



## **MEMORIA EXPLICATIVA**

---

### **PLAN REGULADOR COMUNAL DE GRANEROS**

Localidad de Graneros

Localidad de La Compañía

Fecha archivo: Mayo 2014

## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>6</b>
1.1	ANTECEDENTES	6
1.1.1	Marco del Estudio	6
1.1.2	El Marco de la Interregión Central	9
1.1.3	Estrategia de Desarrollo Regional (20011-2020)	11
1.1.4	Plan Regional de Desarrollo Urbano	12
1.1.5	Marco Normativo Regional	15
1.2	ASPECTOS METODOLÓGICOS	16
1.3	MARCO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN VIGENTES	21
1.3.1	Territorio Comunal de Graneros	21
1.3.2	Marco Territorial del Plan	21
1.3.3	Ubicación de Graneros en la Intercomuna	22
1.3.4	Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes	22
<b>2</b>	<b>DIAGNÓSTICO COMUNAL</b>	<b>27</b>
2.1	MEDIO FÍSICO NATURAL	27
2.1.1	Clima	27
2.1.2	Geomorfología y Geología	27
2.1.3	Recursos Hídricos y Red de Canales	29
2.1.4	Calidad Agrícola de los Suelos	31
2.1.5	Riesgos Naturales	31
2.1.6	Paisaje y Turismo	34
2.2	HISTORIA COMUNAL Y PATRIMONIO CULTURAL	36
2.2.1	Ocupación Histórica y Crecimiento de la Comuna	36
2.2.2	Patrimonio Histórico Cultural	39
2.3	POBLACIÓN COMUNAL	41
2.4	ESTRUCTURA ECONÓMICA	42
2.4.1	Base Económica Comunal	42
2.4.2	Situación Socioeconómica	43
2.5	ESTRUCTURA URBANA	44
2.5.1	Localidad de Graneros	44
2.5.2	Localidad de La Compañía	48
2.6	INFRAESTRUCTURA	52
2.6.1	Estructura Vial Comunal y Urbana	52

2.6.2	Infraestructura de Transporte .....	53
2.6.3	Infraestructura Sanitaria Comuna de Graneros.....	53
2.6.4	Infraestructura Energética .....	56
<b>3</b>	<b>SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>57</b>
3.1	INSERCIÓN REGIONAL E INTERCOMUNAL .....	57
3.2	PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.....	58
3.3	LOCALIZACIÓN Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN.....	60
3.4	USOS DE SUELO .....	61
<b>4</b>	<b>DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DE DESARROLLO COMUNAL.....</b>	<b>66</b>
4.1	OBJETIVOS GENERALES.....	66
4.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	68
4.2.1	Mejorar la conectividad al interior del área urbana.....	68
4.2.2	Ajustar las densidades de las áreas de expansión.....	68
4.2.3	Lograr un equilibrio entre la oferta de equipamiento y la demanda.....	68
4.2.4	Compatibilizar el crecimiento urbano con las condiciones de riesgos naturales y antrópicos presentes en el área urbana.....	68
4.2.5	Factibilizar el crecimiento urbano en función de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias.....	69
4.2.6	Valorizar el patrimonio cultural de las localidades.....	69
<b>5</b>	<b>DEFINICIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO.....</b>	<b>70</b>
5.1	IMAGEN OBJETIVO COMUNAL .....	70
5.2	IMAGEN OBJETIVO URBANA DE GRANEROS.....	71
5.2.1	Áreas Productivas: Reconocer actividades productivas existentes .....	71
5.2.2	Patrimonio: Poner en valor el patrimonio cultural local .....	71
5.2.3	Vialidad: Mejorar la oferta vial de la ciudad de Graneros.....	71
5.2.4	Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes .....	72
5.2.5	Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro .....	72
5.3	IMAGEN OBJETIVO URBANA DE LA COMPAÑÍA .....	73
5.3.1	Áreas de Crecimiento: Organizar la oferta de suelo disponible .....	73
5.3.2	Áreas Productivas: Reconocer actividades productivas existentes .....	73
5.3.3	Patrimonio: Hacer de La Compañía un polo por su patrimonio cultural.....	73
5.3.4	Vialidad: Mejorar la conectividad interna de la localidad .....	73
5.3.5	Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes .....	74
5.3.6	Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro .....	75
<b>6</b>	<b>EL PLAN REGULADOR COMUNAL.....</b>	<b>76</b>
6.1	LÍMITE URBANO DE LA COMUNA DE GRANEROS.....	78

6.2	DENSIDADES HABITACIONALES PROPUESTAS .....	78
6.3	ZONAS DEL PLAN REGULADOR DE GRANEROS .....	79
6.4	VIALIDAD ESTRUCTURANTE .....	87
6.4.1	Vialidad estructurante Graneros .....	87
6.4.2	Vialidad estructurante La Compañía .....	88
6.5	PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL .....	88
6.6	ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN .....	97
6.6.1	Evaluación de los Aspectos ambientales del Plan Regulador de Graneros: .....	98
6.6.2	COMUNA DE GRANEROS .....	98
7	ANEXO ORDENANZA PATRIMONIAL .....	104

## INDICE DE IMÁGENES Y GRÁFICOS

Imagen 1.	Plano PRDU-1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo .....	13
Imagen 2.	Crecimiento Histórico Localidad de Graneros .....	37
Imagen 3.	Crecimiento Histórico Localidad de La Compañía .....	38
Imagen 4.	Edificación con valor patrimonial .....	90
Imagen 5.	Casa Hodgkinson –Ex Maestranza Ovalle Monumento Histórico nacional .....	91
Imagen 6.	Zona de Conservación Histórica Barrio plaza vieja .....	92
Imagen 7.	Casa de La Cueva .....	93
Imagen 8.	Vista Panorámica de la Plaza La Matriz. ....	93
Imagen 9.	Zona de Conservación Histórica Espacio Público del Sector Centro .....	94
Imagen 10.	Iglesia Nuestra Señora del Carmen y Escuela Agrícola Cristo Obrero .....	95
Imagen 10.	Zonas de conservación en la Localidad de la Compañía .....	96
Imagen 11.	Iglesia Santuario Purísima de la Compañía .....	96
Gráfico 1.	Usos de suelo localidad de Graneros .....	47
Gráfico 2.	Usos de suelo localidad de La Compañía .....	51

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Instrumentos de Ordenamiento Territorial. ....	15
Tabla 2.	Síntesis Analítica Plan Regulador Comunal Vigente .....	25
Tabla 3.	Población total País - VI Región - Provincia de Cachapoal – Comuna de Graneros, localidades de Graneros y La Compañía .....	41
Tabla 4.	PEA, Por rama de actividad económica Comuna de Graneros (miles de personas) .....	42
Tabla 5.	Estimación Déficit Áreas Verdes Urbanas (Plazas y Parques) año 2000 (en m2) .....	47
Tabla 6.	Elementos de Interés Patrimonial Ciudad de Graneros .....	58
Tabla 7.	Elementos de Interés Patrimonial Localidad de La Compañía .....	58
Tabla 8.	Proyección de población de Escenario Tendencial, por grupo y localidad Censo 1992-2002 .....	60
Tabla 9.	Proyección de población de Escenario Optimista, por grupo y localidad Censo 1992-2002 (Elegido) .....	60

---

Tabla 10. Proyección de población de Escenario Moderado, por grupo y localidad Censo 1992-2002 .....	60
Tabla 11. Proyección de población de Escenario Optimista, por localidad Censo 1992-2002/20012/2022.....	61
Tabla 12. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno).....	61
Tabla 13. Balance Oferta –Demanda de Equipamiento (m2 de terreno).....	62
Tabla 14. Oferta - Demanda por Equipamiento Escenario Optimista Graneros.....	64
Tabla 15. Oferta - Demanda por Equipamiento Escenario Optimista La Compañía .....	65
Tabla 16. Síntesis Zonas y Normativas Urbanísticas, Graneros.....	86
Tabla 17. Patrimonio Cultural incorporado al Plan Regulador de Graneros .....	88
Tabla 18. Patrimonio Cultural incorporado al Plan Regulador de La Compañía .....	88
Tabla 19. Flujo metodológico Dimensión Ambiental .....	97

---

# 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 Graneros, localidades Graneros y La Compañía, 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 Construcciones (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 Graneros.

## 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 resolutivo 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 Urbano<sup>1</sup>**

El objetivo principal es generar condiciones para una mejor "Calidad de Vida de las Personas"<sup>6</sup>, 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

---

<sup>1</sup> Esta política fue publicada el 25 de septiembre de 2013

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.** Compuesta 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.
- **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 Regional

La implementación de los Planes Reguladores Comunales, 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 Comunales 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 Interregión Central<sup>2</sup>

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 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.

---

<sup>2</sup> SEREMI MINVU VI Región

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.

En el estudio realizado por el Ministerio de Obras Públicas se establecía una imagen objetivo para la Macro Zona Central (MZC), conformada por las regiones V, VI y Metropolitana, cuya base era una proyección de la actividad económica y de la población, y una simulación del comportamiento probable del mercado de suelo e infraestructura, en el que se consideraban también los objetivos de crecimiento macro - económico, eficiencia, equidad social y calidad ambiental previstos para el área.

El Estudio de la MZC suponía un crecimiento económico para el año 2010 que triplicaba el P.G.B. lo que implicaba un crecimiento importante en la demanda por suelo e infraestructura, con énfasis en los sectores urbanos, industriales y de servicios. A nivel de actividad productiva, confluía en la MZC un mayor consumo a causa del aumento del ingreso, las exportaciones y las nuevas inversiones, por lo que aumentaría la producción hasta unas 2,5 veces para el año 2010.

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 acerca 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 traslape 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 de Desarrollo Regional (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.

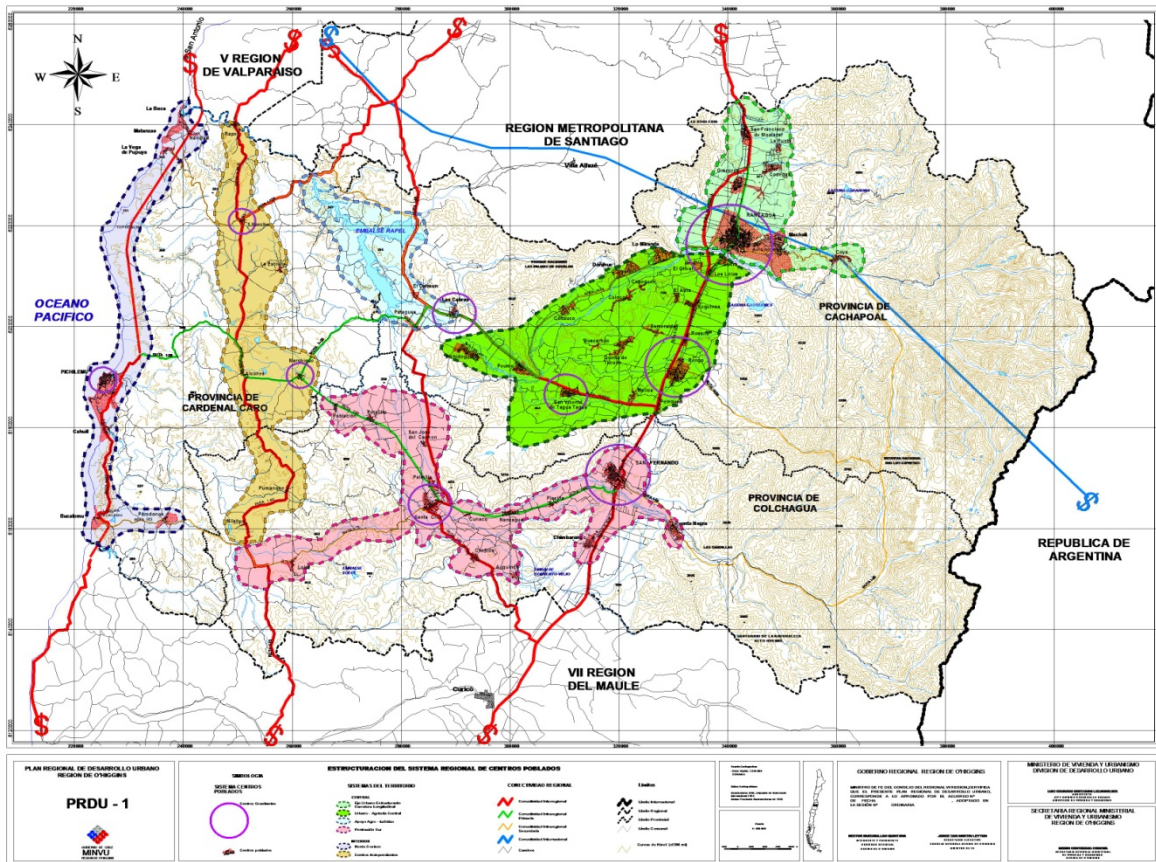
La EDR incorpora una dimensión territorial, definiendo unidades de desarrollo estratégico. La comuna de Olivar se encuentra en la Unidad de Desarrollo Estratégico 5 (UDE 5), conformada por las comunas de Mostazal, Codegua, Graneros, Rancagua, Doñihue, Olivar, Machalí y Coltauco.

Entre sus propósitos, se espera que hacia el 2020, esta unidad haya 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**

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.

Imagen 1. Plano PRDU-1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo



Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo. SEREMI VI Región

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.

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	RESOLUCIO N DECRETO	PUBLICACION D.O
<b>INTERCOMUNAL.</b>	INTERCOMUNAL	PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL	70	24/12/2010
<b>COMUNAL CODEGUA</b>	CODEGUA	PLAN REGUALDOR COMUNAL	13	19/10/1990
<b>COMUNAL GRANEROS</b>	GRANEROS	PLAN REGULADOR COMUNAL	115	31/08/1985
<b>COMUNA MOSTAZAL</b>	MOSTAZAL	PLAN REGULADOR COMUNAL	43	21/04/1987
<b>COMUNAL OLIVAR</b>	OLIVAR	PLAN REGULADOR COMUNAL	9	17/09/1990
<b>COMUNAL OLIVAR</b>	GULTRO - LO CONTI	PLAN REGULADOR COMUNAL	10	24/09/1990

Fuente: SEREMI MINVU 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 Graneros

El Plan Regulador Comunal de Graneros vigente se aprobó por Decreto del MINVU N° 115 de fecha 23 de Julio de 1985 y fue publicado en el D.O. del 31 de Agosto de 1985.

El área normada por este plan corresponde al área urbana consolidada de la ciudad de Graneros y es de 263,5 há, un 33% aproximadamente del área total urbanizable de la ciudad (considerando la totalidad de las área de extensión urbana). En los límites propuestos se ha considerado sólo la primera área de extensión urbana incluida en el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua (PRIR) vigente como ZE-1 y que actualmente sólo es regulada por ese instrumento, el cual define condiciones generales para esta área de extensión y una densidad homogénea de hasta 200 hab/há.

Por su parte, la localidad de La Compañía ha sido incorporada a la planificación urbana sólo con la entrada en vigencia del PRIR, por medio de la creación de un área de expansión urbana que mantiene las mismas condiciones que la definida para la ciudad de Graneros. Cabe señalar que la localidad de La Compañía se divide administrativamente en dos sectores, uno perteneciente a la comuna de Graneros y otro a la comuna de Codegua.

En este escenario, se hace evidente la urgencia respecto de la actualización del Plan Regulador Comunal, que regule las áreas urbanizables de acuerdo con condiciones y criterios específicos para cada localidad, así como por la gran superficie incorporada al desarrollo urbano.

## 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, sin restringirse las propuestas a lo que estuviera permitido por el PRIR 2001 vigente hasta ese momento.

- **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.

El desarrollo de la etapa consistió en:

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

Durante esta etapa se adecuó las propuestas para mantenerlas dentro de los límites fijados por el PRIR 2001

- **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 de 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. Plan de Gestión (proyectos prioritarios)
- e. Estudios especiales de Vialidad, infraestructura sanitaria, y equipamiento.
- f. 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, organismos que han oficiado de mandantes del estudio del Plan Regulador Comunal de Graneros. 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 bienes públicos.

Las acciones que determinan los contenidos ambientales del Plan Regulador y que 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.

La componente ambiental usada en la elaboración de las etapas del Plan Regulador estuvo presente 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.

En la etapa de Proyecto es fundamental que los objetivos ambientales del Plan se materialicen y tengan un amplio respaldo ciudadano a través de su participación y de la concertación de los estamentos intersectoriales. Por lo tanto la estrategia ambiental debe ser coincidente con la estrategia urbana territorial del Plan de tal forma de garantizar su sustentabilidad.

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 Graneros

La comuna de Graneros se localiza entre los 33° entre los 70° 40' y los 70° 49' de longitud oeste. de la VI Región, Provincia de Cachapoal. Limita al norte con la comuna de Mostazal, al sur con la comuna de Rancagua, al este con la comuna de Codegua y al poniente con las comunas de Rancagua y Alhué, ésta última perteneciente administrativamente a la Región Metropolitana de Santiago. La comuna de Graneros posee una superficie de 124,6 km<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 2002, la comuna de Graneros tiene 25.961 habitantes con una variación intercensal respecto del censo de 1992 de un 15,6%. La población urbana es de 22.674 habitantes, lo que equivale al 87,3%, sin incluir en ese porcentaje a la localidad de La Compañía<sup>3</sup>.

### 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 Graneros, sin perjuicio de lo cual durante el estudio se ha 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 (PRIR), 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 Graneros equivale a alrededor de 786 há en Graneros y 173 há en La Compañía (descontando el área perteneciente a Codegua), sumando un total de 959 há, equivalentes al 8% del territorio comunal aproximadamente.

