUNAL

2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL

2.1.1 Clima

La comuna de Mostazal se circunscribe dentro de la influencia del clima Templado Cálido con estación seca prolongada.

La temperatura media anual es de 14,3 °C; alcanzando los mayores registros en los meses de verano, situación que se explica por la inexistencia de perturbaciones frontales y por la llegada más directa de los rayos solares al hemisferio sur.

Las lluvias que caen en el territorio comunal surgen de la inestabilidad aportada por las perturbaciones frontales entre el Frente Polar y el Anticiclón del Pacífico, cuando éstos se estacionan sobre la Zona Central en época invernal. Las precipitaciones alcanzan los valores máximos entre los meses de mayo y agosto (361,7 mm). En estos meses cae alrededor de un 80,5 % del total de precipitación anual; por lo tanto, los demás meses son más secos, descendiendo notablemente los montos de lluvias.

Gracias a las ventajas térmicas e hídricas (temperaturas medias mensuales por sobre los 7,9 ° C y cuatro meses húmedos), es posible el desarrollo de cultivos de riego y de secano.

2.1.2 Geomorfología y Geología

Geomorfología

El área de la Comuna de Mostazal está situada en tres macrounidades de relieve: la Cordillera de Los Andes, la Depresión Intermedia y la Cordillera de La Costa.

Como unidad de relieve, la Precordillera Andina es una franja transicional entre la Cuenca de Rancagua (500 m de altitud, promedio) y las cumbres de la Cordillera de los Andes, sobre los 2.500 m de altitud.

La Depresión Intermedia o Cuenca de Rancagua, donde se desarrolla gran parte de la estructura urbana de la Comuna, está constituida por depósitos no consolidados aluviales a fluvioaluviales que conforman una superficie relativamente plana. La Cuenca de Rancagua posee rasgos de una fosa tectónica instalada entre dos grandes muros montañosos, la Cordillera de la Costa por el oeste y noroeste; y la precordillera andina por el norte, noreste y este.

La Cordillera de La Costa se extiende hacia el oriente en serranías, cuyos lomajes han sido denominados como Serranías Intermedias, que restan superficie a la Depresión intermedia en esta Comuna. En el sector norte de la comuna, los cordones montañosos de la cordillera se orientan hacia el este, alcanzando su estampa máxima en la Angostura de Paine.

Geología

En Mostazal se advierten dos tipos de unidades geológicas, los depósitos consolidados (sustratos rocosos) y los depósitos no consolidados.

Los depósitos rocosos están integrados por rocas de las Formaciones: Lo Valle, Coya - Machalí y Farellones.

La Formación Lo Valle es el material consolidado que conforma la Cordillera de la Costa y los cerros islas occidentales de la comuna de Mostazal. La formación Coya -Machalí se ubica en el borde occidental preandino de Mostazal. La Formación Farellones se sitúa al oriente de la Formación Coya -Machalí y se correlaciona con La Formación Abanico. Se dispone sobre los cordones montañosos preandinos más orientales de la comuna.

En relación a los Depósitos No Consolidados, se agrupan en esta categoría todos los depósitos sedimentarios de diverso origen y litología. Hereditariamente se asocian a procesos cuaternarios (1 a 3 millones de años) por sus características de permeabilidad, porosidad y transmisibilidad. Destacan los depósitos fluviales antiguos y actuales, los sedimentos coluviales, los depósitos aluviales de piedemonte, los sedimentos volcánicos y los depósitos aluviales.

2.1.3 Recursos Hídricos y Red de Canales

Aguas superficiales

Los sistemas hidrológicos de Mostazal pertenecen a la hoya o cuenca hidrográfica del río Maipo de la Región Metropolitana; ya que todos los ríos y esteros insertos en el territorio comunal alimentan el caudal del río Angostura, uno de los principales afluentes del Maipo en su curso medio.

El régimen de alimentación de los sistemas hídricos principales de la comuna (río Peuco y estero Codegua) es mixto, existiendo una superposición de dos regímenes simples de crecidas nival y pluvial, salvo las cuencas precordilleranas de baja altitud (esteros Picarquín y Las Viedmas) cuya alimentación es pluvial.

Los sistemas hídricos de la comuna son importantes para la irrigación de los cultivos, pues de ellos se abastecen todos los canales de regadío.

Aguas subterráneas

Referente al comportamiento hidrogeológico, las unidades de depósitos no consolidados (cuaternarios) son los de mayor importancia en cuanto a regular la presencia, calidad, cantidad y disponibilidad de agua subterránea albergadas en ellos.

Los depósitos coluviales, de piedemonte y aluviales respaldan extracciones durables a partir de norias, con profundidades variadas, cuyos niveles freáticos están afectados directamente por las variaciones estacionales (condiciones meteorológicas locales). En tanto, los depósitos fluviales actuales disponen de acuíferos de escurrimiento libre, cuyos niveles de agua subterránea se ubican a una cota semejante con el nivel de aguas superficiales de los cauces actuales, siguiendo la trayectoria de estos últimos.

2.1.4 Vegetación

En la comuna de Mostazal se identifican cinco formaciones vegetacionales.

El Bosque Caducifolio Montano emplazado sobre las cumbres de las serranías de la Cordillera de la Costa, en pisos altitudinales entre los 1.500 y 2.000 m, cuya especie más común es el Roble.

Los Matorrales y Bosques Espinosos se ubican en la Cordillera de la Costa. Entre las especies más comunes destacan el espino, el litre, el guayacán y el quisco asentados entre los 1.500 m y los 600 m.

El Bosque Esclerófilo de la Precordillera Andina es una agrupación arbórea de copa siempreverde. El patrón de distribución de las especies vegetales se debe a la variación de altitud, a la oposición entre laderas áridas y húmedas, al grado de artificialización y al viento. Las especies más comunes son el peumo, el boldo y el quillay.

El Matorral Andino Esclerófilo se extiende entre los 1.000 m y los 2000 m de altitud. Las especies más frecuentes son el lun, el maitén, el quilo, el romerillo y el pingo pingo.

La estepa alto andina es la formación vegetacional más oriental de la comuna. Impera en los sectores precordilleranos andinos por sobre los 2.000 m de altitud. Las especies más comunes son la uva de la cordillera, la hierba blanca, el quinchamalí y el coirón amargo.

La gran superficie con bosque nativo que registra la comuna se debe a su localización precordillerana, que genera las condiciones ambientales aptas para su desarrollo.

Las plantaciones forestales no son relevantes dentro de la comuna, ya que abarcan sólo 758 há (0,75 %). Sin embargo, en la comuna se desarrollan suelos propios para la reforestación y no ocupables para otros fines de manera óptima.

2.1.5 Calidad Agrícola de los Suelos

Las series de suelos más representativas e importantes de la comuna de Mostazal en la Depresión Intermedia corresponden a la Serie Casas de Carén (CDC), Graneros (GRS) y Graneros La Cabaña (GLC). Son suelos de origen aluvial, levemente profundos y con topografía plana, con o sin microrelieves. Los suelos de estas series se utilizan preferentemente para chacras, frutales, parronales y semillas.

La Serie Sierra de Bellavista (SRB) situados en la precordillera andina constituye suelos cuya génesis corresponden a materiales volcánicos de la Formación Coya - Machalí. Son suelos con topografías inclinadas.

Los suelos de Capacidad de Uso I, II, III y IV son los más importantes dentro del ámbito productivo, ocupan preferentemente los terrenos de la Depresión Intermedia representando el 15,7 % de los suelos de la comuna (8.142 Ha). En la actualidad, sobre estos suelos se disponen cultivos de frutales, especialmente nectarinos, cerezos, almendros, damascos y guindos; además de chacras, maíz y parronales.

Estos suelos manifiestan una muy baja fragilidad frente a fenómenos meteorológicos intensos y ocasionales. Los procesos de erosión que pueden surgir en estos suelos derivan de malas prácticas agrícolas y de conservación (quemados y monocultivos sin rotación de especies), deterioro físico del suelo (compactación y subsidencia de los horizontes orgánicos), deterioro químico producto de la contaminación, acidificación y salinización del perfil, y erosión hídrica.

2.1.6 Riesgos Naturales

Riesgos a Nivel Comunal

a) Riesgos por remoción en masa

La comuna de Mostazal presenta un variado mosaico de zonas por remoción en masa, caracterizadas por procesos geomorfológicos vinculados a coladas de barro, deslizamientos de suelos, desprendimientos rocosos, flujos de detritos y escorrentía superficial difusa.

Las zonas de muy alto riesgo por remoción en masa se emplazan en los sectores montañosos de la precordillera andina de la comuna. Los procesos geomorfológicos que potencialmente ocurrirían en estas zonas son los concernientes a desprendimientos rocosos, deslizamientos de suelo, coladas de barro y flujos de detritos.

El mayor desarrollo de las zonas de alto riesgo por remoción en masa se concentra en los terrenos precordilleranos adyacentes a la zonificación anterior, destacando los desprendimientos rocosos sobre laderas y cumbres inclinadas.

En la Cordillera de la Costa se han registrado también zonas de alto riesgo por remoción en masa, localizadas en la parte superior y en las laderas con orientación noreste, extendiéndose áreas vulnerables a procesos de desprendimientos rocosos y de deslizamientos de suelo, respectivamente.

Las áreas de mediano riesgo se extienden sobre el borde preandino occidental inmediatas a las zonas de alto riesgo por remoción en masa, donde eventualmente podrían acontecer desprendimientos rocosos, flujos de detritos y coladas de barro encauzados por talweg como las quebradas Honda, La Cuchilla, La Africana y De Toledo.

b) Riesgos por inundación

Los riesgos por inundación en la comuna de Mostazal están directamente relacionados a los desbordes de ríos y esteros, a la torrencialidad de los fondos de las quebradas y al rebalse de los canales de regadío.

El Plan Regulador Intercomunal de Rancagua identifica Área de Riesgo de Esteros R-2 en San Francisco, Área de Riesgo de Inundación R-1, las cuales se localizan en los ríos Peuco, Angostura, San Francisco; y los esteros Codegua, Troncó, Picarquín y Las Viedmas.

Las áreas de muy alto riesgo por inundación se desarrollan en los lechos de los ríos Angostura, Peuco y San Francisco, en la caja del estero Codegua, en los fondos de las quebradas de la Cordillera de la Costa y de la precordillera andina. Estas zonas son terrenos recurrentemente inundables.

Los sistemas de quebradas de la Cordillera de la Costa y de la precordillera andina poseen un caudal intermitente durante gran parte del año. Sin embargo, cuando son activadas por aguas pluviales se comportan como verdaderos esteros de carácter muy torrencioso. Su lecho es un área recurrentemente inundable. Además el El PRIR identifica Áreas de Riesgos por Quebradas en los sectores de mayor pendiente.

Los conos de deyección asentados en los basamentos de las quebradas de la Cordillera de la Costa, son zonas de alto riesgo por inundación. Dado al carácter torrencial de estos cursos superficiales de agua, los potenciales desbordes pueden producir anegamientos concentrados sobre vastos terrenos agrícolas, agroindustriales y residenciales. Similar situación ocurre con el abanico aluvial de las quebradas precordilleranas.

Las zonas de riesgo por inundación son los terrenos afectados por desbordes del estero Codegua en el sector de La Candelaria, provocando ocasionalmente inundaciones en el poblado de El Rincón, llegando esporádicamente a afectar a la localidad de La Punta.

De acuerdo al Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, en Mostazal se identifica un Área de Riesgo por Inundación (R-1) al norte y norponiente de San Francisco de Mostazal.

Riesgos a nivel local

a) Riesgos por remoción en masa

En el sector La Samuelina situado en el extremo suroeste de la localidad de San Francisco de Mostazal, se identificó una franja de terreno afectada por erosión hídrica. En terreno se detectó el socavamiento de la ribera oriente del estero, fenómeno provocado por las constantes crecidas invernales del caudal.

En el Límite Urbano oriental de la localidad de La Punta, se identificaron zonas de riesgo por remoción en masa de tipo solifluxional y desprendimientos rocosos.

En la vertiente suroeste y oeste del cerro La Virgen frente a la población Los Padres Josefinos, se detectaron terrenos afectados por procesos solifluxionales asociados a la litología de la Formación Coya-Machalí.

En la ladera con exposición oeste del cerro La Virgen, 50 m al norte de la calle Capitán Astorga, se detectó un área perturbada por procesos de desprendimientos rocosos que afecta la Avenida Santa Filomena. Estas caídas de fragmentos de rocas se deslizan por los taludes del cerro, formando pequeños depósitos de conos de escombros.

En la localidad de La Punta, la sección del estero Las Viedmas comprendida entre la Avenida Manuel Rodríguez y el camino al Ex Fundo La Punta, presenta socavamientos en la ladera sur.

b) Riesgos por inundación

Los riesgos por inundación de las localidades habitadas sujetas al estudio del Plan Regulador Comunal, están ligados fundamentalmente a anegamientos producidos por canales de regadíos, cuyas causas se deben a la ocurrencia de eventos pluviales extremos intensos o de amplia duración, la mala capacidad de conducción de las acequias, el embancamiento, saturación y taponamiento de los pasos de aguas y sifones.

En la localidad de San Francisco de Mostazal, las áreas o puntos críticos de inundación están referidos a terrenos con topografía deprimida respecto a la trayectoria de los canales de regadío, cuyos anegamientos se producen por las causas anteriormente señaladas.

En la localidad de La Punta, las inundaciones corresponden a eventos frecuentes durante todo el año, ya que los anegamientos se generan por desbordes de canales de regadío derivados de precipitaciones intensas y de larga duración, y por la mala mantención de los lechos de estos cauces. Cabe destacar además, que la localidad de La Punta se encuentra en una posición topográfica deprimida respecto a la gran mayoría de los canales que conforman su sistema de regadío.

En este núcleo urbano la población Los Padre Josefinos, es el punto más crítico por inundación. En los terrenos de la población no existen obras de drenaje y conducción de las aguas, además se encuentra emplazada a los pies del cerro La Virgen en una condición topográfica negativa respecto a los terrenos circundantes al lugar.

Los desbordes del estero Codegua en el sector de La Candelaria provocan ocasionalmente la inundación del poblado de El Rincón, llegando esporádicamente a afectar a la localidad de La

Punta. Estas superficies son zonas asentadas sobre terrenos deprimidos donde el agua tiende a almacenarse.

En el poblado de El Rincón, los anegamientos se desarrollan en la población Rebolledo y villa Las Delicias. El origen de estos fenómenos es el desborde de canales que fluyen paralelos a los pasajes de las poblaciones.

2.1.7 Paisaje y Turismo

Paisaje

La conformación morfológica general del paisaje en la comuna está definida por relieves de baja y media montaña pertenecientes a la Cordillera de la Costa y a la Cordillera de Los Andes, y en mayor medida por un fondo o depresión que forma parte de la Cuenca de Rancagua. Los cuerpos de agua de relevancia paisajística son el río Peuco y los sistemas hídricos adyacentes a San Francisco de Mostazal.

Esta configuración morfológica de grandes elementos del relieve, define un paisaje mayoritariamente abierto y panorámico, debido al predominio de elementos horizontales en las principales vías de circulación de observadores. Los relieves circundantes hacia el este y oeste, definen el espacio en estas direcciones.

Respecto a los componentes, en general predominan dos grandes tipos de paisaje, uno antrópico con predominio de actividad agrícola y asentamientos poblados y otro menos intervenido que corresponde a los relieves periféricos con formaciones vegetacionales precordilleranas y cordilleranas.

Turismo

La comuna de Mostazal forma parte de la Ruta Patrimonial denominada Camino Real de la Frontera, pasando por La Punta y cuyo principal atractivo lo constituyen algunas edificaciones patrimoniales. Esta ruta reconoce además la presencia de la Hacienda Picarquín, aunque esa hacienda corresponde más a un parque privado que a un equipamiento turístico de carácter masivo.

Hoy día en la comuna el turismo es de carácter interno y hasta regional, sin embargo, el área tiene atractivos que permiten identificar los diversos circuitos potenciales por el sector cordillerano (tanto en la Cordillera de Los Andes como de La Costa), por el sector rural de la comuna, en las cuencas de los ríos y hacia los puntos patrimoniales de los centros urbanos.

Sendero de Chile: El radio de acción para realizar actividades turísticas en relación al sendero, corresponde aproximadamente a 8 Km. El mayor atractivo aprovechable en esta área es la propia cordillera, vista como una macro zona, esta podría ser aprovechada en el futuro para realizar actividades de alta montaña. El sendero en este tramo no se encuentra habilitado sino en proyecto.

Respecto de los acontecimientos programados destacan diversos festivales musicales en distintas localidades, el cuasimodo y la celebración de San Francisco de Asís.

2.2 HISTORIA COMUNAL Y PATRIMONIO CULTURAL

2.2.1 Ocupación Histórica y Crecimiento de la Comuna

a) Localidad de San Francisco de Mostazal

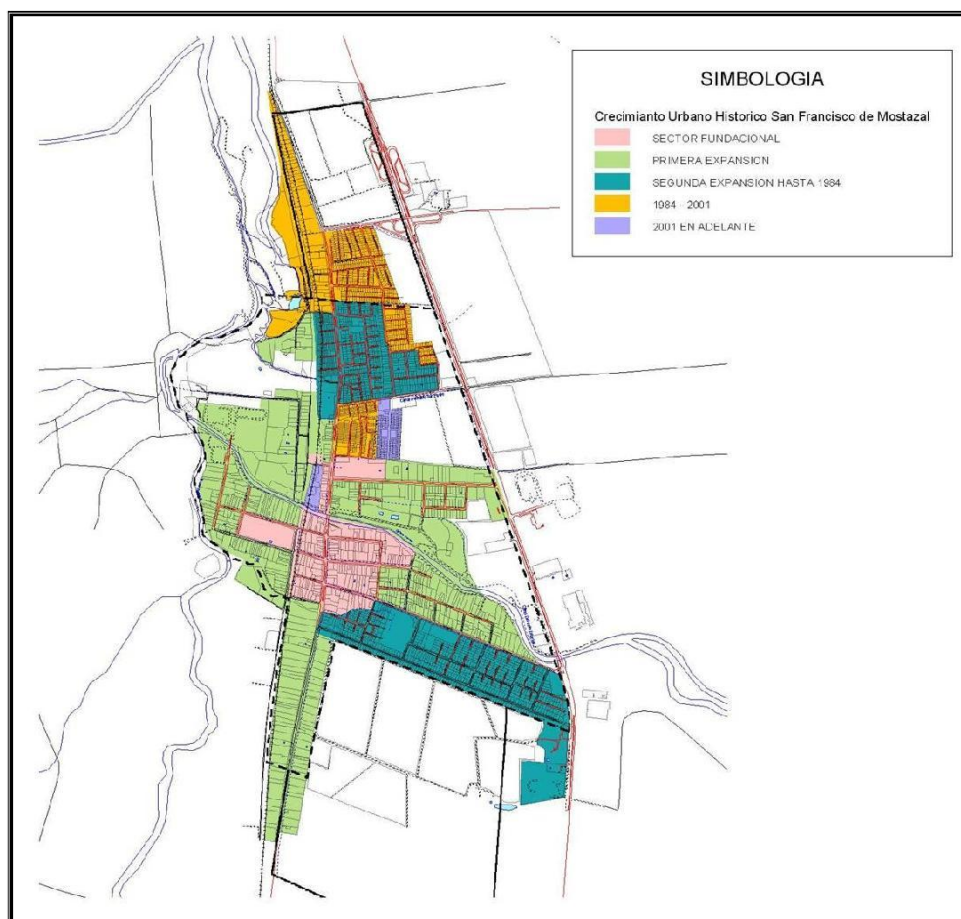
El crecimiento histórico de San Francisco de Mostazal se desarrolla primero en el sentido oriente –poniente, lo cual está determinado por la presencia del estero Troncó además del trazado de la línea férrea. Luego el segundo periodo de crecimiento consolida el crecimiento en sentido oriente –poniente, generando una trama de grandes manzanas de lotes regulares destinados principalmente a vivienda. Asimismo, se desarrolla un polo de crecimiento hacia el sur, por el Camino Real y uno hacia el norte del estero, ambos de morfología y estructura irregulares. La segunda expansión ya no tiene que ver con un crecimiento interno de la zona sino con la llegada masiva de habitantes por la construcción de las primeras poblaciones y villas, que hoy se encuentran absolutamente consolidadas. El crecimiento más reciente tiene clara relación con el Camino Real y con la disponibilidad de terrenos para nuevas urbanizaciones al interior del límite urbano o en su entorno inmediato, desarrollándose principalmente hacia el norte de la ciudad o llenando intersticios al interior de la zona consolidada. Las nuevas urbanizaciones (últimos permisos de edificación) se han desarrollado de esta forma.

Los terrenos disponibles al interior del área urbana o de expansión urbana se encuentran al norte y al sur del sector consolidado, así como en el borde de la ruta 5. Esta ruta, tiene un carácter netamente productivo en cuanto a las actividades que en ella se ubican, por lo cual es razonable pensar que es este carácter el mismo que mantendrá en un futuro cercano. En cuanto a los terrenos al norte y al sur del área consolidada hoy se encuentran plantados y la dificultad

para la expansión de San Francisco, al menos al lado sur, es que los terrenos pertenecen a un único propietario

El crecimiento al poniente se encuentra limitado por la barrera que genera la vía férrea y además por los esteros Codegua y San Francisco.

Imagen 2. Crecimiento Histórico Localidad de San Francisco de Mostazal



Elaboración propia con datos SEREMI MINVU, municipios y observaciones de terreno.

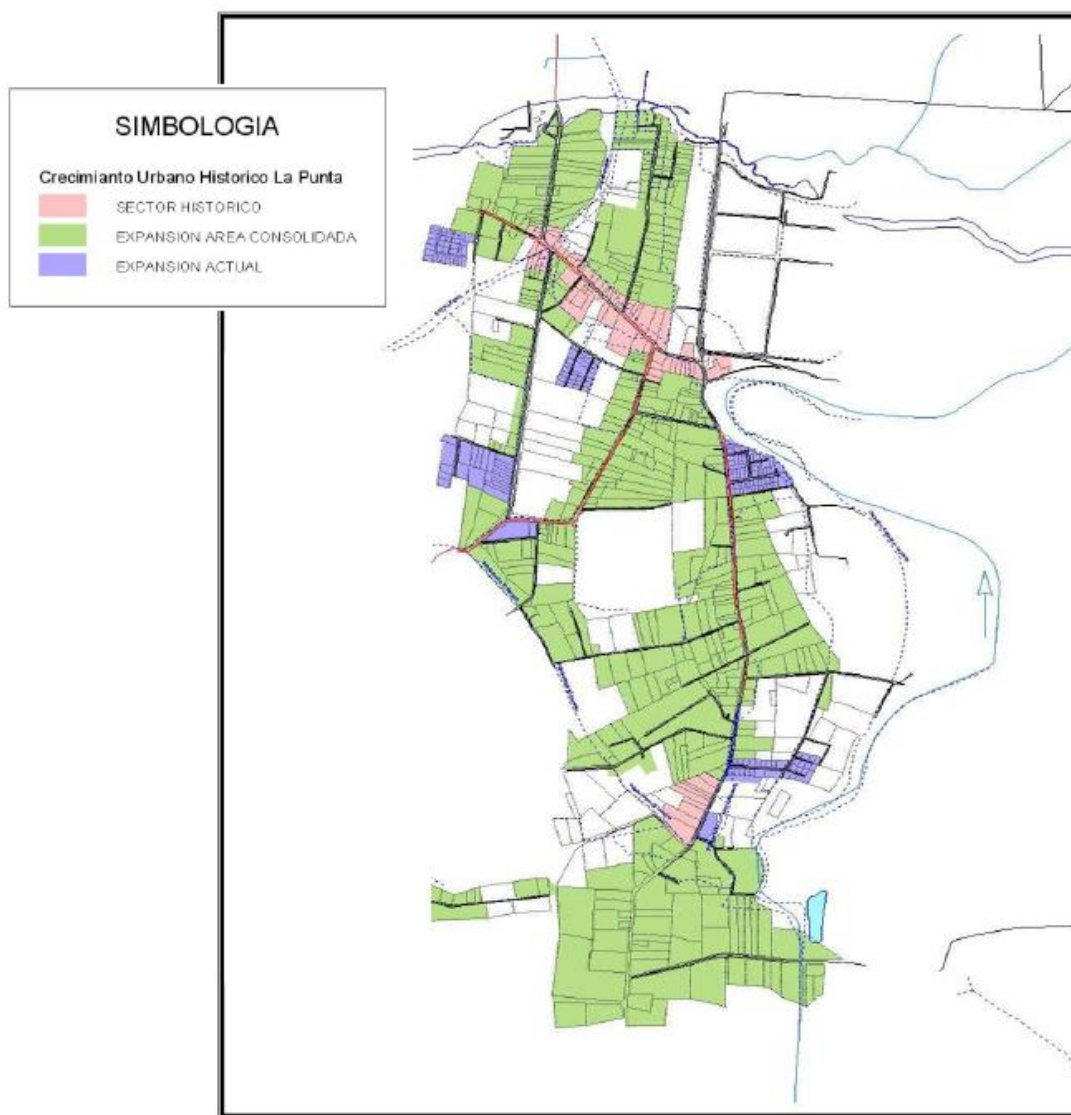
b) Localidades de La Punta y El Rincón

En este sistema se puede apreciar que el crecimiento está ligado a los emplazamientos fundacionales, de tiempos coloniales, surgiendo el primer desarrollo sobre el Camino Real a la Frontera y en el sector de El Rincón. El crecimiento histórico sigue la red de caminos del sector, configurando sistemas lineales tipo "calle larga" que conforman una m paños al interior sin consolidar, el tipo de predio es irregular y se entiende como la subdivisión progresiva de predios mayores en general. La expansión actual, principalmente con vivienda social, de lotes pequeños, tiende a rellenar sectores de esta macro trama que han quedado sin edificar o bien a generar

pequeños bolsones interiores con poca relación con las vías principales, esto especialmente en La Punta y El Rincón.

Originalmente, La Punta y El Rincón eran dos localidades separadas que se desarrollaron en torno a una vía y que poco a poco fueron conurbándose hasta constituir una sola localidad en la actualidad. La tendencia de crecimiento actual es por un lado a rellenar y configurar tramas al interior de la macro trama vial y, por otro, seguir consolidando linealmente las principales vías.

