



RESUMEN EJECUTIVO

IMAGEN OBJETIVO PARA LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO-EL PLUMERO

ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO



PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

INDICE

1.	Introducción.....	4
2.	Justificación del Plan y Diagnóstico.....	5
3.	Objetivos estratégicos del Plan Regulador Comunal de Rauco.....	10
4.	Principales Elementos del Instrumento.....	10
5.	Desarrollo De Alternativas De Estructuración.....	11
6.	Alternativas de Estructuración del territorio y los cambios que provocaría respecto a la situación existente ...	16

¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

El Plan Regulador Comunal define áreas urbanas para el desarrollo de los principales centros poblados en el territorio de la comuna, y dentro de ellas establece zonas, para las cuales detalla las actividades que se permiten, como viviendas, áreas verdes, comercio, consultorios, multicanchas, entre otros, y las condiciones que se deben cumplir para la división o construcción en los terrenos.

El Plan Regulador Comunal establece normas que deben cumplirse para los desarrollos futuros, acordes con la imagen comunal que sea acordada con la comunidad.

Contar un Plan Regulador Comunal actualizado es vital para el futuro desarrollo de Rauco y Quicharco-El Plumero, ya que permite que estas localidades que han presentado un importante desarrollo en el último tiempo, tenga un crecimiento urbano ordenado y sustentable, que evita conflictos entre las actividades que conviven en el territorio.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

1. INTRODUCCIÓN

El presente Resumen Ejecutivo sistematiza el proceso de consolidación de los lineamientos por los cuales se ha llegado a la conformación de una Imagen del Territorio que se normará a través del Plan Regulador Comunal de Rauco, para las Localidades de Rauco y Quicharco-El Plumero.

La conformación de esta Imagen, se realiza a partir de la situación actual del territorio, obtenida a través de un proceso de Diagnóstico Comunitario, la visión de las Autoridades Comunales y el Diagnóstico Técnico, los que en conjunto, dan cumplimiento a los establecido en la Normativa vigente, en específico en la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Los principales puntos desarrollados en este Resumen Ejecutivo son:

- Justificación del Plan y Diagnóstico
- Objetivos Generales del Plan Regulador Comunal
- Principales elementos del Instrumento de Planificación
- Alternativas de Estructuración del territorio y los cambios que provocarían respecto a la situación existente.



PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

2. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN Y DIAGNÓSTICO

2.1. Justificación del Plan

La necesidad de desarrollar el Plan Regulador Comunal de Rauco, en las localidades de Rauco y Quicharco – El Plumero, radica que en la actualidad el territorio comunal cuenta solo con un Límite Urbano que data del año 1941 (77 años), el que no da cuenta del desarrollo de las localidades ni de las dinámicas de crecimiento, desarrollo de servicios, y la demanda habitacional.

La ciudad de Rauco se localiza en torno a la ruta J-60 a solo 11 Km de la capital Provincial correspondiente a la ciudad Curicó, ésta ruta comunica con el borde costero y las comuna de Hualañe y Licantén.

La Población comunal ha crecido desde el año 1992 al 2017 en un 50 % aproximadamente pasando de 7.010 a 10.484 habitantes.

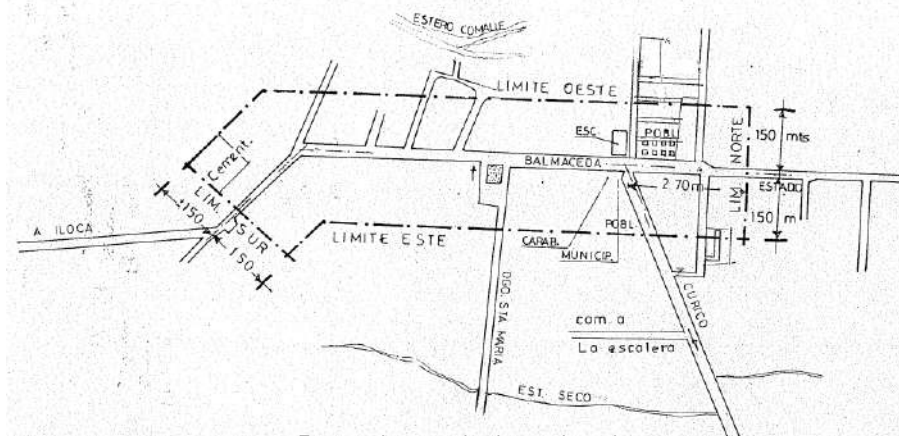
El uso de suelo en la ciudad de Rauco es predominantemente residencial donde prácticamente la totalidad de los proyectos habitacionales se ha desarrollado a través de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dado que no se cuenta con un instrumento que recoja la situación actual y proyectada para el desarrollo urbano, se hace necesario un instrumento de planificación que permita incorporar normas adecuadas para su desarrollo.

La localidad de Quicharco – El Plumero se emplaza al nor oriente de la cabecera comunal entorno a las rutas J-448 y J-40 en esta se han desarrollado una serie de loteos habitacionales que correspondientes las Poblaciones de San José de Quicharco y la Población Quicharco, además la demanda habitacional ha generado el desarrollo de un nuevo proyecto que es promovido por el municipio. Esta localidad cuenta con un sistema de Agua Potable Rural (APR), actualmente el sistema de alcantarillado se resuelve a través de sistemas particulares y para el caso de la población Quicharco se cuenta con una planta de tratamiento, la que ha presentado problemas en su funcionamiento.

Se reconoce en el territorio comunal un intensivo uso de Decreto Fuerza de Ley 3.516 que permite la subdivisión de predios de 5.000 metros cuadrados que si bien la ley determina que corresponde a la unidad agrícola mínima, esta se utiliza claramente con fines residenciales.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se hace necesario desarrollar un instrumento que permita normar el desarrollo urbano de las localidades mencionadas, de forma tal que se garantice la habitabilidad y desarrollo económico y social de sus habitantes, lo que implica la modificación del límite urbano de la ciudad de Rauco e incorporar el Límite Urbano para la localidad de Quicharco – El Plumero.