---

<sup>3</sup> La cual tiene una población de alrededor de mil personas, incluyendo los sectores que se encuentran bajo la administración de la comuna de Graneros y la comuna de Codegua

### 1.3.3 Ubicación de Graneros en la Intercomuna

La comuna de Graneros se localiza en el área central de la cuenca de Rancagua, contando con acceso directo a la capital regional vía Ruta 5 Sur interior, ruta H-15 y Ruta H-10. La accesibilidad se ha visto modificada por la entrada en funcionamiento del Bypass, el cual ha producido un aumento importante de los viajes por la ruta H-10 a Rancagua.

La accesibilidad a la ruta 5 desde las localidades es por el camino a La Compañía (Av. La Compañía) el cual es a su vez la principal vía estructurante de la ciudad de Graneros.

Mientras que la ciudad de Graneros tiene un fuerte rol como ciudad dormitorio y de servicios de nivel comunal, la localidad de La Compañía en cambio mantiene una fuerte actividad agrícola y presenta importantes ventajas comparativas para el desarrollo del turismo rural y de conocimiento del patrimonio, por su importancia histórica (centro de la Hacienda de La Compañía de Jesús), arqueológica y religiosa, entre otros aspectos.

### 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 de las comunas de Rancagua, Graneros, Mostazal, Codegua, Machalí y Olivar.

Desde su entrada en vigencia, se han sucedido importantes cambios en la normativa de aplicación general, en especial la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como también la incorporación de diversos mecanismos y opciones de desarrollo territorial poco utilizados hasta entonces, como las zonas de desarrollo condicionado.

Los cambios en la normativa, así como el acelerado proceso de transformación urbana, hacen imprescindible mantener actualizado este instrumento de planificación territorial.

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° de la 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 Graneros es aplicable la normativa del PRIR, la cual es válida en todo el territorio comunal y respecto de la cual el Plan Regulador Comunal puede precisar aspectos en el área urbana y de extensión urbana aledañas (precisar en ZE e incorporar territorio al límite urbano de ZE2), así como en aquellas zonas industriales inmediatamente colindantes con las anteriores (ZEIQ-1), en los ámbitos normativos correspondientes.

### **Normativa del PRIR aplicable en Graneros**

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

- **Zona Urbana Consolidada.**

Cuya normativa corresponde al PRC vigente, incluidas en el PRIR como ZUC.

- **Zona de Extensión Urbana ZE-1.**

Correspondiente al área colindante con la Zona Urbana Consolidada como una zona potencialmente urbanizable como territorio urbano, que se encuentra en proceso de incorporación al límite urbano por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal en proceso de elaboración o aprobación hasta la entrada en vigencia de la Ordenanza del PRI de 2010 (vigente).

En la comuna de Graneros se encuentran en esta categoría el sector de La Compañía que pertenece a esta comuna y el área colindante al centro consolidado de la ciudad de Graneros.

- **Zona ZEQ-I1.**

Zona de Equipamiento Industrial 1. Corresponde a las áreas para uso industrial incorporadas por los Planes Reguladores Comunales en proceso de elaboración o aprobación hasta la entrada en vigencia de la Ordenanza del PRI de 2010 (vigente).

Se ubica aledaña a al oriente de la Zona de Extensión Urbana-1 (ZE-1) hasta la Ruta 5 Sur.

- **Áreas de Restricción y/o de Riesgo.**

Al interior del área urbana se reconoce una faja de restricción de oleoductos en el sector poniente de la ciudad de Graneros. Respecto de los riesgos de inundación, el PRIR reconoce una Zona R1 – Área de Riesgo Inundación en el borde oriente de la localidad de La Compañía, correspondiente más bien a la comuna de Codegua. Asimismo se reconoce una faja de protección de la vía férrea.

- **Áreas Patrimoniales.**

Al interior del área urbana se encuentran reconocidas por el PRIR como edificaciones patrimoniales la Casa Hodgkinson (monumento nacional en la categoría de Monumento Histórico por DS 521 de fecha 19.04.1990.

El **Área Rural** corresponde al territorio comprendido en el Plan Regulador Intercomunal que no se ha definido como Área Urbana o Urbanizable, el PRIR reconoce las siguientes zonas:

- **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, al poniente de la comuna. Corresponde a terrenos que presentan pendientes superiores al 20% sujeto a riesgos eventuales de remoción en masa.
- **Áreas de Riesgo y Restricción.** A las áreas mencionadas para el área urbana comunal, se agrega el área de riesgos R-2 Área de Protección de Esteros correspondiente al Estero La Cadena, al sur de la comuna.

**a) Plan Regulador Comunal de Graneros, 1985**

La zonificación del Plan en la actualidad contempla cuatro zonas de uso mixto, con destino a vivienda, comercio, oficinas, equipamiento, bodegas, talleres de carácter artesanal, áreas verdes y vialidad.

También se define la zona con destino ferroviario y dependencias anexas existentes, además de bodegas inofensivas, áreas verdes y vialidad; una zona de uso industrial adyacente a la línea férrea.

Asimismo, se definen dos zonas de equipamiento recreativo, deportivo, cultural, áreas verdes y vialidad. Se reconoce un área de restricción en torno a la línea férrea y áreas verdes en el nor-oriente y sur de la comuna, donde se permiten construcciones complementarias a su uso.

En general, no se aprecian conflictos relevantes entre los usos permitidos y los existentes, ya que los usos existentes están permitidos por el instrumento (todas las áreas H permiten usos mixtos, siendo diferentes las condiciones de edificación). Sin perjuicio de lo anterior, existen usos que por su naturaleza generan efectos adversos o que atentan contra una mejor centralidad o competitividad del área mixta, como la existencia de industrias en el centro urbano.

Se observa que el actual plan regulador posee grandes carencias en las propuestas de vialidad y conectividad, sobre todo en el sentido oriente poniente incluyendo sólo el actual cruce por la Av. La Compañía.

Los usos frente a la línea del tren no corresponden con la centralidad del área ubicándose bodegas en el frente de la plaza, lo cual sí tiene relación directa con la estación.

En el caso del Límite Urbano, éste se vio sobrepasado en algunos sectores, al poniente del canal longitudinal paralelo al Camino Real, y al nor-oriente del área urbana consolidada, en los que se construyeron vivienda social y que estarían integrándose a la ciudad, al incorporarse en las zonas de extensión urbana que propone el PRIR.

**Tabla 2. Síntesis Analítica Plan Regulador Comunal Vigente**

<b>Fortalezas</b>	<b>Debilidades</b>
<p>Vialidad: establece macrosectores conformados por la principal vialidad estructurante definida.</p> <p>Seccional los Castaños (modificación posterior al plan) define vialidad estructurante para el área norte, al oriente de la vía férrea.</p>	<p>Vialidad: no hace consideraciones viales sobre área al poniente del Camino Real.</p> <p>Sólo incorpora en la planificación un cruce de la vía férrea, ya que hacia el oriente de ella en el cuadrante norte el límite urbano lo constituye la faja de protección de la misma. (PRIR incorpora nuevo cruce al norte, aún no habilitado, en Camino Vecinal Norte)</p> <p>Más que propuestas viales, el plan se basa y considera situaciones existentes.</p>
<p>Usos de suelo: define áreas industriales con uso exclusivo y normativas específicas (NESTLÉ).</p> <p>Establece usos mixtos y pocos usos exclusivos, favoreciendo una mayor dinámica al interior del área urbana.</p> <p>Identifica zonas de mayor o menor intensidad de ocupación de suelo (áreas habitacionales).</p> <p>Define usos exclusivos para los equipamientos deportivos principales, permitiendo asegurar su permanencia en el tiempo.</p>	<p>Usos de suelo: los usos de suelo permitidos en las áreas habitacionales son los mismos en todas, exceptuándose sólo la H-3 a la que se ha querido dar un carácter más residencial.</p> <p>Lo anterior se justificaría si entre las distintas zonas se estableciera diferencias morfológicas importantes, pero ello no ocurre en el área céntrica, diferenciándose mínimamente en la ocupación del suelo.</p> <p>No jerarquiza ni define centro cívico ni centros de equipamiento comunitario o locales, por lo cual dichos usos se encuentran dispersos. Se ha tendido a la concentración de los equipamientos y servicios públicos en torno a Av. La Compañía, sector plaza y área fundacional.</p>

	No incluyó áreas verdes propuestas, incorporando al plan sólo las existentes, lo cual contribuye a generar el déficit existente actualmente.
Áreas de restricción: incorpora las áreas de restricción de vía férrea.	<p>Áreas de restricción: no incorpora los canales de regadío.</p> <p>Morfología: Permite gran variedad de aplicaciones constructivas, sin una imagen morfológica definida, no se exige antejardín y el optativo es mínimo, no se vela por el mantenimiento de la fachada continua en área histórica.</p> <p>Los espacios para la expansión urbana considerados en el plan son mínimos, correspondiendo sólo a retazos, excepto al norte de la calle Santa Marta, área que ya fue urbanizada.</p> <p>No se reconoce el área fundacional en la zonificación ni en las condiciones de edificación.</p>
	Seccional Estación fragmenta excesivamente (e cuanto a usos y vialidad) la zona contigua a la estación ferroviaria, estableciendo usos habitacionales y equipamiento en pequeñas áreas.

Fuente: Anteproyecto 2006, Joséánchez y Equipo 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 Graneros 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.

La variabilidad interanual de la precipitación es relativamente alta, debido al carácter transicional del régimen pluviométrico, entre la condición extremadamente árida del norte y el clima húmedo del sur.

#### 2.1.2 Geomorfología y Geología

##### Geomorfología

La Comuna de Graneros está emplazada sobre dos grandes unidades de relieves: la Depresión Intermedia y la Cordillera de La Costa.

La Depresión Intermedia de la comuna de Graneros se desarrolla con una forma de cuenca abierta, limitada al poniente por los cordones montañosos de la Cordillera de la Costa. Esta unidad de relieve integra el sector norte de la denominada Cuenca de Rancagua.

La parte central de la cuenca posee un relleno con ripios aluviales y fluviales no consolidados de distintos tamaños, aportados por los conos recientes y la acción fluvial de los esteros Codegua y La Cadena, conformando una superficie relativamente plana (pendientes inferiores al 5 %) levemente inclinada en sentido NE-SW.

La Cordillera de la Costa de Graneros corresponde a una continua cadena de cerros de dirección norte –sur, paralela al margen occidental de la Cuenca de Rancagua. Las serranías adquieren forma de muro, perdiendo altitud a medida que se avanza hacia el sur.

Los materiales que conforman la Cordillera de la Costa son antiguos, en cuyas bases es común identificar niveles sedimentarios consistentes en conglomerados y clastos volcánicos, además de areniscas de grano grueso.

### Geología

En Graneros 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 y Coya - Machalí. La Formación Lo Valle es el material consolidado que conforma la Cordillera de la Costa y los cerros islas situados al poniente de la comuna.

Los depósitos geológicos no consolidados conciernen a los materiales sedimentarios de origen cuaternario.

Los Sedimentos Fluviales Actuales se relacionan con el curso y las llanuras de inundación de los esteros La Cadena y La Leonera. En su composición predominan las gravas y gravas arenosas de carácter redondeado; y lentes arenosos depositados durante las crecidas torrenciales de los cauces.

Los Sedimentos Coluviales están ubicados en las cabeceras y costados de las quebradas, y en el contacto entre los cerros que conforman la Cordillera de la Costa y la Cuenca de Rancagua.

Los Depósitos Aluviales de Piedemonte se hallan en la desembocadura de las quebradas. Están formados por una alternancia de depósitos aluvionales, fluviales y coladas de barro y de detritos, conformando abanicos aluviales (conos de deyección).

Los Depósitos Aluviales se caracterizan por ser capas de sedimentos estratificados de forma desordenada, moderadamente consolidados. Estos depósitos rellenan gran parte de la superficie de la Cuenca de Rancagua en la comuna.

### 2.1.3 Recursos Hídricos y Red de Canales

#### Aguas superficiales

Los sistemas hidrológicos de Graneros pertenecen a la hoya o cuenca hidrográfica del río Rapel. Los principales escurrimientos corresponden a los esteros La Cadena y La Leonera (en su curso inferior).

El estero La Cadena nace en las faldas del cerro Alto La Placeta a una altitud aproximada de 1.750 m, situado al nororiente de la localidad de Machalí, en la comuna homónima. Posee una cuenca hidrográfica de 530 km<sup>2</sup>, y una longitud de 23 km hasta su desembocadura en el río Cachapoal. El régimen de alimentación del estero La Cadena es mixto, existiendo una superposición de dos regímenes simples de crecidas, siendo su régimen de tipo nivo-pluvial.

El estero La Leonera es la continuación de la Quebrada Mal Potrerillos, que tiene su nacimiento en la ladera suroriental del morro La Huitra (1.481 m de altitud) en la comuna de Codegua. La longitud de su cauce comprende aproximadamente 20 km, hasta su junta con el estero La Cadena. Su régimen de alimentación es netamente pluvial.

#### Aguas subterráneas

Los Depósitos Fluviales Asociados a Cauces Actuales generan acuíferos elongados, 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. La buena recarga que revelan los acuíferos, admite que estos horizontes se encuentran saturados, en donde el almacenamiento subterráneo es viable. Normalmente, tienen profundidades menores a 20 m y caudales que oscilan entre los 5 y 15 l/s.

Los Depósitos Coluviales (Qc) y Aluviales de Piedemonte presentan grandes diferenciaciones granulométricas que inciden en las variaciones de permeabilidad. Hacia los sectores altos de los conos de deyección predominan permeabilidades altas a muy altas, mientras que en los basamentos son de rangos medios a bajos.

Los Depósitos Aluviales componen una serie alternada, muy variada en granulometría. La capacidad de almacenamiento y de transmisión del agua subterránea se centraliza en las capas arenosas, que son de buena selección y alta permeabilidad. Los niveles de la napa varían entre 3 y 8 m de profundidad, con caudales de aproximadamente 20 a 30 l/s.

### Vegetación

En la comuna de Graneros se identifican dos formaciones vegetacionales: el bosque esclerófilo de la precordillera andina; y los matorrales y bosques espinosos de la Cordillera de la Costa.

El bosque esclerófilo de la precordillera andina es una agrupación arbórea de copa siempre verde, de hojas duras y brillantes. 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. Se asocian fundamentalmente a las quebradas de la Cordillera de la Costa.

Los Matorrales y Bosques Espinosos de la Cordillera de la Costa se distribuyen entre el contacto de la Cuenca de Rancagua y las laderas de la Cordillera de la Costa. Esta situación provoca una estratificación altitudinal de pisos vegetacionales con la formación descrita anteriormente. No obstante, estas comunidades optan por ubicarse sobre suelos relativamente planos; sin embargo, su adaptabilidad y enraizamiento admite posiciones de altas pendientes.

Los matorrales espinosos dominan las laderas montañosas entre los 500 m y los 1.700 m, radicados sobre sustratos de suelos delgados, coluviales y altamente pedregosos. En su distribución adoptan los sectores de alta insolación, concretamente en las vertientes de exposición norte, noreste y noroeste.

#### 2.1.4 Calidad Agrícola de los Suelos

Las series de suelos más representativas e importantes de la comuna de Graneros

En la Depresión Intermedia corresponden a la Serie Graneros (HGS) y Rancagua (RNG). Son suelos de origen aluvial, levemente profundos y con topografía plana. Los suelos de estas series representan los 41,7% del total, utilizados preferentemente para chacras, frutales y parronales.

Aproximadamente un 40% de los suelos de la comuna son improductivos, ubicados en lechos de ríos y esteros; y cerros de la Cordillera de la Costa. Estos son suelos no utilizables para sustentar procesos de expansión urbana, industrial o de parcelas de agrado, aumentando la presión y el impacto sobre aquellos suelos con usos potenciales de carácter agrícola o forestal, ubicados de preferencia en la Cuenca de Rancagua.

En terreno se observó que en la comuna existe un inadecuado manejo del suelo, en términos de fertilización y productividad, derivados de regulares técnicas de conservación que se traduce en un deterioro del recurso, por un uso inadecuado y por el desaprovechamiento del potencial real de éstos.

#### 2.1.5 Riesgos Naturales

##### Riesgos a Nivel Comunal

##### a) Riesgos por remoción en masa

En la comuna de Graneros se identifican zonas por remoción en masa afectadas por procesos geomorfológicos vinculados a deslizamientos de suelos, desprendimientos rocosos, flujos de detritos y escorrentía superficial difusa.

Las zonas de muy alto y alto riesgo se encuentran restringidas los cerros isla de La Compañía y al flanco oriental y suroriental de la Cordillera de la Costa, alejado en general de los centros poblados.

##### b) Riesgos por inundación

Los fondos de las quebradas asentadas en el flanco oriental de la Cordillera de la Costa, manifiestan un riesgo muy alto por inundación, mientras que los conos de deyección situados en los pies de dichas quebradas poseen alto riesgo por inundación, por lo tanto, los poblados dispuestos al frente de estos sistemas de quebradas se convierten en potenciales zonas amagadas por inundación.

En el límite nororiental de la comuna escurre el estero Seco, principal agente desencadenador de los eventos de anegamiento de la ciudad de Graneros, pues este es el proveedor de aguas de la red de canales del norte y centro de la localidad.

Los terrenos situados al oriente de la ciudad de Graneros poseen un alto riesgo por inundación, ya que el afloramiento potencial de la napa freática se puede tornar muy superficial

Los desbordes del canal Los Matones (535 m de altitud) y del estero La Leonera (500 m de altitud), provocan el anegamiento del camino El Carmen hasta la ruta H-17, punto donde las aguas escurren por este trayecto hacia la localidad de La Compañía, emplazada a 492 m de altitud.