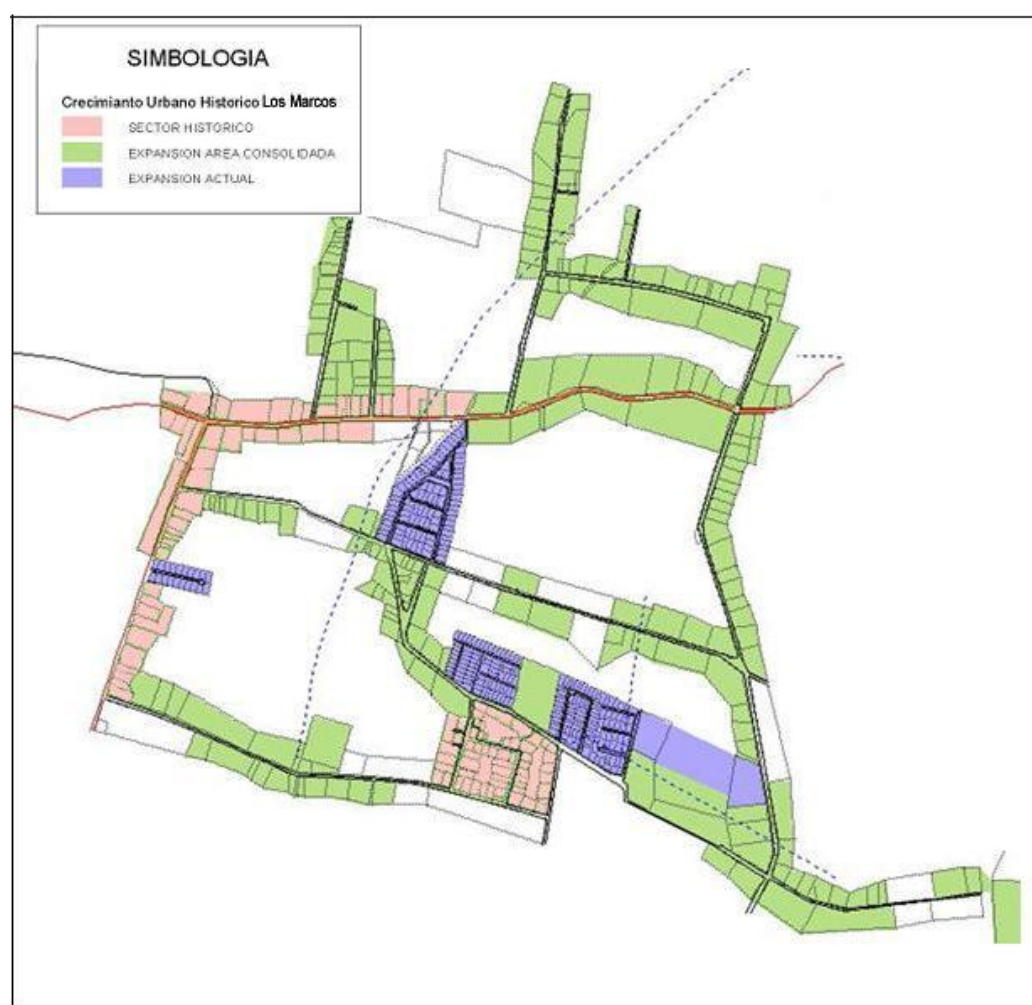
Imagen 3. Crecimiento Histórico Localidad de La Punta



Fuente: Anteproyecto 2006 con datos SEREMI MINVU, municipios y observaciones de terreno.

c) Localidad de Los Marcos.

Esta localidad se encuentra en proceso de consolidación. El primer desarrollo del área se produce en torno a la ruta H-15 y a la ruta H-145 que comunica hacia la ruta 5. Al igual que en La Punta y El Rincón, el crecimiento urbano inicial se ha dado en torno a las vías principales aquellas rurales que intercomunican localidades pasando por entre los predios agrícolas, como es el caso del Callejón El Pedrero y el Callejón Los Cabros. Posteriormente, se han desarrollado villas y poblaciones, en el último tiempo con gran intensidad, en torno a las vías interiores de la localidad, generando fragmentos que penetran hacia el interior de las vías principales.

Imagen 4. Crecimiento Histórico Localidad de Los Marcos

Fuente: Anteproyecto 2006 con datos SEREMI MINVU, municipios y observaciones de terreno.

2.2.2 Patrimonio Histórico Cultural

Por tratarse de una comuna eminentemente rural, en general el patrimonio arquitectónico presente en la zona del estudio se encuentra localizado al interior de los centros urbanos consolidados, pero mayormente disperso en las zonas rurales. Se asocia preferentemente a la actividad agrícola de la zona y está representado en general por edificaciones de carácter puntual o por conjuntos arquitectónicos cuyo valor radica en la repetición armónica de una tipología similar o en la complementariedad estética de distintas edificaciones.

Las edificaciones de carácter patrimonial en la comuna corresponden principalmente a:

Edificaciones de tipo religioso, las que se ubican asociadas a localidades o villorrios. Son en general construcciones de adobe de antigua data y su importancia es de carácter arquitectónico, pero sobre todo cultural y de identidad local.

Casonas pertenecientes a antiguas familias y/o fundos de la zona. Estas se ubican dispersas en todo el territorio, en especial en sectores rurales. Se trata de casonas de estilo tradicional de adobe con patios interiores y/o galerías, cubierta de tejas y data antigua. Su valor radica principalmente en representar un estilo constructivo típico de la zona y de una época, así como también un modo de vida. Corresponden a edificaciones aisladas, a las cuales se asocia o no parques y jardines dependiendo de la localización y el estado de conservación general del sitio.

Calles. Estas tienen un valor paisajístico importante, así como la representación de una forma y tipología constructiva propia del siglo XIX y hasta comienzos del siglo XX. Corresponden a edificaciones de fachada continua, altura homogénea de un piso alto, construidas generalmente en adobe. Estas calles se ubican en la localidad de La Punta –El Rincón (Camino Real a La Frontera).

Casco antiguo de localidad de San Francisco de Mostazal, ubicado en torno a las calles Arturo Prat, San Francisco y Manuel Montt, así como las casonas ubicadas en calle Las Torres.

Elementos puntuales representativos de actividades específicas. En la comuna de Mostazal esta tipología es representada por las secadoras de tabaco, las cuales se encuentran en su mayoría en el Ex Fundo La Punta. Son construcciones de adobe diseñadas específicamente para el desarrollo de esa actividad.

Cementerio Comunal, cuyo valor patrimonial (de carácter arquitectónico) está representado por los patios más antiguos.

Medialuna. De valor cultural por las actividades en ella realizadas.

Monumento Nacional Estación de Ferrocarriles de San Francisco de Mostazal.

2.3 POBLACIÓN COMUNAL

En términos porcentuales Mostazal registra un crecimiento de población mucho mayor al nivel nacional, al regional e incluso al de la provincia de Cachapoal en su conjunto. Tal crecimiento nos muestra que, a pesar del declive del empleo agrícola, la comuna no ha perdido población, sino todo lo contrario, lo cual indica una tendencia inmigratoria, la cual puede deberse a la llegada de población proveniente de la Región Metropolitana o migrante desde la Sexta Región.

Tabla 3. Población total País - VI Región - Provincia de Cachapoal -Comuna de Mostazal y localidades San Francisco, La Punta-El Rincón y Los Marcos.

Area	Población 1992	Población 2002	% Variación
Total País	13.348.401	15.116.453	12,80
VI Región	696.369	780.627	12,09
Provincia de Cachapoal	477.030	542.901	13,80
Comuna de Mostazal	18.138	21.866	20,55
Localidad de San Francisco	8.691	11.028	26,89
Localidad La Punta-El Rincón	3.402	4.346	27,75
*Localidad de Los Marcos	-	1.916	-

Fuente: INE, Censo 1992 -2002. Anteproyecto 2006

La localidad de Los Marcos no está considerada por INE como localidad urbana sino dentro del área rural. El cálculo estimativo de población se hizo en función de contabilizar las viviendas existentes tanto en terreno como en planos y estimar una densidad de 4 habitantes por vivienda, considerando que dicha población existe al 2002.

La comuna de Mostazal tiende hacia una urbanización cada vez mayor, tal cual se ve reflejado en la composición urbano-rural de la población. Mostazal pierde población rural y aumenta la población urbana, presentando un aumento porcentual de población urbana superior a la provincia y a la región.

Las localidades de San Francisco y La Punta-El Rincón que son consideradas urbanas tuvieron un aumento porcentual de población superior al comunal.

La nueva localidad rural de Los Marcos considerada urbana desde el estudio del PRIR del 2001 en adelante, se supone por la cantidad de nuevas poblaciones sociales construídas con un aumento porcentual similar a La Punta-El Rincón.

2.4 ESTRUCTURA ECONÓMICA

2.4.1 Base Económica Comunal

La actividad económica más importante en la comuna registrada en 1992, la agricultura, cae sensiblemente de modo tal que en 2002 aproximadamente sólo un cuarto de la fuerza de trabajo comunal se ocupa en esta rama. Por su parte, las actividades terciarias, tal como ocurre a nivel provincial, son el destino típico para reemplazar el empleo agrícola tradicional. Esta situación ha dado paso a una mayor diversificación de actividades, dentro de las cuales las que más han crecido son: actividades inmobiliarias y empresariales, comercio, otros servicios sociales y transporte.

Tabla 4. PEA, Por rama de actividad económica Comuna de Mostazal (miles de personas)

Rama o actividad	1992	% 1992	2002	% 2002	Variación Intercensal
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	2800	47,00	1993	26,46	-28,82
Pesca	2	0,03	8	0,11	300,00
Explotación de minas y canteras	43	0,72	31	0,41	-27,91
Industrias manufactureras	809	13,58	1021	13,55	26,21
Electricidad, gas y agua	18	0,3	32	0,42	77,78
Construcción	330	5,54	632	8,39	91,52
Comercio	735	12,34	1302	17,28	77,14
Hoteles y restaurantes	73	1,22	86	1,14	17,81
Transporte, almacenaje y comunicaciones	289	4,85	609	8,08	110,73
Intermediación financiera	8	0,13	24	0,31	200,00
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	82	1,37	617	8,19	652,44
Administración Pública y Defensa	140	2,35	145	1,92	3,57
Enseñanza	165	2,77	309	4,10	87,27
Servicios sociales y salud	72	1,21	107	1,42	48,61
Otros servicios sociales, comunitarios y personales	55	0,92	315	4,18	472,73

Hogares privados con servicio doméstico	222	3,73	296	3,93	33,33
Organizaciones y órganos extraterritoriales	0	0	5	0,06	
Total	5954	100	7532	100	26,50

Fuente: Anteproyecto 2006. INE 2002

2.4.2 Situación Socioeconómica

Educación: El porcentaje de alfabetismo aumenta de un 90,42 en 1992 a 93,27 % en 2002 y la cantidad de analfabetos en la comuna decrece de 1.375 a 1.217 habitantes. Las cifras en el año 2002, comparando comuna-provincia y región, se acercan mucho más que lo ocurrido en el año 1992. De esta forma, la comuna de Mostazal no sólo crece en materias de educación, sino que también casi iguala las cifras de las macro unidades.

En cuanto a patrimonio de los hogares, la comuna de Mostazal presenta un aumento de lavadoras automáticas y refrigeradores, y una disminución de teléfonos entre los años 1998-2000. Las cifras registradas son bastantes menores que a nivel provincial y regional.

La situación expuesta anteriormente, se confirma también en el acceso a nuevas tecnologías; en computadores Mostazal alcanza un 30,8 % mientras en la provincia se registra un 38,8 %. Asimismo, en conexión a internet la comuna alcanza un 41,6 contra un 59,3 % provincial.

Según la encuesta CASEN elaborada por MIDEPLAN, la población en situación de indigencia (año 2000) para Mostazal alcanza un 4,6 %, lo cual nos indica una disminución en la comuna ya que al año 2011 la población indigente alcanzaba el 2,4%. Por su parte, la población no pobre ha mostrado un avance, representado en el 87,5% respecto del 71,7% presentado en el año comparativo utilizado. Pese a que la comuna experimenta mejorías en términos de pobreza, aún representa condiciones levemente peores respecto de la situación regional y de país.

2.5 ESTRUCTURA URBANA

2.5.1 Localidad de San Francisco de Mostazal

San Francisco se configura linealmente, con dirección de desarrollo norte –sur y apoyada en la vialidad estructurante (Av. Independencia) y en la línea férrea (su límite natural de expansión urbana al poniente). El límite de desarrollo urbano al poniente es formal y funcionalmente la Ruta 5, ubicándose al oriente de dicha ruta sólo actividades de tipo industrial.

Asimismo, se reconoce un quiebre en la morfología producto del paso del Estero Troncó, el cual genera dos fragmentos conectados únicamente en la Av. Independencia, por la línea férrea y por un puente peatonal (Puente Azul) en un sector semi consolidado.

No se reconoce una imagen unitaria del asentamiento, sin embargo, la Av. Independencia si es unitaria, reconociéndose longitudinalmente varios sectores en función de la diversidad de tramas y de la relación de cada área con la vialidad estructurante principal y la línea férrea.

De este modo, los extremos norte y sur de San Francisco constituyen fragmentos netamente lineales, de morfología diversa, con una imagen similar a la que presentan las localidades del interior, en la cual los predios presentan un gran fondo. En el caso de San Francisco, se particularizan por llegar directamente a la faja de protección de la línea férrea sin que exista una vía paralela a la línea de tren que conecte dichos fragmentos por el poniente.

El segundo fragmento de norte a sur está conformado por loteos ubicados al norte de Bernardo Retamal. De morfología relativamente homogénea, se conforma por medio de tramas producto de la urbanización sucesiva con loteos residenciales. El límite norte de esta zona lo constituye el nuevo acceso norte a San Francisco que divide la zona actualmente urbanizada respecto de un área de uso agrícola.

El tercer fragmento es el sector centro de San Francisco, en el cual se concentran actividades comerciales y de servicio y que mantiene una morfología homogénea a lo cual contribuye fuertemente la construcción de fachada continua.

Uno de los sectores morfológicamente más constituido, ubicado en el sector sur de San Francisco, se ubica en torno a la calle San Guillermo la que conformaba el acceso a la localidad desde la Ruta 5. Este acceso se mantiene, pero minimizado a partir de la construcción de la autopista concesionada, por lo cual este sector perdió su condición de accesibilidad y en parte también su conectividad interna y su centralidad.

Finalmente, hacia el poniente de la línea férrea, se reconoce fragmentos de menor consolidación en el área norte de la localidad, de uso habitacional y construcción precaria. Asimismo, en el sector central, se ubica un sector de morfología y ocupación territorial más regular, muy asociado al centro histórico, la plaza y la estación del ferrocarril y que se encuentra a su vez dividido en dos por el Estero Troncó.

Morfología y Edificación

El tipo de lote en San Francisco es en general pequeño, con un fuerte grado de urbanidad. Los mayores lotes de uso con uso residencial se encuentran en el casco antiguo de la ciudad, los cuales tienen en su mayoría un frente muy angosto en relación al fondo, debido al tamaño de las manzanas.

En cuanto al tamaño de los predios, se diferencia fuertemente el área central, más antigua, respecto de los sectores periféricos, que tienen predios cada vez más pequeños, con excepción de los predios ubicados en la ruta H-10, los cuales se mantienen de gran tamaño en ambos extremos de la ciudad.

Destacan por su tamaño algunos equipamientos y construcciones patrimoniales, lo mismo que la mayor parte de los predios industriales ubicados al interior del área urbana.

Altura de edificación

Se observa una marcada predominancia de edificaciones de un piso (un 80%), siguiendo en número las construcciones de dos pisos, las que corresponden en general a nuevos loteos de edificaciones pareadas ubicados preferentemente en el área periférica norte.

Estado de edificación

En general, existe un claro predominio de las edificaciones regular y buen estado, existiendo diferencias entre el área céntrica, más antigua y en la que gran parte de las construcciones está

en regular estado, mientras que la mayoría de las edificaciones residenciales y de equipamiento en el área centro norte y centro sur se encuentran en buen estado.

Materialidad de la edificación

Predomina claramente la albañilería, la cual se encuentra homogéneamente dispersa en el área urbana. Luego siguen en cantidad las edificaciones mixtas, de albañilería y madera.

Las construcciones de adobe se concentran en el damero correspondiente al casco antiguo de la ciudad.

Las edificaciones de madera, por su parte, alcanzan al 11% del total.

Usos del Suelo en el Área Urbana

En general, predomina fuertemente el uso residencial, con alrededor de 2400 viviendas catastradas.

En cuanto a las actividades productivas, si bien no son importantes en cantidad, sí lo son en relación con la superficie que abarcan, su localización y los impactos que generan.

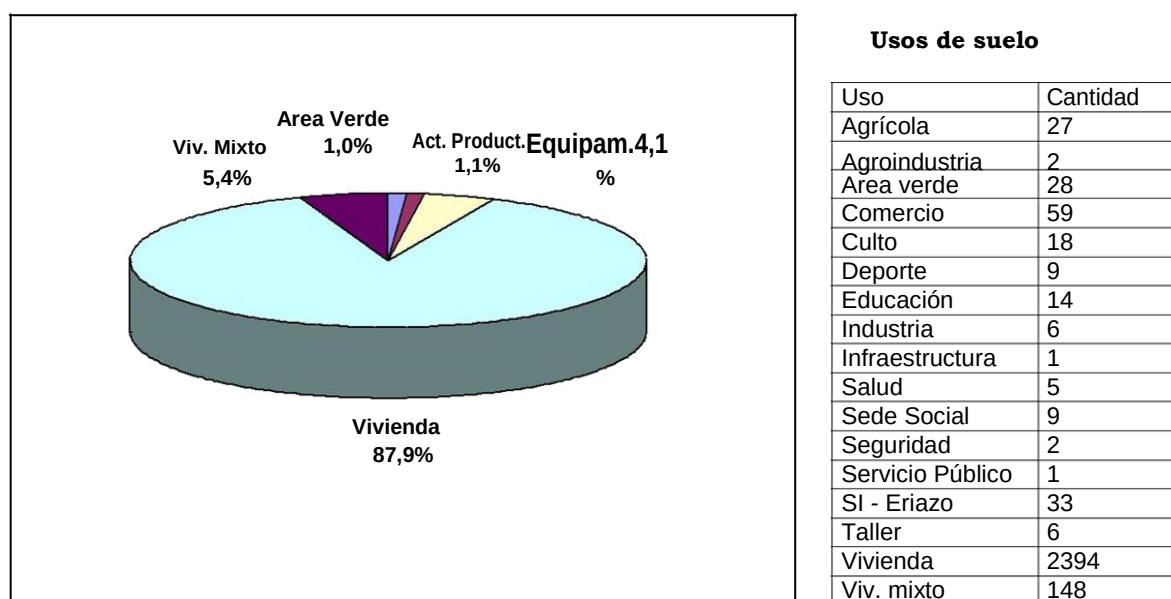
El comercio tiene localizaciones bastante definidas, concentrándose en torno a Av. Independencia entre Bernardo Retamal y San Guillermo y en San Guillermo cerca del cruce con la Av. Independencia, así como disperso al interior de las áreas residenciales, como actividad complementaria a las viviendas.

Los servicios municipales, instalados estratégicamente en la plaza, se encuentran con la máxima centralidad, sin embargo, el deterioro y poca implementación de los espacios abiertos del borde del estero impide una mayor consolidación del área céntrica. Este espacio, sin embargo, tiene un gran potencial como espacio público, rematando en la medialuna.

En cuanto a los equipamientos educacionales, estos se localizan en su mayoría al norte del estero y siempre más cercanos a las zonas de mayor densidad habitacional.

Respecto de las áreas verdes, éstas son producto mayoritariamente de cesiones producto de la aplicación del artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en cada uno de los loteos, por lo cual se encuentran dispersas en el territorio urbano, siempre al norte del Estero Troncó. Destaca la plaza de la ciudad por su frondosidad y los usos asociados a ella, ya que en su interior funciona el edificio municipal. Esta plaza se ubica centralmente, y a pocas cuadras de la estación de trenes, constituyendo además la cabecera norte del área más consolidada del centro comercial.

Gráfico 1. Usos de suelo Localidad San Francisco de Mostazal



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

2.5.2 Localidades de La Punta y El Rincón

La Punta y El Rincón constituyen dos localidades conurbadas, ambas de estructura inicialmente lineal.

La estructura morfológica de La Punta está definida por cuatro vías principales y los cruces de estas vías. Su primer desarrollo se configura linealmente a lo largo de las vías estructurantes, apreciándose una incipiente trama a partir de dichas calles y una tendencia a rellenar los espacios al interior de las macromanzanas resultantes. En cuanto a El Rincón, su configuración

inicial es lineal, con numerosas penetraciones hacia el oriente y el poniente originadas por caminos interiores de fundos o conectores entre localidades (hacia La Punta y Los Marcos, por ejemplo) algunos de los cuales se han desarrollado también en su largo.

Sin embargo, se advierte una imagen general unitaria, determinada por la continuidad espacial de las principales calles (Av. El Rincón y Conde de la Conquista, entre otras). En función de este aspecto, de la localización de los usos no residenciales y la morfología general de los predios y edificaciones, se puede establecer cuatro tipos de áreas al interior del conurbado La Punta –El Rincón. La primera corresponde al área central de La Punta, localizada en calles Conde de la Conquista y Manuel Rodríguez, de mayor continuidad espacial y desarrollo comercial, edificada con fachada continua.

El segundo tipo de área corresponde a vías consolidadas (como Av. El Rincón y José Toribio Medina), pero cuya conformación espacial es de menor continuidad debido a que el sistema de agrupamiento es preferentemente aislado.

Una tercera zona se desarrolla a lo largo de Los Carrera, aquí el uso agrícola es aún predominante, existiendo algunas concentraciones de viviendas producto de subdivisiones o pequeños loteos.

Finalmente, se reconoce un cuarto tipo de ocupación que corresponde a los nuevos loteos, ubicados en forma dispersa al interior de las localidades, los cuales mantienen una estructura regular y un tamaño predial homogéneo. Corresponden en su mayoría a loteos de vivienda social y se insertan en paños mayores interiores conectados a las vías estructurantes, como la Villa Los Poetas.

Funcionalmente, se reconoce un centro sobre la calle Conde de la Conquista en el cual se concentran los principales equipamientos y servicios y algunos elementos de mayor jerarquía, tales como la Iglesia. Este corresponde al centro histórico de La Punta. A su vez, se reconoce un pequeño centro en el sector de El Rincón, en el cruce de Av. El Rincón con la calle La Carmelita, que conduce al complejo deportivo.

No destacan hitos edificados, sin embargo, el poblado se reconoce visualmente por el cerro del mismo nombre, en el que se apoya la iglesia local.

Morfología y Edificación

Tipo de lote

Al interior de la localidad no existe predominancia de ningún rango predial, sin embargo, se destaca que los predios de menor tamaño corresponden casi en un 100% a los nuevos loteos y, al otro extremo, los mayores predios corresponden a terrenos agrícolas con actividad. Destacan también por el tamaño del lote que ocupan, los equipamientos deportivos.

Altura de edificación

Se observa una marcada predominancia de edificaciones de un piso, sin que destaquen las edificaciones de mayor altura. Es una localidad completamente homogénea en que la edificación de mayor altura, la iglesia de La Punta, no destaca por encontrarse adyacente al cerro, el cual sí es visualmente predominante.

Estado de edificación

En general, no hay muchas edificaciones en mal estado de conservación, a pesar de existir una gran cantidad de construcciones de adobe, destacando el gran número de edificaciones en buen estado, respecto de las restantes localidades en estudio, tanto en la comuna como en la intercomuna.

Materialidad

Predominan las edificaciones de albañilería y adobe con un 66% del total de las construcciones, porcentaje que aumenta si se considera que gran parte de las edificaciones mixtas incluyen estos materiales como parte importante de la estructura. Este hecho favorece una lectura más unitaria de la localidad.

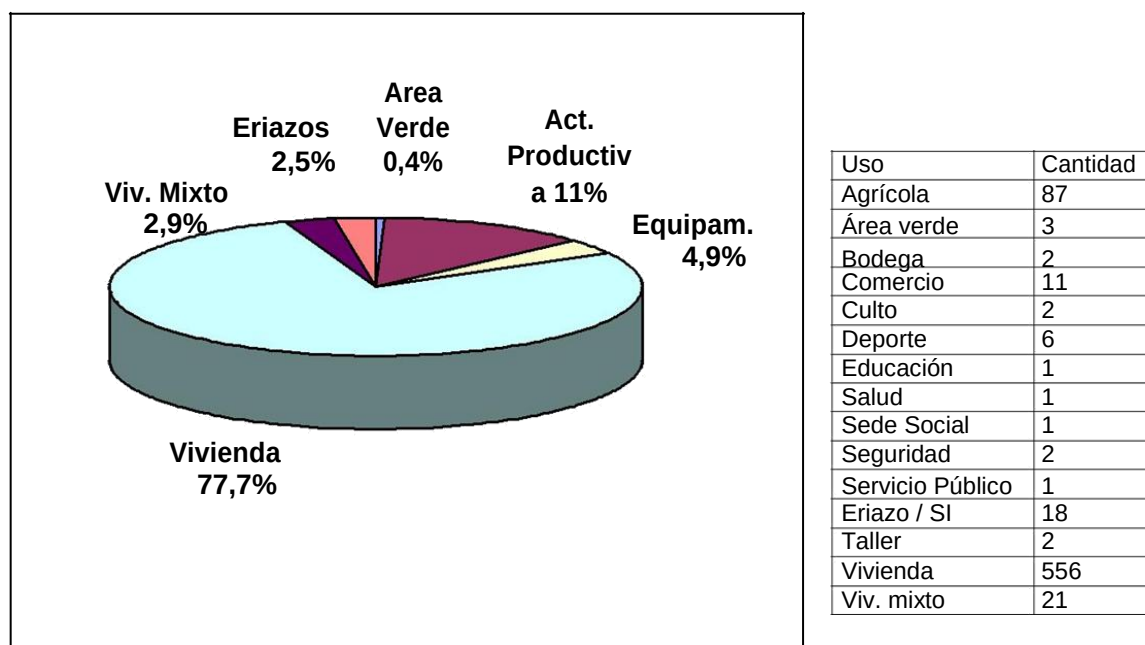
Usos de Suelo en el Área Urbana

Destacan como usos predominantes la vivienda, pero también las actividades productivas, en particular la actividad agrícola, presente en gran parte de la localidad, en especial en el sector aledaño a calle Los Carrera y al interior hacia el oriente y poniente de Santa Filomena y al norte del Cerro La Punta.

Tal como se ha mencionado, existen polos donde se concentra el equipamiento en el sector de Conde de La Conquista, sector "céntrico" de El ubica comercio, la escuela y la cancha; y en Calle José Toribio Medina. Esta última constituye el acceso sur a La Punta, viniendo desde Los Marcos. El mismo desarrollo se ha producido lentamente en el acceso norte a la localidad, en calle Manuel Rodríguez, donde aún es incipiente.

Destaca como polo de uso público el sector de la Iglesia y el cerro La Punta, como también el complejo deportivo en El Rincón. En ambos existen además grutas en los cerros, las que originan permanentes peregrinaciones.

Gráfico 2. Usos de suelo Localidad de La Punta- El Rincón



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo

2.5.3 Localidad de Los Marcos

Los Marcos es una localidad que se desarrolla linealmente en torno al conjunto de la vialidad local, conformando un asentamiento de ocupación extensiva, pero donde las distintas direcciones de los caminos y su sinuosidad, generan una macrotrama muy irregular.

Existe una gran diversidad de formas y tamaños prediales y se reconoce también una absoluta irregularidad en la configuración formal de la localidad, debido a que la estructura morfológica surge en predios de uso agrícola, cruzados por canales y conformados de manera orgánica.

Gran importancia a nivel morfológico tienen los loteos más recientes, los cuales, a diferencia de otras localidades, han comenzado a establecer una continuidad en la vialidad. Estos son en su mayoría de alta densidad habitacional.

No destacan hitos edificados ni elementos morfológicamente relevantes.

Morfología y Edificación

Tipo de lote

En base a los datos y observaciones de terreno, se puede señalar que existen tres tipos de predios en Los Marcos, el primero correspondiente a los terrenos que mantienen su uso agrícola, los cuales son los de mayor tamaño y también los de morfología más irregular. Luego siguen los predios que se localizan a lo largo de los caminos principales, de tamaño medio y que por lo general presentan una estructura relativamente regular. Finalmente están los predios resultantes de los loteos, los cuales son muy regulares y de menor tamaño.