Figura 1. Límite Urbano Localidad de Rauco (Decreto N° 4563 30-08-1941 del Ministerio del Interior)



Fuente: observatoriourbano.minvu.cl

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

2.2. Diagnóstico

BASE ECONÓMICA

El sustento y la base económica de la comuna se relacionan con el sector primario, con alta vocación agrícola y comercial, lo cual se refleja en la cantidad de empresas, número de trabajadores y ventas que alcanza el sector, así como una fuerte especialización y concentración de la actividad económica en el sector rural.

ASPECTO SOCIOCULTURAL

10.484 habitantes de acuerdo al Censo del 2017, con 58,2% de población de población habitando en zonas urbanas, sin embargo esta situación sólo ha ocurrido a partir del Censo 2017; las anteriores observaciones daban cuenta de que la población habitaba en zonas rurales preferentemente. Sumado a ello, se puede mencionar el constante aumento demográfico que ha registrado la comuna durante los periodos censales. La comuna se caracteriza por estables tasas de natalidad y mortalidad, lo que da cuenta de mejores condiciones laborales y de salud que ofrece la comuna a sus habitantes. La mayor parte de su población alcanza

niveles educacionales muy bajos, específicamente concentrados en el nivel de educación básica incompleta, lo cual se condice con la ocupación de los habitantes, los que se desarrollan en torno a labores agrícolas y poco calificadas. Este tipo de ocupación se desarrolla en base a tareas sencillas y rutinarias que requieren principalmente la utilización de herramientas manuales y, a menudo, cierto esfuerzo físico.

INVERSIÓN

El comportamiento de los permisos de edificación otorgados por el Municipio desde el año 2010 al 2016, da cuenta de que un 88% de éstos se concentraron en el área urbana de Rauco, con uso habitacional preferente. Lo mismo ocurre en el sector rural, que ha presentado un dinamismo en cuanto a construcciones durante los últimos años. Gran parte de las funciones que cumple la comuna de Rauco, están supeditadas al sistema de centros poblados que abastece, con especial relevancia de lo que ocurre en Curicó como cabecera provincial, en donde Rauco cumple un rol ligado al desarrollo de la actividad agrícola.



**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

ÁREA URBANA

Se cuenta con área urbana en la localidad de Rauco, que destaca por su potencial de fortalecimiento como centro de equipamientos y servicios comunales y conectividad intracomunal, incluyendo la bicicleta como un medio de transporte relevante para la consolidación de su imagen y vinculación entre la residencia y los lugares de trabajo.

Por otra parte, se identifica la necesidad de incorporar la localidad de Quicharco, contemplada por el PRI de Curicó propuesto el año 2016, que se reconoce como una localidad con un potente rol residencial que puede ser potenciado, mejorando la conectividad, equipamiento complementario a la vivienda y cobertura de servicios básicos.

Tabla 1 Síntesis de Diagnóstico de Tendencias Área Urbana

Área urbana	
Oferta de Suelo	El área urbana vigente de la localidad de Rauco es de 39,5 hectáreas, ocupando actualmente una superficie que supera su límite. La localidad de Quicharco por su parte no tiene suelo urbano, pero considera el sector de El Plumero, que se encuentra consolidado, con buena accesibilidad, factibilidad sanitaria y dotación de equipamiento básico.
Uso de suelo	La comuna de Rauco es principalmente residencial, y pese a su tranquilo crecimiento, se observa que la comuna se encuentra en un permanente desarrollo. Baja dotación de Áreas Verdes.
Morfología urbana	La mayoría de las construcciones de la comuna de Rauco tienen una altura entre uno y 2 pisos, construidos en albañilería y madera. Las construcciones coloniales de la comuna se construyeron en adobe y en la actualidad muchas de ellas ya no existen, debido a los sismos.
Superficies prediales	La comuna de Rauco es principalmente rural con un fuerte rol agrícola y residencial, lo cual se refleja en el tamaño predial que se encuentra en los principales centros poblados comunales. Se observa que en la localidad de Rauco, existen concentraciones de sitios con una superficie de 160 m ² o menos, hasta los 250 m ² , y en los desarrollos dispersos, asociados a la vialidad, se encuentran terrenos entre 250 y 600 m ² . En el sector El Llano se observan predios de 600 a 2500 m ² , que conviven con predios que permanecen con carácter rural, de 2500 m ² o más. La localidad de Quicharco-El Plumero presenta en la mayoría de su territorio predios de superficie entre 1000 y 5000 m ² que conviven con actividades agrícolas en predios de tamaño mayor a 1 hectárea. Dentro de la localidad, el sector de El Plumero es el con superficies prediales más pequeñas, que van entre los 200 a los 400 m ²
Densidades	La densidad tiene una estrecha relación con el tamaño predial, y se observa que en Rauco la población se concentra en los sectores que han sido desarrollados mediante programas habitacionales, mientras que el centro funcional mantiene una densidad baja. Se observa que los sectores consolidados están rodeados por amplios sectores de baja densidad, que mantienen la identidad rural y tranquila de la comuna.
Dotación de equipamientos	Rauco presenta una moderada dotación de equipamientos los cuales la configuran como centralidad secundaria del sistema intercomunal, que por su escala y complejidad reflejan su fuerte dependencia con la ciudad de Curicó.
Áreas verdes y Parques	Respecto a los espacios públicos y áreas verdes, se observa que Rauco cuenta con una serie de plazas de diferentes tamaños y funciones, muy bien equipadas en su mayoría, que otorgan calidad a la trama urbana. Además tiene el potencial de desarrollar sistemas de espacios públicos asociados a algunos elementos naturales como bordes de esteros (Comalle y Seco) y cerros (C. de Tilicura), que forman parte fundamental del valor paisajístico de la comuna. Destaca la zona del puente de Cimbra sobre el estero Comalle y el equipamiento municipal de balneario asociado a él, que cuenta con alto valor escénico.
Zonas Exclusivas de infraestructura	La localidad de Rauco cuenta con una Planta de Tratamiento de Aguas Servidas en la ribera del estero Comalle, mientras que la localidad de Quicharco cuenta con un APR.
Zonas de Actividades Productivas	No se registran actividades productivas dentro de las localidades en estudio, reafirmando su condición de residencial. Se pueden encontrar entorno al área urbana actividades de extracción de áridos, agrícolas, silvícolas y vitivinícolas entre otras, todas de bajo impacto para los centros poblados.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**



