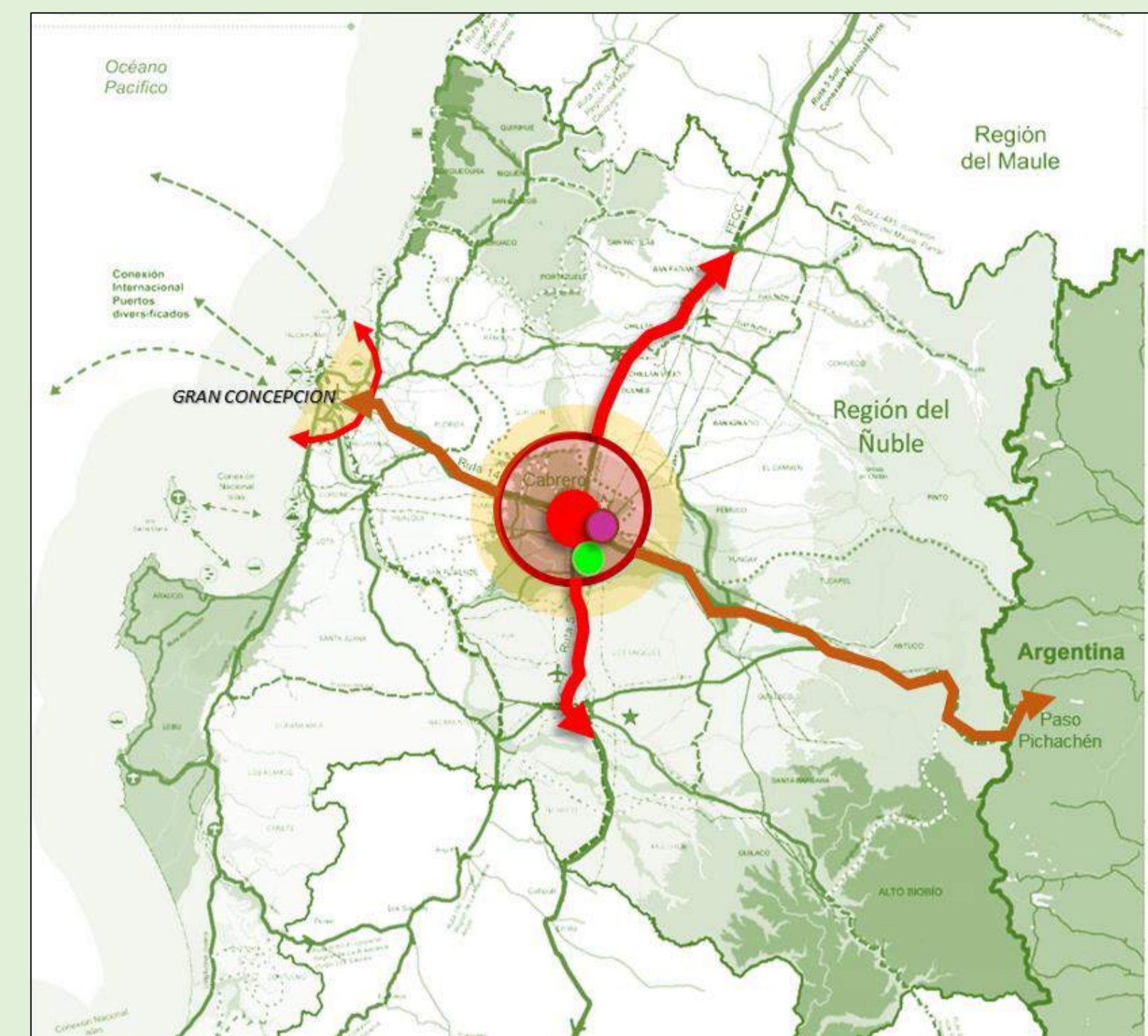




IMAGEN OBJETIVO

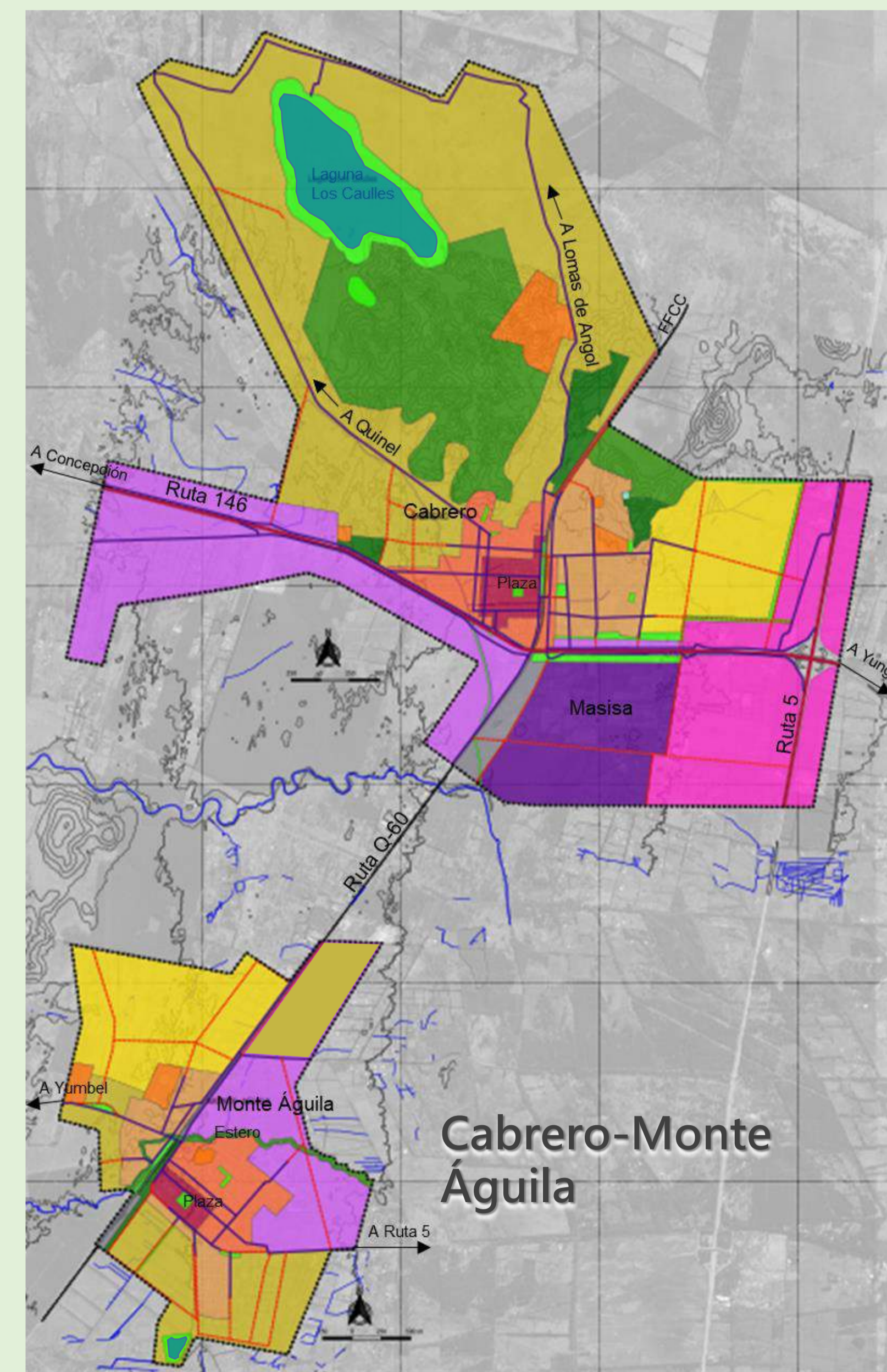
Modificación Plan Regulador Comunal de Cabrero

ROL DE CABRERO EN EL CONTEXTO NACIONAL



La comuna de Cabrero busca posicionarse como un Nodo Estratégico a nivel Regional y Nacional aprovechando su ubicación en la Intersección entre el corredor nacional de la Ruta 5 Sur y el corredor internacional entre el Paso Pichachén y los puertos del Gran Concepción. Internamente la comuna pretende desarrollarse mediante el potenciamiento e interacción entre sus tres clúster: Plataforma Logística en Cabrero y Monte Águila, Energético en Charrúa y Turístico en Salto del Laja.

ALTERNATIVA 1 NO PRIORIZADA



Esta alternativa plantea un ordenamiento independiente para Cabrero y Monte Águila. En Cabrero se amplía el límite urbano para dar cabida a la plataforma logística y desarrollo productivo en los ejes de las rutas y la ampliación hacia el norte para sumar superficie para uso residencial y generar una planificación temprana del sector de la Laguna Los Caulles.

CABRERO

Busca consolidar su posición estratégica asociada a las autopistas y el ferrocarril, generando un polo de desarrollo con vocación logística y de puerto seco. Genera oportunidades residenciales hacia el norte de la ciudad, separándola de sectores productivos mediante corredores ambientales. Propende a la integración de Cabrero oriente y poniente además de una planificación temprana del sector Laguna Los Caulles.