Altura de edificación

Se observa una absoluta predominancia de edificaciones de un piso. Respecto de las edificaciones de 2 pisos, el mayor número de ellas se ubica en la ruta H-145, la vía de mayor jerarquía en la localidad, tratándose de bodegas y galpones o bien de viviendas.

Estado de edificación

El estado general de las construcciones en Los Marcos tiene un marcado predominio en el rango "regular", distribuido territorio urbanizado. Respecto de las edificaciones en buen estado, éstas se encuentran principalmente en el perímetro de la localidad, y de manera muy puntual al interior de los loteos.

Materialidad

Respecto de la materialidad, la mayor cantidad de predios está construida con albañilería. Esta mayor cantidad, sin embargo, se encuentra sumamente concentrada en relación con la

superficie territorial que abarcan, correspondiendo principalmente a los nuevos loteos y urbanizaciones.

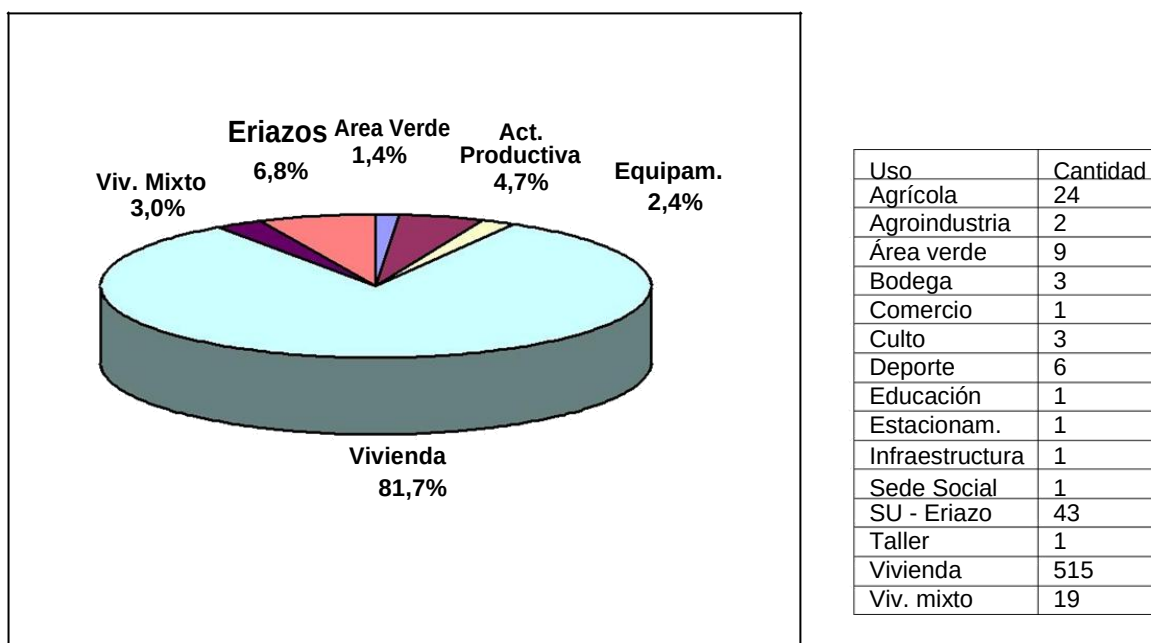
Las edificaciones de adobe son las que ocupan una mayor extensión territorial, ubicándose preferentemente a lo largo de las vías principales.

Usos de Suelo del Área Urbana

Al referirse a usos de suelo en cuando más notoria es la estrecha relación funcional que existe entre Los Marcos y las localidades vecinas, principalmente La Punta y El Rincón, como también – respecto de servicios y equipamientos más especializados – la dependencia existente con Codegua y, sobretodo, con San Francisco de Mostazal.

Los Marcos presenta deficiencia de equipamientos de todo tipo. Existe un notorio predominio de la vivienda, seguida de las actividades agrícolas, especialmente cultivos y plantaciones frutales, las cuales se encuentran en toda el área urbanizable. Asimismo, se localiza algunos galpones y talleres complementarios a la actividad agrícola desarrollada tradicionalmente en la zona.

Gráfico 3. Usos de suelo Localidad de Los Marcos



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

2.5.4 Áreas Verdes

Un cálculo estimativo de las áreas verdes por habitante, con información de catastro en terreno y datos de población del censo 2002, indican un déficit importante de áreas verdes en todas las localidades urbanas.

Tabla 5. Áreas Verdes por Habitante en Comuna de Mostazal

Descripción	Superficie Área Verde (Há)	Porcentaje %	Nº Habitantes	m2 x habitante
San Francisco Mostazal	3,22	84,07	11.028	2,92
Los Marcos	0,26	6,79	n/a	n/a
La Punta	0,35	9,14	4.346	0,81
El Rincón	0,00	0,00	n/a	n/a

Nota: Cantidad de habitantes corresponde a los usados para proyecciones de crecimiento y no al total del censo 2002

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Una mayor precisión en el cuadro mostraría un déficit de áreas verdes aún mayor que el que se indica en éste. Los 2,92 m2/hab de la localidad de San Francisco de Mostazal difieren fuertemente del mínimo recomendado por MINVU (4 m2/hab) y aún más de los estándares aplicados internacionalmente (entre 7 y 9 m2/hab). Sin embargo, los estándares están diseñados para áreas urbanas densificadas y consolidadas, por lo cual no sería aplicable a La Punta, de carácter más rural, aunque sí a Los Marcos, localidad que con las intervenciones que se están realizando alcanza densidades habitacionales netamente urbanas (más de 150 hab/há en las villas y poblaciones recientes).

Cabe señalar que en el cuadro se incluyen áreas verdes habilitadas, aunque no todas se encuentran en buen estado ni cuentan con niveles de arborización adecuados.

2.6 INFRAESTRUCTURA

2.6.1 Estructura Vial Comunal y Urbana.

A nivel comunal, las principales vías estructurantes corresponden a la ruta H-15 en el límite comunal oriente, la Ruta 5 Sur (antigua) y la ruta H-10 que conforman las principales

estructurantes en sentido norte-sur y las ruta H-111 y H-145 que conectan en sentido oriente poniente los principales centros poblados comunales, por el norte y por el sur de la comuna respectivamente. Las localidades o villorrios que se encuentran fuera de este sistema, presentan un mayor aislamiento, el cual se agrava en el caso del sector de Angostura, por la existencia del peaje de la Ruta 5 Sur, deja separados habitantes a un lado y otro lado del camino.

San Francisco de Mostazal

La estructura vial principal de la ciudad está constituida por las vías de carácter intercomunal Ruta 5 Sur y ruta H-10 lo cual genera conflictos de flujos entre los de origen intercomunal y los de origen interno. Al interior del área urbana no existe vías que conecten de forma continua el sector norte y sur de la localidad, con excepción de las ya indicadas, quedando la ciudad prácticamente dividida en dos por el estero Troncó. A pesar de su configuración lineal y estrangulada, las áreas norte y sur presentan interiormente buena conectividad en general, siendo necesaria especialmente la provisión de vialidad estructurante en las zonas no urbanizadas de la localidad.

Una barrera importante en el desarrollo local la constituye la vía férrea, la cual tiene sólo un cruce habilitado por Arturo Prat, y varios pasos no regulados ni oficiales, como el de Invernada por el norte, el del estero Troncó y uno situado al sur de la localidad, algunos de los cuales son sólo peatonales.

La Punta y El Rincón

La principal vialidad está constituida por las vías interurbanas como la ruta H-15 y el camino a La Candelaria (Av. El Rincón). La conformación vial de los distintos fragmentos tiene dos formas: como dientes de peineta que se conectan con las calles largas que conforman los asentamientos o bien como fragmentos interiores y de continuidad interna, en los loteos más consolidados, como la población Padres Josefinos y poblaciones nuevas en el área central y en el extremo poniente de la localidad de La Punta.

En general las áreas urbanizables carecen de vialidad estructurante.

2.6.2 Infraestructura de Transporte

La infraestructura existente en las áreas urbanas corresponde a paraderos de taxi colectivos y microbuses intercomunales, ya que no hay servicios cuyas rutas se encuentren únicamente

dentro de la comuna, correspondiendo gran parte de la cobertura de transporte público en la comuna corresponde a taxis colectivos sobre todo en las localidades urbanas.

No existe en la comuna de Mostazal grandes infraestructuras (terminales) destinadas al transporte, con excepción de la estación del Metrotrén de San Francisco de Mostazal, cuyo edificio es además es Monumento Histórico.

2.6.3 Infraestructura Sanitaria

En general, los censos de vivienda de los años 1992 y 2002 indican porcentajes relativamente elevados de atención a la población con servicios de alumbrado público, red pública de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, aunque este último servicio se refiere en parte a viviendas que cuentan con solución particular e individual de alcantarillado y no necesariamente a sistemas públicos de alcantarillado como los que ya existen en las localidades de San Francisco, La Punta y Los Marcos.

San Francisco cuenta con sistema de abastecimiento de agua a través de sondajes que elevan a un estanque y este entrega a una red pública de distribución de agua. También la localidad cuenta con una red pública de recolección de aguas servidas, formado por una red de tuberías de distintos diámetros y materiales, sirviendo a dos sectores bien delimitados, que evacuan gravitacionalmente a un emisario común que las conduce a la planta de tratamiento consistente en lagunas facultativas, de las cuales, las primarias se oxigenan dependiendo de la necesidad de abatimiento orgánico, para descargar posteriormente a las aguas del Estero San Francisco.

Además converge a la planta de tratamiento el emisario Picarquín, el cual recolecta aguas servidas de las localidades de Codegua y La Punta.

Las localidades de Codegua y La Punta, cuentan con solución conjunta de agua potable. La solución de abastecimiento de ambas localidades consiste en una captación del tipo dren que, luego de hacerse pasar el agua por un filtro, es conducida a los estanques para conectarse a la red de abastecimiento público. Este sistema es respaldado por fuentes de abastecimiento subterráneo (sondajes) en los casos en que el dren presenta exceso de turbidez, según las normas de potabilidad, debido al arrastre de sedimentos durante el período de lluvias.

El sistema de abastecimiento de agua potable de La Punta, también alimenta la localidad de Los Marcos.

La localidad de San Francisco, correspondía a uno de los servicios adscritos a la Subgerencia de Operaciones Norte de ESSEL, representando al 2,1% de los clientes de la empresa. El servicio público sanitario de la localidad de San Francisco, se encuentra inscrito en el Registro Público de Concesiones, según Decreto de Concesión Nº 216 del 25/02/1999.

Durante el año 2002 (posterior al Plan de Desarrollo de ESSEL) se produjeron cambios significativos en el sector sanitario para la Sexta Región, ya que en ESSBIO S.A. se llevó adelante un plan de inversiones por \$60.294 millones que incluyeron obras en la Región. Un 97% de estas inversiones correspondieron a cerca de 46 obras de ingeniería para el mejoramiento de los sistemas de producción y distribución de agua potable, incremento de los sistemas de alcantarillado y especialmente en el aumento en la cobertura de tratamiento de aguas servidas en la Sexta y Octava regiones.

El mismo año se destacó por la gran cantidad y relevancia de las obras realizadas. En enero de 2002 se puso en marcha oficialmente la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas de Rancagua que permitió incrementar la cobertura en tratamiento de aguas servidas a un 100% en las ciudades de Rancagua, Machalí y Graneros, mientras que la Sexta Región incrementó su cobertura de un 28% a un 80%.

Dentro de los planes tendientes a disminuir los niveles de agua potable no contabilizada se destinaron grandes esfuerzos en la reposición de redes e instalación de válvulas reguladoras de presión e implementación de sistemas de macrocuarteles. Todo lo anterior se ha combinado con los planes especiales para detección de conexiones ilegales, así como campañas educativas para el buen uso de los grifos.

El 2002 fue un año trascendental para el papel de ESSBIO en la Sexta Región. Luego de recibir la aprobación de los accionistas de la compañía en las Juntas Extraordinarias de Accionistas de ESSEL S.A. (Empresa de Servicios Sanitarios del Libertador S.A., Sexta Región) y ESSBIO S.A. y de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, el 21 de octubre de 2002 se materializó la Fusión de estas dos sociedades.

Con la fusión de las compañías y mediante la implementación de un proceso de integración, ESSBIO buscaba lograr mayores eficiencias, lo que permite un mejoramiento global del negocio en el largo plazo, creando mayor valor para sus accionistas, considerando el desarrollo de sus trabajadores, contribuyendo a la comunidad, respetando el medio ambiente y cumpliendo plenamente con el entorno regulatorio.

La información que se entregará más adelante estará basada en los Planes de Desarrollo de ESSEL, con algunas actualizaciones producto de los cambios ocurridos a partir del año 2002, según lo señalado.

En aguas lluvias se observan algunas soluciones parciales especialmente diseñadas para evitar inundaciones en zonas localizadas dentro del límite urbano, principalmente en vías pavimentadas, tales como sifones para el cruce de quebradas, acequias y canales y pasadas en general bajo acera y calzadas.

En San Francisco de Mostazal se observan obras de desagüe de aguas lluvias hacia el Estero que atraviesa la ciudad que, en general presenta topografía favorable para el escurrimiento superficial de las aguas lluvias.

En las localidades de La Punta y Los Marcos, también la topografía se presenta favorable para el escurrimiento de las aguas lluvias y algunos problemas se resuelven con pequeñas obras como las mencionadas anteriormente. En todas las localidades, las aguas lluvias escurren por calles y canales abiertos, no existiendo en ninguna de ellas grandes colectores o grandes obras para la conducción de aguas lluvias.

2.6.4 Infraestructura Energética

Tendidos de Alta Tensión

En el área de la comuna de Mostazal se extiende en sentido norte sur dos tendidos de alta tensión, por el centro y el poniente de la comuna. Ninguno de estos tendidos genera restricciones en las áreas urbanas de la comuna.

Oleoductos, Gasoductos y Poliductos

En cuanto a este tipo de infraestructura energética, por la comuna de Mostazal atraviesa en sentido norte sur un oleoducto que no genera restricciones en las áreas urbanas. Asimismo, la comuna es atravesada por un Gasoducto que tampoco genera restricciones a las áreas urbanas, pero afecta el sector de la Candelaria.

3 SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO

3.1. INSERCIÓN REGIONAL E INTERCOMUNAL

Contexto Regional

La VI Región en general experimentó a finales del siglo pasado un fuerte incremento en el grado de especialización agropecuaria fruto de la apertura del país a nuevos mercados consumidores externos o al aumento interno del consumo nacional. Sin embargo, por situaciones coyunturales se produjo un descenso relativamente importante en el sector minero. En lo global la actividad económica reflejó asimismo el impacto de la desaceleración de la actividad económica del país y del mundo, y a pesar de ello la macroeconomía se mantuvo en niveles de equilibrio lo que permitió sobrellevar internamente la situación sin grandes sobresaltos.

Esta situación afectó también con un menor dinamismo de actividades como la construcción, y un estancamiento en el proceso de reestructuración de los sectores más modernos y más tradicionales de la actividad económica regional. Por norma general, en comunas en que la actividad de los pequeños agricultores deben competir con empresas agrícolas más tecnificadas y con mejor acceso a los recursos financieros, el fenómeno ha afectado en forma importante a los sectores de menores recursos.

Contexto Intercomunal

La situación regional analizada en el nivel más exigente y competitivo de las agrupaciones de comunas como el área de la Intercomuna de Rancagua: comunas de Rancagua, Machali, Olivar, Graneros, Codegua y Mostazal se tienen necesariamente que poner en juego sus posibles ventajas comparativas y competitivas. Estas no se refieren únicamente a la dotación de recursos naturales, sino también a su localización dentro del territorio, su dotación de infraestructura, en que la vialidad juega un rol importante, y a la calidad de sus servicios y equipamiento.

La comuna de Mostazal, desde ese punto de vista, se beneficia de una diversificación de actividades y de una fácil interacción con Rancagua y también con Santiago, ya que es la comuna más cercana a la Región Metropolitana. Esto le permite asumir simultáneamente un rol agrícola y un rol residencial vinculado a la comuna de Rancagua y a la RM, facilitado por la proximidad y accesibilidad que brinda la ruta 5 Sur.

3.1 PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Durante la elaboración del Plan Regulador Comunal se realizó un estudio del patrimonio cultural de la comuna, a partir del cual se detectaron edificaciones y áreas cuyo valor patrimonial es destacable y necesario conservar. Un análisis posterior permitió que aquellas edificaciones o sectores que es posible incorporar como Inmueble o Zona de Conservación Histórica, lo sean.

En San Francisco las edificaciones y áreas de interés patrimonial son las siguientes:

Tabla 6. Patrimonio Arquitectónico Relevante en San Francisco de Mostazal

	Nombre	Ubicación	Tipo de Patrimonio
Edificaciones de valor patrimonial			
1	Estación de Ferrocarriles Monumento Histórico. DS 6.006 del 10/9/1981	Pasaje O'Higgins	Edificación Urbana Monumento Nacional
2	Iglesia de San Francisco y Convento Franciscano	Arturo Prat con Montt.	
3	Casona Las Torres	Torres N°65	Edificación Urbana
4	Casa Budinich	Av. Independencia esquina Luco	Edificación Urbana
Áreas de Valor Patrimonial			
1	Sector de calle Torres, donde se ubican propiedades que pertenecieron a las hermanas Torres. En este sector vivieron entre otros José Toribio Medina y Eduardo Frei Montalva	Calle Torres	Sector Urbano
2	Sector habitacional adyacente a iglesia y Convento franciscano.	Sector Chuchunco	Sector Urbano
3	Plaza de Armas y edificios públicos, especialmente el Teatro Municipal.	Av. Independencia esquina Arturo Prat	Espacio Público y edificios aledaños

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

En las localidades de La Punta y El Rincón, se localizan los siguientes elementos de valor patrimonial:

Tabla 7. Patrimonio Arquitectónico Relevante en La Punta y El Rincón

	Nombre	Ubicación	Tipo de Patrimonio
Edificaciones de valor patrimonial			
1	Secadoras de Tabaco	Camino Ex Fundo La Punta	Edificación Rural
2	Iglesia La Punta	Santa Filomena	Edificación Urbana Culto
3	Anexo La Punta (antiguo claustro)	Santa Filomena	Edificación Urbana
4	Casas en El Rincón (Casa Familia Pinto y Casa Ex Juzgado)	Av. El Rincón	Edificaciones Urbanas
Áreas de Valor Patrimonial			
1	Calle Conde de la Conquista	Conde de La Conquista	Sector Urbano
2	Complejo Deportivo La Punta	Av. La Villa.	Elemento Urbano (pircas).

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Mientras que en San Francisco los elementos patrimoniales se encuentran concentrados al poniente de la vía férrea, en La Punta y El Rincón el principal atractivo de carácter patrimonial es el centro mismo del poblado, su calle principal y la conformación de fachada continua de ella, así como edificios puntuales que en esta vía se sitúan, como la Iglesia y el Anexo La Punta y el teatro.

3.2 LOCALIZACIÓN Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN

La demanda futura de suelo urbano se ha estimado mediante proyecciones de población efectuadas para tres escenarios de desarrollo, a saber: En el caso del escenario tendencial, se mantiene por grupo socioeconómico, asociado para efectos de los cálculos al nivel educacional, el mismo crecimiento porcentual registrado en el último período intercensal (1992-2002). Por su parte, para el escenario optimista se pondera el crecimiento porcentual por un factor positivo de un 25 por ciento y para el escenario pesimista se pondera el crecimiento porcentual por un factor negativo de un 25 por ciento.

Para las localidades de San Francisco de Mostazal, La Punta, El Rincón y Los Marcos, los resultados son los siguientes:

Tabla 8. Proyección de población de Escenario Tendencial, por grupo y localidad Censo 1992-2002

Localidad	Escenario Tendencial 2012					Escenario Tendencial 2022				
	G1	G2	G3	G4	Total	G1	G2	G3	G4	Total
San Fco. de Mostazal	1.756	6.295	4.973	958	13.982	3.175	6.800	6.775	1.584	18.334
Angostura	240	1.152	650	28	2.070	484	2.090	1.658	56	4.288
La Punta-El Rincón	396	3.001	1.804	663	5.864	449	3.456	2.788	1.971	8.665

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Los datos obtenidos para Escenario Optimista se exponen a continuación:

Tabla 9. Proyección de población de Escenario Optimista, por grupo y localidad Censo 1992-2002 (Seleccionado)

Localidad	Escenario Optimista 2012					Escenario Optimista 2022				
	G1	G2	G3	G4	Total	G1	G2	G3	G4	Total
San Fco. de Mostazal	1.952	6.412	5.304	1.053	14.720	3.924	7.055	7.707	1.912	20.597
Angostura	270	1.281	749	32	2.332	614	2.586	2.200	71	5.471
La Punta-El Rincón	408	3.100	1.963	773	6.244	476	3.687	3.302	2.680	10.145
*Los Marcos	-	-	-	-	2.759	-	-	-	-	4.464

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

* Se supone una proyección similar a La Punta-El Rincón.

Por último, se exponen los resultados de Escenario Moderado en la tabla siguiente:

Tabla 10. Proyección de población de Escenario Moderado, por grupo y localidad Censo 1992-2002³

Localidad	Escenario Moderado 2012					Escenario Moderado 2022				
	G1	G2	G3	G4	Total	G1	G2	G3	G4	Total
San Fco. de Mostazal	1.560	6.178	4.642	864	13.243	2.505	6.550	5.904	1.286	16.245
Angostura	210	1.023	551	25	1.809	370	1.647	1.192	43	3.253
La Punta-El Rincón	385	2.902	1.645	553	5.485	423	3.232	2.318	1.372	7.345

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

³ A pesar de no estar incluido en el estudio de este plan, se mantiene Angostura en la tabla por la importancia relativa de este asentamiento en términos de población a nivel comunal.

Tabla 11. Proyección de población de Escenario Optimista, por grupo y localidad Censo 1992-2002 (Seleccionado)

Localidad	Censo 1992	Censo 2002	Proy. 2012	Proy. 2022
San Francisco	8.691	11.028	14.720	20.597
La Punta-El Rincón	3.402	4.346	6.244	10.145
*Los Marcos	-	1.916	2.759	4.464

Fuente: Datos INE. Elaboración propia

La oferta de suelo ha sido determinada por el PRIR, en la definición de las zonas de expansión urbana que se incorporan en este Plan Regulador Comunal, tanto para la ciudad de San Francisco de Mostazal como para las localidades de La Punta - El Rincón y Los Marcos.

Sin embargo, la oferta de suelo para vivienda social sigue localizándose en las áreas rurales, debido a la especulación con los valores de suelo en las áreas potencialmente urbanizables. Este factor ha determinado que numerosos comités de vivienda compren terrenos en zonas rurales, no siempre aptas para el desarrollo urbano, con mala o poca accesibilidad y baja factibilidad para la dotación de servicios básicos.

La demanda por suelo urbano que se localiza al interior del área urbanizable, corresponde a vivienda básica pero de densidades que muy pocas veces superan los 300 habitantes por hectárea, densidad similar a la de los asentamientos que se generan producto de los comité de vivienda que se localizan fuera del área urbanizable.

Importante es señalar que de acuerdo a las proyecciones, la población mas que se duplicaría dentro de los próximos 20 años, por lo tanto es importante que los planes reguladores aseguren la demanda de terrenos con una oferta diversificada que está localizada en las tres localidades del proyecto del Plan Regulador.

3.3 USOS DE SUELO

El centro comunal, localizado en la ciudad de San Francisco de Mostazal, concentra gran cantidad y variedad de usos de importancia comunal, tanto como de escala local.

Respecto de la Suficiencia de Equipamiento al interior del área urbana comunal, se realizó un estudio en el marco de la elaboración del PRC, el que se basó en información del catastro y municipal. Actualmente se aprecian déficit respecto de la mayoría de los equipamientos evaluados usando la matriz INCAL, según se resume a continuación:

Localidad de San Francisco de Mostazal

Tabla 12. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno)

EQUIPAMIENTO	M2 REQUERIDO	M2 EXISTENTE	BALANCE
Posta	0,00	0	0,00
Consultorio rural	0,00	0	0,00
Consultorio urbano	896,00	3039,54	2143,54
Prebásica	2251,00	3613,512	1362,51
Básica	37844,21	7235,888	-30608,32
Media	15172,19	9362,02	-5810,17
Retén	0,00	0	0,00
Tenencia	0,00	0	0,00
Subcomisaría	0,00	2561,19	2561,19
Comisaría	0,00	0	0,00
Plaza Vecinal	3280,00	19741,75	16461,75
Parque	29522,00	0	-29522,00
Centro Recreativo	4861,00	44143,93	39282,93
Cancha de fútbol	28888,00	45260,41	16372,41
Multicancha	3201,00	6837,77	3636,77
Educación especial	0,00	750	750,00

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

De acuerdo con el balance oferta –demanda, existe un importante déficit en educación básica y parques, mientras que hay un déficit cercano al 40% respecto de la demanda por educación media.

Los equipamientos de áreas verdes y deportes (excepto parque) presentan superávit, especialmente importantes en el caso del centro recreativo, por la presencia del complejo deportivo que incluye la medialuna y piscina municipal. Afortunadamente, existe disponibilidad de espacios cercanos a ríos y esteros para solventar el déficit de parque existente.

Algunos superávits que aparecen en el balance son aparentes, ya que si bien San Francisco no requeriría de dichos equipamientos, la comuna en general sí los requiere, y es la capital comunal la que los concentra (por ejemplo: consultorio y subcomisaría).

Localidades de La Punta y El Rincón

Tabla 13. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno)

EQUIPAMIENTO	M2 REQUERIDO	M2 EXISTENTE	BALANCE
Posta	0,00	5940,38	5940,38
Consultorio rural	0,00	0	0,00
Consultorio urbano	0,00	0	0,00
Prebásica	433,00	872,791	439,79
Básica	7443,12	4529,375	-2913,74
Media	0,00	1525,744	1525,74
Retén	0,00	1021,48	1021,48
Tenencia	0,00	0	0,00
Subcomisaría	0,00	0	0,00
Comisaría	0,00	0	0,00
Plaza Vecinal	633,00	3441,24	2808,24
Parque	0,00	0	0,00
Centro Recreativo	941,00	21893,48	20952,48
Cancha de fútbol	5571,00	22287,54	16716,54
Multicancha	617,00	0	-617,00
Educación especial	0,00	0	0,00

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Localidad de Los Marcos

Tabla 14. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno)

EQUIPAMIENTO	M2 REQUERIDO	M2 EXISTENTE	BALANCE
Posta	0,00	0	0,00
Consultorio rural	0,00	0	0,00
Consultorio urbano	0,00	0	0,00
Prebásica	377,00	508,89	131,89
Básica	4480,12	2250	-2230,12
Media	0,00	0	0,00
Retén	0,00	0	0,00
Tenencia	0,00	0	0,00
Subcomisaría	0,00	0	0,00
Comisaría	0,00	0	0,00
Plaza Vecinal	563,00	2411,93	1848,93
Parque	0,00	0	0,00

Centro Recreativo	839,00	0	-839,00
Cancha de fútbol	4956,00	40640,38	35684,38
Multicancha	549,00	2001,84	1452,84
Educación especial	0,00	0	0,00

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Tanto la localidad de Los Marcos como La Punta y El Rincón, presentan déficit en educación básica, mientras que en educación media la oferta existente en La Punta –El Rincón cubre la población actual de dicha localidad.