**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

Tabla 2 Síntesis de Diagnóstico de Tendencias en otros aspectos

Áreas de Protección	
Elementos de valor natural o paisajístico	La comuna de Rauco no cuenta dentro de su territorio con áreas declaradas dentro del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado SNASPE, en cuanto a las áreas definidas en la Estrategia Regional de Biodiversidad de la Región del Maule
Patrimonio e identidad	No se encuentran monumentos nacionales, reconocidos oficialmente por el CMN, aunque si se identifican inmuebles patrimoniales emplazados en el territorio rural, que corresponden principalmente a fundos y sus respectivas casas patrimoniales. A esto se le suman algunas Iglesias localizadas al interior de los mismos fundos, y obras de infraestructura como ciertos puentes, sobre todo en las proximidades del área urbana de Rauco.
Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	
Áreas de Riesgo Natural y de conflicto ambiental	Las principales áreas de riesgos en la comuna corresponden a los riesgos por remoción en masa, que se concentran principalmente en las serranías, que comprenden a estribaciones de la Cordillera de la Costa. En ella se aprecian pendientes sobre 20° que de acuerdo a la geología y cubierta vegetal se reconocen como áreas de riesgo. Respecto de las áreas de riesgos de inundación por desborde de cauces, estas corresponden principalmente a los cauces principales y primera terraza del Río Teno y Mataquito, y de los esteros Seco, Trincao y la Palmilla. Por su parte las áreas de riesgo por anegamiento se localizan principalmente en el sector de Palquibudi y El Plumero
Zonas no edificables	Rauco no tiene infraestructuras que sean afectas a franjas de protección como Oleoductos, Gasoductos o Líneas de Transmisión.
Vialidad y Transporte	
Vialidad estructurante	La comuna cuenta con aproximadamente 110 Km. de caminos estructurantes de los cuales el 40 % (44 Km.) son caminos primarios y el 60 % restante (66 Km.) corresponde a caminos de carácter comunal, encontrándose solo los caminos primarios pavimentados. El Límite Urbano vigente no contempla vialidad estructurante. La trama vial de la localidad de Rauco cuenta con un mayor desarrollo y complejidad respecto a la Quicharco. Ambas tramas se estructuran en base a un desarrollo lineal entorno a la Ruta J-60 y J-40 respectivamente, existiendo un escaso desarrollo de alternativas a éstas. En general estas localidades requieren continuidad y vías alternativas para su desarrollo futuro.
Ciclovías	Carece de una Red de Ciclovías formal, muy necesaria para el funcionamiento y modos de desplazamiento actual.
Área Rural	Se reconoce la necesidad de cuidar ocupación de suelo para uso agrícola
Factibilidad de Agua Potable y alcantarillado	El área de concesión comprende 129.395 Ha con cobertura espacial a la mayor parte del área poblada de la localidad de Rauco. Quicharco cuenta con APR.



**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO

- a. Ampliar el Límite Urbano vigente de la ciudad de Rauco y establecer un nuevo Límite Urbano para la localidad de Quicharco, teniendo presente tanto las proyecciones de crecimiento poblacional, como la demanda de suelo para nuevos proyectos residenciales y de equipamiento.
- b. Establecer una normativa que promueva una adecuada definición de los usos de suelos permitidos y prohibidos, promoviendo el desarrollo armónico de las áreas urbanas, reconociendo las voluntades de su territorio.
- c. Fortalecer el sistema de áreas verdes y espacios públicos, reconociendo e integrando a la ciudad los cursos de agua naturales.
- d. Definir una red vial jerarquizada, que permita articular de manera adecuada los diferentes usos de su área urbana, promoviendo la integración de estas evitando la segregación.

4. PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO

ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO

Corresponde a las propuestas de Límite Urbano de cada alternativa, estas deberán tener presente la definición de la Áreas de Extensión Urbana propuestas por el Plan Regulador Intercomunal de Curicó.

SISTEMA VIAL

Se propondrá una red vial jerarquizada, que permita articular de manera adecuada los diferentes usos de su área urbana, promoviendo la integración de estas evitando la segregación. Corresponde a un sistema integrado que debe promover el desplazamiento de diferentes modos de transporte, entre estos el peatón y la bicicleta.

SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES

Se propondrá un sistema de áreas verdes y espacios públicos, reconociendo e integrando a la ciudad los cursos de agua naturales. Esto deberá plasmarse en las alternativas como un elemento base.

ÁREAS PRODUCTIVAS

Corresponde a las áreas propuestas para el desarrollo de las actividades productivas, en estas

zonas quedará expresamente prohibido el uso habitacional.