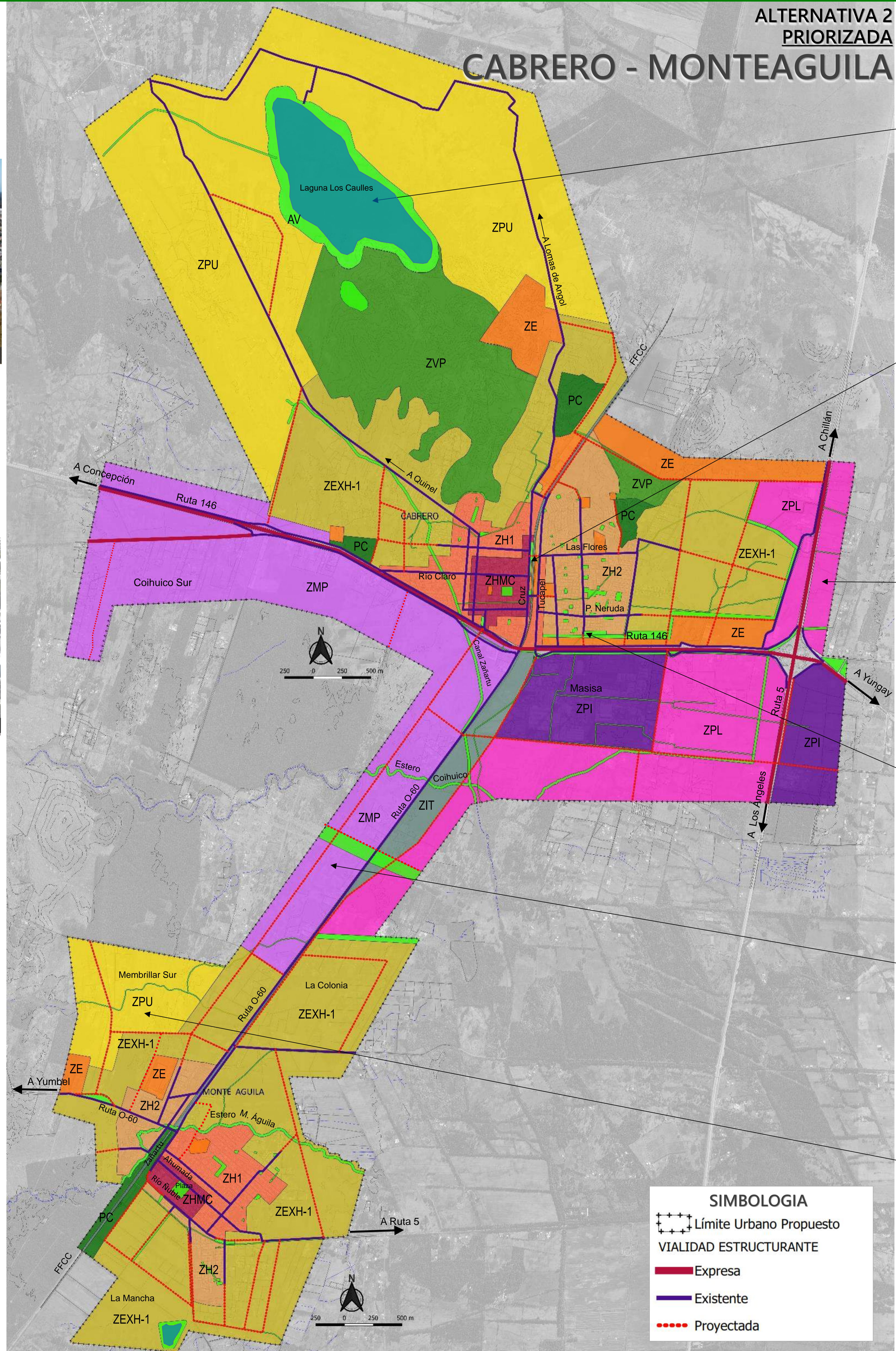


MONTE AGUILA

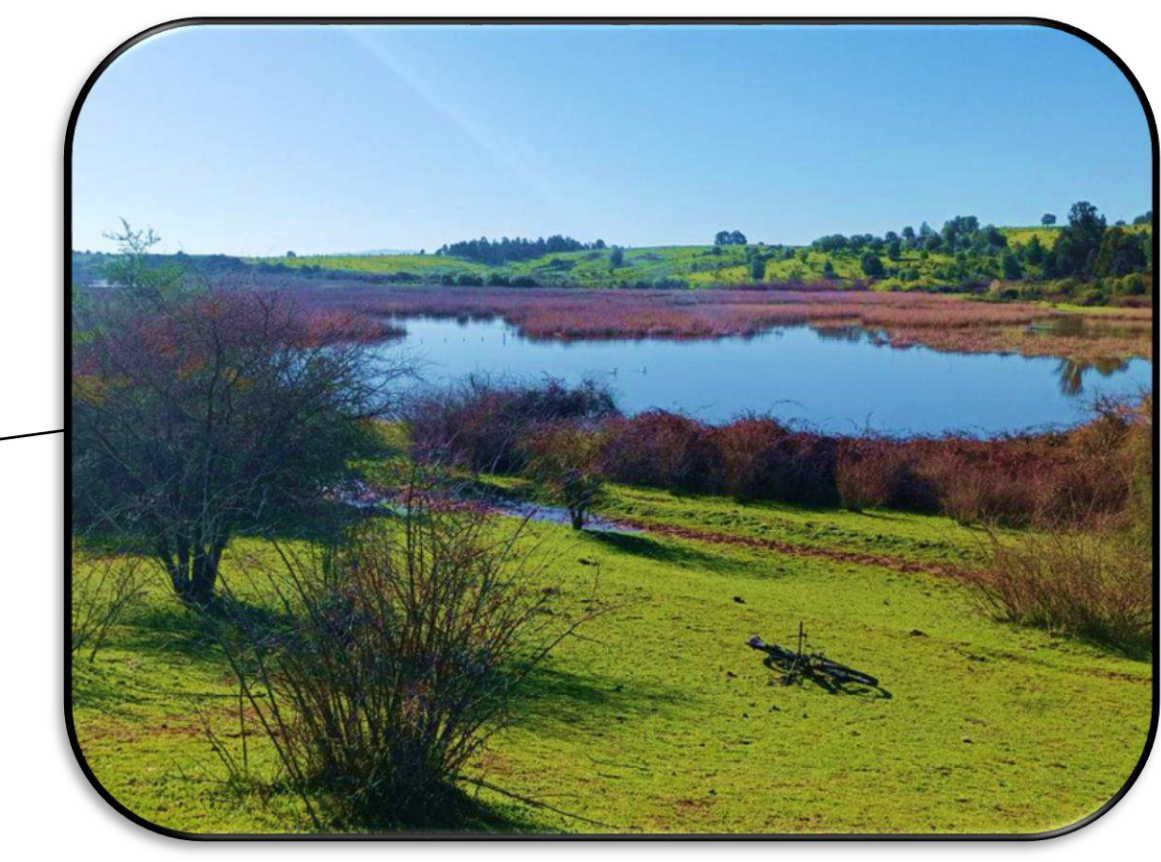
Incorpora los nuevos crecimientos residenciales hacia Membrillar Sur, Altos de Monte Águila, La Colonia y San Rafael-El Cortijo. Potencia la conectividad con Cabrero mediante vías alternativas a las Ruta Q-60 e incorpora usos productivos. Tiene como eje de desarrollo revitalizar su centro y extenderlo hacia el sector poniente de la línea férrea, con énfasis en el rescate identitario de su pasado ferroviario.