Los principales superávit corresponden a equipamiento de salud, ya que la posta cubre los requerimientos de otras localidades y de sectores rurales aledaños, y centro recreativo, el cual por su radio de cobertura podría cubrir requerimientos actuales de Los Marcos también.

En La Punta, El Rincón y Los Marcos las áreas verdes se encuentran distribuidas desigualmente en el territorio, aún cuando por superficie existe mínimos déficit. En San Francisco, los sectores menos cubiertos con áreas verdes son los extremos norte y sur de la localidad y el sector céntrico en cuanto a plazas vecinales menores a 1000 m², siendo ésta un área de usos mixtos.

La demanda futura por equipamientos para cada localidad, se presenta en las tablas siguientes. Se calculó con las proyecciones de población estimadas para el escenario de mayor crecimiento.

Tabla 15. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m² de terreno) Escenario Optimista San Francisco de Mostazal

EQUIPAMIENTO	ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO OPTIMISTA	SUP. EXISTENTE	BALANCE
	TERRENO REQUERIDO (m ² de terreno)			
Posta	0	0	0	0
Consultorio rural	0	0	0	0
Consultorio urbano	896	1001	3039,54	2038,54
Prebásica	2251	2547	3613,512	1066,512
Básica	37844	42140	7235,888	-34904,112
Media	15172	16161	9362,02	-6798,98
Retén	0	0	0	0
Tenencia	0	891	0	-891
Subcomisaría	0	0	2561,19	2561,19
Comisaría	0	0	0	0
Plaza Vecinal	3280	3680	19741,75	16061,75
Parque	29522	33120	0	-33120

Centro Recreativo	4861	5446	44143,93	38697,93
Cancha de fútbol	28888	32408	45260,41	12852,41
Multicancha	3201	3591	6837,77	3246,77
Educación especial	0	0	750	750

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo, aplicando matriz INCAL

De acuerdo con los resultados del análisis, los déficit más duros son los correspondientes a educación básica y media, ya que el terreno requerido para parque se obtiene al considerar la oferta de terreno adyacente al estero Troncó.

Respecto de los establecimientos de educación, será necesario construir la infraestructura requerida, o buscar los mecanismos necesarios para atraer inversiones privadas en infraestructura de este tipo.

Tabla 16. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno) Escenario Optimista La Punta y El Rincón

EQUIPAMIENTO	ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO OPTIMISTA	SUP. EXISTENTE	BALANCE
	TERRENO	TERRENO	TERRENO	
	REQUERIDO (m2)	REQUERIDO (m2)	m2	m2
Posta	0	0	5940,38	5940,38
Consultorio rural	0	0	0	0
Consultorio urbano	0	0	0	0
Prebásica	433	563	872,791	309,791
Básica	7443	9535	4529,375	-5005,625
Media	0	0	1525,744	1525,744
Retén	0	0	1021,48	1021,48
Tenencia	0	0	0	0
Subcomisaría	0	0	0	0
Comisaría	0	0	0	0
Plaza Vecinal	633	827	3441,24	2614,24
Parque	0	0	0	0
Centro Recreativo	941	1226	21893,48	20667,48
Cancha de fútbol	5571	7285	22287,54	15002,54
Multicancha	617	807	0	-807

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo, aplicando matriz INCAL

Tabla 17. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno) Escenario Optimista Los Marcos

EQUIPAMIENTO	ESCENARIO ACTUAL	ESCENARIO OPTIMISTA	EXISTENTE	BALANCE
	TERRENO REQUERIDO (m2 de terreno)			
Posta	0	0	0	0
Consultorio rural	0	0	0	0
Consultorio urbano	0	0	0	0
Prebásica	377	508	508,89	0,89
Básica	4480	8530	2250	-6280
Media	0	0	0	0
Retén	0	0	0	0
Tenencia	0	0	0	0
Subcomisaría	0	0	0	0
Comisaría	0	0	0	0
Plaza Vecinal	563	734	2411,93	1677,93
Parque	0	0	0	0
Centro Recreativo	839	1089	0	-1089
Cancha de fútbol	4956	6462	40640,38	34178,38
Multicancha	549	716	2001,84	1285,84

Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo, aplicando matriz INCAL.

De la tabla anterior se desprende que para la población proyectada en la localidad de Los Marcos, se requiere la construcción de establecimientos de educación básica, al igual que en La Punta y El Rincón. Respecto del déficit de centro recreativo en Los Marcos, éste es menor, por lo que puede ser absorbido por el superávit existente en La Punta, si no es posible al interior de la localidad.

4 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DE DESARROLLO COMUNAL

4.1 OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales son los planteados en las bases del estudio de Reformulación de los Planes Reguladores Comunes de la Sexta Región y se definen a continuación:

Marco Conceptual

La formalización del Plan territorial se materializará en:

- Normativa que exprese una ordenación concreta.
- Condiciones urbanísticas de regulación flexible.
- Concordancia de actividades en cada caso y momento de intervención pública y privada.
- Para su gestión definir actores y roles de cada localidad.
- Participación ciudadana que haga suya la propuesta de ordenamiento.

Principios a considerar en la planificación comunal:

- Una planificación que esté consciente del marco de incertidumbre y esté atenta al carácter variable de los problemas urbanos, así como de las tendencias, prioridades y formas de atender la dinámica urbana.
- Una planificación que interprete la realidad urbana, económica, productiva y las experiencias históricas.
- Una planificación que sea oportuna, en términos de anticiparse y contar con respuestas a los nuevos requerimientos del territorio que debe enfrentar a diario.
- Una planificación que deberá preocuparse de generar propuestas con una fuerte base conceptual, orientada hacia un crecimiento continuo y sostenido.
- Una planificación que refleje el principio de solidaridad como fin para lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales y coyunturales.
- Una planificación expresada en forma clara y fácil de interpretar.
- Una planificación que pueda ser llevada a la práctica, que sea materializable, por lo tanto orientada a impulsar procesos de gestión participativa.

- Una planificación preparada para ser desarrollada y ejecutada con agilidad, pensada para ejecutar acciones estratégicas inmediatas que sean claves para lograr los objetivos específicos planteados.

Objetivos Generales del Plan

Las decisiones urbanísticas que se materializarán en los planes reguladores comunales, comprometen los aspectos más decisivos de la acción municipal.

Los principios fundamentales en materia de urbanismo deben compaginar los diferentes intereses sociales, urbanos, económicos, patrimoniales, ambientales, entre otros, y plasmarse en un conjunto de objetivos que resuman el interés colectivo.

- Conseguir la mejoría de las condiciones de vida del conjunto de la población.
- Adecuar el sistema urbano a un máximo desarrollo de los factores productivos.
- Redistribuir de manera equilibrada el crecimiento de la población y las actividades productivas.
- Hacer compatibles las distintas actividades en el espacio habilitado y generar una calidad morfológica que agregue valor al conjunto.
- Lograr una integración espacial y funcional de la ciudad.
- Evitar la dispersión y el sobredimensionamiento de las áreas pobladas.
- Mantener y favorecer el carácter público del espacio urbano, su infraestructura y equipamiento.
- Generar áreas verdes y parques urbanos de manera que se constituyan en espacios de integración social y esparcimiento
- Proteger y fortalecer el medio natural, el patrimonio arquitectónico y cultural, y la identidad de cada ciudad.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

4.2.1 Mejorar la conectividad al interior del área urbana.

Por medio de la propuesta de cruces a la vía férrea y de generar tramas viales continuas en los distintos sectores del área urbana consolidada y el área urbanizable.

Especial mención tiene la necesidad de mejorar la conectividad entre el norte y sur del estero Troncó en la localidad de San Francisco de Mostazal.

4.2.2 Ajustar las densidades de las áreas de expansión.

La densidad se ha ajustado de acuerdo con la situación existente en el entorno de cada fragmento urbano, las densidades tendenciales de los últimos proyectos urbanos aprobados y las propuestas de acuerdo con la imagen urbana deseada para cada localidad.

4.2.3 Lograr un equilibrio entre la oferta de equipamiento y la demanda.

Mejorando la oferta vial, promoviendo zonas mixtas y destinando espacio para áreas verdes asociadas principalmente a la vialidad. Asimismo, se incorporan al sistema natural de las localidades terrenos privados, modificando las condiciones de edificación de forma de conservar áreas libres verdes importantes, sin gravar dichos terrenos con uso exclusivo de área verdes y sin que ello signifique una declaratoria de utilidad pública a los predios.

4.2.4 Compatibilizar el crecimiento urbano con las condiciones de riesgos naturales y antrópicos presentes en el área urbana.

La comuna presenta una serie de riesgos relacionados especialmente con inundaciones y con la presencia de infraestructura energética. El Plan establece las condiciones normativas que permiten evitar y/o mitigar los riesgos presentes en algunas áreas, permitiendo el desarrollo urbano en las zonas aledañas en las mejores condiciones ambientales posibles. Al mismo tiempo se analizarán las zonas de riesgos de inundación del PRIR con las que se determinen en el estudio de riesgos de la localidad, por la diferencia de escalas entre ambas situaciones, haciéndose los ajustes necesarios a nivel local.

4.2.5 Factibilizar el crecimiento urbano en función de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia.

Proporcionando los antecedentes técnicos que permitan resolver los problemas en cuanto a infraestructura sanitaria en los sectores más críticos de la comuna, y en las áreas aún no urbanizadas, en especial en relación con las aguas lluvia.

4.2.6 Valorizar el patrimonio cultural de las localidades.

Mediante su reconocimiento a través de las facultades entregadas al PRC para la determinación de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica y por medio de la elaboración de una ordenanza patrimonial que forma parte integrante del Plan Regulador Comunal.

5 DEFINICIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO

5.1 IMAGEN OBJETIVO COMUNAL

La imagen objetivo comunal se realizó de acuerdo con lo propuesto en base a los estudios realizados por el equipo consultor y acordado con la comunidad, municipio y equipos técnicos.

Descripción de la imagen objetivo comunal

El desarrollo Urbano de la comuna se concentra principalmente en la localidad de San Francisco y luego en el sistema que conforman La Punta, El Rincón y Los Marcos. También existen algunos villorrios de carácter rural y algunos con mayor grado de urbanización, que se desarrollan dispersos dentro del territorio comunal.

Las áreas industriales corresponden a las propuestas por el Plan Intercomunal de Rancagua y se ubican adyacentes a la localidad de San Francisco San Francisco en torno a la ruta 5.

Se reconocen grandes unidades de vegetación en el pie de monte al norte, oriente y poniente de la comuna, las que deben ser resguardadas.

El principal centro de servicios corresponde a la localidad de San Francisco de Mostazal y propone la consolidación de subcentros de comercio y servicio locales en La Punta - El Rincón y Los Marcos.

Se reconocen los elementos patrimoniales que se encuentran dispersos en el territorio comunal, principalmente casas patronales, además de los elementos patrimoniales que se encuentran al interior de las diferentes localidades. Se reconoce el trazado del Sendero de Chile en la Cordillera de los Andes.

La estructura vial de la comuna corresponde principalmente a las vías norte sur que la recorren en su totalidad, estas son la ruta H-15, ruta 5, ruta H-10. El sentido oriente poniente se estructura en base a la ruta H-145 por el norte y la ruta H-11 por el sur. Se proyecta la una ruta por el pie de monte al oriente de la comuna (indicativa), una vía de penetración hacia la cordillera de los Andes que parte en el sector de O'Higgins de Pilay y se desarrolla por el cajón del río Peuco. Se proyecta una vía de pie de monte en la cordillera de la costa al poniente de la comuna (indicativa). Con estas propuestas se pretende lograr mayor conectividad al interior de la comuna e incorporar territorios al desarrollo mediante usos turístico –recreativos.

Se definen tres polos de interés turístico, el complejo recreativo Picarquín, el sector de O'Higgins de Pilay y el sector que comprenden las localidades de La Punta y El Rincón. En este mismo sentido se propone el desarrollo de circuitos patrimoniales y turísticos por el camino Real (ruta

H-10), que incorporaría rutas de penetración hacia la cordillera de la costa y que partirían en la localidad de San Francisco, el Camino de la Frontera (ruta H-15) y las rutas H-145 y H-11 desde la ruta H-10 al Camino de la Frontera. Esta última vía se encuentra actualmente reconocida a nivel intercomunal como parte de la Ruta Patrimonial Camino Real a la Frontera, promovida por el Ministerio de Bienes Nacionales.

5.2 IMAGEN OBJETIVO URBANA SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL

La imagen objetivo del Plan se resume en los conceptos que se describe a continuación.

5.2.1 Áreas de Crecimiento: Reconocer áreas de desarrollo existentes

Se consolida el crecimiento en el área que define el PRIR y se extiende el crecimiento hacia el norte entre la Ruta 5 y el estero Codegua. Hacia el sur se desarrolla el área entre la línea de ferrocarril y el estero Codegua (sector La Samuelina) y un área al sur de actual límite urbano del PRC vigente entre el Av. Independencia y la Ruta 5, ocupando el área de extensión urbana establecida en el PRIR.

5.2.2 Áreas Productivas: Reconocer actividades productivas existentes

Se reconoce la zona ZE-Q-I1 propuesta por el Plan Intercomunal en la localidad de San Francisco.

5.2.3 Patrimonio: Poner en valor el patrimonio cultural local

La propuesta sobre patrimonio en la localidad se define en base al reconocimiento de inmuebles de valor arquitectónico que se encuentran principalmente en el sector céntrico de la localidad y corresponden a la estación de trenes, el conjunto de la Iglesia, La plaza de Mostazal y casas patronales y el sector poniente de Chuchunco.

Se reconoce un Inmueble de Conservación Histórica en la localidad de San Francisco, una Zona de conservación histórica para Casonas Av. Las Torres y Entorno Monumento Nacional, y otra que reconoce el Sector Chuchunco, además de un Inmueble de Conservación Histórica en Casa Budinich

5.2.4 Vialidad: Consolidar la trama vial y mejorar la conectividad

La estructura vial de la localidad se define en el sentido norte sur por la Avenida Independencia que corresponde a la proyección del camino real (ruta H-10) y la ruta 5.

Se proyecta una vía secundaria paralela a la ruta 5 que cruzarían el estero Troncó uniendo el sector norte y sur de la localidad, reemplazando al actual puente peatonal denominado Puente Azul.

Finalmente, se provee de vialidad estructurante básica a las áreas urbanizables, asegurando su conectividad con las áreas ya urbanizadas y con las principales vías estructurantes.

5.2.5 Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes

Se definen áreas verdes y de equipamiento deportivo en diferentes sectores de la localidad y un sistema de parques asociado a los esteros Codegua y Troncó y un sistema menor de áreas verdes de los diferentes conjuntos de viviendas.

5.2.6 Equipamiento y Servicios Públicos: Ampliar y unificar el centro

Se desarrolla como principal centro de comercio y servicios el área que se encuentra contigua a la Av. Independencia, el sector aledaño a la casa Budinich por Av. Luco, el entorno del edificio municipal y la calle San Guillermo hasta la ruta 5. Se propone un área de servicios y equipamientos asociados a la carretera 5 Sur en el sector poniente, ésta se desarrolla desde el límite norte de la localidad hasta el cruce de la ruta 5 sur con el estero Troncó.

5.3 IMAGEN OBJETIVO URBANA LA PUNTA Y EL RINCÓN

La imagen objetivo del Plan en las localidades de La Punta y El Rincón se resume en los conceptos que se describen a continuación.

5.3.1 Áreas de Crecimiento: Organizar la oferta de suelo disponible

El crecimiento de las localidades utiliza toda el área disponible por el PRIR, además se integra un sector agrícola que debe conservar su uso con protección del paisaje en donde se encuentran las tabacaleras.

5.3.2 Áreas Productivas: No hay, excepto agricultura

En este sistema de localidades no se definen áreas productivas de carácter industrial. Sin embargo, se reconoce un área de uso agrícola que se debe conservar para mantener la identidad rural de la localidad.

5.3.3 Patrimonio: Conservar y poner en valor el patrimonio cultural

El patrimonio edificado que se conserva actualmente, se encuentra asociado principalmente a la localidad de La Punta, específicamente en la calle Conde de la Conquista, donde la configuración de fachada continua y edificaciones de adobe configuran un conjunto a proteger, otros elementos patrimoniales lo constituyen las tabacaleras que se encuentran en el sector nororiente de la comuna y de la localidad, el conjunto de la Iglesia de La Punta y algunas edificaciones en la Av. El Rincón, algunas de las cuales se encuentran en precario estado de conservación.

5.3.4 Vialidad: Mejorar la conectividad interna de la localidad

La vialidad principal la constituyen la Ruta H-15, la calle Conde de la Conquista, la Av. El Rincón y el camino hacia la Candelaria, las otras vías corresponden a calles que comunican con los sectores residenciales que se han desarrollado en la localidad.

Se proyecta una vía paralela a la ruta 5 que comunica el centro de las áreas a desarrollar al sur de la calle Conde de la Conquista, también una vía (indicativa) en el pie de monte paralela a Av. El Rincón.

5.3.5 Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes

Las áreas verdes corresponden principalmente a centros deportivos y recreativos. Se plantea la incorporación del pie de monte del cerro en el sector oriente de las localidades, incorporando además un circuito recreacional que relacione ambos.

Se proyecta un parque costanera en el borde del estero las Viedmas en el norte de la localidad, que permite mitigar los riesgos de inundación en este sector. Complementario el sistema de

áreas verdes se propone el desarrollo de una vía arbolada por la Av. El Rincón que continúa hacia el norte con el camino hacia el Fundo La Punta. Otras vías arboladas son la ruta H-15 y el camino hacia Los Marcos.

5.3.6 Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro

Se han definido dos centros de equipamientos y servicios uno en La Punta, que se desarrolla en relación con el área patrimonial y otro en la localidad de El Rincón, en el sector donde se encuentra el colegio y el y el complejo deportivo.

5.4 IMAGEN OBJETIVO URBANA LOS MARCOS

La imagen objetivo del Plan se resume en los conceptos que se describe a continuación.

5.4.1 Áreas de Crecimiento: Generar una forma urbana a la localidad

En esta alternativa se desarrolla todo el cuadrante definido por la ruta H-15 al norte, el límite comunal con la comuna de Codegua, la ruta H-15 hacia Codegua al oriente de la localidad y el callejón El Pedrero hacia el poniente.

5.4.2 Áreas Productivas: No hay

5.4.3 Patrimonio: Reconocer aspectos urbanos de interés

En la localidad de La Punta- El Rincón se reconoce una Zona de Conservación Histórica Conde de la Conquista y dos Inmuebles de Conservación históricos: Casa Ex Juzgado y Casa Familia Pinto.

5.4.4 Vialidad: Definir una trama vial interna de la localidad

La vialidad principal de la localidad está constituida por la ruta H-15 tanto en el sentido norte como en sentido oriente - poniente. Las vías secundarias son Capitán Dávila Rodríguez y Sargento Beroiza ambas tienen un trazado oriente poniente. Se proyectan vías en el sentido norte sur conectando las calles Dávila y Beroiza.

El objetivo principal es definir y consolidar una trama interna en la localidad, evitando que las nuevas urbanizaciones se construyan como fragmentos aislados.

Esta trama nueva debiera formar parte importante en la imagen urbana.

5.4.5 Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes

Se reconocen complejos deportivos - recreativos en diferentes sectores de la localidad. También se reconocen las áreas verdes resultantes de los proyectos de vivienda en la localidad. Se proyecta un parque costanera asociado al canal Lucano y que se desarrolla desde la ruta H-15 hasta el límite con Codegua. Se propone desarrollar un "Parque Intercomunal" entre las comunas de Mostazal y Codegua en el sector conocido como "el Espinillal" ubicado al sur oriente de la localidad (estos terrenos pertenecen a la comuna de Codegua)

5.4.6 Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro

Se propone la conformación de un centro de equipamientos y servicios que se desarrolla hacia el sur oriente del cruce de la calle Dávila Rodríguez con el canal Lucano.

6 EL PLAN REGULADOR COMUNAL

El Plan Regulador Comunal propuesto, con incidencia normativa sobre el territorio urbano comunal, cumple con los objetivos de desarrollo trazados (en capítulo 4 de esta Memoria) y representa la Imagen objetivo definitiva.

Mediante la zonificación propuesta y la distribución de densidades se da respuesta a los requerimientos planteados por cada uno de los estudios desarrollados para el Plan.

Zonificación de usos de suelo

La zonificación propuesta organiza el área urbana en una serie de áreas de acuerdo con sus usos predominantes. Las áreas patrimoniales determinadas corresponden a las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica cuando corresponde. Las denominadas Áreas Mixtas tienen usos predominantes de comercio y servicios o los incluyen con mínimas restricciones; las Áreas Habitacionales son áreas de uso residencial preferente; las Áreas Industriales son sectores destinados preferentemente a las actividades productivas y finalmente existe una serie de terrenos o áreas de uso especial o que no es posible incluir en otra de las categorías.

Las distintas áreas para las localidades de San Francisco de Mostazal, La Punta–El Rincón y Los Marcos se enumeran correlativamente. Las distintas zonas se diferencian principalmente por sus condiciones de edificación y las densidades habitacionales propuestas.

El Plan reconoce zonas no edificables y áreas de riesgo las cuales corresponden principalmente a riesgos de inundación y fajas de restricción por infraestructura ferroviaria. Respecto de las áreas de inundación se ha reconocido tanto las del PRIR como aquellas detectadas en el estudio de Riesgos y Protección Ambiental desarrollado en el marco del estudio del Plan, con las adecuaciones correspondientes a la escala local.

Vialidad estructurante

En relación con la vialidad, como criterio general se efectúa la menor cantidad de ensanches posibles y, en virtud del artículo 2.3.1. de la OGUC, se otorga jerarquía funcional a algunas vías que no cumplen con el ancho requerido por normativa para dicha jerarquía, evitando así mayores declaratorias de utilidad pública al interior de las zonas consolidadas, considerando su caducidad.

Las nuevas vías se han definido con el ancho mínimo para cada jerarquía, a excepción de las incluidas como vías parque, que incorporan en su perfil parques lineales, bandejones y/o ciclovías que de otra forma sería difícil sino imposible implementar.

Patrimonio cultural

Los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica se han definido incorporando la mayor parte de los elementos patrimoniales y áreas identificadas al interior del área urbana, la ordenanza patrimonial propuesta, al final de esta memoria explicativa, define las condiciones y beneficios a los que pueden optar los propietarios de estos inmuebles o zonas, en caso de desarrollarse para entrar en vigencia.

La incorporación del espacio público al interior de las Zonas de Conservación Histórica pretende generar o conservar un entorno armonioso con las edificaciones patrimoniales y posibilitar la ejecución de proyectos asociados al espacio público como elemento integrante de la imagen urbana.

Cruces y pasarelas en la vía férrea.

En San Francisco de Mostazal se propone aumentar los cruces de la vía férrea incluyendo los siguientes: Invernada, paso del Gimnasio, Estero Troncó y Santa Filomena, además del existente en Arturo Prat.

Respecto de las pasarelas peatonales que deben ser consideradas prioritarias en los planes de desarrollo de la comuna, se considera una frente a la Estación de Ferrocarriles, una en el sector de La Samuelina y una en la Invernada.

6.1 LÍMITE URBANO DE LA COMUNA DE MOSTAZAL

El límite urbano de San Francisco de Mostazal está definido estrictamente según lo graficado en el PRIR del 2001 y ajustado y actualizado al PRI 2010 y lo señalado para el área urbana consolidada por el Plan Regulador vigente.

En Los Marcos, La Punta y El Rincón, el límite ha sido trazado estrictamente de acuerdo a lo graficado en el PRIR, 2001 y actualizado al PRI 2010. En Los Marcos debiera incluirse todo el cuadrante propuesto en la imagen objetivo, mientras que en La Punta –El Rincón se debe incorporar el sector céntrico de la localidad de El Rincón, esto último por encontrarse mal georreferenciado el límite graficado en el PRIR del 2001 y actualizado al PRI 2010.

6.2 DENSIDADES HABITACIONALES PROPUESTAS

En general, la distribución de las densidades al interior del área urbana se realizó en base a los siguientes criterios:

Las densidades altas se proponen en torno a las áreas centrales con usos mixtos y en los bordes de vías con perfiles adecuados para este efecto y con buena accesibilidad, actual o potencial.

Respecto de las zonas habitacionales consolidadas, en general se mantienen las densidades existentes, a excepción de áreas puntuales en San Francisco que permitirían densificación por existir sectores deteriorados o de predios de gran tamaño, con mínimos requerimientos de fusión.

Respecto de las zonas que aún no se han urbanizado, el criterio de asignación de densidad dependió si se encontraban al interior de una macro área consolidada o son absolutamente periféricas, de modo tal que si se insertan en un área consolidada se propone mantener la densidad de los sectores aledaños y si se trata de áreas no consolidadas periféricas se nivela con la densidad media de las áreas habitacionales existentes, considerando que la gran mayoría de los terrenos disponibles de desarrollarán como loteos con construcción simultánea, pudiendo aumentar la densidad bruta hasta en un 25% sobre la máxima propuesta.

En cuanto a las localidades menores, La Punta y El Rincón se promueven con densidades medias y bajas manteniendo su condición semi-rural, concentrando en Los Marcos las mayores densidades.

6.3 ZONAS DEL PLAN REGULADOR DE MOSTAZAL

ZH1 Zona Habitacional Densidad Alta

En la localidad de San Francisco corresponde a una zona consolidada con viviendas unifamiliares ubicada al norte de calle Las Encinas y su área de extensión localizada al sur de calle Fundo Peuco, en el acceso norte a San Francisco de Mostazal sector Invernada

En la localidad de Los Marcos corresponde a una zona en proceso de consolidación, ubicada en el sector oriente de Los Marcos entre calle Capitán Dávila Rodríguez y calle Sargento Beroíza.

ZH2 Zona Habitacional Densidad Alta Renovación Urbana

En la localidad de San Francisco, corresponde al área ubicada entre calle San Guillermo y el estero Troncó, en la cual es posible densificar con edificaciones para vivienda multifamiliar.

ZH3 Zona Habitacional Densidad Media Alta

En la localidad de San Francisco, corresponde a un sector netamente residencial en torno a la calle José Miguel Carrera y al norte de ésta, así como el área de extensión al sur de dicha calle y un sector no consolidado en el extremo norte de la localidad que constituye el buffer entre el área urbana más densa y el área rural.

ZH4 Zona Habitacional Densidad Media

En la localidad de San Francisco, corresponde al área urbana ubicada al poniente de la vía férrea (sector Chuchunco y Las Torres), de los más antiguos de la localidad.

En localidad de La Punta – El Rincón, corresponde dos sectores situados al poniente y al norte en La Punta, con cercanía y buena accesibilidad existente al área céntrica.

ZH5 Zona Habitacional Densidad Media Alta

En localidad de La Punta – El Rincón, corresponde a sectores consolidados (Población Padres Josefinos) o en proceso de consolidación. Este último se sitúa hacia el interior de La Punta, al sur de calle Conde de la Conquista.

ZH6 Zona Habitacional Densidad Baja

En localidad de La Punta – El Rincón, corresponde a las principales vías estructurantes existentes, las que mantienen una imagen semi-rural de las localidades de La Punta y El Rincón.