CENTRALIDADES

Corresponde a los sectores donde se propone promover el desarrollo de equipamiento, estos se deben estas asociados vías de mayor jerarquía. (Vías de Servicio ancho mínimo 15 metros, vías Colectoras ancho mínimo 20 Metros)

ZONAS RESIDENCIALES

Se propondrán los sectores para el desarrollo de la vivienda, teniendo preocupación en las características de cada territorio, para esto se deberá considerar el dato de la densidad que es el parámetro con el cual se puede regular la superficie de subdivisión predial mínima.

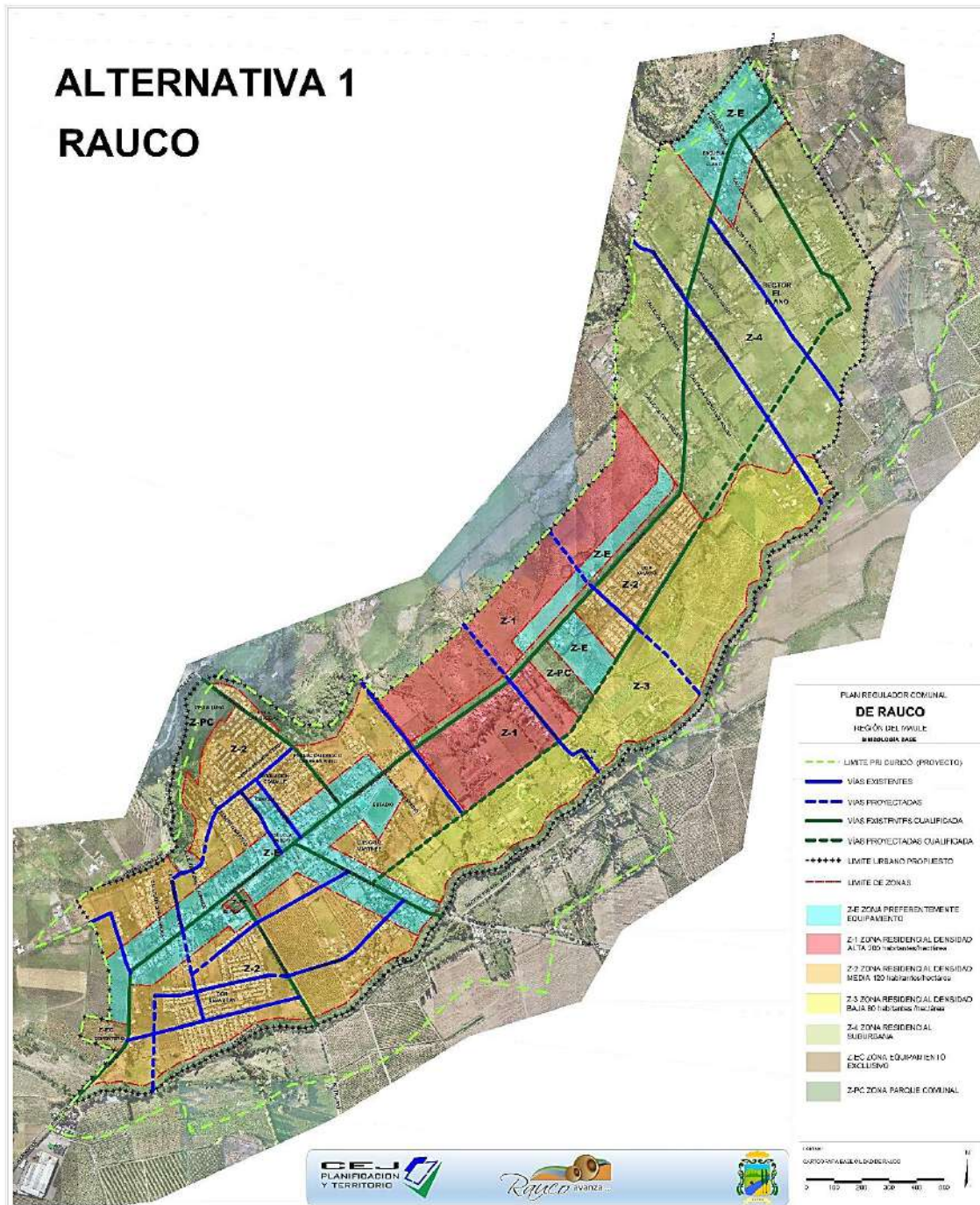
ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se propondrá para las diferentes zonas, alturas máximas de edificación las que deben resguardar los atributos paisajísticos que posee el territorio, por lo que se propone una altura máxima para las alternativas de 4 pisos o su equivalencia en 14 metros.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