#### Riesgos a nivel local

##### a) Riesgos por remoción en masa

En las localidades de Graneros y La Compañía no se detectaron áreas de riesgos por remoción en masa.

Sin embargo, es posible inferir que las laderas del cerro Pequeño Molino en La Compañía, podrían tener riesgo de desprendimiento en algunos sectores si se pierde cobertura vegetal o se trata inadecuadamente los suelos en caso de ocupación de estas laderas, tal como ha ocurrido con la construcción del nuevo estanque acumulador de agua potable.

##### b) Riesgos por inundación

En la localidad de Graneros los riesgos detectados son los siguientes:

En el límite urbano norponiente de la localidad de Graneros se extiende un área de inundación declarada de 3,3 hectáreas, anegada por los desbordes del canal que escurre paralelo al Camino Real.

En el centro de Graneros, desde el monasterio hasta la población situada al sureste de la estación de trenes, se desarrolla una zona de alto riesgo por inundación. Las inundaciones de este sector se generan por el desborde del canal Estero Seco.

La población Capricornio situada en el extremo sur de la ciudad es un punto crítico por inundación, ya que por descenso de altitud recibe todas las aguas lluvias que fluyen por las calles al sur de la localidad.

La mitad sur de la franja de extensión urbana situada al noroeste del área urbana consolidada sufre inundaciones, producidas por diferencias de nivel, factor gatillante para la escorrentía de las aguas lluvias, los desbordes del canal Estero Seco y el efecto represa producido por el trazado de la vía férrea.

En los restantes sectores afectos a inundaciones, y que se indican en los planos como áreas de riesgo o amagadas por inundación, las inundaciones son provocadas por diferencias de nivel, desbordes de canales de regadío o bien por niveles freáticos superficiales en terrenos de baja permeabilidad.

En la localidad de La Compañía, los riesgos por inundación están asociados a desbordes de canales de regadío. La escuela del poblado se emplaza a una cota inferior (494 m) respecto al canal Viejo La Compañía (510 m), asentado en la ladera sur del cerro Pequeño Molino.

La sección nororiental de la zona de extensión urbana de La Compañía, es un punto crítico de anegamiento. Las inundaciones son generadas por el desborde del estero La Leonera en el puente del camino que conduce a la localidad de El Carmen. Posteriormente, los derrames de agua fluyen hasta la ruta H-17, descendiendo por topografía en dirección hacia la localidad. En síntesis, las inundaciones en las localidades de Graneros y La Compañía obedecen a relieves de topografía plana, levemente inclinados en sentido NE-SW, cuyos sectores habitados se encuentran emplazados en terrenos deprimidos respecto a los canales de regadío que los rodean, condición que representa una severa limitación para el escurrimiento de las aguas. Un segundo elemento a considerar, corresponde a la presencia de suelos con limitaciones de drenaje, sobre todo en terrenos situados al oriente de la localidad de Graneros; sumado además, a la existencia de napas freáticas a escasa profundidad (60 cm –80 cm), en circunstancias que 3 km más al sur estas se encuentran a 10 m de profundidad.

### 2.1.6 Paisaje y Turismo

#### Paisaje

La conformación morfológica general del paisaje en la comuna está definida por relieves de baja y media montaña (entre 500 y 1000 m) pertenecientes a la Cordillera de la Costa 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 escasos destacándose el estero La Cadena que escurre hacia el oeste.

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 xerofíticas y de matorral esclerófilo con distintos grados de intervención, ambos característicos de la zona central de Chile<sup>4</sup>.

#### Turismo

El Plan Maestro de Desarrollo Turístico de la VI Región, reconoce en la Comuna de Graneros la existencia de atractivos turísticos naturales y culturales ubicados preferentemente en los sectores rurales, y en la Cordillera de la Costa, los cuales presentarían posibilidades de captar flujos de turísticos por su proximidad al Gran Santiago y Rancagua. Asimismo, se indica una favorable condición de accesibilidad, la cual facilita el acceso a los recursos identificados, sin embargo, se reconoce falencias en cuanto al equipamiento y el desarrollo de los productos turísticos, así como una mínima o nula gestión del turismo.

El poblado de La Compañía destaca respecto de las restantes zonas de la comuna porque concentra la mayor parte de los atractivos turísticos a nivel comunal.

Entre ellos, el Molino Antiguo, la Av. La Compañía, los restos de la antigua Hacienda La Compañía, de la cual sólo se mantiene la Iglesia y algunas construcciones que formaban uno de los patios y el Pucará ubicado en el cerro Grande Molino, el que es Monumento Histórico.

---

<sup>4</sup> Diagnostico Plan Regulador Comunal, CEC, 2001.

Es posible señalar que hacia el poniente de la Ruta 5 predominan los atractivos naturales y que la ciudad de Graneros debiera concentrar los servicios turísticos debido a su accesibilidad. Hacia el oriente de la Ruta 5 predominan los atractivos culturales, pero con una mayor deficiencia en cuanto a equipamiento y servicios.

Respecto de los acontecimientos programados, destacan la celebración del aniversario comunal que se celebra en la segunda y tercera semana de noviembre, la fiesta de la Purísima que se celebra el 8 de Diciembre en La Compañía y el rodeo.

En relación con el equipamiento turístico, la comuna de Graneros presenta sólo algunos restaurantes y carece de alojamientos turísticos. Sólo existe dos campings, ambos privados y de acceso semi restringido. En esta área es urgente desarrollar estos servicios, si se quiere promover un desarrollo turístico significativo y que genere recursos para la comunidad.

## 2.2 HISTORIA COMUNAL Y PATRIMONIO CULTURAL

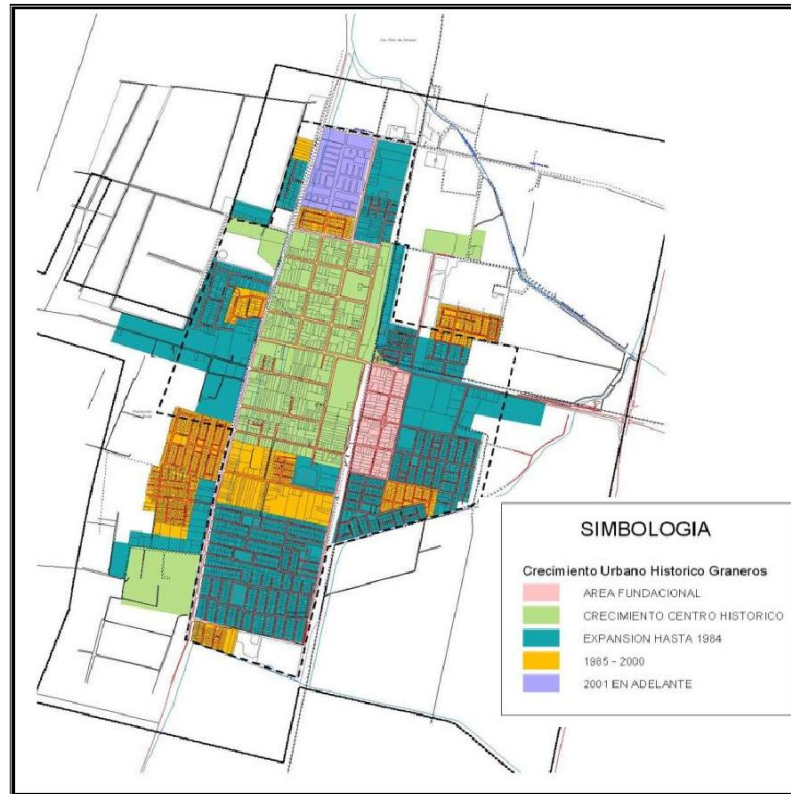
### 2.2.1 Ocupación Histórica y Crecimiento de la Comuna

#### a) Localidad de Graneros

El crecimiento histórico de Graneros se inicia en la plaza matriz y una trama ortogonal de ocho manzanas de la cual ella es el centro, este sector se establece principalmente en relación al trazado de la línea férrea. El crecimiento del centro histórico de la ciudad se desarrolló principalmente al lado poniente de la línea del tren. En este período podemos identificar dos sectores, uno correspondiente al centro mismo de la ciudad (de damero regular con grandes manzanas y fachada continua) y localizado en torno a caminos que corresponden a pequeños villorrios que con el tiempo fueron absorbidos por el crecimiento de la ciudad, quedando integrados, este crecimiento se asocia también al desarrollo industrial a partir de la instalación de la industria Nestlé en las instalaciones de una antigua lechería. La expansión posterior hasta el año 1984 tiene claramente el carácter de loteos de tipo residencial que se ubicaron en torno a las zonas consolidadas del centro de la ciudad (con los primeros loteos de vivienda social) que probablemente implicaron un gran aumento de la población que hasta entonces tenía Graneros en un corto tiempo. El crecimiento entre 1985 y el 2000 mantiene la tendencia establecida en el período anterior y durante este tiempo se realizan principalmente loteos de vivienda social, ubicados generalmente en los bordes de las zonas consolidadas en años anteriores y un caso particular rellenando de un intersticio al interior del área consolidada. En los últimos años desde el 2001 a la fecha el crecimiento se ha localizado en el norte de la ciudad con diferentes tipologías de viviendas económicas.

El área urbana consolidada tiene hoy muy pocos paños sin urbanizar y existe una extensa zona que estaba fuera del límite urbano y fue incorporada dentro del área de extensión urbana definida en el PRIR. Esta zona, cuya mayor extensión es hacia el oriente, limitando con la ruta 5, se ve condicionada por la presencia de canales hacia el norte y el sur, como también por las actividades industriales asociadas a la carretera.

Imagen 2. Crecimiento Histórico Localidad de Graneros



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón y equipo, con datos SEREMI MINVU, municipios y observaciones de terreno.

## b) Localidad de La Compañía

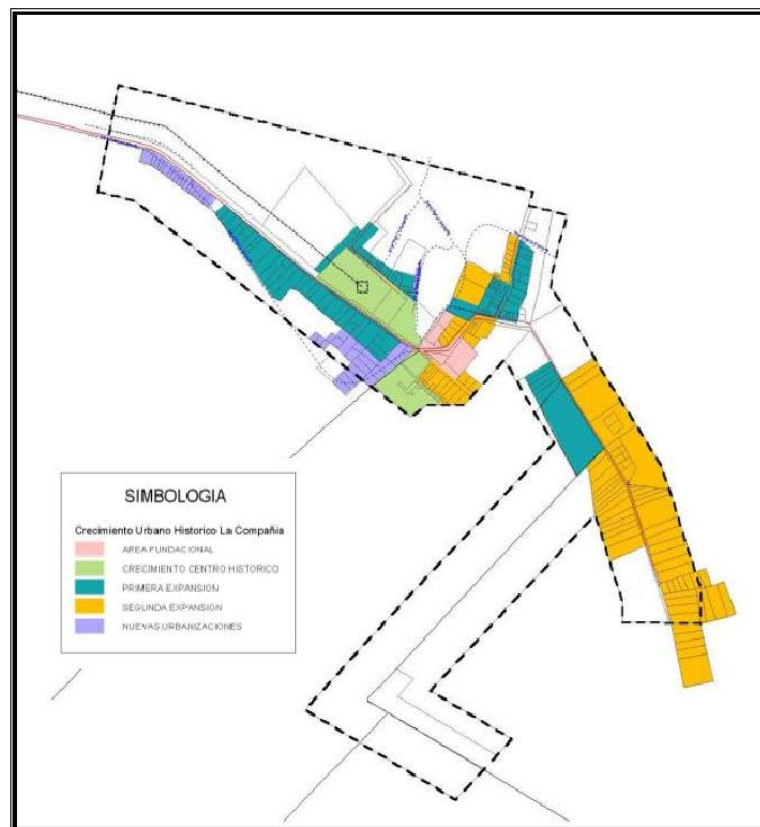
En el caso de la compañía el patrón de crecimiento es principalmente en torno a las vías. La zona fundacional se desarrolló con la creación de la Hacienda de La Compañía, de propiedad de la Compañía de Jesús, en torno a la cual se produjo todo el desarrollo agrícola del sector central de Chile en el período colonial. Las construcciones se desarrollaron contiguas a hitos geográficos como el Cerro Pequeño Molino. Aquí se encuentra la Iglesia de la Purísima, una de las construcciones más antiguas de la comuna y de toda la zona de estudio, que corresponde a los restos de la antigua Hacienda, junto con algunas edificaciones muy deterioradas que conformaban uno de los patios del complejo. Hasta el terremoto de 1985 quedaban algunas otras construcciones que permiten suponer

que se ocupó todo el cruce entre la ruta H-15 y la H-17. El primer crecimiento o crecimiento histórico se da en torno a la Avenida La Compañía, en función de las construcciones de la Hacienda y al trazado de la línea férrea que remataba en el antiguo molino. La primera expansión de la localidad se da en torno a todos los caminos (hacia Graneros, hacia Codegua y hacia Rancagua) y se establecen como zonas independientes. La segunda expansión se da en las proximidades del área fundacional, rellenando aquellos espacios que quedaron producto del terremoto de 1985 y un gran paño en el lado sur-oriente de la localidad en el camino que

conecta con Rancagua. Las nuevas urbanizaciones corresponden a subdivisiones en torno a la Av. La Compañía y una subdivisión interior en el cruce con la plaza.

Cabe destacar la ocupación generada por los predios propiedad de Agustín Edwards o asociados a sus propiedades, que mantienen nula relación con el entorno, muros opacos en toda su extensión pero homogéneos en su tratamiento (material y color). También cabe señalar que el área de expansión urbana que hoy no está desarrollada está al interior del fundo de Edwards, encontrándose semi aislado el villorrio de Santa Margarita, absolutamente dependiente de las localidades mayores para satisfacer necesidades básicas de comercio y servicios. El crecimiento al interior del área de expansión urbana definida por el PRIR es incierto, entre otros aspectos por la gran calidad de los suelos agrícolas en esta zona.

Imagen 3. Crecimiento Histórico Localidad de La Compañía



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón y equipo, 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 de estudio se encuentra localizado al interior de los centros urbanos consolidados, pero mayormente disperso en las zonas rurales. Se encuentra asociado 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.

Respecto de los elementos patrimoniales de interés, uno de los principales, por su historia más que por su actual estado es la iglesia Purísima de La Compañía y el sector donde se emplaza.

En cuanto a Graneros, su nombre proviene de la ubicación en dicho sector de una serie de graneros pertenecientes a la hacienda La Compañía.

El Pucará de La Compañía es el elemento arqueológico más significativo de la comuna, el cerro donde se emplaza el pucará alcanza una altitud máxima de 677 msnm.

En la comuna de Graneros se mantienen numerosas tradiciones, entre las que se cuentan el rodeo y algunas festividades religiosas, así como la celebración de las fiestas patrias.

Las edificaciones y elementos construidos de valor patrimonial corresponden a<sup>5</sup>:

- 2 monumentos nacionales, protegidos por la Ley 17.288 bajo la categoría de Monumento Histórico: la Casa Hodgkinson, en Graneros, y el Pucará del Cerro La Compañía en la localidad del mismo nombre. La casa Hodgkinson corresponde a una antigua maestranza, del siglo XIX, construida en adobe. El pucará, el más austral construido por el imperio inca en Chile.
- Edificaciones urbanas emplazadas en Graneros, que tienen un valor patrimonial tanto por ser vestigios del primer crecimiento de la ciudad como por sus características arquitectónicas. En general corresponden a construcciones de adobe y siguen el patrón morfológico de fachada continua o de edificación aislada.
- Edificaciones rurales correspondientes a casonas familiares de dueños de antiguos fundos. Se trata de casonas de planta tradicional de adobe con patios interiores y/o galerías, cubierta de tejas y data antigua. Se localizan

---

<sup>5</sup> Por una parte se incluye el patrimonio cultural detallada por medio de fichas elaboradas en el Anteproyecto de Plan (2006) y además se anexan a la presente Memoria Explicativa las fichas correspondientes a patrimonio elaboradas de acuerdo a la normativa vigente descrita en circular DDU 240.

tanto en La Compañía como en Graneros y en los sectores rurales de la comuna.

- Fragmentos de parque al interior de la ciudad de Graneros, correspondientes actualmente a parques privados o públicos y a algunas casas patronales. Estos, de acuerdo con estimaciones del municipio, habrían formado parte de un parque mayor, el cual fue siendo urbanizado paulatinamente hasta conformar el centro actual de Graneros.
  
- Elementos de interés por su condición histórica, más que por su valor arquitectónico propiamente tal: entre ellos se cuenta la plaza fundacional de Graneros, la cual ha sido remodelada en su totalidad y algunos abrevaderos de caballos que aún persisten como elemento más bien escultórico en el centro de la ciudad.
  
- Barrio Plaza Vieja, que corresponde al sector fundacional de la ciudad de Graneros y que tiene una estructura morfológica compacta definida por 8 manzanas con una plaza central, construido originalmente en adobe y con fachada continua de altura homogénea.
  
- La Iglesia de la ciudad, también construida en adobe.
  
- Edificaciones asociadas con la actividad rural en La Compañía, tales como el antiguo molino y los restos de la Hacienda de La Compañía.
  
- El espacio público del damero nuevo, el cual se caracteriza por calles con amplias aceras, a veces arborizadas, con acequias, las que tienen un alto potencial turístico si se recuperan y una gran plaza con añosos árboles, donde actualmente se localiza el municipio. Esta zona forma parte de la imagen colectiva urbana de la ciudad.

## 2.3 POBLACIÓN COMUNAL

La población actual de la comuna, de acuerdo a los resultados del censo 2002, es de 25.961 habitantes.