ZH7 Zona Habitacional Densidad Media

Corresponde a un sector netamente residencial ubicado ente la ruta H-15 y la calle Capitán Dávila Rodríguez. Localidad de Los Marcos.

ZH8 Zona Habitacional Densidad baja

Corresponde al área más antigua de Los Marcos, en la cual se mantendrá una subdivisión predial y condiciones de edificación similares a las de la Población Rubio. Esta zona se ubica colindante con la comuna de Codegua.

ICH1: Inmueble de Conservación Histórica Casa Budinich, localidad de San Francisco. Casa Patronal ubicada en Avda. Independencia y Avda. Luco.

ICH 2: Inmueble de Conservación Histórica Casa Ex juzgado. Ubicada en la intersección de Avda. El Rincón y Calle Juez Ventura Arredondo.

ICH3: Inmueble de Conservación Histórica Casa Familia Pinto. Ubicada en Avda. El Rincón con calle Juez Oscar Pinto.

Corresponde a dos edificaciones ubicadas en Av. El Rincón, con importancia histórica por haber funcionado Juzgados o bien haber sido la vivienda de los jueces, como ICH2 e ICH3 correspondientes al Ex Juzgado y la casa de la Familia Pinto, respectivamente.

ZI: Corresponde a sectores destinados especialmente a actividades productivas que se localizan en torno a la ruta 5.

ZIS Infraestructura Sanitaria

Corresponde a localización de instalaciones para infraestructura sanitaria, correspondientes a estanques de reservación u otras instalaciones complementarias al uso. Cambios de uso de suelo en esta zona están sujetos a seccional.

ZIT: Zona de Infraestructura de transporte

Corresponde a la zona ubicada al nororiente de la intersección de calle O'Higgins y la línea férrea, cuyo uso corresponde a infraestructura de transporte.

ZM1 Zona Mixta Centro Preferente Comercio y Servicios.

Corresponde al área central de la localidad de San Francisco. Corresponde al sector céntrico consolidado de San Francisco de Mostazal, ubicado en torno a la Av. Independencia y su proyección por calle Luco, donde se concentra el comercio y los servicios.

ZM2 Zona Mixta Lineal con Comercio y Servicios

Corresponden a sectores lineales ubicados uno en torno a calle San Guillermo, sector sur de Av. Independencia y otros en un área de extensión. El primero es el antiguo acceso a San Francisco y se encuentra consolidado, esperándose que los otros se consoliden de similar manera.

ZM3 Zona Mixta de Alta Densidad

Corresponde al sector preferentemente habitacional situado entre calle Las Encinas y calle Bernardo Retamal, en proceso de consolidación con viviendas uni y multifamiliares de densidad habitacional alta, así como el extremos norte de Av. Independencia.

ZM4 Zona Mixta de Comercio y Servicios

En localidad de La Punta – El Rincón. Corresponde al sector céntrico histórico de La Punta y el área donde se concentra el equipamiento en el sector de El Rincón. Ambas áreas se localizan linealmente en la vialidad estructurante.

ZM5 Zona Mixta con Comercio y Servicios

Corresponde al sector central de Los Marcos, en proceso de consolidación, ubicado entre Sargento Beroíza y Capitán Dávila Rodríguez.

ZED: Zona de Equipamiento Deportivo

En localidad de La Punta – El Rincón. Son los siguientes: *Complejo Deportivo La Punta, Cancha El Rincón.*

ZEC Zona de Equipamiento Comunal

ZCH1 Zona de Conservación Histórica. Casona Av. Las Torres y entrono Monumento Nacional y sector Chuchunco, en localidad de San Francisco.

ZCH2 Zona de Conservación Histórica. Conde de la Conquista.

ZONAS NO EDIFICABLES

Se reconocen dos zonas:

FE: Faja Restricción de Esteros y Canales. Se ubican en las localidades de San Francisco, La Punta –El Rincón y Los Marcos.

FLF: Faja Línea Ferrocarril

Se ubica en la localidad de San Francisco.

ÁREAS DE RIESGO

AR – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros.

Se encuentran ubicadas en las localidades de San Francisco y La Punta –El Rincón.

Se reconocen en estas áreas a las áreas inundables o potencialmente inundables, contiguas a las quebradas que constituyen los cauces de flujo de escorrentía natural de los terrenos.

AR-2: Área de Riesgo por Remoción en Masa, en localidad de La Punta El Rincón.

Tabla 18. Resumen Zonas PRC Mostazal

Zona	Código	Identificación	Densidad (habitantes /hectáreas)	Condiciones de edificación			
				Sup. Predial Mínima (m ²)	% ocupación de suelo	Altura Máxima (m)	Sistema de agrupamiento

Zona	Código	Identificación	Densidad (habitantes /hectáreas)	Condiciones de edificación			
				Sup. Predial Mínima (m ²)	% ocupación de suelo	Altura Máxima (m)	Sistema de agrupamiento
Zonas Habitacional	Z - H1	Zona Habitacional Densidad Alta	200	200	0,7	7 – 9	Aislado, pareado
	Z - H2	Zona Habitacional Densidad Alta Renovación Urbana	100	400	0,6	9 – 15	Todos
	Z - H3	Zona Habitacional Densidad Media Alta	100	300	0,5 – 0,6	9	Aislado, pareado
	Z - H4	Zona Habitacional Densidad Media (San Francisco de Mostazal y La Punta –El Rincón)	100	400	0,5	7	Aislado, pareado
	Z – H5	Zona Habitacional Densidad Media Alta (La Punta –El Rincón)	160	250	0,5 – 0,6	9	Aislado, pareado
	Z – H6	Zona Habitacional Densidad Baja (La Punta –El Rincón y Los Marcos)	50	800	0,3 – 0,5	9 – 12	Aislado
	Z – H7	Zona Habitacional Densidad Media (Los Marcos)	160	250	0,5 – 0,6	9	Aislado, pareado
	Z – H8	Zona Habitacional Densidad Media Baja (Los Marcos)	100	400	0,5	7	Aislado, pareado
Mixta	Z – M1	Zona Mixta Preferente Comercio y Servicios	80	500	0,5	15	Continuo, aislado sobre y atrás de continuo
	Z – M2	Zona Mixta Lineal con Comercio y Servicios (San Francisco de Mostazal)	160	250	0,6	10,5	Aislado, pareado
	Z – M3	Zona Mixta de Alta Densidad (San Francisco de Mostazal)	200	200	0,7	7	Aislado, pareado
	Z – M4	Zona Mixta de Comercio y Servicios (La Punta –El Rincón)	100	400	0,5	7	Continuo
	Z – M5	Zona Mixta de Comercio y Servicios (Los Marcos)	200	200	0,7	7	Aislado, pareado
Industrial	ZI	Zona Industrial (San Francisco de Mostazal)	-	1500 2500 Ind. Molesta y usos asimilables	0,8	14	Aislado

Zona	Código	Identificación	Densidad (habitantes /hectáreas)	Condiciones de edificación			
				Sup. Predial Mínima (m ²)	% ocupación de suelo	Altura Máxima (m)	Sistema de agrupamiento
Equipamiento	ZED	Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo (San Francisco de Mostazal, La Punta – El Rincón y Los Marcos)	-	La existente.	0,15 del 80% para equip. 0,6 del 20% en otro equip.	12	Aislado
	ZEC	Zona Equipamiento Comunal (San Francisco de Mostazal)	-	5.000	0,7	12	Aislado
	ZET	Zona Equipamiento Turístico Recreativo y Procesamiento Agua Mineral (San Francisco de Mostazal)	-	2500 Hasta el 20% del total de la zona	0,7	12	Aislado
Servicios	ZSC	Zona de Servicios a la Carretera (San Francisco de Mostazal)	-	2000	0,4	Libre según rasante	Aislado
Infraestructura	ZIS	Zona de Infraestructura Sanitaria (San Francisco de Mostazal, La Punta – El Rincón)	-	Existente	0,5	Libre según rasante	Aislado
	ZIT	Zona de Infraestructura de Transporte	-	existente	0,5	7m	Aislado
No edificable	FE	Faja Restricción de Esteros y Canales.	-	-	-	-	-
	FLF	Faja Línea Ferrocarril	-	-	-	-	-
Restricción	AR – 1	Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros.	-	-	-	-	-
	AR - 2	Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros.	-	-	-	-	-

Zona	Código	Identificación	Densidad (habitantes /hectáreas)	Condiciones de edificación			
				Sup. Predial Mínima (m ²)	% ocupación de suelo	Altura Máxima (m)	Sistema de agrupamiento
Zonas de Conservación	Z – CH1	Zona de Conservación Histórica: Casonas Av. Las Torres y Entorno Monumento Nacional; y Sector Chuchunco	-	-	-	-	-
	Z - CH2	Zona de Conservación Histórica: Conde de la Conquista					

Fuente: Elaboración propia

6.4 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La vialidad estructurante del Plan Regulador está constituida por las vías incluidas en el PRIR, las principales vías comunales existentes y la nueva vialidad propuesta, la cual se concentra principalmente en las áreas habitacionales aún no urbanizadas.

Respecto de la vialidad estructurante del PRIR, se mantuvo su trazado y los anchos mínimos propuestos por dicho instrumento.

Las nuevas vías incorporadas al sistema estructurante comunal corresponden a vías nuevas en las áreas aún no urbanizadas y a la continuidad de vías existentes.

Por último, se incorporan a la vialidad estructurante algunas calles existentes, las cuales, a pesar de no tener los anchos requeridos, son incluidas con determinada jerarquía para acoger los usos propuestos en la zonificación⁴.

6.4.1 Vialidad San Francisco de Mostazal

En esta localidad la vialidad estructurante existente se conserva aumentando la conectividad entre las distintas zonas urbanizadas actualmente, especialmente en sentido norte sur, por medio del puente vehicular propuesto donde hoy se ubica el "Puente Azul", generando una alternativa a la conexión existente por Av. Independencia. En sentido oriente poniente la conectividad mejoraría con la habilitación de los cruces a la vía férrea en La Invernada, estero Troncó, sector Gimnasio y Santa Filomena.

Las áreas urbanizables se proveen de una macrotrama que permitirá conectar los distintos fragmentos que se vayan conformando con la trama vial estructurante existente.

⁴ De acuerdo con lo permitido por el Art. 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en términos de poder asimilar las vías existentes a las categorías señaladas en los Art. 2.3.2. y 2.3.3. aún cuando éstas no cumplan con los anchos mínimos o las condiciones y características que en ellos se establece.

6.4.2 Vialidad La Punta –El Rincón

Se consolida la trama vial existente, en general con los perfiles que hoy presentan, en particular en las áreas de valor patrimonial. Respecto de vialidad secundaria, ésta se propone únicamente en las macromanzanas que forman las principales vías en el sector de La Punta, con el fin de conectar las futuras urbanizaciones y conformar alternativas de comunicación entre las vías existentes.

6.4.3 Vialidad en Los Marcos

Se consolida la vialidad estructurante existente, pero como principal medida se propone la creación de una malla vial que permita conectar los distintos sectores de la localidad, en especial aquellos que actualmente no se han urbanizado.

6.5 PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

De acuerdo con los objetivos establecidos para la planificación comunal, se pretende poner en valor y conservar el patrimonio histórico de la comuna, y en particular de las localidades incluidas en el Plan Regulador Comunal, con la definición de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y el reconocimiento en la normativa de la existencia de Monumentos Nacionales y otras edificaciones de interés patrimonial al interior del área urbana comunal.

Los elementos patrimoniales reconocidos por el Plan Regulador de San Francisco de Mostazal son los siguientes:

Tabla 19. Elementos de Valor Patrimonial en San Francisco de Mostazal

	Nombre	Ubicación	Tipo de Patrimonio
Monumentos Nacionales			
1	Estación de Ferrocarriles Monumento Histórico. DS 6.006 del 10/9/1981	Pasaje O'Higgins	Edificación Urbana Monumento Nacional
Inmuebles de Conservación Histórica			
ICH1	Casa Budinich	Av. Independencia esquina Luco	Edificación Urbana
Áreas de Valor Patrimonial			
ZCH1	Casonas Avda. Las Torres y entorno monumento nacional	Entorno MN Estación Ferrocarriles; Sector Chuchunco	Sector Urbano

Fuente: Anteproyecto PRC 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Respecto de los elementos de valor patrimonial reconocidos en la localidad, el Plan Regulador los incorpora en la normativa en virtud de las facultades establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los Monumentos Nacionales se encuentran protegidos por la Ley 17.288, y el existente en esta localidad se identifica en el Plano. Además se define las siguientes Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica.

Los elementos patrimoniales reconocidos por el Plan Regulador de La Punta y El Rincón son los siguientes:

Tabla 20. Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica La Punta –El Rincón

ZCH2	Calle Conde de La Conquista. Incorpora el espacio público y edificaciones de fachada continua existentes que la conforman, como la Iglesia, el Anexo La Punta, el Teatro La Punta, la Casa Los Vargas y secadores de tabaco adyacentes a esta zona.
ICH2	Ubicada en la intersección de Avenida El Rincón y calle Juez Oscar Pinto, denominada Casa Familia Pinto.
ICH3	Ubicada en la intersección de Avenida El Rincón, denominada Casa Ex Juzgado

Fuente: Anteproyecto PRC 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

En el sector de El Rincón existen también edificaciones de reconocido valor patrimonial, especialmente desde el punto de vista de la historia de la localidad, tales como las casas que pertenecieron a algunos jueces en El Rincón. La casa Familia Pinto presenta evidentes

características de deterioro, y estragos causados entre otros por el evento sísmico del año 2010. Se requiere de estudios y evaluaciones para su posible recuperación.

En Los Marcos el Plan no incorpora elementos patrimoniales como Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica.

Edificación Patrimonial Ciudad San Francisco de Mostazal.

En la Ciudad de San Francisco de Mostazal existen importantes de edificaciones con carácter patrimonial, como también sectores de que conforman zonas de conservación histórica (ZCH). En el caso de San Francisco se definen cuatro zonas, una corresponde a las edificaciones que se encuentran tras la estación de ferrocarriles, otra corresponde al predio de la Casa Budunic, otro al sector que colinda con la Iglesia de San Francisco y Convento Franciscano y la Plaza y Teatro Municipal.

Para definir la edificación Patrimonial que debe conservarse en la ciudad, al incorporarla en una Zonas de Conservación Histórica no sólo se considera la morfología, sino otros aspectos tales como el estado de conservación actual. De acuerdo con los estudios desarrollados a lo largo de la elaboración del PRC, las construcciones que se reconocen como de interés patrimonial y que deben ser conservadas, son las indicadas en color azul en la Figura (1), otras las que ayudan a conservar de mejor forma la imagen de espacio público están marcadas en color amarillo, los monumentos nacionales ya declarados se encuentran en color rojo, además, parecen descritas las zonas y edificaciones en particular que deben ser protegidas a través de la normativa del PRC.

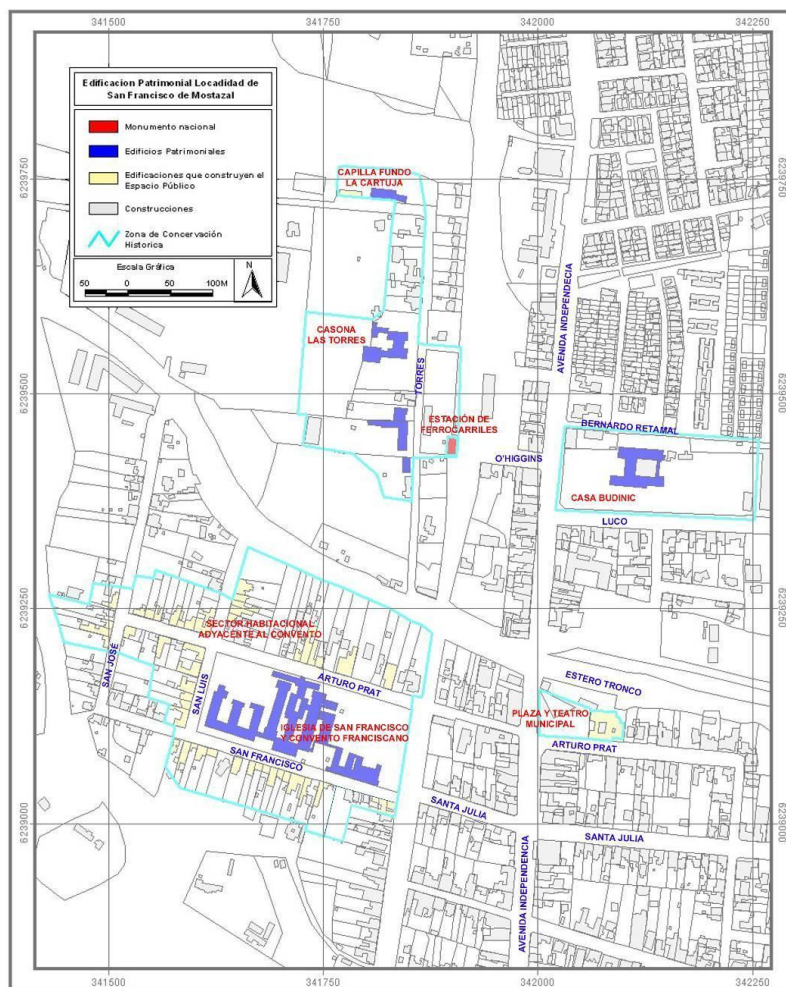
Los criterios utilizados en la identificación de las edificaciones de interés patrimonial en Codegua, son los siguientes:

Uno corresponde a la tipología de edificación, que representa en general una técnica que se desarrolla a partir de la época de la colonia, principalmente construcciones de albañilería en adobe con techos de teja de arcilla, algunas de las cuales conforman calles de fachada continua, otras cuentan con corredores exteriores, e incluso con corredores y patios interiores.

El segundo criterio para definir la edificación con carácter patrimonial es el grado de conservación de los edificios, ya que en general las construcciones de adobe sufren importantes daños con los movimientos sísmicos, el paso del tiempo, la falta de mantención y también producto de algunas malas prácticas tales como el reemplazo de teja de arcilla por zinc en las cubiertas, la demolición o derrumbe de edificaciones colindantes, etc. Las edificaciones de valor patrimonial cuyo estado de conservación hace muy difícil su recuperación, han sido excluidas entre las que se han priorizado (Imagen 5), aún cuando se mantengan dentro de la Zona de

Conservación Histórica que se ha definido. Otro punto importante es el aporte que entregan algunas construcciones a las zonas en particular, ya que, algunas edificaciones son claramente discordantes de lo que correspondía a la conformación original de los sectores, esto se debe principalmente a que las construcciones originales fueron demolidas y remplazadas por otras que no conforman la fachada continua y generalmente crean un antejardín que no construyen la misma línea de edificación.

Imagen 5. Edificación con valor patrimonial Ciudad de San Francisco de Mostazal.



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

En el caso de la Ciudad de San Francisco, la primera ZCH corresponde al sector que colinda hacia el poniente de la Estación de Ferrocarriles, esta está declarada Monumento Histórico Nacional (DS 6.006 del 10/09/1981). Además en este sector se encuentran la Casa Patronal Las Torres y la Capilla del fundo La Cartuja, en este sector existen algunas edificaciones de fachada continua, que se encuentran en avanzado estado de deterioro, sin embargo su definición como ZCH está asociada a que este sector corresponde históricamente a uno de los mas antiguos

debido a su cercanía a la estación de trenes en donde se construyeron edificaciones de estilo colonial con patios y corredores.

Imagen 6. Estación de trenes San Francisco, Monumento Histórico nacional



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Imagen 7. Casona las Torres y Acceso Capilla fundo la Cartuja



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

La segunda ZCH que corresponde al predio de la Casa Budinich, esta edificación corresponde a una casa colonial con corredores y grandes patios, además cuenta con una vegetación consolidada que es relevante de conservar ya que además esta asociada a la avenida Independencia y enfrenta la estación de ferrocarriles.

Imagen 8. Casa Budinich Vista Exterior y vista de un corredor del inmueble.



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

En el caso de la ZCH que corresponde al sector adyacente asociado a la Iglesia y el Convento Franciscano, esta zona corresponde a los frentes de las calles Arturo Prat hasta la calle San José, luego los frentes de la calle San Luís y San

Francisco el limite oriente es claramente la línea férrea que enfrente la iglesia. La edificación más relevante del sector es el conjunto que forman la iglesia y las dependencias del convento franciscano.

Imagen 9. Vista frontal de la Iglesia San Francisco y parte de los recintos del Convento



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

La ZCH que se definió como Plaza y Teatro Municipal, corresponde al sector de la Plaza de Armas con una vegetación consolidada, además se considera como parte importante, el edificio municipal y el teatro recientemente restaurado.

Imagen 10. Plaza de San Francisco de Mostazal

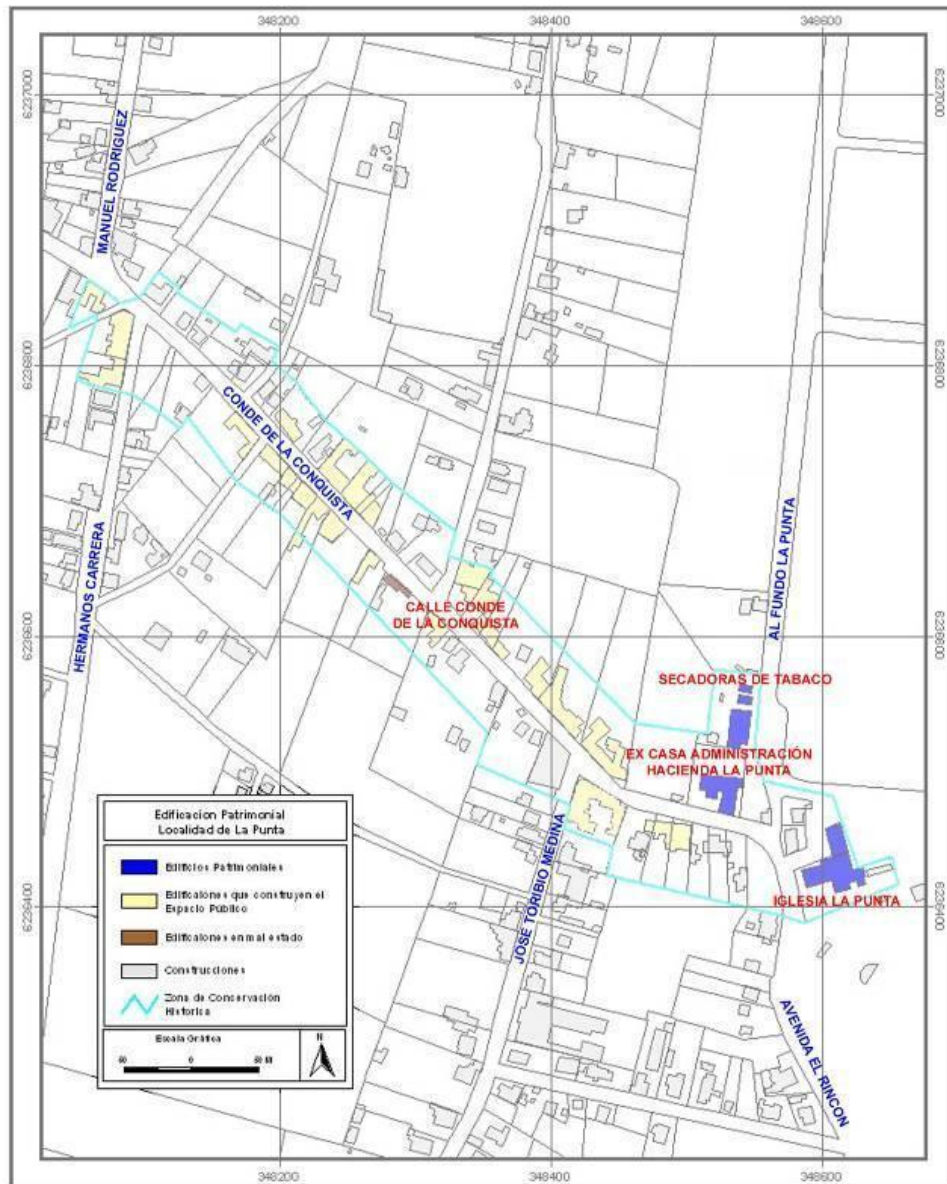


Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Edificación Patrimonial Localidad de La Punta.

Dentro de la Comuna de Mostazal se encuentra la localidad de La Punta que forma parte de los centros urbanos en estudio.

Imagen 11. Zona de Conservación Histórica y Edificación con valor patrimonial localidad d La Punta



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

En esta localidad se reconoce una Zona de Conservación Histórica en la que predominan las construcciones de fachada continua algunas con corredores y patios interiores. Además en esta zona podemos encontrar edificios relevantes de carácter patrimonial. En la Imagen 11 se

identifica el polígono correspondiente a la ZCH y las edificaciones más relevantes en color azul, las que ayudan a conservar de mejor forma la imagen de espacio público están marcadas en color amarillo, además se ha indicado una construcción que a pesar de formar parte de la tipología a conservar se encuentre en mal estado por lo que esta solo graficada para que se entiendan los criterios que se han utilizado en la definición de la zona.

La zona está comprendida principalmente por las edificaciones que enfrentan la calle Conde de la Conquista desde la iglesia la punta por el oriente hasta la calle Hermanos Carrera por el poniente, esta zona se extiende un poco hacia el norte por el camino que lleva hacia el fundo la punta. En la ZCH se identifican algunas edificaciones de carácter patrimonial estas corresponden al complejo de la iglesia la punta, la Casa de Administración de la Hacienda la Punta. El conjunto de las secadoras de Tabaco y su casa estilo colonial en el mismo predio.

Imagen 12. Vista conjunto Iglesia la Punta



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Imagen 13. Parte Ex Casa Administración hacienda de la punta, Casona y Secadoras de Tabaco



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

**Imagen 14. Negocio esquina Conde de la conquista José Toribio Medina (Izquierda)
Casa deteriorada en calle Conde de la Conquista (Derecha)**



Fuente: Anteproyecto 2006. José Luis Celedón Sánchez y equipo.