5. DESARROLLO DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

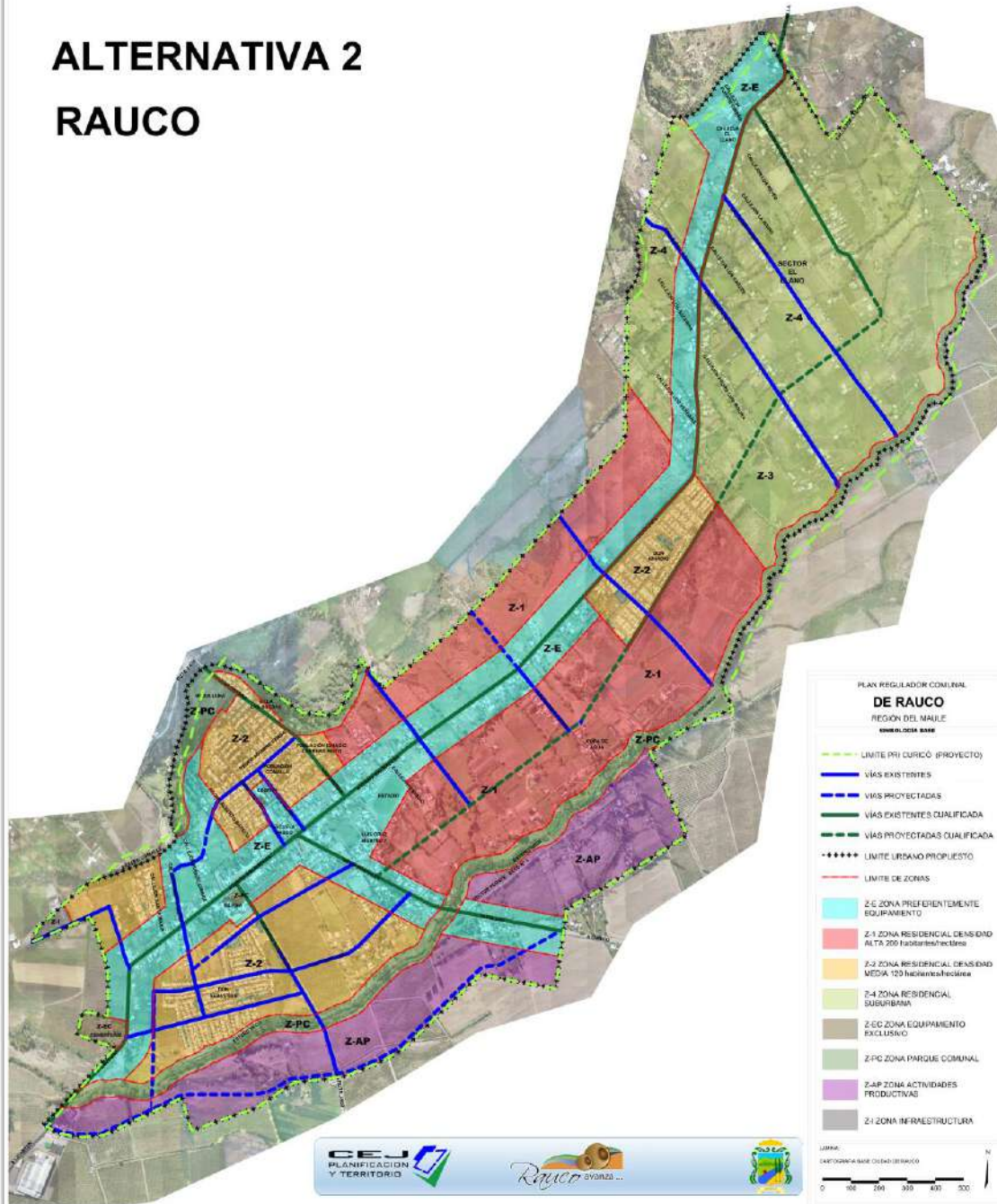
PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO



Modelo de desarrollo	de	Ciudad residencial, enfocada en la calidad de vida de sus habitantes, límite urbano contenido por el estero seco, centralidades en Raucó centro población don Ignacio y escuela el Llano y parques asociados al Río Comalle y Estero Seco
Límite Urbano		Se ajusta a demanda residencial y al resguardo de los valores naturales, sin generar traspasos sobre el Estero Seco.
Centralidad		Se refuerzan centralidades existentes y se proveen nuevas áreas residenciales de subcentros funcionales.
Área Consolidada		Se refuerza imagen urbana existente, con baja altura y densidad baja.
Zonas de crecimiento urbano	de	Crecimiento como barrio que armoniza con el paisaje, con condiciones de baja densidad y alturas, que mantenga características de ruralidad, pero con equipamientos, áreas verdes y conectividad apropiada para su óptimo desarrollo.
Áreas Productivas e Infraestructura	e	No considera Actividades productivas dentro de su límite urbano.
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes	de	Se estructura y provee a barrios con áreas verde de diferentes escalas; parques, plazas, avenidas y corredores cualificados. Se resguardan cauces naturales con área verde que amortigüe el impacto de lo residencial.
Vialidad		Vía principal cualificada refuerza imagen de ciudad de campo

PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
 IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