En términos porcentuales, Graneros registra un crecimiento de población bastante mayor al nivel nacional, al regional e incluso al de la provincia de Cachapoal en su conjunto, en el período intercensal 1992-2002. Tal crecimiento nos muestra que, a pesar del declive del empleo agrícola, la comuna no ha perdido población, sino todo lo contrario.

**Tabla 3. Población total País - VI Región - Provincia de Cachapoal – Comuna de Graneros, localidades de Graneros y La Compañía**

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 Graneros	22.453	25.961	15,60
Localidad de Graneros	15.718	19.837	23,34
Parte Localidad La Compañía	844	990	17,30

*Fuente: Anteproyecto 2006, en base a INE, Censo 1992 –2002 y elaboración propia.*

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

La cifra de incremento porcentual de la población urbana en la comuna es tan importante que probablemente está revelando un proceso inmigratorio, fundamentalmente desde el resto de la región y particularmente desde la comuna de Rancagua. Ahora bien, de ser así, estamos fundamentalmente ante un fenómeno antes urbano que económico. Es decir, se trata de familias que aprovechando la relativa cercanía de la comuna de Graneros con Rancagua utilizan a ésta como dormitorio.

En relación a las localidades urbanas el incremento intercensal de las dos localidades es superior al de la comuna, destacándose la ciudad de Graneros con un fuerte incremento de población por migración intercomunal y construcción de conjuntos residenciales sociales y privados.

## 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, aún cuando sigue siendo la principal actividad económica a la que se dedica la población. 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 Graneros (miles de personas)**

Rama o actividad	1992	% 1992	2002	% 2002	Variación Intercensal
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	3.602	45,14	2.345	27,28	-34,90
Pesca	2	0,02	3	0,03	50,00
Explotación de minas y canteras	78	0,97	73	0,84	-6,41
Industrias manufactureras	880	11,03	1.256	14,61	42,73
Electricidad, gas y agua	20	0,25	30	0,34	50,00
Construcción	397	4,97	613	7,13	54,41
Comercio	1.017	12,74	1.493	17,36	46,80
Hoteles y restaurantes	75	0,94	113	1,31	50,67
Transporte, almacenaje y comunicaciones	457	5,72	718	8,35	57,11
Intermediación financiera	29	0,36	58	0,67	100,00
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	178	2,23	437	5,08	145,51
Administración Pública y Defensa	265	3,32	235	2,73	-11,32
Enseñanza	251	3,14	428	4,97	70,52
Servicios sociales y salud	192	2,4	183	2,12	-4,69
Otros servicios sociales, comunitarios y personales	114	1,42	258	4,22	126,32
Hogares privados con servicio doméstico	287	3,59	363	4,22	26,48
Organizaciones y órganos extraterritoriales	0	0	0	0	
<b>Total</b>	<b>7.978</b>	<b>100</b>	<b>8.596</b>	<b>100</b>	<b>7,75</b>

Fuente: Anteproyecto 2006, en base a INE, Censo 1992-2002 y elaboración propia.

## 2.4.2 Situación Socioeconómica

Educación El porcentaje de alfabetismo en la comuna de Graneros, registra un aumento porcentual desde 92,19% a 94,29 %. Tendencia que también se observa a nivel provincial, siendo levemente superior en la actualidad (94,68 %) y regional levemente inferior con 93,68 %. Con respecto a la distribución urbano-rural, que el porcentaje urbano de alfabetismo sube de 93,18% a 94,85%, tal situación se repite a nivel rural aunque la diferencia entre el año 1992 y 2002, es mucho mayor se eleva de 88,4% a 90,46 %. Las cifras comparadas con la provincia y la región son muy similares.

Pobreza: Respecto de los niveles de hacinamiento en la comuna de Graneros, se extrae que existe una situación de muy poco hacinamiento con un valor de 99,2 % sin hacinamiento, y tan sólo 0,8 % de población hacinada. Estas cifras son levemente superiores a las encontradas en la provincia (99,5 % sin hacinamiento).

Graneros presenta un buen equipamiento en los hogares, tanto de artículos tradicionales y tecnologías nuevas, aunque de esta última las cifras son menores que en la provincia y región.

La categoría de indigente en la comuna cae de un 8,3 a 5,4 % en el período 1992-2002. En tanto los pobres no indigentes disminuyen de un 18,9 a un 17,1 %, y la categoría no pobre aumenta de un 72,9 a 77,6 %. Si comparamos los resultados con lo ocurrido en la provincia, se observa que pese a haber disminuido los indigentes y subir la categoría no pobre en la comuna, aún así los niveles de pobreza son mayores en Graneros que en la provincia y región.

Se observa una disminución de 4,61 a 4,09 hab/vivienda. Si bien el valor de diferencia es pequeño, nos muestra una disminución en la densidad de población por vivienda. Los indicadores a nivel provincial y regional son bastante menores de 3,85 y 3,84 hab/vivienda respectivamente.

## 2.5 ESTRUCTURA URBANA

### 2.5.1 Localidad de Graneros

La ciudad de Graneros, a pesar de su aparente regularidad, es una ciudad fragmentada. Esta fragmentación es producida principalmente por los canales, la infraestructura ferroviaria y las diferentes formas constructivas. El crecimiento de la ciudad ha sido dispar en orientación, por lo cual áreas morfológicamente similares quedan como bolsones aislados sin conexión ni relación ninguna.

Es posible determinar que el principal problema de la ciudad de Graneros es su estructura vial, que por una parte no tiene la suficiente trama de conectividad para unir los diferentes barrios de la ciudad que han ido creciendo sin un sentido de totalidad, y por otro, tiene un solo cruce regulado entre uno y otro lado de la vía férrea, el cruce por Av. La Compañía, donde se produce además una concentración de los usos mixtos y de las actividades urbanas.

El centro de equipamiento y servicios se reconoce claramente asociado a Av. La Compañía, tanto al oriente como al poniente de la línea férrea, existiendo dos áreas que concentran dichos usos: el centro fundacional (barrio Plaza Vieja), el cual está bastante consolidado, y el damero entre Camino Real y la vía férrea o centro nuevo. Graneros es un poblado monocéntrico y de crecimiento funcionalmente ordenando, en el que las áreas habitacionales se encuentran hacia la periferia.

Por la presencia del by pass, Graneros pasa a ser una localidad interior, cuyas relaciones intra regionales van a ser más fluidas por el Camino Real y la ruta 5 antigua.

La tendencia de la industria es ubicarse en la ex panamericana 5 sur, que está reconocida en la normativa intercomunal desde el PRI 2010 (vigente). Al interior de las áreas urbanas, la industria Nestlé genera indudablemente conflictos ambientales, aunque no se puede desconocer su importancia en el desarrollo local (como elemento de la historia de Graneros, como atractora de mano de obra local, su importancia social, etc.). En la actualidad dicha industria ha aumentado su actividad productiva, siendo incluso exportadora de los productos que fabrica.

### Morfología y Edificación

En la actualidad, la ciudad de Graneros ha urbanizado prácticamente la totalidad del área disponible vigente hasta el límite del PRI. El área de extensión urbana definida por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua prácticamente duplica la superficie urbanizable de la ciudad, orientándose principalmente hacia el oriente de la línea férrea al norte y al sur de Av. La Compañía.

Respecto del crecimiento futuro de Graneros, si se considera las áreas propuestas por el instrumento intercomunal, los principales aspectos a considerar son la vialidad y los cruces con la línea férrea y la dotación de servicios. En relación al primer punto, es necesario considerar la conectividad con las áreas urbanas existentes, evitando continuar con la tendencia actual de generar fragmentos aislados entre sí. Respecto de la dotación de servicios, se hace necesario evaluar la distribución de las densidades existentes y propuestas de modo de equiparar el acceso de la población a los equipamientos básicos.

#### Tipo de lote

El tipo de lote en Graneros es en general más pequeño que en otras localidades del área de estudio, 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.

El tamaño de los lotes tiene bastante regularidad, diferenciándose fuertemente el área central, más antigua, respecto de los sectores periféricos, que tienen predios cada vez más pequeños.

#### Altura de edificación

Se observa una marcada predominancia de edificaciones de un piso (un 83%), existiendo también un considerable número de construcciones de dos pisos, las que corresponden en general a nuevos loteos o bien construcciones que se han ampliado con un segundo piso. Las restantes construcciones de altura mayor a un piso corresponden a edificaciones destinadas a equipamiento o actividades productivas.

#### Estado de edificación

En general, existe un claro predominio de las edificaciones en regular estado, existiendo diferencias entre el área céntrica y algunos loteos muy nuevos que tienen buen estado, respecto de la mayor parte de los loteos del sector oriente, sur y poniente, en los cuales predomina claramente la edificación regular y en mal estado. Esto se debe a la existencia de una gran cantidad de viviendas de autoconstrucción o con sucesivas ampliaciones, así como una deficiente calidad de los espacios públicos, lo cual contribuye al deterioro general del área.

### 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, las que corresponden principalmente a construcciones de albañilería con otro material, casi siempre madera. Respecto de las construcciones de adobe, se concentran en el damero correspondiente al casco antiguo de la ciudad.

### **Usos del Suelo en el Área Urbana**

En general, predomina fuertemente el uso residencial, con más de 4200 viviendas catastradas. La localidad cuenta con una importante gama y cantidad de edificaciones destinada a equipamiento y servicios.

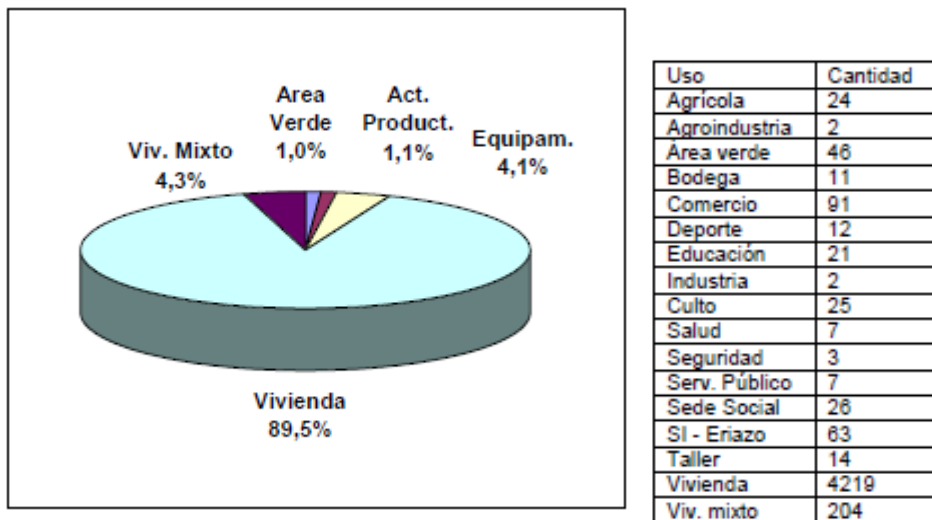
En cuanto a las actividades productivas, éstas son de carácter industrial y agrícola. El comercio y los servicios tienen localizaciones bastante definidas, concentrándose en torno a Av. La Compañía, donde poco a poco ha desaparecido la vivienda. El área mixta se expande a los sectores cercanos a Av. La Compañía que se ubican en el damero del Centro Nuevo y en el Barrio Plaza Vieja.

Las áreas periféricas carecen de servicios, por lo cual ha comenzado a modificarse el uso de algunas viviendas, agregando al residencial el comercio (con pequeños almacenes y bazares). Asimismo, en la periferia existe carencia de establecimientos comerciales de nivel básico, los que también se ubican en el centro de la ciudad.

En cuanto a 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. Destaca la plaza de armas por su frondosidad y los usos asociados a ella, ya que en su interior funciona el edificio municipal.

El cuadro y tabla siguientes resumen la situación de los usos de suelo actualmente localizados en Graneros, de acuerdo a lo relevado en el catastro desarrollado para efectos de este estudio:

Gráfico 1. Usos de suelo localidad de Graneros



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

#### Áreas verdes

En la comuna de Graneros sólo existe por habitante  $1,5 \text{ m}^2$  de superficie de áreas verdes, lo cual señala el déficit significativo de este equipamiento. En la tabla siguiente se consideran las áreas verdes públicas.

Tabla 5. Estimación Déficit Áreas Verdes Urbanas (Plazas y Parques) año 2000 (en  $\text{m}^2$ )

Graneros	Pob. Año Base 2000	Stock Año Base 2000	M2/HAB 2000	Stock Optima Pob. X estándar	Superavit o Déficit	% Déficit
	18.986	29.270	1.5	113.915	(84.645)	74,31%

Fuente: Modelo de Simulación Econométrico, INECON 2001, versión preliminar.

Si se considerara además los espacios privados que concentran arborización y parques, se aumentaría significativamente la oferta de parques, sin embargo, se mantiene el déficit en cuanto a plazas vecinales.

Las áreas verdes existentes en Graneros se circunscriben principalmente a las siguientes tipologías: parques cerrados o centros deportivos, tanto públicos como privados (parque

municipal, casonas con parques asociados de propiedad privada, medialuna y Club de Huasos, etc.); bandejones lineales asociados a vialidad (Av. La Compañía al oriente de la vía férrea) y plazas vecinales, las que son producto principalmente de cesiones por el artículo 2.2.5 de la OGUC.

En general se advierte que no se ha considerado este uso como aspecto estructurante de la *imagen urbana* comunal, constituyendo elementos generalmente aislados al interior de los distintos sectores o barrios de la comuna.

### 2.5.2 Localidad de La Compañía

El sector de La Compañía tiene una estructura generada en el cruce vial donde se concentran los elementos patrimoniales (en este sector se inicia y gesta el desarrollo comunal – en la hacienda La Compañía), el equipamiento y los servicios locales. La configuración del asentamiento es de carácter radial, extendiéndose linealmente sobre las vías principales. Sin embargo, algunas nuevas intervenciones tienden a generar fragmentos interiores aislados.

Las torres de alta tensión generan una fragmentación de la localidad en el sentido oriente – poniente. Y también los canales definen pequeños fragmentos, aunque se reconoce el valor patrimonial y paisajístico de este sistema de regadío condicionado en esta zona fuertemente por los cerros isla.

Una particularidad es que el asentamiento se encuentra fraccionado también administrativamente entre las comunas de Graneros y Codegua, manteniendo relaciones funcionales con ambas localidades.

Finalmente, los cerros isla, en especial el Grande Molino, son elementos identificadores de la localidad y también de la comuna, constituyendo un patrimonio importante de involucrar en el desarrollo de La Compañía, también reforzado esto por la presencia del pucará más austral de Chile (aunque fue fuertemente dañado con la instalación de una antena en la cima).

El mayor potencial de La Compañía es convertirse en un polo de atracción turística –cultural, al contar con numerosos elementos patrimoniales y por su imagen pintoresca.

## **Morfología y Edificación**

La Compañía es un asentamiento lineal, en torno a la Av. La Compañía y la ruta H-15 que une el sector norte de la intercomuna con Rancagua. Su crecimiento está asociado principalmente a la existencia de la iglesia Purísima y a la actividad agrícola que se desarrolla en el área.

Morfológicamente, se reconoce un centro en torno al cruce de la H-15 y la H-17 en el cual se concentran los principales equipamientos y servicios y algunos elementos de mayor jerarquía por su tamaño, los cuales corresponden principalmente a edificaciones patrimoniales.

El sistema de agrupamiento predominante es la edificación aislada y la morfología es diversa, aunque de gran homogeneidad en los sectores residenciales, por lo cual se reconoce el pueblo por una imagen relativamente unitaria producto de la continuidad espacial de la calle.

La localidad no tenía límite urbano hasta la entrada en vigencia del Plan Regulador Intercomunal de Rancagua de 2001 (anterior al PRIR vigente que es del año 2010), el cual propone un área de extensión urbana que coincide con el sector urbanizado en torno a Av. La Compañía y la ruta H-15 y que abarca territorios incluidos tanto en la comuna de Graneros como de Codegua.

### Tipo de lote

En base a los datos y observaciones de terreno, se puede señalar que no existe predominancia de ningún rango de tamaño predial en la localidad, y que los predios de menor tamaño se ubican hacia el norte por la ruta H-15, detrás de la iglesia y en el costado poniente del cerro Pequeño Molino, mientras los de mayor tamaño se ubican en torno a la Av. La Compañía.

### Altura de edificación

Se observa una marcada predominancia de edificaciones de un piso, destacando por contraste las pocas construcciones de mayor altura en la localidad las que apenas representan el 2% del total. En especial destacan la iglesia Purísima de La Compañía, la capilla de Agustín Edwards y el Molino La Compañía.

### Estado de edificación

En general, se aprecia una mínima cantidad de edificaciones en mal estado en La Compañía, y una sectorización clara en relación con el estado de las edificaciones, identificándose dos sectores. Al oriente de la línea de alta tensión predomina claramente un buen estado de las edificaciones. Asimismo, se concentran en esta zona las construcciones más nuevas y de mejor estándar constructivo. El sector centro y poniente de La Compañía presenta un marcado predominio de las edificaciones en regular estado de conservación, correspondiendo a un sector de edificación más antigua.

### Materialidad

No existe predominancia de ningún material a nivel global en la localidad, ni tampoco un patrón claro de localización de cada tipo constructivo. Sin embargo, se aprecia en terreno que el sector oriente tiene una mejor calidad constructiva y que la categoría mixto corresponde preferentemente a mezcla de albañilería con madera.