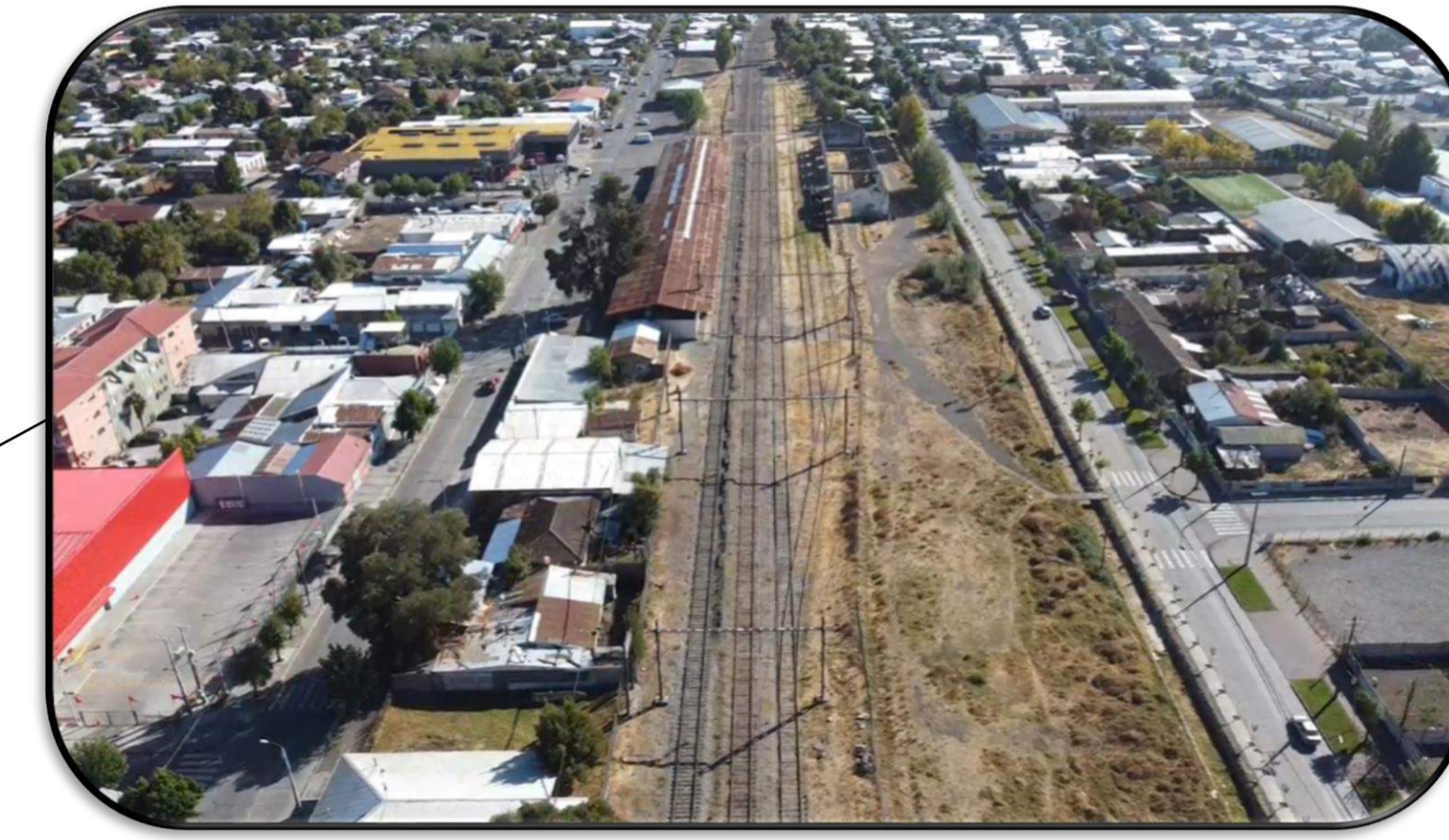
CUADRO ZONIFICACION				
ZONAS	Usos de suelo permitidos	Altura Máxima Edificación (m)	Ocupación de suelo (%)	Rango Densidad Bruta Máxima (Hab/ha)
ZHMC	ZONA RESIDENCIAL MIXTA COMERCIAL Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	100	400-800
ZH-1	ZONA RESIDENCIAL 1 Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	80	400-800
ZH-2	ZONA RESIDENCIAL 2 Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	70	400-600
ZHM1	ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1 Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	7m	60	300-400
ZHM2	ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2 Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	7m	60	300-500
ZEXH-1	ZONA EXPANSION RESIDENCIAL 1 Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	70	200-300
ZPU	ZONA DE PARCELAS URBANAS Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	7 m	40	16-20
ZT-1	ZONA TURISTICA 1 Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	10 m	60	150-200
ZT-2	ZONA TURISTICA 2 Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	7 m	40	100-150
ZT-3	ZONA TURISTICA 3 Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	7 m	40	40-100
ZE	ZONA EQUIPAMIENTO Equipamientos de todo tipo	Libre según rasante	60	--
ZPL	ZONA PLATAFORMA LOGISTICA Actividades productivas industriales, molestas, bodega, equipamiento compatible	Libre según rasante	60	--
ZPI	ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL Actividades productivas molestas, equipamiento compatible	Libre según rasante	60	--
ZMP	ZONA PRODUCTIVA MIXTA Residencial, Actividades productivas inofensivas y equipamientos compatibles	Libre según rasante	40	40-100
ZIT	ZONA INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE Infraestructura Transporte	Libre según rasante	30	--
ZIS	ZONA INFRAESTRUCTURA SANITARIA Infraestructura Sanitaria	Libre	30	--
ZIE	ZONA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Infraestructura Energética	Libre según rasante	30	--
ZPA	ZONA PRODUCCION AGRICOLA Residencial Mixto	7	30	10-40
ZVP	ZONA VALOR PAISAJISTICO Equipamientos limitados	7	20	--
PC	ZONA PARQUE COMUNAL Área verde pública	7	20	--
ZPD	ZONA PROTECCION DE DRENAJES Solo área verde	7	10	--
AV	ZONA AREA VERDE Solo área verde	--	10	--