Imagen 15. A la izquierda Casa Ex Juzgado. Inmueble de Conservación Histórica 2 (ICH2). A la derecha, Casa familia Pinto, Inmueble de Conservación Histórica 3 (ICH3)

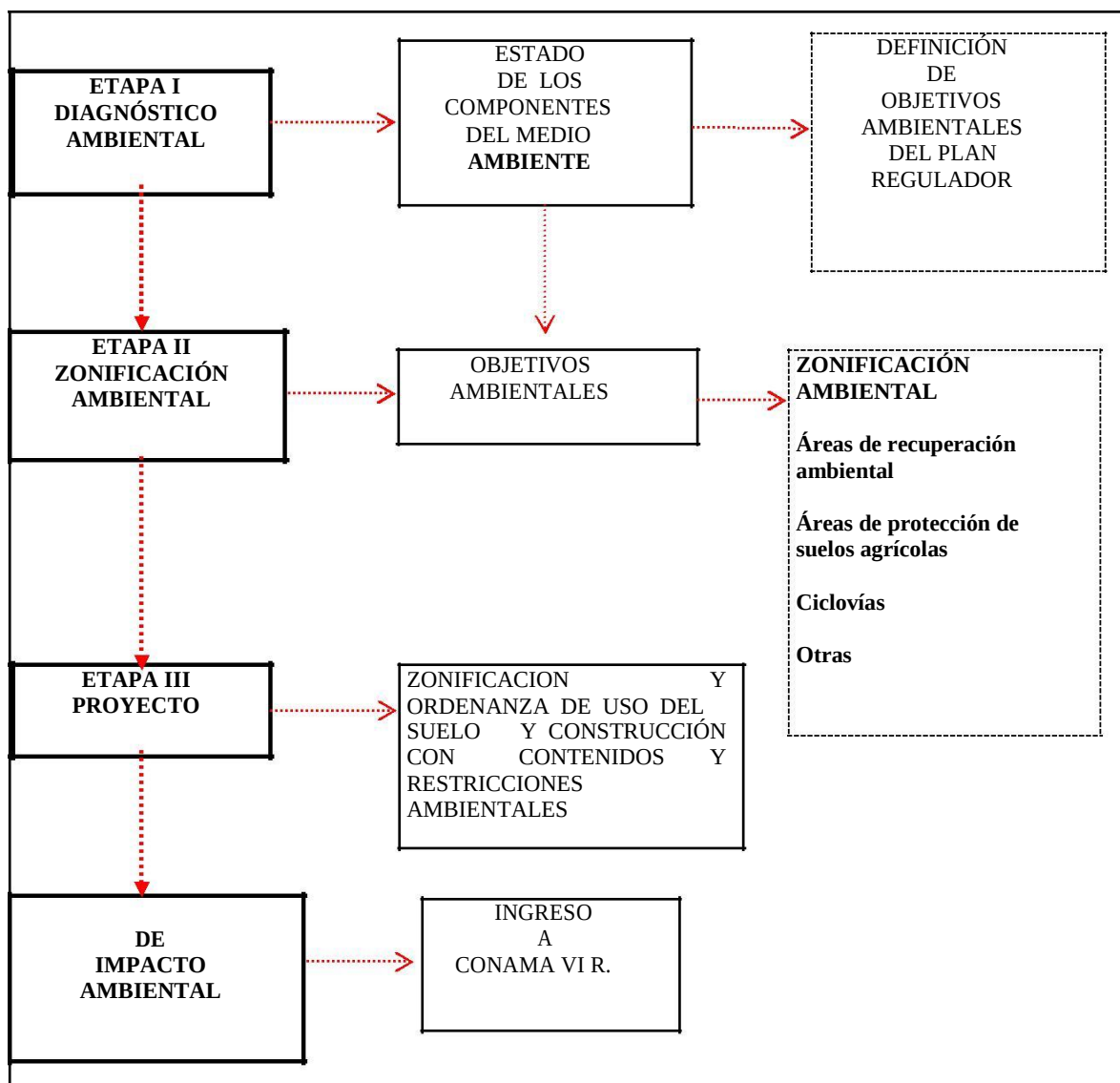


Fuente: Elaboración propia

6.6 ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN

Flujo Metodológico de la Incorporación de la Dimensión Ambiental en el Proceso de Elaboración del Plan Regulador Comunal de Mostazal.⁵

Tabla 21. Flujo metodológico Dimensión ambiental



⁵ Este apartado corresponde a la exposición metodológica y de insumos que fueron construidos para la Declaración de Impacto Ambiental del Anteproyecto 2006. En la actualidad este insumo no se encuentra ingresado al Servicio de evaluación ambiental. El instrumento en actualización (2014) será sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de acuerdo a la normativa vigente.

Se expande el uso habitacional al exterior del límite poniente que fija el Plan Regulador de Mostazal. No obstante, este crecimiento se proyecta predominantemente sobre suelos de bajo valor agrícola (clase IV)

- **Flora y fauna nativa (biodiversidad)**

No se genera impactos negativos ni pérdida flora y fauna nativa, dado que esta se encuentra solo en la cordillera de los Andes y la costa, por lo tanto al exterior de la localidad de Los Marcos.

- **Agua. Cursos de agua superficiales: ríos y canales**

Se establece una faja de restricción en torno a los canales de forma de evitar construcciones en sus bordes y proteger la calidad del recurso hídrico de potenciales derrames y vertimientos en su curso.

Aguas subterráneas

El emplazamiento de la localidad de Los Marcos en el valle hace que presente una *vulnerabilidad alta* a la contaminación del acuífero subterráneo. El Plan Regulador de la Localidad de los Marcos, no permite zona industrial. De esta forma, se evita posibles derrames y vertimientos de residuos industriales líquidos que afecten la calidad del agua de los acuíferos subterráneos.

RIESGOS NATURALES

El Plan Regulador Comunal considera un AR – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros y una AR-2 Área de Riesgo por Remoción en Masa.

PROTECCION DE LA CALIDAD DE VIDA Y EL MEDIO

6.6.1 Evaluación de los Aspectos ambientales del Plan Regulador de Mostazal

Se realizó una evaluación ambiental cualitativa de los Proyectos de zonificación, para las Localidades de San Francisco de Mostazal, Los Marcos y la Punta- El Rincón, sujetas a planificación.

Esta evaluación se enmarcó en la evaluación ambiental estratégica, donde se busca integrar la dimensión ambiental en las etapas características de un Plan Regulador: Diagnóstico, Anteproyecto y Proyecto. De forma de asegurar que el Plan y su ordenanza tengan incorporados todos los mecanismos de mitigación que aseguran la protección de los recursos naturales y la calidad de vida de la población.

Específicamente a través del *proyecto*, se busca comprobar que la alternativa de desarrollo urbano planteada para la ciudad y localidad tenga considerada la protección de la población y el patrimonio ambiental existente en cada territorio. Por lo tanto, se buscó entregar criterios de análisis para la planificación urbana e identificar deficiencias en términos ambientales detectadas en cada zona propuesta, para su ajuste correspondiente.

Los criterios de evaluación se refieren a:

- “Riesgo para salud de la población, debido efluentes, emisiones o residuos”
- “Efectos adversos significativos sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire”
- “Reasentamiento de comunidades humanas o al los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos
- “Alteración significativa del valor paisajístico y/o turístico y alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológicos e históricos y en general los pertenecientes al patrimonio cultural”

6.6.2 COMUNA DE MOSTAZAL

6.6.2.1 LOCALIDAD DE SAN FRANCISCO DE MOSTAZAL

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

- **Suelos de valor agrícola (Clases I, II, III)**

En general, se mantiene el límite urbano fijado por el Plan Regulador Intercomunal. Solo se expande el límite urbano hacia el sur- poniente destinando el sector a un uso residencial. Esta propuesta de expansión se propone sobre suelos de clase IVs y IVe, los cuales presentan severas restricciones para los cultivos, por lo cual no se genera pérdida de suelos de valor agrícola.

También, se expande un sector al oriente de la ruta 5- sur para uso industrial. Si bien este crecimiento se realiza sobre suelos con moderadas limitaciones para la agricultura al ser suelos clasificados como III, la localización junto a la mencionada carretera vuelve estos suelos muy demandados para el cambio de uso rural a equipamiento u uso industrial.

- **Flora y fauna nativa (biodiversidad)**

No se genera impactos negativos ni pérdida de flora y fauna nativa, dado que esta se encuentra solo en la cordillera de los Andes y la costa, por lo tanto al exterior de la localidad de San Francisco Mostazal.

- **Agua**

Cursos de agua superficiales: ríos y canales

El Anteproyecto considera una faja de protección o exclusión a la urbanización en torno a los cursos de agua, de forma de proteger el recurso hídrico. Especialmente relevante es el tramo del estero Tronco que cruza el área industrial de la localidad de San Francisco de Mostazal.

Aguas subterráneas

De acuerdo al estudio de CONAMA (2003), la localidad de San Francisco de Mostazal se asienta en un área con una vulnerabilidad extrema a la contaminación, dado que el acuífero subterráneo se encuentra entre 5 a 20 metros.

La zona industrial que se establece entorno a la ruta 5 sur, solo consolida un uso existente y provee de suelo para la localización de nuevas industrias, en un área con ventajas para la localización de actividades productivas. La vulnerabilidad de los acuíferos hacen necesario establecer en la Ordenanza que las nuevas industrias que se localicen en esta zona, deberán realizar un tratamiento y disposición adecuada de los residuos industriales líquidos.

Además, según corresponda la Dirección de Obras deberá solicitar previo al otorgamiento del permiso de edificación el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y la calificación ambiental favorable otorgada por la COREMA VI región

RIESGOS NATURALES

La propuesta del Plan Regulador para la ciudad de San Francisco de Mostazal, establece las siguientes zonas de restricción:

Riesgos por Inundación

El PRC establece un AR – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros.a la caja del estero Codegua, ya que la escorrentía de la aguas delimitan el sector poniente de la localidad de San Francisco de Mostazal. Cabe destacar que, en la actualidad la ruta H-11 se encuentra pavimentada, situación que acelera la escorrentía de las aguas ante un eventual desborde del río.

También se ubican en esta zona los terrenos externos del límite norponiente del área urbana de San Francisco de Mostazal. Identificándose como áreas de riesgo el cementerio, el camino hacia la Hacienda Picarquín, como también los terrenos aledaños a la ruta 5 sur

Riesgos identificados en el área urbana

Se establece el riesgo de inundación en la calle Las Encinas situada en la planta urbana norte de San Francisco de Mostazal: El riesgo se produce por los rebases del canal subderivado San Pedro cuando existe ocurrencia de eventos pluviales extremos intensos o de amplia duración. En su recorrido, las aguas inundarían la sección norte de la nueva población Portal de Asís y los pasajes 1 norte, 2 norte y 3 norte de la población Bernardo Retamal.

Otro sector de riesgo corresponde a La avenida Independencia en su parte oriental, desde la propiedad de R. Budinich hasta el parque Víctor Jara, el cual sufre frecuentemente el rebalse de un pequeño canal de regadío que sale de la mencionada propiedad. Durante todo el año se producen los desbordes provocando el anegamiento de la avenida hasta el parque Víctor Jara.

En el extremo sur de la localidad de San Francisco de Mostazal se identificó un área de riesgo por inundación. Esta zona obedece al rebalse de un canal de regadío que escurre paralelo al

Camino Real (Av. Independencia), anegando potencialmente la ruta desde el límite urbano sur hasta la calle Central, en la población Los Castaños.

En el área de extensión, el canal que cruza la parte norte de la población Huilmay y el límite sur de la población Pablo Neruda, muestra un riesgo latente de inundación, siendo la situación más delicada los anegamientos que se producen en los patios de las viviendas ubicadas al sur del pasaje García Huidobro, en la población Pablo Neruda. Bajo condiciones extremas de precipitaciones el cauce de canal desborda sus aguas, escurriendo por la calle El Roble hasta la avenida Fundo Peuco en la Villa El Conquistador.

Riesgo por Remoción en Masa

Se debe hacer mención especial el villorrio La Samuelina situado en el extremo suroeste de San Francisco de Mostazal. Ya que en la etapa de diagnóstico se identificó una franja de terreno afectada por erosión hídrica. Algunas secciones del límite poniente del villorrio están siendo permanentemente sometidos a la acción abrasiva del estero Codegua, provocando el socavamiento de la ribera, lo cual genera el riesgo latente para la población

PROTECCION DE LA CALIDAD DE VIDA Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

- **Contaminación ambiental por industrias y otras actividades molestas en barrios residenciales**

Esta alternativa consolida el uso industrial al borde de la ruta 5 –sur, evitando de esta forma la localización de fuentes contaminantes y el paso de flujo de carga al interior del área urbana.

Junto al anterior, la zona industrial es distanciada de la zona residencial al oriente que se encuentra consolidada por una vía proyectada, que logra de esta forma una adecuada separación entre ambas actividades. No obstante, es necesario prohibir la localización de industrias molestas, en el frente que colinda con el uso residencial o bien permitir solo industria calificada como inofensiva. Esto debido a que las industrias molestas en zonas industriales exclusivas pueden emitir niveles de ruido de 70 Db , hora- día, (DS.nº286/1984), lo cual afecta a la salud de la población. Se estima que- dada la función decreciente de las ondas sonoras en función de la distancia- se debe considerar una distancia aproximada de 40 metros desde el foco emisor hasta una vivienda.

Asimismo, al poniente de la zona industrial, se presenta un área que en la actualidad se presenta con cultivos. Esta zona el Plan la destina con un uso de recreación, evitando de esta forma la llegada de nueva población en los bordes de la zona industrial y los riesgos para la población y problemas de incompatibilidad de uso del suelo.

Igualmente, considerando los ruidos, vibraciones y riesgos de accidentes que genera el paso del Ferrocarril por el área urbana, se genera una franja de restricción o amortiguamiento que evita las edificaciones principalmente residenciales.

- **Calidad del aire**

Vías arbolada y Ciclovías

Se proyecta el principal eje estructurante de la Localidad como vía arbolada lo cual beneficia directamente la calidad del aire y el paisaje urbano.

Igualmente, se proyecta dos ejes de ciclo vías que conectan San Francisco de Mostazal con Graneros y Rancagua. Además, de los beneficios directos a la población se favorecen las reducciones de emisiones contaminantes al aire por transporte automotor. No obstante, es necesario proyectar una red de ciclovías que propicien los desplazamientos al interior de la localidad.

Localización de zona industrial en relación a dirección de los vientos

La exclusión de establecer una zona industrial al oriente de la ruta 5- sur, evita el arrastre de los contaminantes a la localidad de San Francisco, dado que los vientos durante el día tienen una dirección cordillera- valle. Igualmente, no se genera obstáculos o interferencias a la circulación del aire conservando predominante baja ocupación del suelo del sector.

Estero Tronco

La propuesta establece en torno al estero Tronco un uso de áreas verdes, por ende con baja ocupación del suelo. Este uso beneficia la calidad del aire, dado que no se altera el corredor de vientos natural que existe entre la cordillera y el valle durante el día.

Áreas verdes

Se proyecta una considerable superficie de áreas verdes, lo cual favorece la calidad del aire de la localidad.

Centro de equipamiento y servicios

La localización de un centro de servicios estimula la disminución de viajes en transporte automotor al centro de Rancagua, y por ende se favorece la reducción de emisiones contaminantes.

- **Protección del Patrimonio cultural**

Protección del patrimonio arquitectónico

Se establece como zona de conservación los edificios identificados en el diagnóstico técnico como de valor arquitectónico e histórico, por lo cual se protege el patrimonio cultural.

- **Acceso a Equipamiento y servicios de la población.**

La dotación de un potencial centro de servicios en la localidad de San Francisco, asegura a la población presente y futura el acceso a equipamientos y servicios.

Áreas verdes

Se aumenta la superficie de áreas verdes por habitante al destinar importantes superficies de suelo en torno a los esteros Tronco y Codegua al uso de áreas verdes. Junto, a lo anterior se embellece el entorno de dichos esteros, especialmente en aquellos sectores que son usados como microbasurales, todo lo cual aporta valor al paisaje urbano de la localidad.

6.6.2.2 LOCALIDAD DE LOS MARCOS**PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

- **Suelos de valor agrícola (Clases I, II, III)**

AMBIENTE URBANO

- **Contaminación ambiental industrial en barrios residenciales**

En la localidad de Los Marcos no se establece una zona industrial, por lo tanto esto evita posibles emisiones contaminantes que puedan afectar la salud y la calidad de vida de la población.

- **Calidad del aire**

Vías arboladas y ciclovías

Se propone a los principales ejes viales como vías arboladas, las cuales redundan en el beneficio de la calidad del aire y del paisaje urbano.

Junto a lo anterior, se propone una importante red de ciclovías que conectan las áreas residenciales existentes y propuestas.

Zona industrial

No se establece zona industrial y por lo tanto se evita la localización de fuentes industriales contaminantes del aire.

Centro de equipamiento y servicios

Se establece un centro de equipamientos y servicios lo cual disminuye los desplazamientos en medios de transporte contaminantes a la localidad de San Francisco de Mostazal

- **Protección del Patrimonio cultural**

Protección del patrimonio arquitectónico

No se establecen zonas de protección del patrimonio cultural

- **Acceso a Equipamiento y servicios de la población.**

La dotación de un centro de servicios en la localidad de Los Marcos asegura a la población el acceso a equipamientos y servicios en su localidad sin necesidad de desplazamientos a San

Francisco de Mostazal. Junto a lo anterior, se establece una zona destinada para el equipamiento deportivo, lo cual permite reservar el suelo para este uso.

6.6.2.3 LOCALIDAD DE LA PUNTA- EL RINCON

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

- **Suelos de valor agrícola (Clases I, II, III)**

Se mantiene el límite urbano establecido por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, por lo cual no se incorporan suelos agrícolas al área urbana.

- **Flora y fauna nativa (biodiversidad)**

No se genera impactos negativos ni pérdida flora y fauna nativa, dado que esta se encuentra solo en la cordillera de los Andes y la costa, por lo tanto al exterior de la localidad de La Punta. En los cerros adyacentes a la localidad no se presenta flora nativa por estar muy intervenidos.

- **Vegetación**

Se establece parte de la ladera del Cerro La Virgen, resguardando de esta forma la vegetación existente, la que a su vez aporta a la calidad estética del poblado.

- **Aguas subterráneas**

El emplazamiento de la localidad de La Punta en el valle, hace que presente una *vulnerabilidad alta* a la contaminación del acuífero subterráneo. Dado que la zonificación no permite zona industrial, se evita de esta forma la contaminación de los acuíferos subterráneos por vertimientos o derrames de residuos líquidos industriales.

RIESGOS NATURALES

Localidad de La Punta

El Plan Regulador establece una zona AR – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros. Las inundaciones en la localidad corresponden a eventos frecuentes durante todo el

año, ya que los anegamientos se generan por desbordes de canales de regadío derivados de precipitaciones intensas y de larga duración, y por la mala mantención de los lechos de estos cauces. Cabe destacar que la localidad de La Punta se encuentra en una posición topográfica deprimida respecto a la gran mayoría de los canales que conforman sus sistemas de regadío.

Riesgos de remoción en masa

Se debe establecer un área de restricción para la ocupación urbana en los sectores reconocidos con riesgos de remoción en masa. Estos se presentan en la vertiente suroeste y oeste del cerro La Virgen frente a la población Los Padres Josefinos, donde se detectan terrenos afectados por procesos solifluxionales asociados a la litología de la Formación Coya-Machalí. Este estado es potencial para el deslizamiento de suelo, el cual podría afectar a las viviendas de construcción ligera de la población Los Padres Josefinos asentadas en los basamentos del cerro.

En la ladera con exposición oeste del cerro La Virgen, 50 m al norte de la calle Capitán Astorga, se presenta un área perturbada por procesos de desprendimientos rocosos que afecta la Avenida Santa Filomena. Estas caídas de fragmentos de rocas se deslizan por los taludes del cerro, formando pequeños depósitos de conos de escombros.

La sección del estero Las Viedmas comprendida entre la Avenida Manuel Rodríguez y la calle que conduce al Ex Fundo La Punta, presenta socavamientos en la ladera sur. La potencia de roce del agua y de los materiales transportados por la escorrentía del estero durante las avenidas, provoca la abrasión y retroceso de la ribera.

Localidad del Rincón

El PRC establece una zona de AR – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros.

Las zonas de inundación en la localidad de El Rincón se ubican en la población Los Cerezos y el camino que comunica la localidad con los poblados de La Punta y La Candelaria. El sector oriental de la población Los Cerezos sufre anegamientos parciales de pasajes y viviendas como consecuencia del rebase de un canal de regadío, provocado por la obstrucción de los sistemas de pasos de agua (sifones). Es importante destacar que las acequias de la población poseen un gran embancamiento, con diferencias significativas de conducción hidráulica en distintas secciones. Los anegamientos del camino La Candelaria-El Rincón-La Punta son concebidos por desbordes esporádicos del estero Codegua. Los desbordes del estero Codegua en el sector de La Candelaria provocan ocasionalmente la inundación del poblado de El Rincón, llegando esporádicamente a afectar a la localidad de La Punta. Estas superficies son zonas asentadas sobre terrenos deprimidos donde el agua tiende a almacenarse.

PROTECCION DE LA CALIDAD DE VIDA Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO

- **Contaminación ambiental por industrias y otras actividades molestas en barrios residenciales**

La propuesta de Zonificación para la localidad de la Punta, consolida la función residencial del poblado y protege la calidad de vida de la población, al no establecer una zona industrial al interior del límite urbano.

- **Calidad del aire**

Vías arboladas y ciclovías

Se proyecta como vía arbolada el principal eje estructurante de la Localidad de la Punta. Además, se diseñan ciclovías paralelas a las principales vías del poblado que permiten los desplazamientos al interior de este y que conectan con el camino a Codegua, lo cual estimula el uso de un medio de transporte no contaminante.

Zona industrial

No se establece zona industrial y por lo tanto se evita la localización de fuentes industriales contaminantes del aire.

- **Protección del Patrimonio cultural**

Protección del patrimonio arquitectónico

Se establece como zona de conservación los edificios identificados en el diagnóstico técnico como de valor arquitectónico e histórico, por lo cual se protege el patrimonio cultural.

- **Acceso a Equipamiento y servicios de la población.**

La dotación de un potencial centro de servicios en el área central de la localidad de la Punta, asegura a la población presente y futura el acceso a equipamientos y servicios.

Junto a lo anterior, se establecen la zonas AV Área verde, ZED Zona de equipamiento deportivo. Por lo tanto, el Plan asegura una importante dotación de espacios de recreación para la comunidad.

7 GESTIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

7.1 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

De acuerdo con los objetivos de desarrollo territorial, comunal y urbano, establecidos para la formulación del Plan Regulador Comunal, y en base a las propuestas contenidas en el Plan, se estableció una serie de proyectos estratégicos orientados a materializar dichas propuestas, así como a definir con mayor detalle algunos aspectos incorporados de forma general en el instrumento de planificación comunal.

Los programas señalados a continuación propenden al mejoramiento de la infraestructura existente, en especial la vialidad y los servicios sanitarios y aguas lluvias; al mejoramiento del espacio público, con la construcción de ciclovías, el fortalecimiento del Sistema Comunal de Áreas Verdes y Recreación y la elaboración de estudios específicos en algunas zonas relevantes de la comuna.

Junto con la formulación del Plan de Gestión estratégica que el Municipio debe promover para la materialización del Plan Regulador Comunal, se debe implementar una estructura de participación y gestión en que se incorporen en forma permanente actores y/o instituciones interesadas del sector privado, comunitario y servicios que estén constantemente revisando y proponiendo las correcciones que requiere el instrumento para su mejor desarrollo y aplicación, en función de los cambios que se produzcan durante el período de aplicación del PRC.

7.1.1 Sistema de Espacios Públicos y Áreas Verdes

Este programa se relaciona con la consolidación de un sistema de espacios públicos y áreas verdes a nivel urbano cuyo objetivo es contribuir a mejorar la calidad de vida de la población de San Francisco de Mostazal, La Punta –El Rincón y Los Marcos, por medio del aumento de la superficie de áreas verdes, promover la utilización de bicicletas con infraestructura adecuada y en general de una mejoría en la calidad urbana de estas localidades.

Tabla 22. Proyectos espacios públicos y áreas verdes.

Tipología	Proyecto
Nombre	Construcción de Ciclovías
Monto	M\$77.500
Fuente de Financiamiento	Municipalidad de Mostazal
Descripción	Se trata de una red de ciclovías por las principales arterias de la localidad de San Francisco de Mostazal. Se localizan en las siguientes vías: • Caleteras incluidas en faja fiscal de ruta 5. • Borde esteros Troncó y San Francisco. • Av. Independencia • Calle Fundo Peuco y empalme con ruta 5.
	Corresponden a 6km de ciclovías localizadas en Av. Independencia, en la costanera que bordea los esteros Troncó y San Francisco y en calle Fundo Peuco. Este proyecto incluye las ciclovías en la vialidad existente, pues se contempla que la ejecución de la vialidad propuesta incluya en su momento la construcción de la ciclovía en caso que corresponda.
Justificación	La comuna de Mostazal tiene como principal actividad económica la agricultura, por lo cual se produce en distintas temporadas un alto flujo de ciclistas que circulan entre el área urbana de la comuna y los sectores rurales donde se concentran las fuentes de trabajo. En la actualidad no se cuenta con infraestructura adecuada para el desplazamiento de ciclistas y éstos transitan por las calzadas vehiculares, con el peligro que ello puede significar. Asimismo, el flujo de ciclistas en el área urbana es alto, de forma tal que también se piensa en que la infraestructura propuesta mejorará la calidad urbana y disminuirá los viajes motorizados al interior de la ciudad, convirtiéndose también en una alternativa de recreación.

Tipología	Proyecto
Nombre	Mejoramiento Espacio Público Av. Independencia
Monto	M\$500.000
Fuente de Financiamiento	Municipalidad de Mostazal
Descripción	Consiste en la pavimentación de aceras, plantación de árboles,

	colocación y reposición de áreas verdes, colocación de elementos de mobiliario urbano y mejoramiento de iluminación en Av. Independencia, proyecto complementario y que puede ejecutarse simultáneamente con la ciclovía proyectada en esta calle, que se presupuesta separadamente.
Justificación	La principal vía de San Francisco de Mostazal es la Av. Independencia, en ella se concentran los flujos vehiculares, de ciclistas y peatonales, siendo además la principal arteria comercial de la ciudad. El mejoramiento del espacio público y las áreas verdes en esta calle permitirá aumentar la plusvalía de los terrenos aledaños, impulsar el desarrollo económico de la zona y mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

7.1.2 Vialidad Estructurante

Este programa promueve el mejoramiento de la Vialidad Estructurante de las áreas urbanas, por medio de distintas acciones que se materializarían a través de los proyectos propuestos. Se trata por un lado de mejorar la vialidad existente y, por otro, promover la apertura de vialidad estructurante relevante.

Tabla 23. Proyectos Vialidad estructurante

Tipología	Proyecto
Nombre	<i>Construcción de Puente Vehicular en sector Puente Azul</i>
Monto	M\$ 800.000.-
Fuente de Financiamiento	Municipalidad de Mostazal.
Descripción	El proyecto considera la urbanización de la conexión vial entre las calles existentes y el nuevo puente, así como la construcción del puente vehicular alternativo a Av. Independencia.
Justificación	Históricamente la ciudad de San Francisco de Mostazal se encuentra dividida en dos fragmentos al norte y al sur del estero Troncó, cuya conectividad está determinada únicamente por la ruta 5 sur, externa a la localidad, y por la Av. Independencia, única vía que recorre de norte a sur la ciudad en su totalidad. Se requiere una alternativa a esta vía que podrá ser provista a partir de la construcción del puente y luego, de la apertura de algunos tramos inconexos, así como la ampliación de otros.

Tipología	Proyecto
Nombre	<i>Mejoramiento Av. Independencia al norte de calle Fundo Peuco.</i>
Monto	M\$ 600.000.-
Fuente de	Fondos FNDR, municipalidad de Mostazal.

Financiamiento	
Descripción	El proyecto considera la pavimentación de la calle como una vía local, incluido su tramo fuera del límite urbano, hasta su conexión con la ruta 5, incorporando una ciclovía y mejorando su iluminación.
Justificación	El tránsito por esta vía es principalmente local, desde el sector de Angostura al centro de la ciudad. Constituye el principal acceso para pobladores de este y otros villorrios a San Francisco de Mostazal, para quienes la única alternativa que tienen de tránsito es la propia ruta 5, con el peligro que ello conlleva a ciclistas y especialmente a peatones.