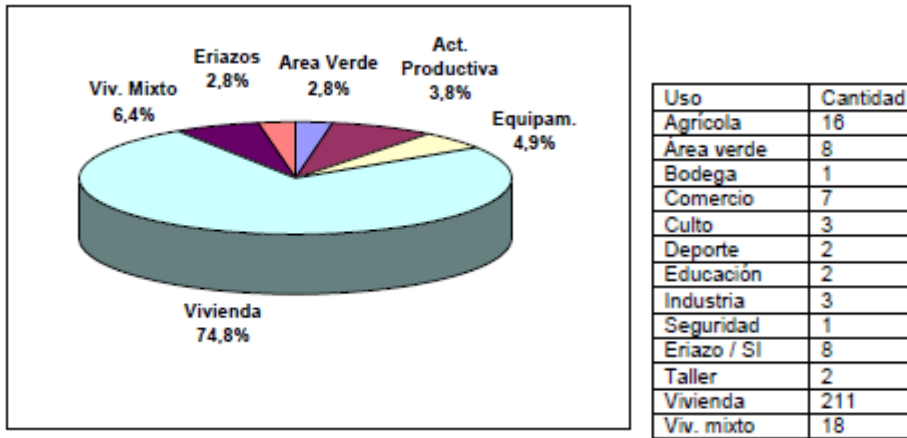
### **Usos de Suelo**

El uso predominante en La Compañía es la vivienda, con casi un 75% del total de los predios identificados (ver carta de Usos de Suelo).

Destaca la carencia de servicios públicos y la mínima cantidad de establecimientos comerciales, los cuales se encuentran en la cercana localidad de Graneros, existiendo una gran dependencia funcional de La Compañía respecto de la capital comunal. Asimismo, existe aparentemente una interrelación funcional importante con Codegua, favorecida por el tránsito frecuente de taxis colectivos entre las distintas localidades del valle, y naturalmente con Rancagua, la capital regional.

El equipamiento y los servicios se concentran en el sector del cruce (sector de desarrollo urbano inicial de la localidad).

**Gráfico 2. Usos de suelo localidad de La Compañía**



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

Posteriormente al catastro realizado para efectos del estudio, se ubicó un consultorio en el terreno donde funcionaba hasta entonces un retén de Carabineros de Chile.

## 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 la ruta H-17 y H-18 que conecta en sentido oriente poniente los principales centros poblados comunales. El Bypass a la ruta 5 no constituye vialidad estructurante propiamente tal, pues no hay acceso a ella en el territorio comunal y se convierte únicamente en un paso que la atraviesa. Vías secundarias en la comuna, que comunican con áreas rurales de ella son la H-174 y H-182.

A la localidad de Graneros el acceso es a través de la Ruta 5 por Av. La Compañía y desde Rancagua o San Francisco de Mostazal directo por la ruta H-10.

A La Compañía se accede por la ruta 5 a través de Av. La Compañía (H-17) y desde Rancagua y Codegua por la ruta H-15.

#### Graneros

La estructura vial principal de la ciudad está constituida por las vías de carácter intercomunal (H-17 y 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 o el oriente con el poniente además de las descritas, teniendo sus propias vías estructurantes cada uno de los distintos sectores generados por el cruce de la H-10 y la Av. La Compañía y por la vía férrea.

Las áreas mejor conectadas y de mayor continuidad vial son las antiguas, en especial el barrio Plaza Vieja y el Centro, mientras que los sectores de construcción reciente carecen de continuidad y en ellos la vialidad estructurante es en general de perfiles pequeños (mayormente vías locales).

#### La Compañía

Aquí las vías estructurantes de la localidad son exclusivamente las intercomunales, constituidas por la ruta H-15 y la H-10.

Existe problemas de conectividad interna entre sectores cercanos pero que carecen de vías, por ejemplo, entre el área oriente y el poniente del cerro Chico.

### **2.6.2 Infraestructura de Transporte**

La infraestructura existente en las áreas urbanas corresponde principalmente 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 transportes públicos en la comuna colectivos sobre todo en las localidades urbanas. En la comuna de Graneros operan seis servicios de transporte colectivo.

No existe en la comuna de Graneros grandes infraestructuras (terminales) destinadas al transporte, con excepción de la estación de Metrotren de Graneros.

### **2.6.3 Infraestructura Sanitaria Comuna de Graneros.**

#### **2.6.3.1 Agua Potable**

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 en toda la zona, 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 algunos que ya existen en la ciudad de Graneros.

Los sistemas de captación de agua potable para las localidades consisten en la extracción de agua bruta mediante pozos profundos que varían entre 20 y 80 metros de profundidad, dependiendo del caudal de diseño para atender la demanda de la población y la profundidad a que se encuentra la napa. La región cuenta con buenos acuíferos, no constituyendo estas fuentes de agua un factor limitante para la ampliación de los servicios o para el crecimiento de población.

En la zona de Graneros se definen tres sectores acuíferos de alto rendimiento y extensión regional, con rendimientos específicos entre 5 y 10 lt/seg por metro, para caudales de prueba entre 40 y 70 lt/seg. El nivel estático se encuentra en torno de los 4 metros. Los sondeos han

determinado que los acuíferos superior e intermedio son los más favorables, disminuyendo su calidad a mayor profundidad. Los sectores acuíferos de mejor rendimiento se limitan a los 60 metros de profundidad.

La instalación típica para las fuentes de abastecimiento de agua potable consiste en un pozo con bomba para pozo profundo, impulsión con válvulas de corta y retención y dispositivo anti-golpe de ariete; caseta de cloración, estanque elevado o semienterrado de regulación y conexiones de entrada y salida de la matriz alimentadora hacia la red de distribución y hacia los arranques para el abastecimiento de agua de cada vivienda. Las dimensiones de estas obras varían de acuerdo con el número de arranques y el tamaño de la población atendida.

En general, se han detectado problemas de abastecimiento de agua por falta de capacidad de reservación en los estanques, los que pueden tornarse insuficientes con el tiempo, en la medida que aumenta la población atendida o pueden también empezar a deteriorarse como es el caso de los estanques antiguos de Graneros y La Compañía. En el caso de Graneros se ha construido un nuevo estanque que atiende las necesidades actuales y también en la localidad de La Compañía, sobre el cerro Pequeño Molino.

#### 2.6.3.2 Alcantarillado

Existe sistema público de alcantarillado en Graneros que atiende a parte de la población. Aquellos que no cuentan con este sistema, así como toda la localidad de La Compañía, cuentan con sistemas particulares individuales de aguas servidas constituidos por fosas y pozos absorbentes y algunas soluciones de letrinas sobre cursos de agua o de pozo negro.

Donde existen sistemas públicos de recolección de aguas servidas se debe contar con tratamiento previo de los residuos para su disposición en los cursos de agua, de acuerdo con las normas de emisión de contaminantes a los cuerpos de agua. Graneros cuenta con un sistema que le permite conducir las aguas servidas, incluyendo planta elevadora (PEAS) para un sector de la red, y tratarlas en la Planta de Tratamiento de Rancagua.

La localidad de Graneros, correspondía a uno de los servicios adscritos a la Subgerencia de Operaciones Norte de ESSEL S.A y representaba a un 3,8% de los clientes de esa empresa. El servicio público sanitario de Graneros se encuentra inscrito en el registro público de concesiones, según Of. Ord. N° 3001 de fecha 31.12.1998.

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 Región.

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 macro cuarteles. 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 entrega en el Estudio de factibilidad Sanitaria está 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 general se puede observar que, en la medida que se construyan oportunamente las obras necesarias ya programadas de captación, reservación y distribución de agua potable, así como las obras ya previstas de recolección, transporte, elevación y tratamiento de aguas servidas en la localidad de Graneros, de acuerdo con el aumento de población, no existirán problemas sanitarios que puedan constituir un factor limitante a su desarrollo urbano.

### 2.6.3.3 Aguas Lluvias.

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. La mayor parte de las aguas lluvias, en los períodos de lluvia escurre por calles y canales abiertos, no existiendo grandes colectores para su conducción.

### 2.6.4 Infraestructura Energética

#### **Tendidos de Alta Tensión**

En el área urbana de la comuna de Graneros se extiende en sentido norte sur dos tendidos de alta tensión, con ramales pequeños en sentido oriente poniente. El único de ellos que genera restricciones en un área urbana se localiza en La Compañía.

#### **Oleoductos, Gasoductos y Poliductos**

En cuanto a este tipo de infraestructura energética, por la comuna de Graneros atraviesa en sentido norte sur un oleoducto que genera restricciones al sector poniente del área urbana de la ciudad de Graneros.

---

## 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 u 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 la situación sin grandes sobresaltos internamente.

Esta situación afectó también el 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.

#### Rol Comunal en el Contexto Intercomunal

La situación regional analizada en el nivel más exigente y competitivo de las agrupaciones de comunas pertenecientes al 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 la calidad de sus servicios y equipamiento.

La comuna de Graneros, desde ese punto de vista se beneficia de una diversificación de actividades superior a otras comunas de relativo pequeño tamaño territorial, y de una fácil interacción con Rancagua. Esto le permite asumir simultáneamente un rol agrícola basado en la fruticultura y horticultura, y un rol residencial vinculado a la comuna de Rancagua, facilitado por la proximidad y accesibilidad que brinda la ruta 5 Sur antigua y la ruta H-10.

### 3.2 PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

En Graneros las edificaciones y áreas de interés patrimonial identificadas en el diagnóstico del Plan Regulador son las siguientes:

**Tabla 6. Elementos de Interés Patrimonial Ciudad de Graneros**

	Nombre	Ubicación	Tipo de Patrimonio
Edificaciones de valor patrimonial			
1	Casa Hodgkinson. Monumento Histórico DS 521 del 17/04/1990	Av. La Compañía 027	Edificación Urbana Monumento Nacional
2	Casa Familia Rosate Ex Fundo Pérez de Arce	Camino Real 3825	Edificación Urbana Casa Patronal
3	Seminario Cristo Rey	Camino Obispo Rafael Lira Infante	Edificación Rural Conjunto Religioso
4	Casa William Beck		Edificación Urbana Casa Patronal
5	Iglesia Nuestra Señora del Carmen	Santa Elena 160	Edificación Urbana Religiosa
6	Casa de la Cueca	O'Higgins 126	Edificación Urbana
7	Escuela Agrícola Cristo Obrero	Santa Elena esquina Antonio Varas	Edificación Urbana
Áreas de Valor Patrimonial			
1	Barrio Plaza Vieja	Principalmente calle Arturo Prat	Barrio
2	Espacio Público sector centro	Vías y espacio público adyacente incluidos los restos de antiguos abrevaderos y la plaza, incluidas también algunas edificaciones adyacentes.	Espacio Público y algunas edificaciones.

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

En localidad de La Compañía, se localizan los siguientes elementos de valor patrimonial:

**Tabla 7. Elementos de Interés Patrimonial Localidad de La Compañía**

	Nombre	Ubicación	Tipo de Patrimonio
Edificaciones de valor patrimonial			
1	Iglesia Santuario Purísima de La Compañía	Av. La Compañía Ruta H-17	Edificación Urbana Religiosa
2	Casa Patronal Juan de Dios Vial (Actual Monasterio)	Calle Las Águilas	Casa Patronal
3	Casa Patronal Familia Vial	Av. La Compañía Ruta H-17	Casa Patronal
4	Molino de La Compañía	Av. La Compañía Ruta H-17	Conjunto Urbano Industrial
5	Almacén El Chorro	Av. La Compañía Ruta H-17	Edificación Urbana
Áreas de Valor Patrimonial			
1	Av. La Compañía Sector Centro Antiguo	Av. La Compañía	Barrio
2	Centro Urbano Edwards	Av. La Compañía Ruta H-15	Conjunto Urbano

3	Cerro Chico	Centro del poblado	Paisaje y patrimonio cultural
4	Cerro Grande (Pukara La Compañía Monumento Histórico DS 1.191 del 11/03/1992)	Cerro Grande	Sitio Arqueológico

*Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo*

Tanto por su tamaño, su configuración espacial y por la concentración de elementos patrimoniales existentes, La Compañía tiene el potencial de convertirse en un atractivo polo de turismo cultural el cual podría llegar a ser uno de los motores del desarrollo de la localidad.

En Graneros, en tanto, la puesta en valor del patrimonio aparece siempre asociada a la valorización del espacio público y de circuitos que puedan conectar los diversos atractivos culturales y que actúen en forma complementaria con el desarrollo de otras actividades.

### 3.3 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 Graneros y La Compañía<sup>6</sup>, 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
Graneros	3.000	11.670	8.521	2.299	<b>25.490</b>	5.351	13.471	11.023	3.622	<b>33.467</b>
La Compañía	141	784	425	103	<b>1.453</b>	503	885	584	573	<b>2.545</b>

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

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

Localidad	Escenario Optimista 2012					Escenario Optimista 2022				
	G1	G2	G3	G4	Total	G1	G2	G3	G4	Total
Graneros	3.330	12.060	9.004	2.509	<b>26.903</b>	6.591	14.387	12.309	4.314	<b>37.601</b>
La Compañía	157	805	454	121	<b>1.537</b>	703	937	665	834	<b>3.139</b>

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

**Tabla 10. Proyección de población de Escenario Moderado, por grupo y localidad Censo 1992-2002**

Localidad	Escenario Moderado 2012					Escenario Moderado 2022				
	G1	G2	G3	G4	Total	G1	G2	G3	G4	Total
Graneros	2.671	11.280	8.037	2.089	<b>24.076</b>	4.240	12.586	9.807	2.991	<b>29.624</b>
La Compañía	126	762	396	86	<b>1.369</b>	341	835	507	364	<b>2.047</b>

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

<sup>6</sup> Se incluye la población perteneciente administrativamente a las comunas de Graneros y Codegua, considerando la localidad como una unidad urbana.

**Tabla 11. Proyección de población de Escenario Optimista, por localidad Censo 1992-2002/20012/2022.**

Localidad	Censo 1992	Censo 2002	Proy. 2012	Proy. 2022
Graneros	15.718	19.837	26.903	37.601
*La Compañía	844	990	1.222	1.537

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

\* Población solo perteneciente a comuna de Graneros.

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 Graneros como para la localidad de La Compañía.

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 350 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.

### 3.4 USOS DE SUELO

El centro comunal, localizado en la ciudad de Graneros, 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 Graneros

**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	2219,81	0	-2219,81
Hospital	0	6556,5	6556,50
Prebásica	3695,00	4371,988	676,99
Básica	63750,34	193583,9	129833,56
Media	22178,69	18467,886	-3710,81
Retén	0,00	0	0,00
Tenencia	1294,00	0	-1294,00
Subcomisaría	0,00	1398,9	1398,90
Comisaría	0,00	0	0,00
Plaza Vecinal	5399,00	47785,67	42386,67
Parque	48591,00	15363,63	-33227,37
Centro Recreativo	7817,00	52834,68	45017,68
Cancha de fútbol	46492,00	54664,66	8172,66
Multicancha	5151,00	5641,11	490,11
Educación especial	0,00	917,63	917,63

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

Los déficits de equipamiento corresponden a educación media y parque, ya que el consultorio es reemplazado por el hospital y la tenencia, por la subcomisaría. Los mayores superávits se dan respecto de áreas verdes y deportes.

#### Localidad de La Compañía

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

EQUIPAMIENTO	M2 REQUERIDO	M2 EXISTENTE	BALANCE
Posta	0,00	3124,52	3124,52
Consultorio rural	0,00	0	0,00
Consultorio urbano	0,00	0	0,00
Prebásica	197,00	689,252	492,25
Básica	1240,00	6203,268	4963,27
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	270,00	3207,52	2937,52

Parque	0,00	0	0,00
Centro Recreativo	0,00	15692,35	15692,35
Cancha de fútbol	0,00	19000	19000,00
Multicancha	0,00	0	0,00
Educación especial	0,00	0	0,00

Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

Esta localidad presenta superávit respecto de todos los equipamientos evaluados sobre los requerimientos solicitados, los cuales son únicamente de educación, áreas verdes y deportes.

Respecto de la ubicación de los equipamientos, la mayoría presenta localizaciones que permiten abarcar toda el área urbanizable, excepto las plazas vecinales menores a 1000 m<sup>2</sup>, respecto de las cuales el área sur oriente de la localidad se encuentra menos servida.

De igual forma ocurre en la capital comunal, Graneros, en la cual las plazas vecinales menores a 1000 m<sup>2</sup> no cubren el sector comprendido entre Av. La Compañía y Santa Elena, desde la línea férrea al poniente. Sin embargo, este es el sector más comercial de la ciudad, y se encuentra cercano a la plaza de armas.

En el escenario futuro los déficit son los que se muestran en las tablas siguientes, en los que se hace un balance respecto de la situación actual.

Tabla 14. Oferta - Demanda por Equipamiento Escenario Optimista Graneros

EQUIPAMIENTO	M2 REQUERIDO	M2 EXISTEN	BALANCE
Posta	0,00	0	0,00
Consultorio rural		0	0,00
Consultorio urbano	2767,00	0	-2767,00
Hospital	0	6556,5	6556,50
Prebásica	4608,00	4371,988	-236,01
Básica	79156,00	193583,9	114427,90
Media	27492,00	18467,886	-9024,11
Retén	0,00	0	0,00
Tenencia	1623,00	0	-1623,00
Subcomisaría	0,00	1398,9	1398,90
Comisaría	0,00	0	0,00
Plaza Vecinal	6726,00	47785,67	41059,67
Parque	60532,00	15363,63	-45168,37
Centro Recreativo	9746,00	52834,68	43088,68
Cancha de fútbol	57917,00	54664,66	-3252,34
Multicancha	6417,00	5641,11	-775,89
Educación especial	0,00	917,63	917,63

Elaboración propia aplicando matriz INCAL

De acuerdo con estos resultados, es posible señalar que para las nuevas urbanizaciones se debiera absorber el déficit correspondiente a educación, mediante la ejecución de un nuevo establecimiento de educación media y otros de educación preescolar, una cancha de fútbol y multicanchas, con lo que se satisfaría los requerimientos mínimos de la nueva población. Aumenta considerablemente el déficit de parque, el cual podría absorberse en parte si se incorporara a la ciudad algunos de los parques privados como equipamientos a los que la comunidad tuviese acceso.