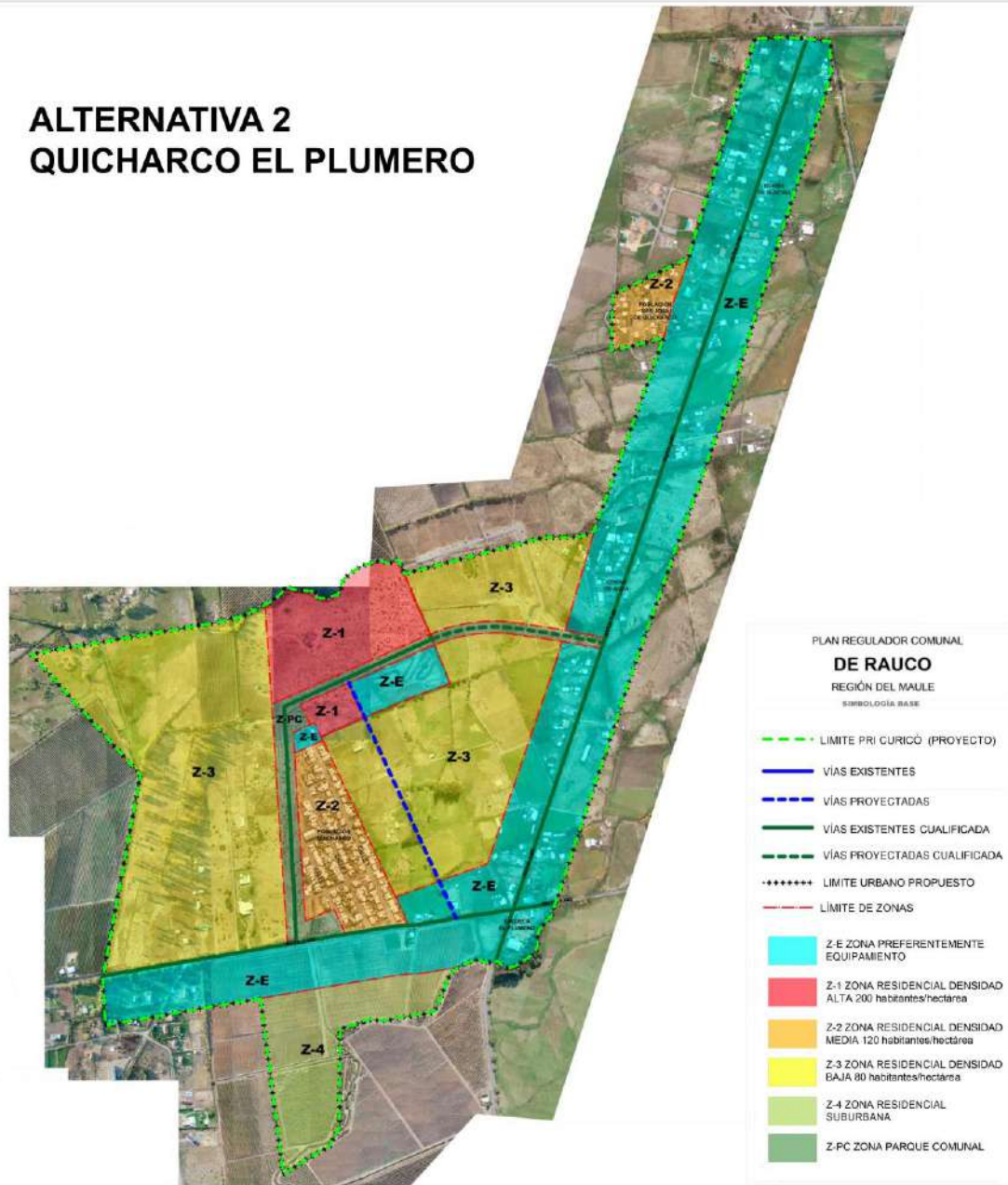
ALTERNATIVA 2 RAUCO



Modelo de desarrollo	de	Ciudad articuladora de flujos turísticos, que presta servicios al turismo rural campesino de su entorno con zonas de equipamiento sobre las rutas J-60 y J-470, incorpora terrenos al sur del Estero Seco para actividades productivas inofensivas, parques asociados al Río Comalle y Estero Seco.
Límite Urbano		Se extiende el límite por la demanda de suelo que generan los servicios y equipamientos para el turismo.
Centralidad		Centralidad longitudinal asociada a vialidad estructurante.
Área Consolidada		Se mejoran condiciones normativas de áreas consolidadas para su renovación.
Zonas de crecimiento urbano	de	Mejorar condiciones normativas para la instalación de diferentes demandas de suelo, dando cabida a vivienda de nuevos trabajadores del sector de servicios, y al desarrollo de vivienda en baja densidad.
Áreas Productivas e Infraestructura	e	Se considera actividad productiva inofensiva, tipo bodegaje, al sur del Estero Seco, que complemente los servicios ofrecidos por la ciudad.
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes	de	Área verde en relación a comercio y vialidad, reforzando avenida longitudinal de equipamientos y servicios asociados a vías. Se resguardan cauces naturales con área verde, amortiguando la fricción entre zonas residenciales y productivas.
Vialidad		Vialidad estructurante considera espacio para estacionamientos y la interacción de los flujos turísticos con los servicios.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
 IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

**ALTERNATIVA 2
 QUICHARCO EL PLUMERO**



Modelo de desarrollo	Localidad residencial, apacible, de bajo crecimiento, se propone el desarrollo de equipamiento en relación a las rutas J-446 y J-40 y una vía de articulación interior cualificada como vía parque.
Límite Urbano	Límite contenido se ajusta a demanda residencial en densidad, asociada al encuentro de las rutas J-40 y J-448.
Centralidad	Se refuerzan centralidades existentes y se proveen nuevas áreas residenciales de subcentros funcionales.
Área Consolidada	Se refuerza zona central con equipamiento y vías cualificadas.
Zonas de crecimiento urbano	Crecimiento concentrando la población en torno a centro funcional, con equipamientos, áreas verdes y conectividad apropiada.
Áreas Productivas e Infraestructura	No considera Actividades productivas dentro de su límite urbano. Mejorar condiciones normativas para la instalación de diferentes demandas de suelo, dando cabida a vivienda de nuevos trabajadores del sector de servicios, y al desarrollo de vivienda en baja densidad.
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes	Se estructura su centro y provee a barrios con áreas verde de diferentes escalas; plazas, y corredores cualificados.
Vialidad	Se refuerza vialidad existente con ejes en la ruta J-40 y J-448, generando una estructura vial en torno a su centro para mejorar condiciones actuales.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
 IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