7.1.3 Otros

Si bien se encuentra actualmente fuera del límite urbano, es necesario considerar la pronta urbanización del sector La Samuelina al poniente de la localidad, área que deberá ser provista de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad), además de accesibilidad adecuada. Con este último fin es prioritario considerar la ejecución de un puente vehicular y peatonal que cruce el canal en calle Montt y la materialización de vialidad estructurante continuando al sur dicha calle. Asimismo, es prioritaria la construcción de una pasarela peatonal sobre la vía férrea que permita una mejor accesibilidad de los pobladores de los nuevos barrios al centro de la ciudad.

8 Anexo Ordenanza Patrimonial

ORDENANZA PATRIMONIAL ⁶

Localidades de San Francisco de Mostazal, La Punta – El Rincón y Los Marcos.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

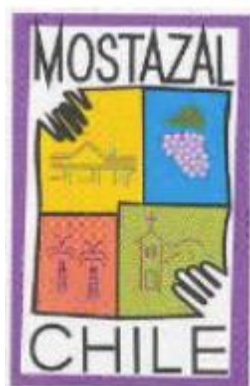
ARTÍCULO 44°

Acorde a lo señalado en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, las zonas de interés patrimonial, denominadas zonas típicas o pintorescas deben contar con un Instructivo de intervención el cual debe ser parte constituyente del Plan Regulador Comunal o Intercomunal. Lo mismo señala la Ley General y la Ordenanza General al referirse a las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, tanto en la definición, selección, justificación y regulación contenidas en el Art. 60 de la Ley General y los Artículos 1.1.2, 2.1.43, 2.1.10 (letra C numeral 3), 2.7.8, 2.1.17, 2.1.18 (DDU 128 Circular MINVU N° 129 17/06/2003)

ARTÍCULO 45°

La presente Ordenanza Especial Patrimonial forma parte de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Mostazal. Todas las disposiciones y artículos que aquí se expresan son válidos para las áreas urbanas de San Francisco de Mostazal y La Punta – El Rincón, en lo que respecta a las denominadas Zonas de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) identificados en los planos PRCSFM-1 y PRCLPER-1, como también para el Monumento Nacional Estación de Ferrocarriles de San Francisco de Mostazal.

⁶ Este apartado corresponde a un extracto proveniente de la ordenanza local, anexo a esta memoria para mantenerlo como antecedente para una futura ordenanza patrimonial factible a través de un Plan Seccional. Se extrae de la ordenanza por no tener sustento legislativo para su inclusión dentro de dicho instrumento.



ORDENANZA LOCAL

PLAN REGULADOR COMUNAL DE MOSTAZAL

Localidad de San Francisco de Mostazal

Localidad La Punta-El Rincón

Localidad Los Marcos

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Generalidades

La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Mostazal, localidades de San Francisco de Mostazal, La Punta-El Rincón y Los Marcos, es el documento normativo que junto con la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria y Planos PRCSFM-06110, PRCLPR-06110 y PRCLM-06110, constituyen un solo cuerpo legal.

PRCSFM-06110, localidad de San Francisco de Mostazal

PRCLPR-06110, localidad de La Punta-El Rincón

PRCLM-06110, localidad de Los Marcos

El Plan Regulador Comunal de Mostazal, en adelante Plan, está regido por la legislación vigente y por Plan Regulador Intercomunal de Rancagua Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

CAPÍTULO II. LÍMITE URBANO

Artículo 2. Descripción del Límite Urbano

El Límite Urbano de las áreas normadas por el presente Plan, se define por los puntos y tramos que conforman la poligonal graficada en planos PRCSFM-06110 localidad de San Francisco de Mostazal, PRCLPR-06110 localidad de La Punta-El Rincón y PRCLM-06110 localidad de Los Marcos, los que se describen y detallan a continuación:

Límite Urbano San Francisco de Mostazal

Puntos			Tramo	
Nº	Este (Coord. X)*	Norte (Coord. Y)*	Descripción del Punto	Tramo Descripción del Tramo
1	343358	6237848	Intersección de línea paralela 300 m al oriente del eje de la ruta 5 con el eje del Camino Secundario.	
2	343049	6237924	Intersección de Línea Oficial poniente de Ruta 5 Sur con proyección al poniente de eje de Camino Secundario.	1-2 Línea recta que une los puntos 1 y 2, coincidente con eje de Camino Secundario.

3	343042	6237811	Intersección de Línea Oficial poniente de Ruta 5 Sur con línea paralela 115 m al sur de intersección de Línea Oficial poniente de Ruta 5 Sur con proyección de eje de Camino Secundario.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3, coincidente con Línea Oficial poniente de Ruta 5 Sur
4	342734	6237865	Intersección de la paralela trazada 330 m al oriente del eje de la Ruta 5 con la paralela trazada 480 m al sur del eje de calle José Miguel Carrera	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4
5	341938	6238180	Intersección de la paralela trazada 480 m al sur del eje de calle José Miguel Carrera con la paralela trazada 90 m al oriente del eje de la Avda. Independencia (Ruta H-10).	4-5	Línea recta que une los puntos 4 y 5, coincidente con paralela al eje de la vía José Miguel Carrera distante en 480 m al sur.
6	341911	6238041	Intersección de la paralela trazada 650 m al sur del eje de calle José Miguel Carrera con línea paralela 90 m al oriente del eje de la Avda. Independencia (Ruta H-10).	5-6	Línea recta que une los puntos 5 y 6, coincidente con paralela al eje de Avda. Independencia (Ruta H-10) 90 m al oriente.
7	341728	6238085	Intersección eje de Línea Férrea con .de la paralela trazada 650 m al sur del eje de calle José Miguel Carrera.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7 perpendicular a Ruta H-10 Independencia.
8	341825	6238822	Intersección del eje de Línea Férrea con el eje hidráulico del canal Las Viedmas.	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8, coincidente con eje de línea férrea.
9	341560	6238992	Intersección del eje hidráulico del canal Las Viedmas con el eje hidráulico del estero Codegua.	8-9	Línea sinuosa que une los puntos 8 y 9, coincidente con el eje hidráulico del canal Las Viedmas.
10	341363	6239628	Intersección del eje hidráulico del estero Codegua con el eje hidráulico del estero Troncó.	9-10	Línea sinuosa que une los puntos 9 y 10, coincidente con eje hidráulico del estero Codegua.
11	341708	6240190	Intersección del eje hidráulico del estero San Francisco con línea paralela 60 m al norte del eje de la calle Invernada.	10-11	Línea sinuosa que une los puntos 10 y 11, coincidente con eje hidráulico del estero San Francisco.
12	341926	6240170	Intersección línea paralela 60 m al norte del eje de la calle Invernada con eje de Línea Férrea.	11-12	Línea recta que une los puntos 11 y 12
13	341754	6241002	Intersección de eje de Línea Férrea con proyección de eje camino rural.	12-13	Línea recta que une los puntos 12 y 13, coincidente eje de Línea Férrea.
14	342150	6241054	Intersección de Línea Oficial poniente de ruta 5 Sur con proyección de eje de Camino Rural.	13-14	Línea recta que une los puntos 13 y 14, coincidente con eje de Camino Rural.
15	342589	6239768	Intersección de la Línea Oficial poniente de Ruta 5 Sur con el eje de calle Las Encinas.	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15, coincidente con Línea Oficial poniente de Ruta 5 Sur.
16	343114	6239840	Intersección del eje de calle Las Encinas con línea paralela 500 m al oriente del eje de Ruta 5 Sur.	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16, coincidente con eje de calle Las Encinas.

17	343530	6238612	Intersección de la paralela trazada 500 m al oriente del eje de Ruta 5 Sur con rivera norte del cauce del estero Troncó.	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17, coincidente con paralela a Ruta 5 Sur 500 m al oriente.
18	343304	6238656	Intersección de la paralela trazada 300 m al oriente del eje de Ruta 5 Sur con rivera norte del cauce del estero Troncó.	17-18	Línea sinuosa que une los puntos 17 y 18, coincidente con rivera norte del cauce del estero Troncó.
				18-1	Línea que une los puntos 18 y 1, coincidente con paralela a Ruta 5 Sur 300 m al oriente.
*Coordenadas DATUM UTM WGS84.					

Límite Urbano La Punta El Rincón

Puntos			Tramo		
Nº	Este (Coord. X)*	Norte (Coord. Y)*	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
19	348543	6234182	Intersección de línea paralela 270 m al oriente del eje de la Avda. El Rincón con línea paralela trazada 60 m al sur del eje de la calle La Carmelita.		
20	348298	6234450	Intersección de línea paralela al eje de Avda. El Rincón 60 m al poniente con de vía Corregidor Juan Francisco Pinto con Línea Oficial sur calle Corregidor Juan Francisco Pinto	19-20	Línea sinuosa que une los puntos 19 y 20, coincidente con paralela a calle la Carmelita 60 m al sur de su eje.
21	348385	6235809	Intersección de la paralela trazada 60 m al poniente del eje de Avda. Santa Filomena con línea paralela 50 m al sur del eje de calle Capitán Astorga.	20-21	Línea que une los puntos 20 y 21, coincidente con paralela 60 m al poniente del eje de Avda. El Rincón y Santa Filomena.
22	348251	6235838	Intersección de línea paralela 50 m al sur del eje de calle Capitán Astorga con la paralela 100 m al oriente del eje de calle José Toribio Medina.	21-22	Línea que une los puntos 21 y 22, coincidente con paralela 50 m al sur del eje de calle Capitán Astorga.
23	347713	6235357	Intersección de línea paralela 100 m al oriente del eje de calle José Toribio Medina con línea paralela 50 m al sur del cruce de ejes de José Toribio Medina con calle Los Aromos.	22-23	Línea que une los puntos 22 y 23, coincidente con paralela 100 m al oriente del eje de calle José Toribio Medina.
24	347599	6235483	Intersección de línea paralela 80 m al poniente del eje de calle José Toribio Medina con línea paralela 50 m al sur del cruce de ejes de José Toribio Medina con calle Los Aromos.	23-24	Línea que une los puntos 23 y 24.
25	347708	6235589	Intersección de línea paralela 80 m al poniente del eje de calle José Toribio Medina con línea paralela 180 m al sur de eje calle Lo Jofre.	24-25	Línea que une los puntos 24 y 25 coincidente con paralela 80 m al poniente del eje de calle José Toribio Medina.

26	347815	6236361	Intersección de línea paralela 80 m al poniente del eje de calle Los Carrera con línea paralela 150 m al sur de eje calle Conde de la Conquista.	25-26	Línea que une los puntos 25 y 26 coincidente con paralela 80 m al poniente del eje de calle Los Carrera.
27	347579	6236470	Intersección de línea paralela 150 m al sur de eje calle Conde de la Conquista con línea paralela 100 m al poniente de eje de calle del Consultorio.	26-27	Línea que une los puntos 26 y 27 coincidente con paralela 150 m al sur del eje de calle Conde de la Conquista.
28	347611	6236698	Intersección de línea paralela 80 m al norte del eje de calle Conde de la Conquista con línea paralela 300 m al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez.	27-28	Línea que une los puntos 27 y 28 en sentido paralelo a Calle del Consultorio.
29	347822	6236624	Intersección de línea paralela 80 m al norte del eje de calle Conde de la Conquista con línea paralela 80 m al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez.	28-29	Línea que une los puntos 28 y 29 coincidente con paralela 80 m al norte del eje de calle Conde de la Conquista.
30	347852	6236841	Intersección de línea paralela 80 m al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez con eje hidráulico de estero las Viedmas.	29-30	Línea que une los puntos 29 y 30 coincidente con paralela 80 m al poniente del eje de calle Manuel Rodríguez.
31	348584	6236717	Intersección del eje hidráulico del estero Las Viedmas con línea paralela 150 m al oriente del eje del camino Ex Fundo La Punta.	30-31	Línea que une los puntos 30 y 31.
32	348509	6235993	Intersección de línea paralela 150 m al oriente del eje del camino Ex Fundo La Punta con eje hidráulico de canal derivado Codegua - La Punta.	31-32	Línea que une los puntos 31 y 32 coincidente con paralela 150 m al oriente del eje de calle Ex Fundo La Punta.
33	348657	6235782	Intersección de línea paralela 200 m al oriente del eje calle Santa Filomena con eje hidráulico de canal derivado Codegua - La Punta.	32-33	Línea que une los puntos 32 y 33 coincidente con eje hidráulico de Canal Derivado Codegua La Punta.
34	348667	6235652	Intersección de línea paralela 200 m al oriente del eje calle Santa Filomena con Línea Oficial norte de calle Los Pinos.	33-34	Línea que une los puntos 33 y 34 coincidente con paralela 200 m al oriente del eje de Santa Filomena.
35	348529	6235626	Intersección de Línea Oficial norte de calle Los Pinos con línea paralela 60 m al oriente de eje calle Santa Filomena.	34-35	Línea que une los puntos 34 y 35 coincidente con paralela 50 m al sur del eje de Padres Josefinos.
36	348440	6234468	Intersección de línea paralela 60 m al oriente de eje calle Santa Filomena con línea paralela a eje calle La Carmelita.	35-36	Línea que une los puntos 35 y 36 coincidente con paralela 60 m al oriente del eje de Avenida El Rincón.
37	348595	6234299	Intersección de línea paralela 60 m al oriente de eje calle La Carmelita con línea paralela a eje Avda. El Rincón	36-37	Línea que une los puntos 36 y 37 coincidente con paralela 60 m al nororiente del eje de Calle la Carmelita.
				37-19	Línea que une los puntos 37 y 19
*Coordenadas DATUM UTM WGS84.					

Límite Urbano Los Marcos

Puntos			Tramo	
Nº	Este (Coord. X)*	Norte (Coord. Y)*	Descripción del Punto	Tramo Descripción del Tramo
38	347509	6234403	Intersección del eje de camino El Pedrero con el eje de calle Sargento Beroíza.	
39	347006	6234653	Intersección del eje de calle Sargento Beroíza con el eje de calle Manuel Rodríguez.	38-39 Línea que une los puntos 38 y 39 coincidente con eje de calle Sargento Juan Beroiza.
40	346995	6234485	Intersección del eje de calle Manuel Rodríguez con el eje del callejón Los Cabros.	39-40 Línea que une los puntos 39 y 40 coincidente con eje de calle Manuel Rodríguez.
41	346477	6234535	Intersección del eje de callejón Los Cabros con la prolongación al sur de línea paralela a 60 m al poniente del eje tramo sur de calle Teresa Flores Corrales.	40-41 Línea que une los puntos 40 y 41 coincidente con eje de calle callejón Los Cabros.
42	346574	6234966	Intersección de línea paralela a 60 m al poniente del eje tramo sur de calle Teresa Flores Corrales con la paralela trazada 100 m al sur del eje de calle Capitán Dávila Rodríguez.	41-42 Línea que une los puntos 41 y 42.
43	346043	6235054	Intersección de la paralela trazada 100 m al sur del eje de calle Capitán Dávila Rodríguez con el eje de la ruta H-15 a Codegua.	42-43 Línea que une los puntos 42 y 43 coincidente con paralela 100 m al sur del eje de Capitán Dávila Rodríguez.
44	346071	6235151	Intersección del eje de la ruta H-15 a Codegua con el eje de calle Capitán Dávila Rodríguez.	43-44 Línea que une los puntos 43 y 44 coincidente con eje de Ruta H-15.
45	346515	6235087	Intersección del eje de calle Capitán Dávila Rodríguez con línea paralela a 25 m al poniente del eje calle María Alicia Ponce.	44-45 Línea que une los puntos 44 y 45 coincidente con eje de calle Capitán Dávila Rodríguez.
46	346667	6235374	Intersección del eje de calle José Toribio Medina con línea paralela a 25 m al poniente del eje calle Hernán Pedraza.	45-46 Línea que une los puntos 45 y 46.
47	347150	6235477	Intersección del eje de calle José Toribio Medina con 400 m al oriente del eje tramo sur de calle Teresa Flores Corrales.	47-48 Línea que une los puntos 47 y 48.
48	347045	6234959	Intersección del eje de calle Capitán Dávila Rodríguez con 400 m al oriente del eje tramo sur de calle Teresa Flores Corrales.	48-49 Línea que une los puntos 48 y 49 coincidente con eje de calle Capitán Dávila Rodríguez.
49	347402	6234887	Intersección del eje de calle Capitán Dávila Rodríguez con el eje del Camino El Pedrero.	48-49 Línea que une los puntos 48 y 49 coincidente con eje de Camino El Pedrero Norte.
				49-38 Línea que une los puntos 49 y 38, coincidente con eje del Camino El Pedrero
*Coordenadas DATUM UTM WGS84.				

CAPÍTULO III. VIALIDAD URBANA

Artículo 3. Vialidad Estructurante de Nivel Intercomunal

Corresponden a las vías expresas y troncales declaradas como estructurantes por el “Plan Regulador Intercomunal de Rancagua”, en sus tramos al interior de los Límites Urbanos declarados por el Plan, graficadas en los planos y cuya identificación, ancho entre líneas oficiales y demás características se detallas a continuación:

Vialidad Estructurante de Nivel Intercomunal San Francisco de Mostazal

VÍA			Estado	Ancho		Categoría	Observaciones
Nombre	Tramo			entre líneas oficiales			
	desde	hasta	E=Existente P=Proyectada	E	P		
Ruta 5 Sur	Límite urbano sur	Límite urbano sur	E	40		Expresa	
Ruta H-10 (Independencia)	Límite urbano sur	Límite urbano norte	E	30		Troncal	

Vialidad Estructurante de Nivel Intercomunal La Punta – El Rincón

VÍA			Estado	Ancho		Categoría	Observaciones
Nombre	Tramo			E=Existente P=Proyectada	entre líneas oficiales		
	desde	hasta	E		P		
Ruta H-15	Límite urbano surponiente entre los vértices PRC N° 25 y 26	Límite urbano norte	E	20		Troncal	

Vialidad Estructurante de Nivel Intercomunal Los Marcos

VÍA			Estado	Ancho		Categoría	Observaciones
Nombre	Tramo			entre líneas oficiales			
	desde	hasta	E=Existente		E		
Ruta H-15	Límite urbano nororiente, vértice N° 49	Límite urbano norponiente, vértice N° 48	E	20		Troncal	sólo faja ubicada al sur de eje de vía
Ruta H-15	Límite urbano poniente, vértice N° 45	Límite urbano poniente, vértice N° 46	E	20		Troncal	sólo faja ubicada al oriente de eje de vía

Artículo 4. Vialidad Estructurante de Nivel Comunal

La Vialidad estructurante de nivel comunal, de las áreas urbanas reguladas por el presente Plan, están constituidas por el conjunto de vías colectoras, de servicio y locales que se grafican en los planos y cuya identificación, ancho entre líneas oficiales y demás características son las siguientes:

Vialidad Estructurante de Nivel Comunal San Francisco de Mostazal

VÍA			Estado	Ancho		Categoría	Observaciones
Nombre	Tramo			entre líneas oficiales			
	desde	hasta	E=Existente P=Proyectada	E	P		
Calle Proyectada 2	Caletera Ruta 5 Sur	Av. Independencia	P		20	Servicio	
José Miguel Carrera	Ruta 5 Sur	Av. Independencia	E	13-14		Local	
San Guillermo	Caletera Ruta 5 Sur	50 m al poniente de Carlos Condell	E	18-19		Colectora	Vía asimilada a vía Colectora conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
	50 m al poniente de Carlos Condell	Av. Independencia	P	15		Servicio	
Santa Filomena	Av. Independencia	Montt	E	9 var	11	Local	
Arturo Prat	San Guillermo	Carlos Condell	P		15	Servicio	
	Carlos Condell	Av. Independencia	E		18	Servicio	
	Av. Independencia	Vía férrea	P	10var	15	Servicio	
	Vía Férrea	San José	E		15	Servicio	
Calle Proyectada 1	Caletera Ruta 5 Sur	Los Jazmines	P		15	Servicio	
	Los Jazmines	Av. Independencia	P	9	15	Servicio	
Calle Local	Caletera Ruta 5 Sur	Las Camelias	E		15	Servicio	
Los Copihues	Las Camelias	Los Jazmines	E		13	Local	
	Los Jazmines	Pje. La Amargura	P		15	Servicio	
Pje. La Amargura	Los Copihues	Nueva Luco	E		12	Local	
Luco	Ruta 5 Sur	Av. Independencia	E		20	Colectora	
O'Higgins	Av. Independencia	Montt	E		20	Colectora	
Bernardo Retamal	Caletera Ruta 5 Sur	Av. Independencia	P	9	11	Local	.
Las Encinas	Límite urbano oriente	Caletera Ruta 5 Sur	P	8	15	Servicio	
	Caletera Ruta 5 Sur	Av. Independencia	P	12	18	Servicio	
Calle Proyectada 7	Torres (propuesta)	Torres	P		15	Servicio	

	Torres	140 m al oriente de Calle Proyectada 1	P	11	15	Servicio	
Calle Invernada	Independencia	Torres	P	10	15	Servicio	
Pablo Neruda	Caletera Ruta 5 Sur	55 m al oriente de El Roble	P		15	Local	
	55 m al oriente de El Roble	El Roble	P	7	15	Local	
	El Roble	Av. Independencia	E	10		Local	
Fundo Peuco	Ruta 5 Sur	Av. Independencia	P	25	30	Colectora	Ruta H 111
Enlace Fundo Peuco – Ruta 5	Ruta 5 Sur	Fundo Peuco	E	16 var		Servicio	
Calle Proyectada 10	Calle Proyectada 3	Av. Independencia	P		15	Local	
Calle Proyectada 9	Calle Proyectada 3	Av. Independencia	P		15	Local	
Calle Proyectada 6	Calle Proyectada 3	Av. Independencia	P		15	Servicio	
Calle Proyectada 4	Límite urbano sur	José Miguel Carrera	P		30	Colectora	
Las Camelias	Arturo Prat	Calle Local	P	15		Servicio	
Calle Local	Calle Local (oriente-poniente)	Luco	E	15		Servicio	
Esmeralda	Calle Proyectada 2	José Miguel Carrera	P		15	Servicio	
	José Miguel Carrera	San Guillermo	E	10		Local	Vía asimilada a vía Local conforme a art. 2.3.1 de la OGUC
Riquelme	San Guillermo	Santa Irene	E	10		Local	Vía asimilada a vía Local conforme a art. 2.3.1 de la OGUC
	Santa Irene	Arturo Prat	P		15	Local	
Las Camelias	Los Copihues	Luco	P	8	15	Servicio	
Calle Proyectada 5	Límite urbano sur	José Miguel Carrera	P		20	Servicio	
Serrano	San Guillermo	Arturo Prat	P	10var	20	Colectora	
Los Jazmines	Arturo Prat	40 m al sur de Los Copihues	P	20		Colectora	
	40 m al sur de Los Copihues	Los Copihues	P	15	20	Colectora	
	Los Copihues	Luco	E	18		Colectora	Vía asimilada a vía Colectora conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
	Luco	Las Encinas	P	20		Colectora	
Las Rosas	Las Encinas	Las Dalias	P	11	20	Colectora	
	Las Dalias	Enlace Fundo Peuco	P	20		Colectora	
Carlos Condell	Calle Proyectada 2	José Miguel Carrera	P	15		Servicio	
	José Miguel Carrera	45 m al sur de San Guillermo	E	10		Local	Vía asimilada a vía Local conforme a art. 2.3.1 de la

							OGUC.
	45 m al sur de San Guillermo	San Guillermo	P	7	11	Local	
	San Guillermo	Arturo Prat	E	11		Local	
Nueva Luco	Calle Proyectada 1	Luco	E	14		Servicio	Vía asimilada a vía Servicio conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
El Roble	Bernardo Retamal	Las Encinas	E	11		Local	
	Las Encinas	20 m al sur de Tricahue	E	14		Servicio	Vía asimilada a vía Servicio conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
	20 m al sur de Tricahue	Tricahue	P	10	15	Servicio	Vía asimilada a vía Servicio conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
	Tricahue	20 m al sur de U García Huidobro	E	14		Servicio	Vía asimilada a vía Servicio conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
	20 m al sur de U García Huidobro	Pablo Neruda	P	10	15	Local	
	Pablo Neruda	Fundo Peuco	E	10		Local	Vía asimilada a vía Local conforme a art. 2.3.1 de la OGUC.
	Fundo Peuco	Calle Proyectada 6	P		15	Servicio	
Independencia	Límite Urbano sur	Central	P	20	25	Colectora	
	Central	Estero Troncó	E	21-26		Troncal	
	Estero Troncó	Las Encinas	E	23-26		Troncal	
	Las Encinas	Fundo Peuco	E	28-34		Troncal	
Montt	Límite urbano sur	Arturo Prat	E	10	15	Servicio	
	Arturo Prat	Calle Proyectada 1	P		15	Servicio	
Torres	Calle Proyectada 1	Calle Proyectada 7	p	9var	12	Local	
	Calle Proyectada 7	Invernada	P		15	Servicio	
San José	Límite urbano surponiente	Calle Proyectada 1	E		13-15	Servicio	
	Calle Proyectada 1	Calle Proyectada 7	P		15	Servicio	

Vialidad Estructurante de Nivel Comunal La Punta – El Rincón

VÍA			Estado	Ancho		Categoría	Observaciones
Nombre	Tramo			entre líneas oficiales			
	desde	hasta	E=Existente P=Proyectada	E	P		
Calle La Carmelita	Límite urbano oriente	Av. El Rincón	P	7var	15	Local	
Los Cerezos	Límite Urbano oriente	Av. El Rincón	E	11		Local	
Los Pinos	Límite urbano oriente	Santa Filomena	E	11		Local	
	Santa Filomena	Límite urbano poniente	P		15	Local	
Los Aromos	Callejón Los Muñoz	José Toribio Medina	E	10		Local	Vía asimilada a vía Local conforme a art. 2.3.1 de la OGUC
Nueva Los Pinos	Límite urbano oriente	José Toribio Medina	E	11		Local	
Lo Jofré	José Toribio Medina	30 m al poniente de José Toribio Medina	P		15	Local	
	30 m al poniente de José Toribio Medina	Los Carrera	E	11		Local	
Capitán Astorga	Santa Filomena	José Toribio Medina	P	10	12	Local	
	José Toribio Medina	Los Carrera	P		15	Servicio	
Eleodora Martínez	José Toribio Medina	Los Carrera	P	11	15	Servicio	
Estadio	Camino Ex Fundo La Punta	Manuel Rodríguez	P	11		Local	
Calle Proyectada 2	Ex Fundo La Punta	Límite urbano poniente	P	15		Servicio	
Av. El Rincón	Límite urbano sur	Los Pinos	E	12-13		Local	
Santa Filomena	Los Pinos	Capitán Astorga	E	13		Local	
	Capitán Astorga	Conde de la Conquista	E	11		Local	
Camino Ex Fundo La Punta	Conde de la Conquista	50 m al norte del eje de calle Conde de la Conquista	P	10var	15	Servicio	
	50 m al norte del eje de calle Conde de la Conquista	Límite urbano norte	E	15		Servicio	
José Toribio Medina	Los Carrera	Callejón Los Muñoz	E	20		Colectora	
	Callejón Los Muñoz	Conde de La Conquista	E	11-12		Local	
Calle Proyectada 13	Lo Jofré	Capitán Astorga	P	15		Servicio	
	Capitán Astorga	Eleodora Martínez	P	12		Local	