Tabla 15. Oferta - Demanda por Equipamiento Escenario Optimista La Compañía

EQUIPAMIENTO	M2 REQUERIDO	M2 EXISTEN	BALANCE
Posta	0,00	3124,52	3124,52
Consultorio rural		0	0,00
Consultorio urbano	0,00	0	0,00
Prebásica	268,00	689,252	421,25
Básica	1710,00	6203,268	4493,27
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	384,00	3207,52	2823,52
Parque	0,00	0	0,00
Centro Recreativo	0,00	15692,35	15692,35
Cancha de fútbol	0,00	19000	19000,00
Multicancha	0,00	0	0,00
Educación especial	0,00	0	0,00

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

La mayor parte de los requerimientos a nivel comunal en de La Compañía los resuelve la ciudad de Graneros, como capital comunal, la cual se encuentra muy cercana a esta localidad. Los requerimientos de La Compañía son mínimos debido al rango de población proyectada y se encuentran satisfechos en la actualidad.

---

## 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 Comunales de la Sexta Región y corresponden a los siguientes:

#### 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 Regulador Comunal**

Las decisiones urbanísticas que se materializaran 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 y que la normativa urbana de carácter general sintetiza de la siguiente manera:

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

### **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.

### **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, con la presencia de infraestructura energética e infraestructura vial.

El Plan establece las condiciones normativas que permitan evitar y/o mitigar los riesgos presentes en algunas áreas, favoreciendo el desarrollo urbano en las zonas aledañas en las mejores condiciones ambientales posibles.

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

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, 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

Se desarrollan las localidades de Graneros y la Compañía formando un sistema urbano mayor. Además se incorporan un área industrial en relación con la ruta 5 sur en el sector poniente, contigua a la localidad de Graneros. Se reconocen áreas de interés turístico en relación a los centros poblados principalmente en torno a los sectores históricos, donde se ubican edificios de interés patrimonial y también dos sectores en el pie de monte uno en relación con posibles recorridos turísticos. El pie de monte se integra a través del sistema de caminos propuestos a nivel indicativo.

Se plantean en la comuna dos centros de equipamiento y servicios: uno en la localidad de Graneros y otro en La Compañía. Éste último se desarrollaría principalmente en relación a las actividades asociadas al turismo y la puesta en valor del patrimonio.

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 y el by pass, este último no tiene enlaces en la comuna. En el sentido oriente poniente, la ruta H-17 que une Graneros con La Compañía, se conecta con la ruta H-174 hacia el poniente de la comuna comunicándose con la vía proyectada por el pie de monte de la Cordillera de la Costa. Se proyecta una vía secundaria que une el sector de Hijueta Larga con la ruta 5 hasta la Compañía, se desarrolla la vía que une el sur de la localidad de Graneros con la el camino de pie de monte y además se reconoce el trazado de la ruta interoceánica al sur de la comuna, también de modo indicativo.

Se plantea el desarrollo de un sistema de circuitos turísticos y patrimoniales que recorre por el camino Real, la ruta H-15 en el sentido norte sur y el camino que une Graneros con La Compañía en el sentido oriente poniente incorporando una prolongación de este hacia el pie de monte y un recorrido de penetración en la cordillera de la costa, incorporando en dicho circuito la actual Ruta Patrimonial Camino Real a la Frontera, impulsada por el Ministerio de Bienes Nacionales.

## 5.2 IMAGEN OBJETIVO URBANA DE GRANEROS

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

### **Áreas de Crecimiento: Organizar la oferta de suelo disponible**

Se desarrollan la totalidad de las áreas de extensión urbana definidas por el plan intercomunal, manteniendo el sector nor-oriente y las áreas aledañas al sector industrial con menores densidades, así como también el principal acceso a la localidad, por Av. La Compañía.

#### **5.2.1 Áreas Productivas: Reconocer actividades productivas existentes**

Se desarrolla el sector de Hijuela Larga al nororiente de la localidad y un área con industrias menores al interior del sector urbano, reconociéndose más bien como un sector de talleres y servicios asociados a la carretera.

#### **5.2.2 Patrimonio: Poner en valor el patrimonio cultural local**

Se consideran dos áreas patrimoniales: Una asociada al centro histórico que se desarrolla por la calle Arturo Prat y que tiene como núcleo principal la plaza de la Matriz, punto fundacional de la localidad. La segunda área corresponde al actual centro de la localidad que se desarrolla principalmente en el espacio público del damero, el cual incorpora elementos patrimoniales tales como acequias y antiguos abrevaderos, así como la plaza de la ciudad.

Se reconocen también como elementos patrimoniales algunas edificaciones puntuales las que son reconocidas como Inmuebles de Conservación Histórica.

#### **5.2.3 Vialidad: Mejorar la oferta vial de la ciudad de Graneros**

Si bien la línea férrea mantiene su trazado actual por razones de factibilidad, aún cuando inicialmente la comunidad había propuesto su traslado al oriente, se considera imprescindible aumentar la conectividad entre uno y otro lado de la vía, por lo cual se propone oficializar tres cruces: Av. La Compañía se mantendría como el cruce principal y se consolidan cruces por el Camino Vecinal Norte (cruce Santa Ana) y por la continuación al oriente de calle Gabriela Mistral.

La vialidad principal está dada en el sentido norte sur por el camino real H-10 y la ruta 5 sur. En el sentido oriente poniente la vía principal corresponde a la avenida La Compañía.

Para mejorar la conectividad interna se proyecta una red de vías que cubren los sectores de futuro desarrollo y se proyectan conexiones al interior del área urbana consolidada, con el fin de asegurar la continuidad de algunas vías estructurantes en sectores no consolidados que los conecten con las áreas urbanizadas de la ciudad. Asimismo, mediante acciones menores se entrega una mayor conectividad al área céntrica, por medio de la apertura de pequeños tramos de vías de importancia, tales como Antonio Varas en la ciudad de Graneros.

#### **5.2.4 Áreas Verdes: Consolidar un sistema de espacios públicos y áreas verdes**

Las áreas verdes se encuentran dispersas en la ciudad sirviendo a sectores específicos dentro de la localidad.

También se considera el aporte de vegetación que hacen los parques privados que se encuentran dentro de la ciudad y que mejoran la calidad ambiental, se consideraron algunas viñas cercanas y el cerro isla en el norte (cerro Pan de Azúcar).

Complementan el sistema de áreas verdes las vías arboladas propuestas y la arborización del borde del canal asociado a una vía propuesta (Av. Circunvalación).

#### **5.2.5 Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro**

El área de equipamiento y servicios públicos se desarrolla principalmente en relación a la avenida La Compañía, los edificios públicos que se encuentran en torno a la plaza de armas, el damero constituyente del centro nuevo de la ciudad y el sector histórico de la plaza la Matriz (Barrio Plaza Vieja).

La superficie propuesta de usos mixtos, predominando el comercio y servicios pretende lograr una mayor autonomía funcional de la comuna y proveer una mayor superficie de equipamiento y servicios para satisfacer las necesidades de los habitantes actuales y potenciales de la comuna y de la localidad en particular.

## 5.3 IMAGEN OBJETIVO URBANA DE LA COMPAÑÍA

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

### 5.3.1 Áreas de Crecimiento: Organizar la oferta de suelo disponible

En la alternativa escogida se propone el crecimiento de la localidad según lo planteado por el plan intercomunal.

### 5.3.2 Áreas Productivas: Reconocer actividades productivas existentes

Las áreas productivas se localizan en el lugar señalado por el PRIR.

### 5.3.3 Patrimonio: Hacer de La Compañía un polo por su patrimonio cultural

Se identifican como elementos patrimoniales principales: la iglesia, el molino antiguo, La casa de la familia Vial, el monasterio y la hacienda de A. Edwards, además del Pucará del Cerro Grande Molino.

Los elementos patrimoniales que se concentran en Av. La Compañía se incorporan en una Zona de Conservación Histórica mientras que otros elementos puntuales son incorporados como Inmuebles de Conservación Histórica.

Asimismo, se pone en valor el cerro Chico y el Grande mediante la incorporación de senderos, ciclovías, etc.

### 5.3.4 Vialidad: Mejorar la conectividad interna de la localidad

Se estructura en base a dos vías, primero el camino que une con Graneros (H-17) y que empalma con la ruta H-15 que comunica con Rancagua y misma la ruta H-15.

La vialidad secundaria responde al fortalecimiento del trazado actual, potenciando la vía que recorre por el pie del cerro pequeño Molino, el camino que comunica con la Hijuela Larga, la vía que se ubica en al costado de la casa Vial, El Maitén y las dos vías que nacen en el punto llamado los tres caminos (H-189 y H-193).

Se proponen dos vías secundarias como paso alternativo al centro de la localidad, una por el norte que recorre entre los cerros y empalma con la ruta H-15 y otra que se comunica por el sur, empalmando también con la ruta H-15.

En relación a los cerros cercanos se proponen vías secundarias que permiten la accesibilidad a estos.

En el recorrido Graneros, La Compañía, Rancagua, en la ruta H-15 en dirección a Codegua y en la vía que recorre por el borde del cerro se propone el desarrollo de ciclovías.

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

Se reconocen las siguientes unidades: sector al poniente en los terrenos donde llegaba el antiguo tren, la plaza de la iglesia y el área en relación al estadio de la Compañía en el sector sur oriente, el parque asociado a la franja de protección de la línea de alta tensión que se vincularía con el área patrimonial de la iglesia.

Los cerros islas cercanos a la localidad también constituyen unidades verdes dentro del entorno de la localidad, y se propone un recorrido arbolado que comunica con el cerro.

Se plantea un sistema de arborización en torno a los canales que se desarrollan dentro de los límites de la localidad, que permiten generar circuitos recreativos que comunican con los cerros existentes.

Se proyecta como vía arbolada el recorrido Graneros - La Compañía –Rancagua hasta el punto de cruce de “Los Tres Caminos” y continuar el parque lineal existente en Graneros hasta la localidad misma de La Compañía.

### 5.3.6 Equipamiento y Servicios Públicos: Consolidar el centro

Se desarrolla el sector histórico en relación a la Iglesia de la Compañía y el cerro Pequeño Molino incorporando algunos edificios patrimoniales, dentro del área mixta.

---

## 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 y representa fielmente la imagen objetivo definida.

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. De este modo, la vialidad estructurante propuesta responde los requerimientos de viajes de una población de alrededor de 38.000 habitantes en Graneros y alrededor de 3.500 habitantes en La Compañía (incluidos los sectores pertenecientes a las comunas de Graneros y Codegua), distribuidos de la forma en que lo define la zonificación.

### Zonificación de usos de suelo

La zonificación propuesta organiza el área urbana en una serie de áreas de acuerdo con sus usos predominantes. Así las denominadas Áreas Mixtas tiene 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 Graneros y La Compañía se enumeran correlativamente, por lo que cuando se repite un número en una y otra localidad, se trata de áreas similares. Las distintas zonas se diferencian principalmente por su superficie predial mínima y las densidades habitacionales propuestas.

El Plan reconoce también áreas de riesgo, restricción o protección, las cuales corresponden principalmente a riesgos de inundación y fajas de restricción por infraestructura vial o infraestructura energética. 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. No obstante, en función a que las escalas de análisis de los riesgos de inundación no son compatibles entre el nivel intercomunal (PRIR) y el nivel local, se ha procedido a ajustar las áreas de riesgo por inundación en función del estudio de riesgos efectuado para cada localidad del estudio.

En relación con los equipamientos, el Plan reconoce los principales equipamientos deportivos y recreativos, de educación y de salud, consignándolos con dicho uso para evitar posibles cambios de uso de suelo que aumenten el déficit de equipamiento existente.

#### 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 la 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 como parte del Plan define las condiciones y beneficios a los que pueden optar los propietarios de estos inmuebles o zonas.

La incorporación del espacio público al interior de las Zonas de Conservación Histórica tiene un doble objetivo, por un lado generar o conservar un entorno armonioso con las edificaciones patrimoniales o con los elementos del espacio público de valor patrimonial (en el caso específico de Graneros), y por otro lado, posibilitar la ejecución de proyectos asociados al espacio público como elemento conformador de la imagen urbana.

#### Cruces y pasarelas en la vía férrea.

En Graneros se propone aumentar los cruces de la vía férrea de uno (en Av. La Compañía) a tres, considerando uno en el sector norte de la ciudad y uno en el sur, para dar conectividad a los distintos sectores de la ciudad.

Respecto de las pasarelas peatonales que deben ser consideradas prioritarias en los planes de desarrollo de la comuna, se considera una frente al municipio y una frente a calle Estadio como mínimo.

## **6.1 LÍMITE URBANO DE LA COMUNA DE GRANEROS**

El límite urbano de Graneros está definido estrictamente según lo graficado en el PRIR de 2001 y actualizado al PRIR 2010 en acuerdo con SEREMI de Vivienda y municipio.

## **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 Graneros 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 de 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 disminuye la densidad hasta nivelarla 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.

### 6.3 ZONAS DEL PLAN REGULADOR DE GRANEROS

La zonificación del Plan Regulador de la ciudad de Graneros, se orienta a la concreción de la imagen objetivo propuesta, mediante las siguientes acciones:

Se potencian como zonas de usos mixtos el centro nuevo, constituido por el damero al poniente de la vía férrea y la Av. La Compañía en gran parte de su extensión urbana y el centro antiguo (barrio Plaza Matriz), diferenciándose principalmente por sus condiciones morfológicas, poniendo énfasis en la conservación de la morfología de fachada continua y de las edificaciones patrimoniales del barrio fundacional. Asimismo, se establece una zona de usos mixtos con condiciones de edificación más flexibles al sur de Av. La Compañía, entre las calles Valparaíso y Manuel Rodríguez, aprovechando los mayores tamaños prediales, considerando que pueda producirse en dicha zona una renovación urbana con mayor densidad y que se trate de un barrio que permita tanto la ubicación de viviendas en densidad como de equipamientos, servicios y talleres y almacenaje inofensivo, asociado a la actividad industrial de la Nestlé, entre otros aspectos, así como su cercanía y buena conectividad al centro.

Respecto de las zonas habitacionales, las densidades mayores se concentran en el área perimetral en los sectores urbanos consolidados. Hacia la periferia, en las zonas de extensión urbana definidas por el PRIR, se propone la ocupación con densidad media, mejorando así el estándar existente actualmente en el sector periférico. Finalmente, considerando la superficie urbanizable incluida por el PRIR en Graneros, se deja algunos sectores con densidades más bajas, desincentivando su ocupación para vivienda social.

Las zonas especiales reconocen situaciones particulares existentes en la localidad, entre ellas se destacan algunos parques privados, que en algunos casos coinciden con Inmuebles de Conservación Histórica, promoviéndose la conservación de las áreas verdes relevantes en dichos predios, pero manteniendo flexibilidad respecto de los usos de suelo que en ellos pueden desarrollarse. Destaca también el paño utilizado por la Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación, única institución de educación superior localizada en la comuna, en el cual se permite adicionalmente otros equipamientos tales como seguridad, con el fin de dar cabida a proyectos relevantes para la ciudad.

El sector aledaño a la estación de ferrocarriles se considera también una zona especial, la mayor parte de los terrenos son propiedad de ferrocarriles. Se considera que estos terrenos tienen una localización privilegiada en Graneros, frente a la plaza y centro cívico y comercial de la ciudad, en torno al principal cruce vial. Si bien el destino de estos terrenos está sujeto a su venta o concesión por parte de ferrocarriles, no es menos cierto que es un sector estratégico de la ciudad, en función de lo cual se ha establecido como usos de suelo para dicha área equipamientos de diverso tipo, destacándose la posibilidad de incorporar usos como servicios públicos, municipales, transporte urbano, entre otros. Sin embargo, para su concreción será necesario realizar un plan seccional que detalle las características de los eventuales proyectos que se desarrollen en el área.

Finalmente, a modo de síntesis, la localidad de Graneros queda constituida por las siguientes zonas:

- **LOCALIDAD DE GRANEROS**

**Zonas Urbanas.****ZH1: Zona Habitacional Densidad Alta**

Corresponde a áreas consolidadas o en proceso de consolidación con relativa cercanía al centro y que se están desarrollando con alta densidad.

**ZH2: Zona Habitacional Densidad Media**

Corresponde principalmente a sectores habitacionales céntricos, mayormente consolidados, correspondientes a la primera expansión residencial de la ciudad. Por su accesibilidad se pretende evitar una densificación excesiva de esta área.

**ZH3: Zona Habitacional Densidad Media Baja**

Corresponde a áreas no consolidadas, de carácter periférico cuya accesibilidad es provista por la vialidad propuesta por el PRC, por lo cual depende estrictamente de la voluntad de los urbanizadores su concreción.

**ZH4: Zona Habitacional Densidad Baja**

Corresponde a áreas mayormente no consolidadas, ubicadas en la periferia de la ciudad, que se mantienen como reserva de suelo para futuro crecimiento, o bien como colchón entre áreas residenciales más densas y sectores industriales.

**ZM1: Zona Mixta Preferente Comercio y Servicios**

Corresponde al sector céntrico consolidado de Graneros (área de damero) de mayor actividad comercial y de servicios, ubicado entre la vía férrea, calle Santa María, Camino Real y calle Valparaíso, la cual, podría aumentar su densidad habitacional por medio de la construcción de viviendas multifamiliares con el fin de renovar la edificación en aquellos predios eriazos o de edificación deteriorada.