ALTERNATIVA 2 PRIORIZADA



LAGUNA LOS CAULLES



TERRENOS FERROCARRILES CABRERO



IMAGEN REFERENCIAL PLATAFORMA LOGISTICA

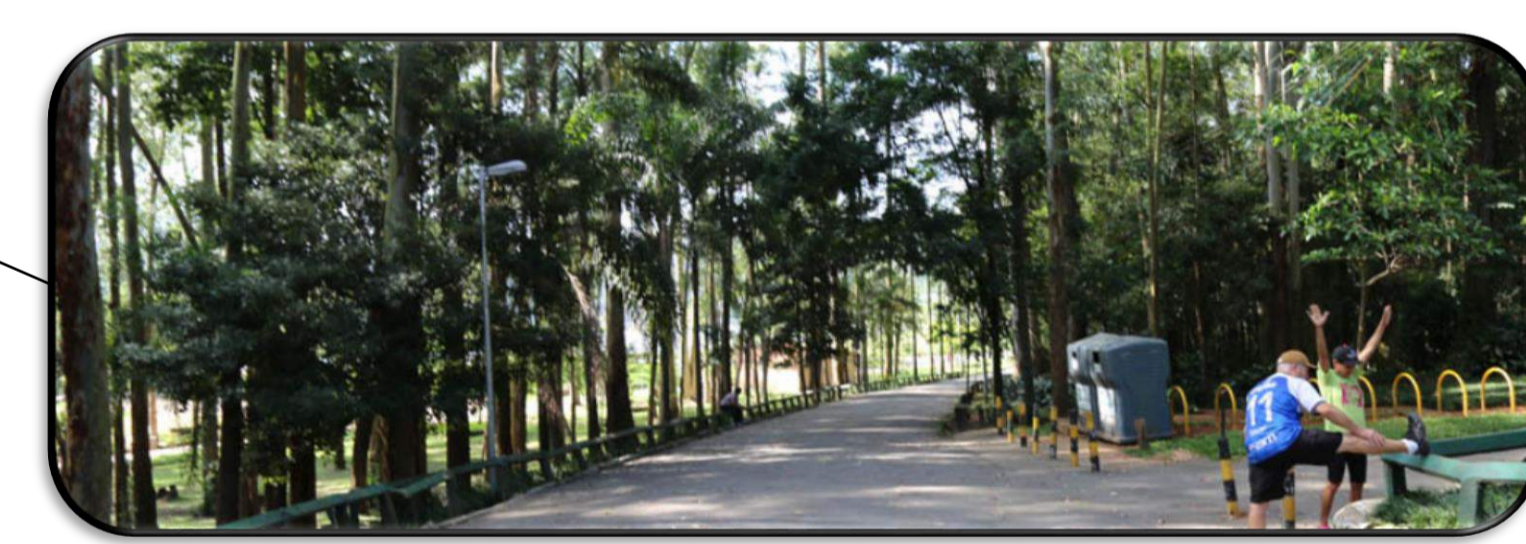


IMAGEN REFERENCIAL CORREDOR AMBIENTAL



IMAGEN REFERENCIAL ZONA MIXTA PRODUCTIVA



IMAGEN REFERENCIAL ZONA PARCELA URBANA

SIMBOLOGIA

- Límite Urbano Propuesto
- VIALIDAD ESTRUCTURANTE
- Expresa
- Existente
- Proyectada



IMAGEN OBJETIVO

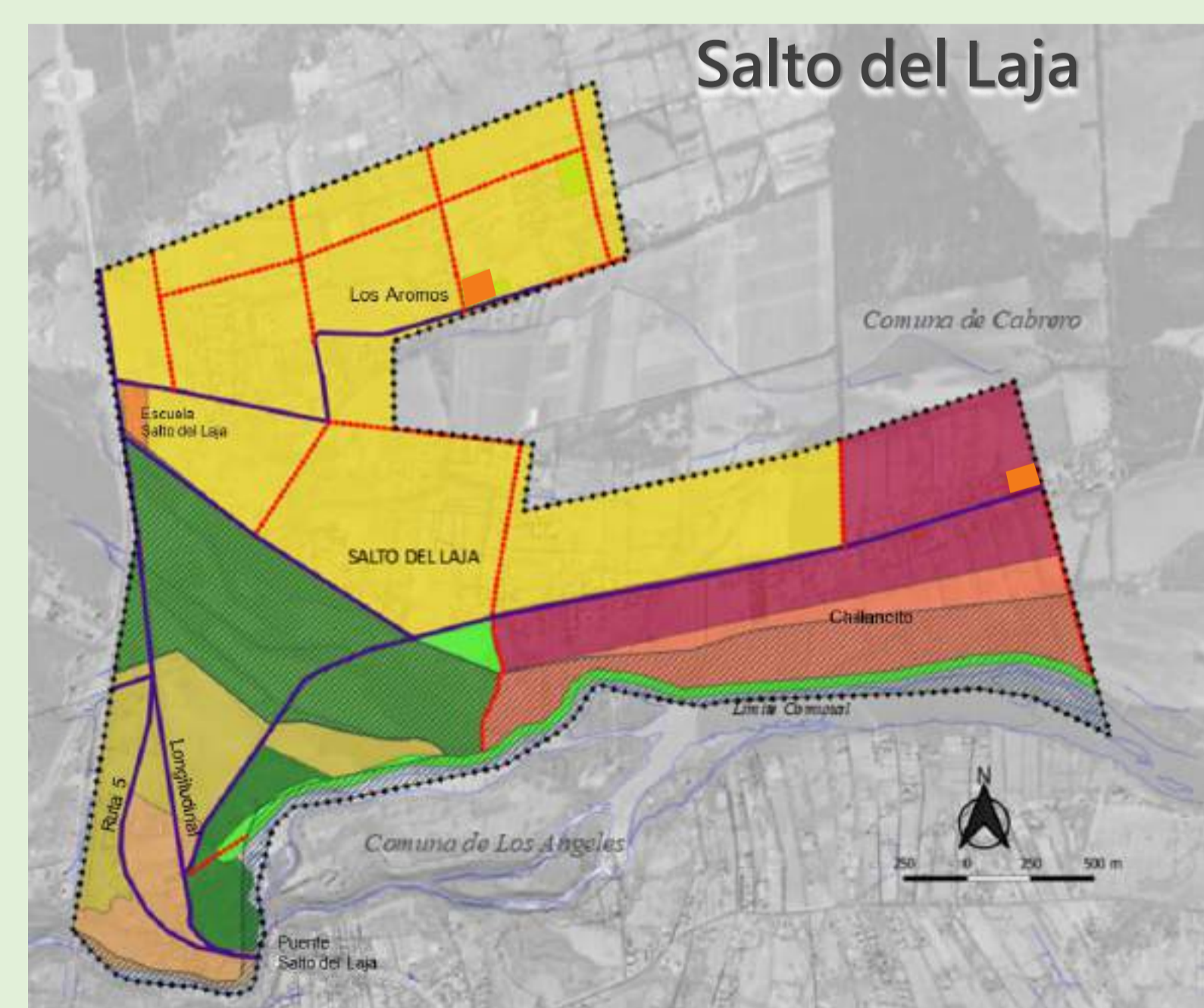
Modificación Plan Regulador Comunal de Cabrero