	Eleodora Martínez	Conde de La Conquista	P	12		Local	
Calle Proyectada 14	Conde de la Conquista	170 m al norte de Conde de la Conquista	P	7	15	Local	
	170 m al norte de Conde de la Conquista	Calle Proyectada 12	P		15	Local	
Calle del Consultorio	Límite urbano sur	Conde de la Conquista	E		15	Local	

Vialidad Estructurante de Nivel Comunal localidad de Los Marcos

VÍA			Estado	Ancho		Categoría	Observaciones
Nombre	Tramo			entre líneas oficiales			
		desde	hasta	E=Existente	E	P	
			P=Proyectada				
Callejón Los Cabros	Límite urbano poniente	Manuel Rodríguez	P	8var	15	Servicio	
Callejón Las Palmas	Callejón El Pedrero	Calle Las Delicias	P	8var	15	Servicio	
Sargento Beroíza	Calle Las Delicias	Los Agüero	P	8var	15	Servicio	
	Los Agüero	Capitán Dávila Rodríguez	P	10,3	15	Servicio	
Nva. Sargento Beroíza	Sargento Beroíza	Límite urbano poniente	P		15	Servicio	
Samuel Ovalle Valdés	Callejón El Pedrero	Calle Las Delicias	E	11		Local	
Calle Proyectada 15	Callejón El Pedrero	Los Agüero	P		15	Servicio	
Capitán Dávila Rodríguez	Callejón El Pedrero	25 m al oriente de calle Teresa Torres Corral	P	9	15	Servicio	
	25 m al oriente de Teresa Torres Corral	25 m al poniente de Alicia Ponce Muñoz	P	13	15	Servicio	
	25 m al poniente de Alicia Ponce Muñoz	Ruta H-15	P	11var	15	Servicio	
Calle Proyectada 17	Límite urbano oriente	Teresa Flores Corral	P		15	Servicio	
Calle Las Delicias	Sargento Beroíza	15 m al norte de Padre Hurtado	P	8	15	Servicio	
	15 m al norte de Padre Hurtado	Capitán Dávila Rodríguez	P		15	Local	
Martín Vega	Callejón Los Cabros	Sargento Beroíza	E	11		Local	
Calle Proyectada 16	Sargento Beroíza	Marcela Paz	E	11		Local	
	Marcela Paz	Ruta H-15	P		15	Servicio	
Los Agüero	Callejón Los Cabros	Sargento Beroíza	P		15	Servicio	
Teresa Flores Corral	Capitán Dávila Rodríguez	Ángel Valenzuela	E	12		Local	

CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Artículo 5. Estacionamientos

Según el destino de las edificaciones de deberá contemplar la dotación mínima de estacionamientos que se señalan a continuación:

Usos de Suelo		Dotación mínima
RESIDENCIAL		
Viviendas	Unifamiliar hasta 60 m ² de superficie edificada.	1 cada 3 viviendas.
	Unifamiliar de 60 a 140 m ² de superficie edificada.	1 por vivienda.
	Unifamiliar de más de 140 m ² de superficie edificada.	1 cada 140 m ² de superficie edificada.
	Colectiva hasta 60 m ² de superficie edificada.	1 cada 3 viviendas.
	Colectiva.	1 por cada unidad de vivienda con un incremento de 1 cada 4 unidades de vivienda.
Hospedaje	Hotel, motel, residenciales o similares.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.
Hogares de acogida	Todos.	1 cada 75 m ² de superficie edificada.
EQUIPAMIENTO		
Científico	Todos.	1 cada 75 m ² de superficie edificada.
Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados y similares.	1 cada 70 m ² de superficie edificada.
	Restaurant, discoteca, fuentes de soda, bares y similares.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.
	Estaciones o centros de servicio automotor.	1 cada 40 m ² de superficie edificada.
	Centros de distribución agropecuario y pesquero.	1 cada 70 m ² de superficie edificada y 1 estacionamiento para camiones o similares por cada 200 m ² de superficie edificada.
Culto y cultura	Catedrales, Templos, Parroquias, Capillas, Santuarios.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.
	Teatros, cines, auditorios, centros de convenciones, salas de concierto o espectáculo, centros exposiciones o difusión de toda especie.	1 cada 40 m ² de superficie edificada.
	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita.	1 cada 40 m ² de superficie edificada.
Deporte	Gimnasios, centros y clubes deportivos, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física en general.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.
	Estadios, piscinas, canchas, multicanchas, autódromos.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.
Educación	Escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, liceo, colegios.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.
	Academias, institutos y universidades.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.

Esparcimiento	Entretenciones al aire libre, parques de entretenimientos.	1 cada 200 m ² de la superficie del predio.
	Parques zoológicos, jardín botánico, juegos electrónicos o mecánicos, casinos y similares.	1 cada 100 m ² de la superficie del predio.
Salud	Unidades de hospitalización, hospitales.	1 cada 100 m ² de superficie edificada.
	Clínicas, policlínicos, postas, consultorios, centros de rehabilitación.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.
	Cementerios y crematorios.	1 cada 120 m ² de la superficie del predio.
Seguridad	Todos.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.
Servicios	Todos.	1 cada 80 m ² de superficie edificada.
Social	Todos.	1 cada 100 m ² de superficie edificada.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria.		1 cada 180 m ² de superficie edificada.
Almacenamiento y bodegaje cubiertos.		1 cada 280 m ² de superficie edificada.
Almacenamiento y bodegaje descubiertos.		1 cada 500 m ² de la superficie del predio.
Talleres, garaje y similares.		1 cada 120 m ² de superficie edificada.
INFRAESTRUCTURA		
Transporte	Terminal de transporte terrestre.	1 cada 60 m ² de superficie edificada.
	Estación ferroviaria o metrotren.	1 cada 30 m ² de superficie edificada.
Sanitaria	Todos.	1 cada 300 m ² de la superficie del predio.
Energética	Todos.	1 cada 300 m ² de la superficie del predio.
(1) Adicionalmente, deberán disponer de estacionamientos de visitas a razón de 1 por cada 5 viviendas. (2) Deberá consultar un estacionamiento para buses, camiones de carga y descarga u otros similares conforme al siguiente estándar: Hasta 1.000 m² de superficie útil : 1 estacionamiento de 30 m² De 1.000 m² a 3.000 m² de superficie útil: 2 estacionamientos de 30 m² c/u De 3.000 m² a 6.000 m² de superficie útil: 3 estacionamientos de 30 m² c/u De 6.000 m² a 12.000 m² de superficie útil: 4 estacionamientos de 30 m² c/u De más de 12.000 m² de superficie útil :5 estacionamientos de 30 m² c/u.		
Todas las edificaciones deberán contar con la dotación de estacionamientos para Discapacitados, según normativa vigente. Todas las edificaciones deberán contar con la dotación de estacionamientos para bicicletas, como mínimo en la misma proporción de lo exigido para estacionamientos vehiculares.		

Artículo 6. Cierros

Los cierros de sitios eriazos tendrán un 100% de transparencia.

CAPÍTULO V. ZONIFICACIÓN Y ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Artículo 7. Zonificación.

El Área Urbana normada por el presente Plan está conformada por las siguientes zonas y áreas, graficadas en los planos PRCSFM-06110, PRCLPR-06110 y PRCLM-06110, los que se describen y detallan a continuación:

Zonas Urbanas			San Francisco de Mostazal	La Punta El Rincón	Los Marcos
	ZH1	Zona Habitacional Densidad Alta	X		X
	ZH2	Zona Habitacional Densidad Alta renovación urbana	X		
	ZH3	Zona Habitacional Densidad Media Alta	X		
	ZH4	Zona Habitacional Densidad Media	X	X	
	ZH5	Zona Habitacional Densidad Media Alta		X	
	ZH6	Zona Habitacional Densidad Baja		X	X
	ZH7	Zona Habitacional Densidad Media			X
	ZH8	Zona Habitacional Densidad Media Baja			X
	ZM1	Zona Mixta Preferente Comercio y Servicios	X		
	ZM2	Zona Mixta Lineal con Comercio y Servicios	X		
	ZM3	Zona Mixta de Alta Densidad	X		
	ZM4	Zona Mixta Comercio y Servicios		X	
	ZM5	Zona Mixta Comercio y Servicios			X
	AV	Área Verde	X	X	X
	ZI	Zona Industrial	X		
	ZED	Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo	X	X	X
	ZSC	Zona Servicios carretera	X		
	ZEC	Zona Equipamiento Comunal	X		
	ZIT	Zona Infraestructura Transporte	X		
	ZIS	Zona Infraestructura Sanitaria	X	X	
Zonas no edificable	FE	Faja Protección Canales	X	X	X
	FLF	Faja Línea Ferrocarril	X		
Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	RI-1	Área inundable por proximidad a ríos y esteros	X	X	
	RI-2	Área de Riesgo por remoción en masa		X	
Áreas de protección de recursos de Valor Patrimonial Cultural	ZCH1	Zona de Conservación Histórica: Casonas Av. Las Torres y Entorno Monumento Nacional; y Sector Chuchunco.	X		
	ZCH2	Zona de Conservación Histórica Conde de La Conquista		X	
	ICH1	Casa Budinic	X		
	ICH2	Casa Ex Juzgado		X	
	ICH3	Casa Familia Pinto		X	

ZH1: Zona Habitacional Densidad Alta (San Francisco de Mostazal y Los Marcos)

Usos de Suelos Permitidos ZH1			Usos de Suelos Prohibidos ZH1
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel.
Equipamiento	Científico	Todos.	---
	Comercio	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Se prohíbe distribución y venta de carbón y leña, materiales de construcción, automóviles, maquinaria. Discotecas, cabaret, boite y similares
	Culto y cultura	Todos.	---
	Deporte	Todos.	---
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Parques de diversiones y zoológicos.
	Educación	Todos.	---
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización.
	Social	Todos.	---
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH1		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		200 m ²	
Densidad Bruta Máxima		200 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,7	0,7
Coeficiente de constructibilidad		1	1
Altura de edificación máxima		7 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado.	Aislado, pareado.
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	No
Antejardín		3 m	5 m

ZH2: Zona Habitacional Densidad Alta Renovación Urbana (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZH2			Usos de Suelos Prohibidos ZH2
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel.
Equipamiento	Científico	Todos.	--
	Comercio	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Se prohíbe distribución y venta de carbón y leña, materiales de construcción, automóviles, maquinaria. Discotecas, cabaret, boite y similares
	Culto y cultura	Todos.	--
	Deporte	Todos.	--
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Parques de diversiones y zoológicos.
	Educación	Todos.	--
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización.
	Social	Todos.	--
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH2		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m ²	
Densidad Bruta Máxima		100 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,6	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		15 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Todos.	Aislado, pareado.
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		3 m	5 m

ZH3: Zona Habitacional Densidad Media Alta (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZH3			Usos de Suelos Prohibidos ZH3
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos	Motel.
Equipamiento	Científico	Todos.	---
	Comercio	Todos.	---
	Culto y cultura	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos	Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares
	Deporte	Todos.	---
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos	Parques de diversiones y zoológicos.
	Educación		---
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos	Juzgados
	Social	Todos.	---
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH3		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		300 m ²	
Densidad Bruta Máxima		100 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		9 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado.	Aislado, pareado.
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		3 m	5 m

ZH4: Zona Habitacional Densidad Media (San Francisco de Mostazal y La Punta –El Rincón)

Usos de Suelos Permitidos ZH4			Usos de Suelos Prohibidos ZH4
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel.
Equipamiento	Científico	Todos.	---
	Comercio	Todos.	Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares.
	Culto y cultura	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	---
	Deporte	Todos.	Complejos deportivos, medialuna, campo de golf, club ecuestre y autódromo.
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Parques de diversiones y zoológicos.
	Educación	Todos.	---
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios.
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Juzgados.
	Social	Todos.	---
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH4		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m ²	
Densidad Bruta Máxima		100 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,5
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		7 m	7 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado.	Aislado, pareado.
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	Prohíbe
Antejardín		3 m	3 m

ZH5: Zona Habitacional Densidad Media Alta (La Punta –El Rincón)

Usos de Suelos Permitidos ZH5			Usos de Suelos Prohibidos ZH5
TIPO DE USO	CLASE		DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel.
Equipamiento	Científico	Todos.	---
	Comercio	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares
	Culto y cultura	Todos.	---
	Deporte	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Complejos deportivos, medialuna, campo de golf, club ecuestre y autódromo.
	Educación	Todos.	---
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Juzgados
	Social	Todos.	---
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH5		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		250 m ²	
Densidad Bruta Máxima		160 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		9 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado.	Aislado, pareado.
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	Prohíbe
Antejardín		3 m	3 m

ZH6: Zona Habitacional Densidad Baja (La Punta –El Rincón y Los Marcos)

Usos de Suelos Permitidos ZH6			Usos de Suelos Prohibidos ZH6
TIPO DE USO	CLASE		DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel
Equipamiento	Científico	Todos.	--
	Comercio	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares
	Culto y cultura	Todos.	--
	Deporte	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Complejos deportivos, medialuna, campo de golf, club ecuestre y autódromo.
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Parques de diversiones y zoológicos.
	Educación	Todos.	--
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Juzgados
	Social	Todos.	--
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH6		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		800 m ²	
Densidad Bruta Máxima		50 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,3	0,5
Coeficiente de constructibilidad		0,8	1,5
Altura de edificación máxima		9 m	12 m
Sistema de agrupamiento		Aislado	Aislado
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		5 m	5 m

ZH7: Zona Habitacional Densidad Media (Los Marcos)

Usos de Suelos Permitidos ZH7			Usos de Suelos Prohibidos ZH7
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel
Equipamiento	Científico		--
	Comercio	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares.
	Culto y cultura		--
	Deporte	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Complejos deportivos, medialuna, campo de golf, club ecuestre y autódromo.
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Parques de diversiones y zoológicos.
	Educación		--
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios		--
	Social		--
Áreas Verdes		Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Normas Urbanísticas ZH7		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		250 m ²	
Densidad Bruta Máxima		160 hab/há	--
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		9 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado	Aislado, pareado
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		3 m	3 m

ZH8: Zona Habitacional Densidad Media Baja (Los Marcos)

Usos de Suelos Permitidos ZH8		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		--	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se prohíbe venta de repuestos de automóviles, depósito y venta de materiales de construcción, automóviles, maquinaria. Discotecas, cabaret, boite y similares Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	--	
	Educación	--	
	Salud	Cementerios y crematorios	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización. Imprentas y encuadernación	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZH8		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,5
Coeficiente de constructibilidad		1	1
Altura de edificación máxima		7 m	7 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado	Aislado, pareado
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	Prohíbe
Antejardín		3 m	3 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		100	--

ZM1: Zona Mixta Preferente Comercio y Servicios (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZM1		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		Motel	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se prohíbe compra y venta de automóviles y maquinarias, distribución y venta de carbón y leña. Depósito y venta de materiales de construcción, centros y estaciones de servicio automotor, plantas de revisión técnica, venta y depósito de gas licuado, discotecas, cabaret, boites y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	Medialuna, campo de golf, club ecuestre.	
	Esparcimiento	Parque Zoológico y parque de diversiones	
	Educación	--	
	Salud	Cementerios y crematorios	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	Se prohíbe gasfitería, reparación de artículos eléctricos y electrónicos, talleres de cerámica y acrílicos.	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZM1		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		500 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,6
Coeficiente de constructibilidad		0,7	1
Altura de edificación máxima		15 m	10,5 m
Sistema de agrupamiento		Contínuo, aislado sobre y atrás de contínuo	Contínuo, aislado sobre y atrás de contínuo
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		5 m	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		80	--

ZM2: Zona Mixta Lineal con Comercio y Servicios (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZM2		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		Motel	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se prohíbe compra y venta de automóviles y maquinarias, distribución y venta de carbón y leña. Depósito y venta de materiales de construcción, plantas de revisión técnica, venta y depósito de gas licuado, cabaret, boites y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	Medialuna, campo de golf, club ecuestre.	
	Esparcimiento	Parque Zoológico y parque de diversiones	
	Educación	--	
	Salud	Cementerios y crematorias	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	--	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZM2		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		250 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,6	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1,2	1,2
Altura de edificación máxima		10,5 m	10,5 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado	Continuo, aislado sobre y atrás de continuo
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		3 m	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		160	--

ZM3: Zona Mixta de Alta Densidad (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZM3		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		Motel	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se prohíbe compra y venta de automóviles y maquinarias, distribución y venta de carbón y leña. Depósito y venta de materiales de construcción, plantas de revisión técnica, cabaret, boites y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	Medialuna, campo de golf, club ecuestre.	
	Esparcimiento	Parque Zoológico y parque de diversiones	
	Educación	--	
	Salud	Cementerios y crematorios	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	Taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, imprentas y encuadernación.	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZM3		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		200 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,7	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		7 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado	Aislado, pareado
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	Prohíbe
Antejardín		3 m	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		200	--

ZM4: Zona Mixta de Comercio y Servicios (La Punta –El Rincón)

Usos de Suelos Permitidos ZM4		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		--	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se prohíbe mercado, multitiendas, compra y venta de automóviles y maquinarias, depósito y venta de materiales de construcción, centro y/o estación de servicio automotor, plantas de revisión técnica, venta y depósito de gas licuado, centros de copiado, cabaret, boites y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	--	
	Esparcimiento	Parque Zoológico y parque de diversiones	
	Educación	--	
	Salud	Cementerios y crematorios	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	--	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZM4		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,8
Coeficiente de constructibilidad		0,8	1,5
Altura de edificación máxima		7 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Contínuo	Contínuo
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		5 m	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		100	--

ZM5: Zona Mixta de Comercio y Servicios (Los Marcos)

Usos de Suelos Permitidos ZM5		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		Motel	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se prohíbe compra y venta de automóviles y maquinarias, distribución y venta de carbón y leña, depósito y venta de materiales de construcción, plantas de revisión técnica, cabaret, boites y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	--	
	Esparcimiento	Parque Zoológico y parque de diversiones	
	Educación	--	
	Salud	Cementerios y crematorios	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	--	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZM5		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		200 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,7	0,6
Coeficiente de constructibilidad		1	1,5
Altura de edificación máxima		7 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado	Aislado, pareado
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	Prohíbe
Antejardín		3 m	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		200	--

ZI: Zona Industrial (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZI		Usos de Suelos Prohibidos ZI		
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD		
Residencial		Todos.		
Equipamiento	Científico	---		
	Comercio	---		
	Culto y cultura	---		
	Deporte	---		
	Educación	---		
	Salud	Cementerios y crematorios		
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.		
	Servicios	---		
	Social	---		
Actividades Productivas	Inofensivas	---		
	Molestas	---		
Infraestructura	Transporte	---		
	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios		
	Energética	Centrales de generación o distribución de gas		
Normas Urbanísticas ZI		Actividades Productivas	Uso de Suelo Equipamiento	Uso de Suelo Infraestructura
Superficie de subdivisión predial mínima		1500 2500 industria molesta y usos asimilables	1500	
Coeficiente ocupación de suelo		0,8	0,8	
Coeficiente de constructibilidad		1,5 1,2 para industria molesta	1,5	
Altura de edificación máxima		14 m	14 m	
Sistema de agrupamiento		Aislado	Aislado	Aislado
Distanciamiento a medianeros		8 m; 20 m. para industria molesta	5 m	10 m infraestructura energética; infraestructura de transportes según OGUC
Adosamiento		Prohíbe	Prohíbe	Prohíbe
Antejardín		10 m	15 m para industria molesta; 25 m para industria molesta colindante con áreas habitacionales o concentraciones de viviendas.	10 m infraestructura transporte; 10 infraestructura energética

ZED: Zona Equipamiento Recreacional y Deportivo (San Francisco de Mostazal, La Punta –El Rincón y Los Marcos)

Usos de Suelos Permitidos ZED			Usos de Suelos Prohibidos ZED
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
EQUIPAMIENTO	Deporte	Todas.	---
	Comercio	Restaurant, centro de eventos	Cabaret, boites y similares.
	Educación y Cultura	Todos.	---
	Salud	Todos, excepto los indicados como prohibidos.	Cementerios y crematorios.
Normas Urbanísticas ZED			Uso de suelo Equipamiento
Superficie desubdivisión predial mínima			La existente
Antejardín			5 m
Coeficiente de ocupación del suelo			0.15 del 80% para equipamiento deportivo 0,6 del 20% en otro equipamiento
Coeficiente de constructibilidad			1,2 sobre 20% de otro equipamiento 0,3 sobre 80% equipamiento deportivo
Sistema de agrupamiento			Aislado
Altura máxima de edificación			12 m
Densidad bruta máxima			---
Rasantes			OGUC
Distanciamientos			5 m
Adosamientos			Se prohíbe

ZEC: Zona Equipamiento Comunal (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZEC			Usos de Suelos Prohibidos ZEC
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Equipamiento	Comercio	Todos, excepto los indicados como prohibidos	Se prohíbe cabaret, boites y similares.
	Servicios	Todos, excepto los indicados como prohibidos	Reparación automotor, garages, pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización.
	Seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos, centros de detención.	Cárceles, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
Actividades Productivas		Industria inofensiva	--
Normas Urbanísticas ZEC			Uso de suelo Equipamiento y Actividades Productivas
Superficie de subdivisión predial mínima			5000
Antejardín			8 m
Coeficiente de ocupación del suelo			0,7
Coeficiente de constructibilidad			2
Sistema de agrupamiento			Aislado
Altura máxima de edificación			12 m
Distanciamientos			5 m
Adosamientos			OGUC

ZSC: Zona de Servicios a la Carretera (San Francisco de Mostazal)

Usos de Suelos Permitidos ZSC			Usos Prohibidos
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Equipamiento	Comercio	Restaurant	Se prohíbe cabaret, boites y similares.
	Educación	Educación técnico- superior o superior	--
	Servicios	Talleres	--
Actividades Productivas		Industria inofensiva, Bodegaje	Molesta, Peligrosa e insalubre.
Normas Urbanísticas ZSC			Uso de suelo Equipamiento y Actividades Productivas
Superficie de subdivisión predial mínima		2000 m2	
Antejardín		5 m	
Coeficiente de ocupación del suelo		0,4	
Coeficiente de constructibilidad		0,8	
Sistema de agrupamiento		Aislado	
Altura máxima de edificación		Libre según rasante	
Densidad bruta máxima		--	
Distanciamientos		OGUC	
Adosamientos		Prohíbe	

ZIS: Zona de Infraestructura Sanitaria (San Francisco de Mostazal, La Punta –El Rincón)

Usos de Suelos Permitidos ZIS			Usos Prohibidos
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
INFRAESTRUCTURA	Sanitaria	Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable	Plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios
Normas Urbanísticas ZIS			Uso de suelo Infraestructura
Superficie desubdivisión predial mínima			La existente
Antejardín			5 m
Coeficiente de ocupación del suelo			0,5
Coeficiente de constructibilidad			1
Sistema de agrupamiento			Aislado
Altura máxima de edificación			Libre según rasante
Densidad bruta máxima			--
Distanciamientos			5
Adosamientos			Prohíbe

ZIT Zona de Infraestructura de Transporte

Usos de Suelos Permitidos ZET			Usos Prohibidos
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
INFRAESTRUCTURA	Transporte	Todas.	---
Normas Urbanísticas ZET			Uso de suelo Equipamiento
Superficie desubdivisión predial mínima			existente
Antejardín			10 m
Coeficiente de ocupación del suelo			0,5
Coeficiente de constructibilidad			1
Sistema de agrupamiento			Aislado
Altura máxima de edificación			7 m
Densidad bruta máxima			---
Rasantes			OGUC
Distanciamientos			OGUC
Adosamientos			OGUC

Artículo 8. Áreas restringidas al desarrollo urbano.

Zonas no edificables.

FE: Faja Restricción de Esteros y Canales.

Se ubican en las siguientes localidades:

Localidad de San Francisco de Mostazal: esteros Troncó, San Francisco y Codegua en su tramo urbano, regidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Localidad de La Punta – El Rincón: Subderivado El Moreno, Subderivado La Punta Comunero, Derivado Codegua –La Punta, Canal Lucano, otros canales de regadío en su tramo urbano, regidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Localidad de Los Marcos: Canal Lucano, otros canales de regadío en su tramo urbano, regidas por el ordenamiento jurídico vigente.

FLF: Faja Línea Ferrocarril

Corresponden a fajas a ambos costados de la vía férrea (Localidad de San Francisco), de un ancho inferior a 20 m, en la cual no podrán efectuarse construcciones definitivas, salvo las necesarias para la operación del propio ferrocarril. Se encuentra regida por el ordenamiento jurídico vigente.

Áreas de Riesgo

RI – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos y Esteros.

Se encuentran ubicadas en las localidades de San Francisco y La Punta –El Rincón.

Se reconocen en estas áreas a las áreas inundables o potencialmente inundables, contiguas a las quebradas que constituyen los cauces de flujo de escorrentía natural de los terrenos.

Una vez que cumplan con lo dispuesto en la OGUC referente a la presentación de estudios fundados que determinen las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, podrán aplicar las normas urbanísticas establecidas en la respectiva zona en que se emplacen.

RI-2 Área de Riesgo por Remoción en Masa

Se encuentran ubicados en localidad de La Punta El Rincón.

Una vez que cumplan con lo dispuesto en la OGUC referente a la presentación de estudios fundados que determinen las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, podrán aplicar las normas urbanísticas establecidas en la respectiva zona en que se emplacen.

Artículo 9. Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial y Cultural

ZCH1: Zona de Conservación Histórica: Casonas Av. Las Torres y Entorno Monumento Nacional; y Sector Chuchunco

Usos de Suelos Permitidos ZCH1		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		--	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	--	
	Culto y cultura	Se prohíbe discotecas, cabaret, boite y similares.	
	Deporte	Se prohíbe complejos deportivos, medialuna, campo de golf y club ecuestre.	
	Esparcimiento	--	
	Educación	--	
	Salud	--	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	Juzgados.	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZCH1		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m2	
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,5
Coeficiente de constructibilidad		1	1
Altura de edificación máxima		7 m	7 m
Sistema de agrupamiento		Continuo	Continuo
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	Prohíbe
Antejardín		--	--
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		100	--

ZCH2: Zona de Conservación Histórica Conde de la Conquista

Usos de Suelos Permitidos ZCH2		Usos Prohibidos	
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	
Residencial		--	
Equipamiento	Científico	--	
	Comercio	Se mercado, multitienda, compra y venta de automóviles y maquinarias, depósito y venta de materiales de construcción, centros y estaciones de servicio automotor, plantas de revisión técnica, venta y depósito de gas licuado, centros de copiado, cabaret, boite y similares.	
	Culto y cultura	--	
	Deporte	Se prohíbe complejos deportivos, medialuna, campo de golf y club ecuestre.	
	Esparcimiento	--	
	Educación	--	
	Salud	--	
	Seguridad	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.	
	Servicios	Juzgados.	
	Social	--	
Normas Urbanísticas ZCH1		Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima		400 m ²	
Coeficiente ocupación de suelo		0,5	0,8
Coeficiente de constructibilidad		0,8	1,5
Altura de edificación máxima		7 m	9 m
Sistema de agrupamiento		Continuo.	Continuo.
Distanciamiento a medianeros		OGUC	OGUC
Adosamiento		OGUC	OGUC
Antejardín		5 m	5 m
Densidad Bruta Máxima (hab/há)		100	--

Inmuebles de Conservación Histórica

ICH1 Casa Budinic
ICH2 Casa Ex Juzgado
ICH3 Casa Familia Pinto