**ZM2: Zona de Renovación Urbana con Talleres**

Corresponde a un área céntrica pero semi-consolidada, ubicada al sur de Av. La Compañía, caracterizada por predios de gran tamaño que permiten una alta gama de usos de suelo.

**ZM4 Zona Mixta Entorno Ruta H-10**

Se establece una zona mixta entorno a la ruta H-10 con el objetivo permitir comercio y servicios.

**Zonas Industriales.****ZI1: Zona Industrial Ruta 5**

Corresponde a áreas destinadas a actividades productivas, comercio y servicios asociados a la carretera que se localizan en torno a la ruta 5.

**ZI2: Zona Industrial Centro de Localidad de Graneros.**

Corresponde a área existente y de expansión de la Industria Nestlé ubicada en el centro de la ciudad adyacente a la línea del FFCC y a la Av. La Compañía.

**Zonas Especiales****AV: Zona Área Verde.**

Corresponde a las zonas definidas por el presente Plan que pueden ser terrenos particulares como fiscales, que no son Bienes Nacionales de Uso Público, de acuerdo a lo señalado en la OGUC.

**ZERD: Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo**

Son los siguientes: *Estadio Municipal, Canchas sector norte al final de Luis Barros Borgoño, cancha en Pasaje 5, cancha en calle Fresia, cancha calle Manzanal, sector Ruta 5 Sur con Av. La Compañía*

**ZET Zona Equipamiento Turístico**

Corresponde a un área de uso agrícola y vitivinícola ubicada en el borde norte del urbano y adyacente al cerro Pan de Azúcar. Esta área tiene un alto límite valor paisajístico dentro de la ciudad.

**ZEE Zona Equipamiento Educacional**

Corresponde a un área destinada a equipamiento de educación secundaria, técnica y superior y sus instalaciones complementarias.

Se ubica en Av. La Compañía al interior de un predio con un parque consolidado, el cual es de interés comunal conservar.

**ZEC Zona Equipamiento Comunal**

Corresponde al área donde se localiza la estación de ferrocarriles y sus instalaciones complementarias, así como terrenos aledaños a ésta hacia la calle Luis Barros Borgoño.

**ZIS Zona de Infraestructura Sanitaria**

Corresponde a la localización de instalaciones para infraestructura sanitaria correspondientes a estanques de reservación u otras instalaciones complementarias al uso.

**Áreas restringidas al desarrollo urbano.****Zonas no edificables.**

FAT: Faja Línea Alta tensión

Corresponden a las fajas de Alta Tensión, regidas por el ordenamiento jurídico vigente.

**FLF: Faja Línea Ferrocarril.**

Se ubican en la localidad de Graneros. Corresponden a fajas a ambos costados de la vía férrea, de un ancho de 20 m por lado.

**FO: Faja de Restricción Oleoductos**

Esta corresponde a una faja destinada a cautelar su seguridad y funcionamiento, ubicada a lo largo del oleoducto y sólo para usarse para la inspección mantenimiento de éste.

**Áreas de Riesgo**

AR – 1: Área de Inundación por Proximidad a Ríos o esteros.

Se ubica en la Localidad de Graneros y de la Compañía.

Corresponden a terrenos en zonas consolidadas con edificaciones o en áreas de expansión con posible uso habitacional que se encuentran afectados por inundaciones producto del desborde de canales

### **Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial y Cultural.**

#### **ZCH1: Zona de Conservación Histórica Barrio Plaza Vieja.**

Corresponde al área fundacional de la ciudad de Graneros, ubicada en el sector comprendido entre Av. La Compañía, Guillermo Berríos, caracterizada por usos mixtos y edificación de fachada continua.

#### **ZCH2: Zona de Conservación Histórica Damero Nuevo Espacio Público Sector Centro**

Esta zona está constituida por un área construida que forma parte del damero del centro de Graneros y especialmente por los espacios públicos del área. En esta zona existen elementos de valor patrimonial que se pretende conservar, tales como acequias y algunos restos de abrevaderos de caballos que se debe rehabilitar y edificaciones de carácter patrimonial que conforman algunas esquinas del damero y otras de carácter particular. Al interior de esta zona se encuentran dos Inmuebles de Conservación Histórica, los que tienen normas particulares.

#### **Inmuebles de Conservación Histórica:**

**ICH1** Casa William Beck

**ICH2** Escuela Agrícola Cristo Obrero

**ICH3** Iglesia Nuestra Señora del Carmen

**ICH4** Casa Familia Rosate Ex Fundo Pérez de Arce

**ICH5** Seminario Cristo Rey

- **LOCALIDAD DE LA COMPAÑÍA**

Respecto de la localidad de La Compañía, se señala las zonas que están comprendidas administrativamente en la comuna de Graneros.

El área mixta con comercio y servicios se concentra en el cruce entre la H-15 y la H-17, donde se localiza la mayor parte de los servicios del poblado en la actualidad.

Se potencia fuertemente el patrimonio mediante su reconocimiento en la normativa y promoviendo una gama de usos de suelo asociados a estas edificaciones ya sea de equipamiento o de vivienda.

Respecto de las áreas habitacionales, se privilegia las densidades medias y bajas, ya que esta localidad no está orientada a satisfacer prioritariamente la demanda por vivienda social, que sí es satisfecha en Graneros. La imagen urbana de la localidad en su conjunto mantiene un aspecto semi rural, principalmente hacia las rutas de acceso, orientada además a vivienda de estratos medios, aprovechando como ventaja competitiva de esta localidad su potencial recreativo y turístico en función de su patrimonio cultural.

**ZH5: Zona Habitacional Densidad Media Alta.**

Corresponde a un área en proceso de consolidación, ubicada en torno al Cerro Chico. Tiene alta cercanía al centro, pero accesibilidad limitada actualmente, para mejorar dicha condición se propone nuevas vías.

**ZH6: Zona Habitacional Densidad Media**

Corresponde al sector céntrico histórico de La Compañía ubicado en torno al cruce de la ruta H-17 y la ruta H-15.

**ZH7: Zona Habitacional Densidad Baja**

Se trata de un área no consolidada ubicada en el área de extensión del poblado, que constituye el acceso poniente a la localidad.

**ZM3: Zona Mixta Centro Preferente Comercio y Servicios**

Corresponde al sector céntrico histórico de La Compañía ubicado en torno al cruce de la ruta H-17 y la ruta H-15.

## **Zonas Especiales**

**AV: Zona Área Verde.**

Corresponde a las zonas definidas por el presente Plan que pueden ser terrenos particulares como fiscales, que no son Bienes Nacionales de Uso Público, de acuerdo a lo señalado en la OGUC.

**ZERD: Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo**

Son los siguientes: Estadio La Compañía, cancha Independiente Riesco y Club Deportivo Santa Isabel.

**Áreas restringidas al desarrollo urbano.****Zonas no edificables.**

FAT: Faja Alta Tensión.

Se ubican en la Localidad de La Compañía. Corresponden a las fajas de Alta Tensión, regidas por el ordenamiento jurídico vigente.

**Áreas de Riesgo**

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

Corresponden a terrenos en zonas consolidadas con edificaciones o en áreas de expansión con posible uso habitacional que se encuentran afectados por inundaciones producto del desborde de canales

**Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial y Cultural.****ZCH3 Zona de Conservación Histórica La Compañía**

Esta zona se sitúa en Av. La Compañía y contiene una serie de edificaciones de interés patrimonial, así como el parque adyacente a la casa de la familia Vial, los cuales interesa conservar.

**Inmuebles de Conservación Histórica:**

**ICH6** Casa Juan de Dios Vial, actual Monasterio

**ICH7** Conjunto Urbano Edwards

Tabla 16. Síntesis Zonas y Normativas Urbanísticas, Graneros

Zona	Código	Identificación	Densidad (habitantes /hectáreas )	Condiciones de edificación			
				Sup. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	% ocupación de suelo	Altura Máxima (m)	Sistema de agrupamiento
<b>Zonas Residenciales</b>	Z - H1	Zona Habitacional 1	200	200	60	7	Aislado, pareado
	Z - H2	Zona Habitacional 2	160	200	60	9	Aislado pareado
	Z - H3	Zona Habitacional 3	120	200	60	7	Aislado, pareado
	Z - H4	Zona Habitacional 4	100	400	60	10,5	Aislado
	Z - H5	Zona Habitacional 5	160	250	50	9	Aislado, pareado
	Z - H6	Zona Habitacional 6	80	500	50	7	Aislado, pareado, continuo.
	Z - H7	Zona Habitacional 7	40	1000	35	9	
	Z - M1	Zona Mixta 1	200	200	60	7 m continuo 25 m aislada	Aislado, continuo
	Z - M2	Zona Mixta 2	100	200	60	7	Todos
	Z - M3	Zona Mixta 3	80	500	80	7	Aislado, pareado
Z - M4	Zona Mixta 4	80	500	50	10,5	Aislado, pareado	
<b>Zona Industrial</b>	Z - I1	Zona Industrial 1	-	200	60	15	Aislado
	Z - I2	Zona Industrial 2	-	1000	60	12 m oficina / 13 m industria	aislado
<b>Zona Equipamiento</b>	Z - E1	Zona equipamiento deportivo y recreativo	-	200	70	12	Aislado
	Z - E2	Zona Universidad	-	200	70	OGUC	Aislado
	Z - E3	Zona Especial estación FFCC	-	200	70	15	Aislado, continuo
	Z - E4	Zona Equipamiento Comunal	-	200	70	15	Aislado
	Z - E5	Zona Infraestructura Sanitaria	-	200	70	OGUC	Aislado
<b>Áreas de Restricción</b>	AR - 1	Inundable por proximidad a ríos y esteros	-	-	-	-	-
<b>Zonas de Conservación</b>	Z - CH	Zona Conservación Histórico	20	2000	40	7	Aislado

Fuente: Consultora Andrea Torrico, 2014.

## 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 urbano 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 zonificación<sup>7</sup>.

### 6.4.1 Vialidad estructurante Graneros

La vialidad estructurante del Plan Regulador en Graneros tiene como principal objetivo mejorar la conectividad interna de la localidad. Para ello se genera una macrotrama en las áreas no urbanizadas, que debiera ser implementada por los urbanizadores al ejecutar sus proyectos. Entre las vías principales propuestas se cuentan una que circunvala internamente el sector oriente de la ciudad, siguiendo el trazado de los canales (canal Viejo La Compañía y Estero Benito), así como una avenida parque que separa las áreas residenciales de las industriales y cuyo perfil permite proteger a las viviendas de los posibles efectos que puedan generar las actividades productivas que se implementen.

Respecto de la vialidad en las áreas consolidadas, se definen algunas acciones que mejoran la continuidad en estas zonas, tales como la apertura de la calle Antonio Varas en los tramos en que no existe y el retrazado de la Av. La Compañía al poniente del Camino Real, para empalmar con Av. Santa Julia.

---

<sup>7</sup> 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 estructurante La Compañía

Las principales vías de la localidad están normadas por el PRIR, pues constituyen vías intercomunales. Sin embargo, el PRC define nuevas vías al interior de las áreas residenciales cuya superficie y forma lo permite. Es importante considerar la vialidad que rodea al Cerro Chico, que permite conectar el sector al oriente y poniente de dicho cerro.

## 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, con la definición de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y el reconocimiento en la normativa de la existencia de Monumentos Nacionales al interior del área urbana comunal.

**Tabla 17. Patrimonio Cultural incorporado al Plan Regulador de Graneros**

Zonas de Conservación Histórica	
ZCH1	Barrio Plaza Vieja
ZCH2	Damero Nuevo y Espacio Público Sector Centro.
Inmuebles de Conservación Histórica	
ICH1	Casa William Beck
ICH2	Escuela Agrícola Cristo Obrero
ICH3	Iglesia Nuestra Señora del Carmen
ICH4	Casa Familia Rosate Ex Fundo Pérez de Arce
ICH5	Seminario Cristo Rey
Monumentos Nacionales	
1	Casa Hodgkinson

Fuente: Anteproyecto 2006

**Tabla 18. Patrimonio Cultural incorporado al Plan Regulador de La Compañía**

Zonas de Conservación Histórica	
ZCH3	Av. La Compañía
Inmueble de Conservación Histórica	
ICH6	Casa Juan de Dios Vial, actual Monasterio.
ICH7	Conjunto Urbano Edwards
Monumentos Nacionales	
1	Pucará del cerro Grande de La Compañía (este se encuentra fuera del área urbana, por lo que no queda reconocido en planos y ordenanza, sólo en memoria)

Fuente: Anteproyecto 2006

### **Edificación Patrimonial Ciudad de Graneros**

En la Ciudad de Graneros existe un número importante de edificaciones con carácter patrimonial, como también sectores que conforman zonas de conservación histórica (ZCH) debido al rol que cumplieron en el pasado como lo es sector llamado "Pueblo Viejo" que es la zona plaza fundacional de la Ciudad, también el sector de calles que se desarrollan en relación a la actual plaza de armas, en este caso, además de algunas edificaciones de valor, es la calle con sus perfiles de notables dimensiones y con algunos sectores con edificaciones de fachada continua donde predomina el lleno por sobre el vacío, la mayoría construidas en albañilería de adobe.

Para definir la edificación Patrimonial que debe conservarse en la ciudad, al incorporarla en una Zonas de Conservación Histórica no sólo se consideró 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, 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.

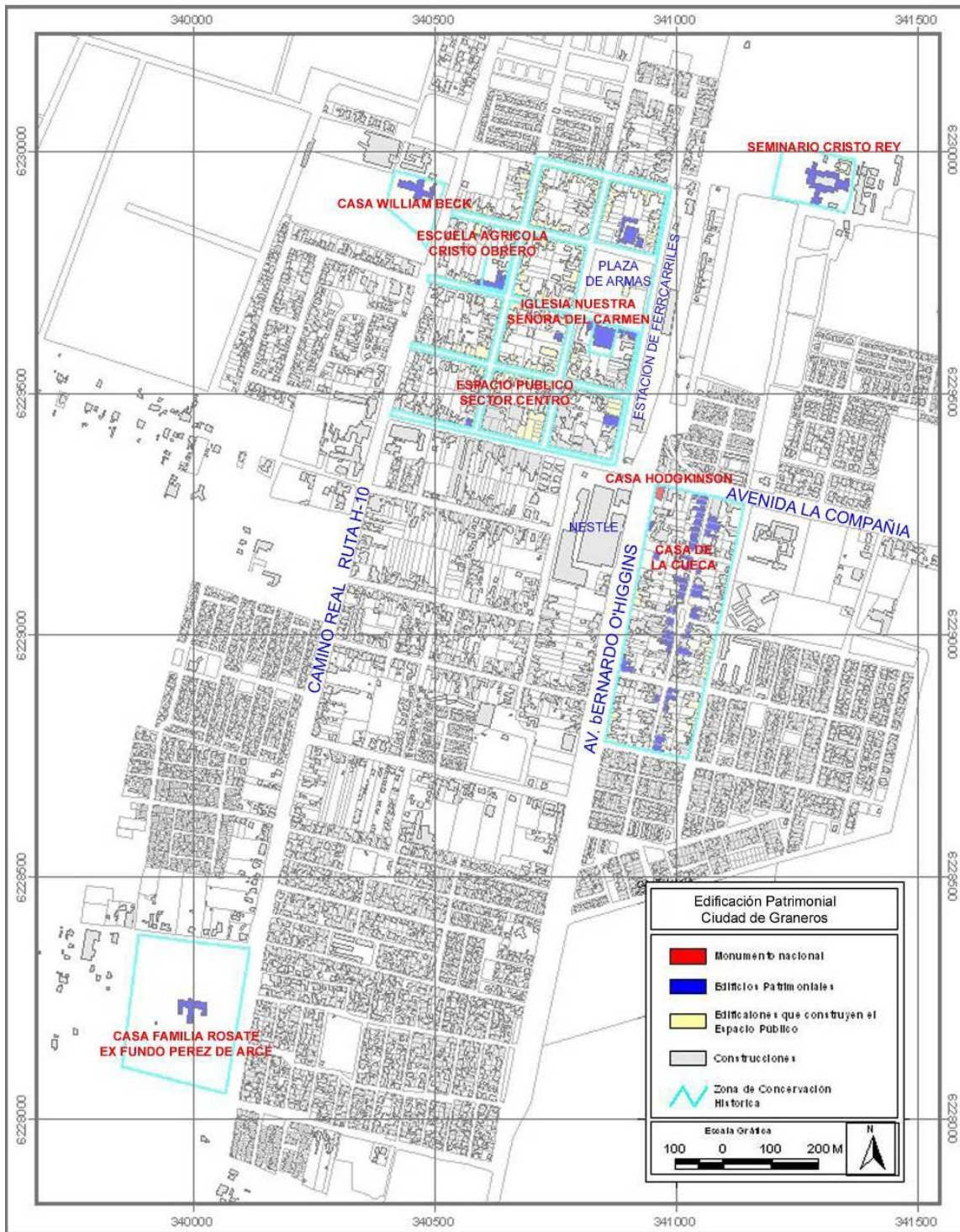
Los criterios utilizados en la identificación de las edificaciones de interés patrimonial en Graneros, son los siguientes:

Uno corresponde a la tipología de edificación, que representa en general una técnica que se desarrollada 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 pero cuyo estado de conservación hace muy difícil su recuperación, han sido excluidas entre las que se han priorizado, 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 las 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 4. Edificación con valor patrimonial



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo, con datos tomados en terreno.