ALTERNATIVA 1 NO PRIORIZADA



En esta alternativa se amplía acotadamente el límite urbano norte de Charrúa para acoger las infraestructuras energéticas ubicadas fuera del área urbana. Por otra parte aumenta su límite urbano hacia el sur, oriente y poniente para ordenar las parcelaciones residenciales que se están produciendo. Contempla zonas de mitigación entre infraestructura energética y zonas residenciales que incluye un gran parque comunal que separa la subestación eléctrica del poblado y el reconocimiento de la Laguna de Charrúa en cuyo entorno se define una baja intensidad de ocupación.

ALTERNATIVA 1 NO PRIORIZADA



Esta alternativa difiere de la anterior principalmente en que extiende su límite urbano hasta la Ruta Q-97-N para una expansión de la infraestructura energética e incorpora una mayor superficie para uso residencial de menor densidad hacia el oriente del centro poblado. También incorpora zonas de amortiguación ambiental que incluye un gran parque comunal que separa la subestación eléctrica del poblado.

CHARRÚA

En esta localidad se pretende ordenar su desarrollo residencial hacia el sur, separándolo del área de infraestructura energética mediante corredores ambientales. También considera la consolidación de un centro cívico y el resguardo de la Laguna de Charrúa como un área verde.



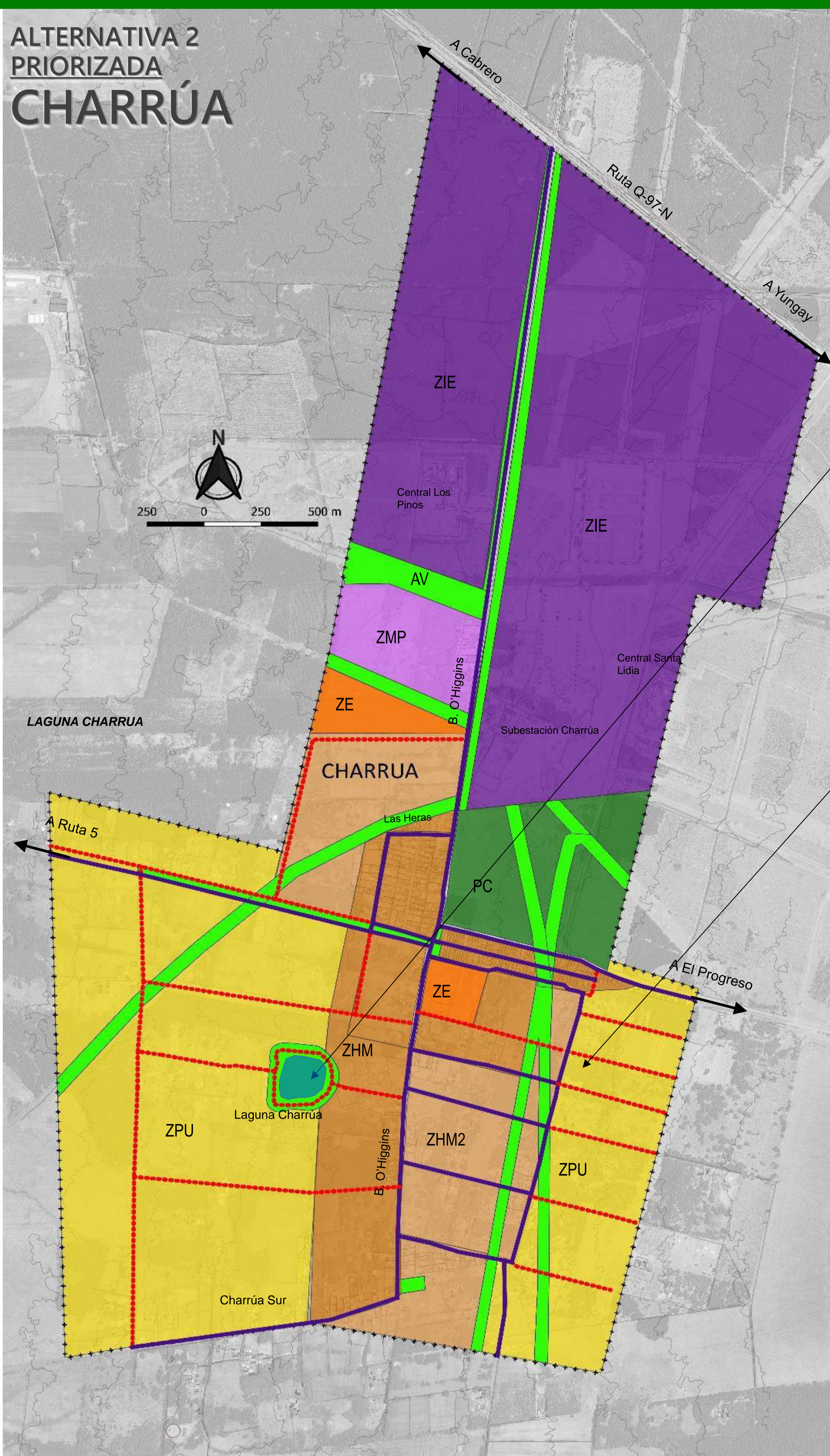
SALTO DEL LAJA

En Salto del Laja se pretende ordenar los procesos de densificación del área rural hacia el norte, generar accesos públicos al río Laja y la definición de áreas verdes y de equipamiento orientado al turismo. La solución de la conectividad vial es una de los ejes prioritarios de la propuesta teniendo en cuenta el riesgo de inundación por desborde del río Laja.



CUADRO ZONIFICACION					
ZONAS	Usos de suelo permitidos	Altura Máxima Edificación (m)	Ocupación de suelo (%)	Rango Densidad Bruta Máxima (Hab/ha)	
ZHMC	ZONA RESIDENCIAL MIXTA COMERCIAL	Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	100	400-800
ZH-1	ZONA RESIDENCIAL 1	Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	80	400-800