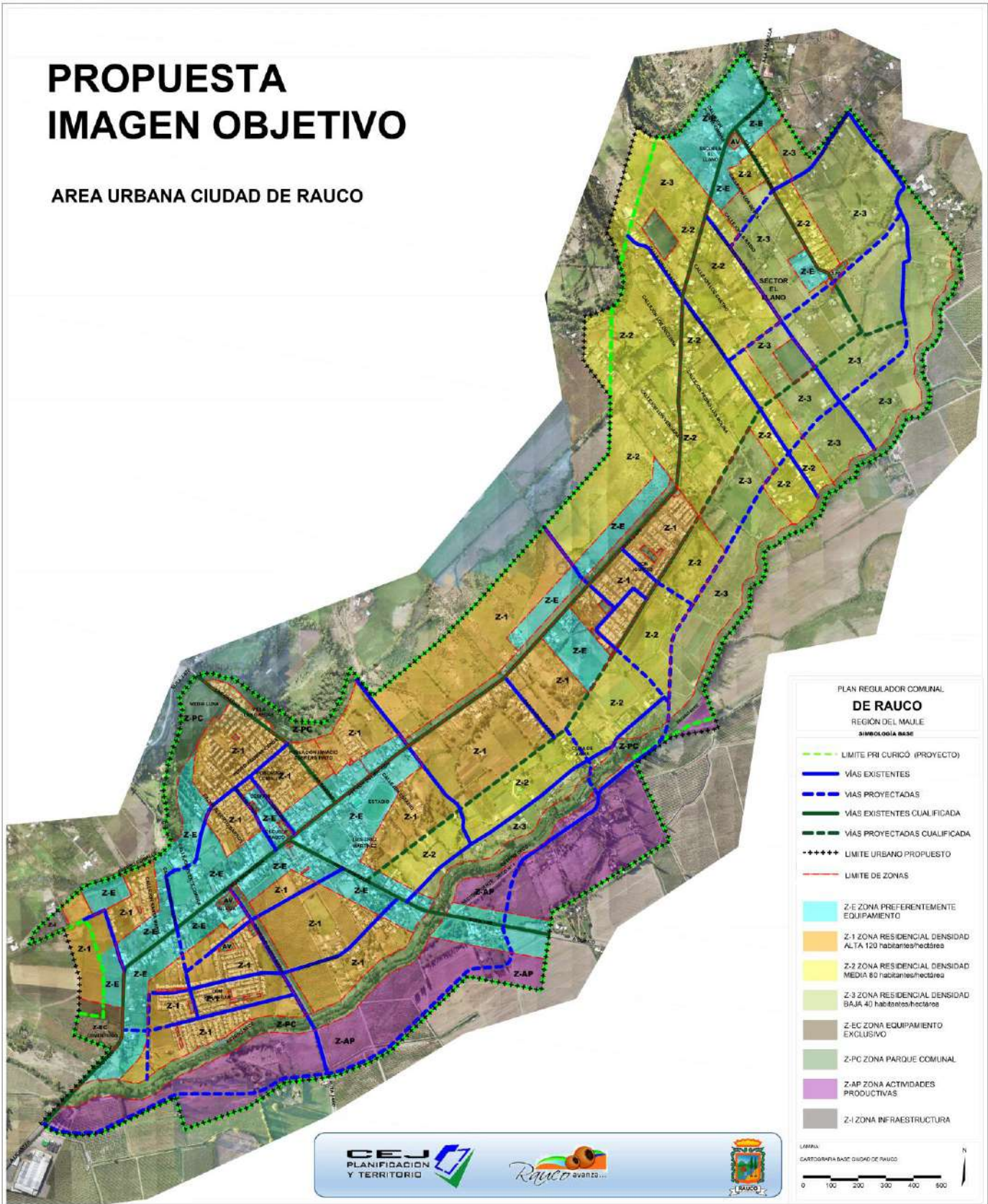
Modelo de desarrollo	Localidad integral, que presta servicios a su entorno, el límite que se extiende por la ruta J-40 y J-446, con un corredor que propone el desarrollo de equipamientos.
Límite Urbano	Límite se extiende asociado a la ruta J-40, incorporando San José de Quicharco.
Centralidad	Centralidad longitudinal asociada a vialidad estructurante.
Área Consolidada	Se mejoran condiciones normativas para desarrollo de centralidad en áreas consolidadas asociadas a vías en toda su extensión.
Zonas de crecimiento urbano	Mejorar condiciones normativas para la instalación de servicios en áreas de crecimiento, dando cabida además a vivienda en baja densidad.
Áreas Productivas e Infraestructura	No considera Actividades productivas dentro de su límite urbano.
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes	Área verde en relación a comercio y vialidad, reforzando avenida longitudinal de equipamientos y servicios asociados a vías. Se provee a barrios residenciales de áreas verdes en vías cualificadas.
Vialidad	Vialidad estructurante considera como eje la ruta J-40 incluyendo espacio para la interacción de los flujos turísticos con los servicios.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

6. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO Y LOS CAMBIOS QUE PROVOCARÍA
RESPECTO A LA SITUACIÓN EXISTENTE

PROPUESTA IMAGEN OBJETIVO

AREA URBANA CIUDAD DE RAUCO

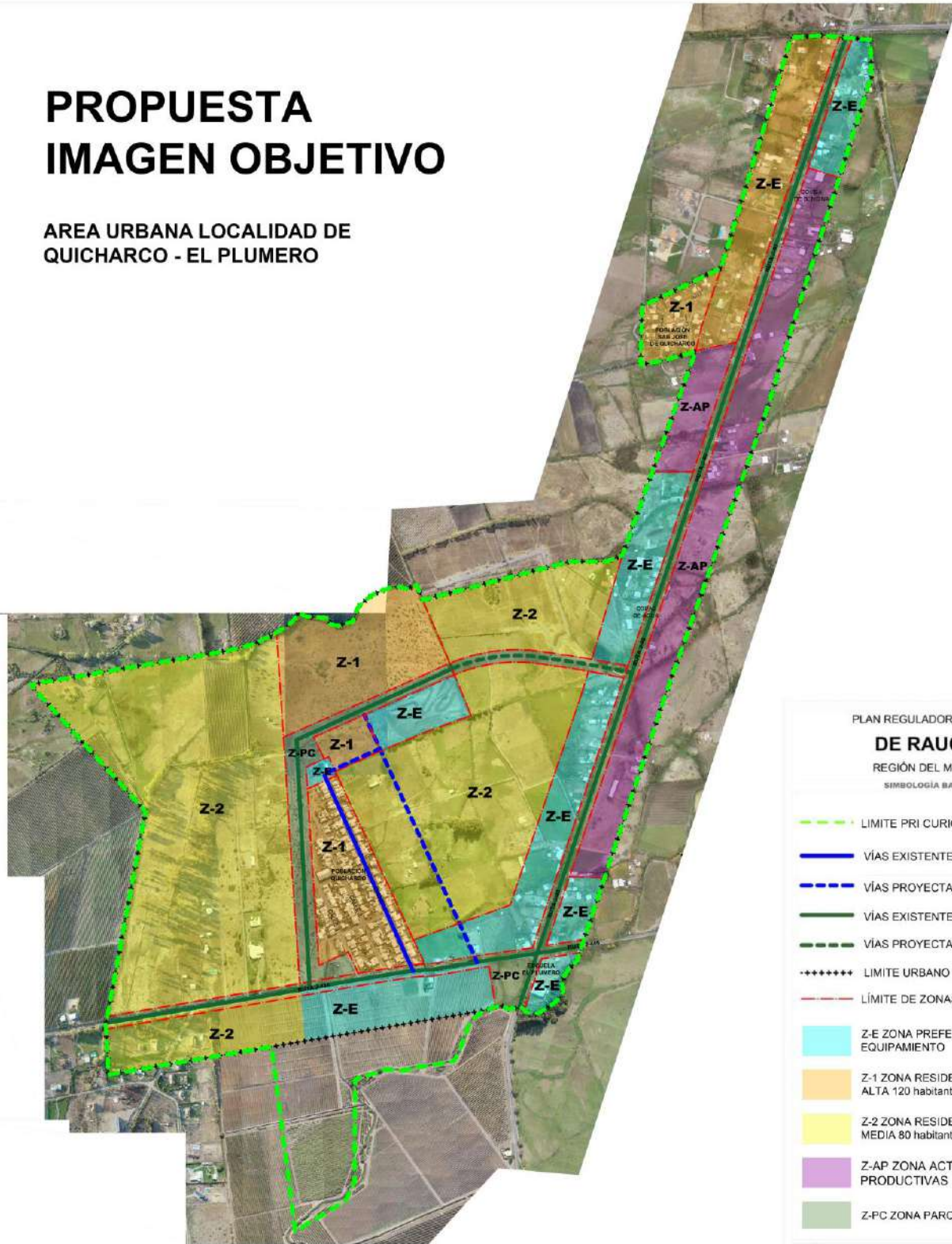


PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
 IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

Modelo de desarrollo	Ciudad residencial, enfocada en la calidad de vida de sus habitantes reconociendo un uso del territorio en densidades moderadas e incorporando áreas para el desarrollo productivo.
Límite Urbano	Se extiende el límite por la demanda de suelo que generan los servicios y equipamientos para el turismo
Centralidad	Centralidad longitudinal asociada a vialidad estructurante
Área Consolidada	Se mejoran condiciones normativas de áreas consolidadas para su renovación
Zonas de crecimiento urbano	Mejorar condiciones normativas para la instalación de diferentes demandas de suelo, dando cabida a vivienda de nuevos trabajadores del sector de servicios, y al desarrollo de vivienda en baja densidad.
Áreas Productivas e Infraestructura	Se considera actividad productiva inofensiva, tipo bodegaje, al sur del Estero Seco, que complemente los servicios ofrecidos por la ciudad
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes	Área verde en relación a comercio y vialidad, reforzando avenida longitudinal de equipamientos y servicios asociados a vías. Se provee a barrios residenciales de áreas verdes centralizadas
Vialidad	Vialidad estructurante considera espacio para estacionamientos y la interacción de los flujos turísticos con los servicios.

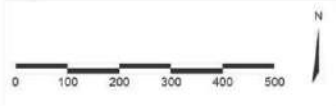
PROPUESTA IMAGEN OBJETIVO

AREA URBANA LOCALIDAD DE
 QUICHARCO - EL PLUMERO



PLAN REGULADOR COMUNAL
DE RAUCO
 REGIÓN DEL MAULE
 SIMBOLOGÍA BASE

- - - - - LIMITE PRI CURICÓ (PROYECTO)
- VÍAS EXISTENTES
- - - - - VÍAS PROYECTADAS
- VÍAS EXISTENTES CUALIFICADA
- - - - - VÍAS PROYECTADAS CUALIFICADA
- + + + + + LIMITE URBANO PROPUESTO
- - - - - LÍMITE DE ZONAS
- Z-E ZONA PREFERENTEMENTE EQUIPAMIENTO
- Z-1 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA 120 habitantes/hectárea
- Z-2 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA 80 habitantes/hectárea
- Z-AP ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- Z-PC ZONA PARQUE COMUNAL



PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
 IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO

Modelo de desarrollo	Localidad integrada, que presta servicios a su entorno y se desarrolla en base al uso productivo de su entorno.
Límite Urbano	Límite se extiende asociado a la ruta J-40, incorporando San José de Quicharco.
Centralidad	Centralidad longitudinal asociada a vialidad estructurante
Área Consolidada	Se mejoran condiciones normativas para desarrollo de centralidad en áreas consolidadas asociadas a vías en toda su extensión
Zonas de crecimiento urbano	Mejorar condiciones normativas para la instalación de servicios en áreas de crecimiento, dando cabida además a vivienda en baja densidad.
Áreas Productivas e Infraestructura	Se proponen actividades productivas asociadas a la ruta J-40
Sistemas de espacios públicos y áreas verdes	Área verde en relación a comercio y vialidad, reforzando avenida longitudinal de equipamientos y servicios asociados a vías. Se provee a barrios residenciales de áreas verdes en vías calificadas
Vialidad	Vialidad estructurante considera como eje la ruta J-40 incluyendo espacio para la interacción de los flujos turísticos con los servicios.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE RAUCO: RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO PARA LAS LOCALIDADES DE RAUCO Y QUICHARCO – EL PLUMERO**

DOCUMENTO DESARROLLADO POR