ZH-2	ZONA RESIDENCIAL 2	Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	70	400-600
ZHM1	ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1	Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	7m	60	300-400
ZHM2	ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2	Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	7m	60	300-500
ZEXH-1	ZONA EXPANSION RESIDENCIAL 1	Residencial Equipamientos compatibles de todo tipo	14 m	70	200-300
ZPU	ZONA DE PARCELAS URBANAS	Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	7 m	40	16-20
ZT-1	ZONA TURISTICA 1	Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	10 m	60	150-200
ZT-2	ZONA TURISTICA 2	Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	7 m	40	100-150
ZT-3	ZONA TURISTICA 3	Residencial Equipamiento compatible de todo tipo	7 m	40	40-100
ZE	ZONA EQUIPAMIENTO	Equipamientos de todo tipo	Libre según rasante	60	--
ZPL	ZONA PLATAFORMA LOGISTICA	Actividades productivas inofensivas, bodegaje molesto, equipamiento compatible	Libre según rasante	60	--
ZPI	ZONA PRODUCTIVA INDUSTRIAL	Actividades productivas molestas, equipamiento compatible	Libre según rasante	60	--
ZMP	ZONA PRODUCTIVA MIXTA	Residencial Actividades productivas inofensivas y equipamientos compatibles	Libre según rasante	40	40-100
ZIT	ZONA INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Infraestructura Transporte	Libre según rasante	30	--
ZIS	ZONA INFRAESTRUCTURA SANITARIA	Infraestructura Sanitaria	Libre	30	--
ZIE	ZONA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	Infraestructura Energética	Libre según rasante	30	--
ZPA	ZONA PRODUCCION AGRICOLA VALOR PAISAJISTICO	Residencial Mixto	7	30	10-40
ZVP	ZONA PRODUCTIVA MIXTA	Equipamientos limitados	7	20	--
PC	PARQUE COMUNAL	Área verde pública	7	20	--
ZPD	ZONA PROTECCION DE DRENAJES	Solo área verde	7	10	--
AV	ZONA AREA VERDE	Solo área verde	--	10	--

ALTERNATIVA 2 PRIORIZADA CHARRÚA



SIMBOLOGIA	
	Límite Urbano Propuesto
VIALIDAD ESTRUCTURANTE	
	Expresa
	Existente
	Proyectada



ALTERNATIVA 2 PRIORIZADA SALTO DEL LAJA