En el caso de la Ciudad de Graneros se han definido dos Zonas de Conservación Histórica que corresponde a sectores donde se pretende conservar principalmente, la condición del espacio público. Una de estas corresponde al ya nombrado "Pueblo Viejo" que es el que rodea la plaza matriz de la ciudad. En este sector podemos encontrar no solo valor en el espacio público, sino también en edificaciones que han sido declaradas como Monumento Histórico, como es el caso de la Casa Hodgkinson, antigua Maestranza Ovalle (DS 521 del 17/04/1990). Este edificio fue construido en a fines del siglo XIX en albañilería de ladrillo en su primer nivel, y en el segundo nivel con un sistema de pies derechos y diagonales de madera rellenos en ladrillo.

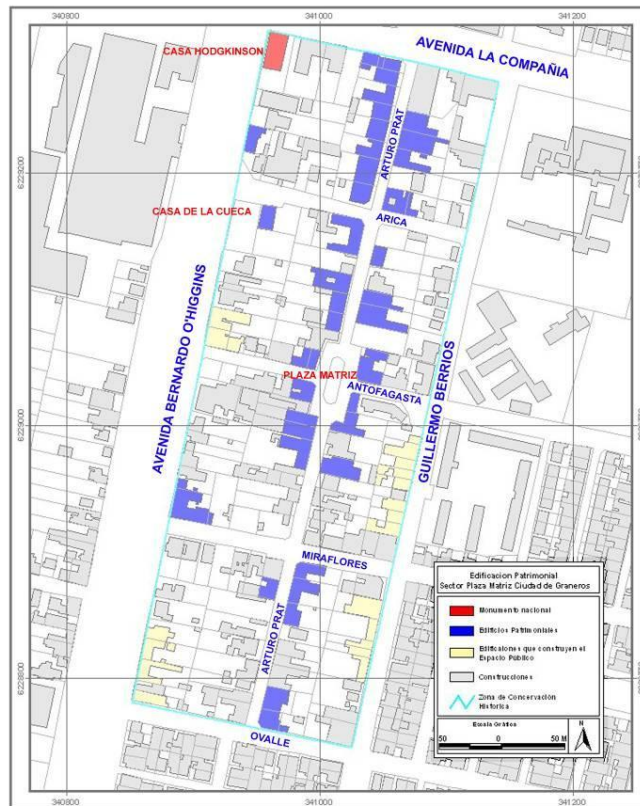
Imagen 5. Casa Hodgkinson –Ex Maestranza Ovalle Monumento Histórico nacional



*Fuente: Anteproyecto 2006*

La lámina siguiente define en detalle la Zona de Conservación Histórica Plaza Matriz, que corresponde al perímetro de las calles Av. La Compañía por el norte, la Av. O'higgins por el poniente, la calle Ova Berrios, aquí se identifican las construcciones con mayor valor patrimonial, además se ha considerado una nueva categoría que corresponde a las edificaciones que si bien no son tan destacables en cuanto a su valor arquitectónico siguen manteniendo la morfología de la zona, principalmente son construcciones que conservan la fachada continua y donde predomina el lleno por sobre el vacío.

Imagen 6. Zona de Conservación Histórica Barrio plaza vieja



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo

Además de la casa Hodgkinson que se encuentra en esta zona son relevantes los siguientes elementos, La Casa de La Cueva, típica construcción de Adobe con corredor hacia la calle donde además el retranqueo del edificio y la composición de este frente a una plaza le permite tener un protagonismo mayor dentro del espacio público.

El espacio público que se forma en la Plaza La Matriz, actualmente restaurada, también es relevante tanto por las edificaciones antiguas de valor que se encuentran en los bordes, como el reconocimiento de la gente de este sector histórico.

Imagen 7. Casa de La Cueva



*Fuente: Anteproyecto 2006*

Imagen 8. Vista Panorámica de la Plaza La Matriz.



*Fuente: Anteproyecto 2006*

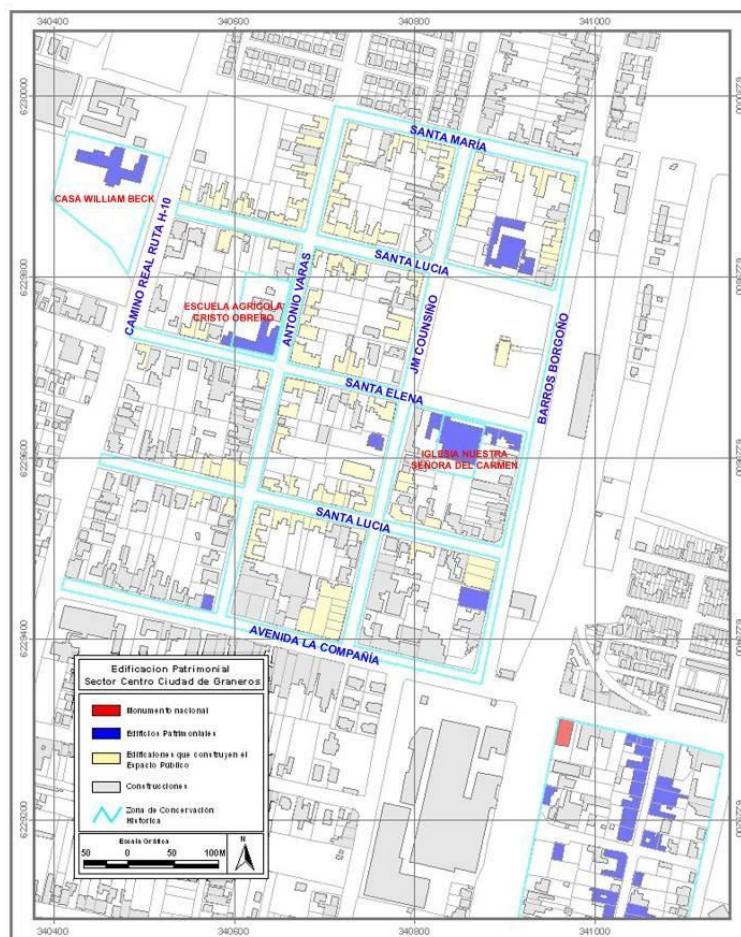
La Imagen 9 Muestra la Zona de Conservación Histórica definida como el Damero Nuevo y Espacio Público Sector Centro, esta zona está comprendida por la Avenida Compañía por el sur, el Camino Real por el poniente hasta la calle Santa Lucía por el norte, luego hasta la calle Antonio Varas, hasta la calle Santa María por el norte, hasta la calle Barros Borgoño por el oriente, lo que cierra el polígono. Esta zona define principalmente a la calle como un elemento patrimonial, debido a los buenos perfiles de calles que poseen grandes espacios entre las calzadas y las edificaciones, además muchas de estas calles contienen una arborización relevante, los otros elementos que son relevantes son la Plaza de Armas con una vegetación consolidada que crea un parque reconocible incluso de otros sectores de la ciudad. Las edificaciones más relevantes dentro de zona son La Iglesia Nuestra Señora del Carmen y la Escuela Agrícola Cristo Obrero.

Además de las Zonas antes descritas, en el área urbana se encuentran edificaciones de relevantes que también se describen como Inmuebles de

Conservación Histórica: El seminario Cristo Rey al nororiente de la ciudad y las casonas coloniales que se ubican en relación al Camino Real o Ruta H-10 que son la Casa William Beck y la Casa de la Familia Rosate o Ex Fundo Perez de Arce.

En la lámina siguiente se observa el área del espacio público que interesa conservar en esta zona. Ver adicionalmente el plano de Zonificación del Plan, donde se muestra la totalidad de las zonas.

Imagen 9. Zona de Conservación Histórica Espacio Público del Sector Centro



Fuente: Anteproyecto 2006, José Luis Celedón Sánchez y equipo, con datos tomados en terreno.

Imagen 10. Iglesia Nuestra Señora del Carmen y Escuela Agrícola Cristo Obrero



*Fuente: Anteproyecto 2006*

### **Edificación Patrimonial Localidad de la Compañía**

La localidad de La Compañía a pesar de ser un sector pequeño posee relevantes sectores patrimoniales, en este estudio se identifica una Zona de Conservación Histórica que se puede ver en la Imagen 10. Esta zona corresponde primero al sector antiguo de La Compañía que comprende el conjunto del Ex Molino, El Almacén el Chorro, una edificación de fachada continua al sur, y el conjunto de la Iglesia Santuario Purísima de la Compañía. Además se reconocen en la localidad Inmuebles de Conservación Histórica como son la casa patronal Juan de Dios Vial, actual Monasterio y el denominado Conjunto Urbano Edwards.

Uno de los elementos importantes a considerar en la localidad es que esta se encuentra asociada a la ruta H-15 que es parte del trazado de Rutas Patrimoniales, históricamente se reconoce el molino de La Compañía como uno de los más importantes en el siglo pasado inclusive contaba con un tramo de línea férrea propia que empalmaba con la existente en la ciudad de Graneros. Esto genera un importante potencial tanto en el sector, como para la comuna.

Imagen 10. Zonas de conservación en la Localidad de la Compañía.



Fuente: Elaboración propia

Imagen 11. Iglesia Santuario Purísima de la Compañía

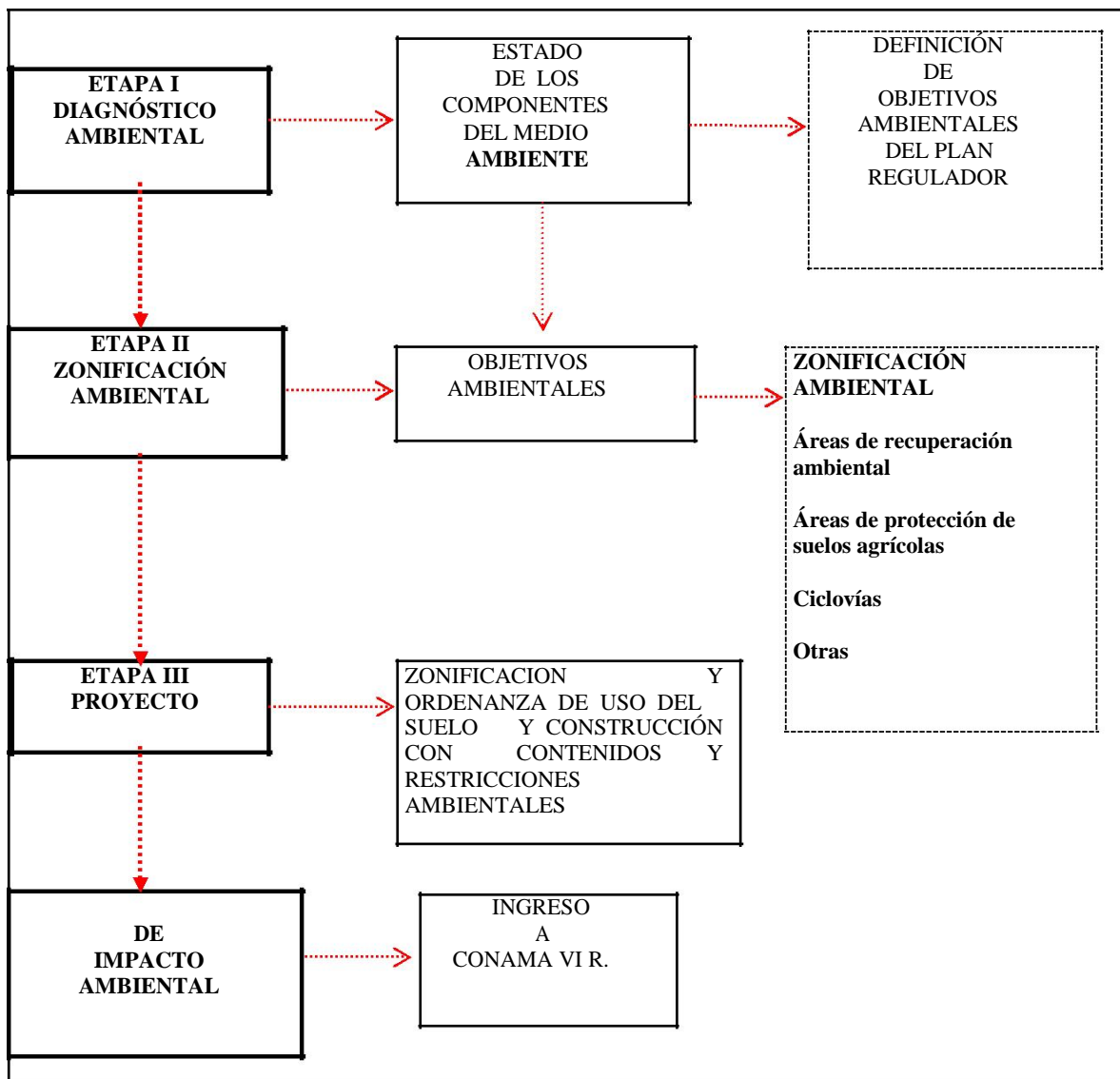


Fuente: Anteproyecto 2006

## 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 Graneros<sup>8</sup>.

**Tabla 19. Flujo metodológico Dimensión Ambiental**



<sup>8</sup> 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.

### 6.6.1 Evaluación de los Aspectos ambientales del Plan Regulador de Graneros:

La evaluación ambiental cualitativa de los Proyectos de zonificación, para las localidades urbanas "Graneros y la Compañía", se enmarcó en la evaluación ambiental estratégica, donde se busca integrar la dimensión ambiental en las etapas características de un Plan Regulador: Diagnostico, 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 la alternativa de desarrollo urbano planteada para cada comuna y localidad debe 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 posterior ajuste, según corresponda.

Los criterios de evaluación utilizados se refieren a:

- *"Riesgo para salud de la población, debido a efluentes, emisiones o residuos"*
- *"Efectos adversos significativos sobre la ca naturales renovables, incluidos el suelo, agua y aire"*
- *"Reasentamiento de comunidades humanas o alt 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 histórico y en general los pertenecientes al patrimonio cultural*

### 6.6.2 COMUNA DE GRANEROS

#### 6.6.2.1 LOCALIDAD DE GRANEROS

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

*La propuesta de ordenamiento territorial para la localidad de Graneros mantiene los límites urbanos fijados por el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua y por el Plan Regulador Comunal anterior. Por lo tanto, no se incorporan nuevos suelos agrícolas al perímetro urbano*

- **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 la costa, por lo tanto al exterior de la localidad de Graneros.

- **Agua**

#### **Aguas subterráneas**

La ciudad de Graneros se encuentra situado en un área de vulnerabilidad alta y media a la contaminación del acuífero subterráneo al estar en un sector de baja pendiente, por los materiales aluviales constituyentes del sustrato y la presencia de canales.

La protección del acuífero requiere restringir en la zona industrial la localización de industrias con procesos que involucren el manejo de químicos y emisiones de riles. O bien exigir por medio de la Ordenanza para esta zona el tratamiento y manejo de los residuos industriales líquidos y según corresponda la calificación ambiental favorable de la COREMA VI región o el Servicio de Salud Regional.

- **Riesgos naturales**

La propuesta del Plan Regulador para la ciudad de Graneros, considera el riesgo de inundaciones por lo cual establece las siguientes zonas de restricción:

#### **Área de riesgos de esteros**

En el límite urbano norponiente de la ciudad de Graneros se extiende un área de inundación declarada de 3,3 hectáreas, anegada por los desbordes del canal que escurre paralelo al Camino Real. El canal de regadío se encuentra asentado a una cota de 480 m de altitud, mientras que los cultivos de tunas y las viviendas aledañas se emplazan a una cota de 478 m de altitud; razón por la cual el agua escurre por efectos del desnivel topográfico hacia las viviendas y las calles 21 de Mayo y Jaime Fuenzalida.

En el centro de Graneros, desde el monasterio hasta la población situada al sureste de la estación de trenes, se desarrolla una zona de alto riesgo por inundación que abarca 4,8 hectáreas. Las inundaciones de este sector se generan por el desborde del canal Estero Seco, en la sección de la cancha del callejón El Manzanal ubicado a 486 m de altitud, cuyas aguas fluyen hacia el poniente. El trazado de la línea férrea actúa como represa de los derrames del canal Estero Seco y de concentración de aguas lluvias, impidiendo su escorrentía hacia el poniente y desviando su trayecto hacia el sur por declive topográfico. Derivado de esta situación se producen anegamientos en la estación de trenes, en la población situada al sur de ésta (calles Nueva 1 y 2) y Miraflores, aproximadamente.

### **Riesgo de Inundación Alto**

- La población Sagrada Familia y los sectores residenciales situados al sur de ella, se encuentran ligeramente deprimidos (470 m) con respecto al Camino Real (472 m), escenario favorable para la escorrentía de las aguas lluvias y los desbordes de los dos canales que fluyen paralelo al Camino Real. En Junio de 2000 ambos canales rebasaron su capacidad de conducción, vaciando sus aguas hacia las poblaciones inundándolas completamente, canalizando sus aguas por la calle Nazareth y la calle Los Liquidambar. Los desbordes de los canales no son los únicos causantes de las inundaciones, ya que los suelos de emplazamiento de las poblaciones La Sagrada Familia y Cruz Roja (aún no habitada) presentan un nivel freático superficial, cuya máxima altura bordea los 100 cm de profundidad. Estos terrenos tienen una muy mala capacidad para eliminar el exceso de agua del perfil; por ende, son áreas muy susceptibles a eventos de inundación.

### **PROTECCION DE LA CALIDAD DE VIDA Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO**

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

La alternativa territorial para la localidad de Graneros establece una nueva zona industrial junto a la ruta 5- sur. Si bien se propone localizar la actividad en la periferia, se crea una incompatibilidad de uso del suelo con la zona habitacional al oriente de esta y riesgos para la salud de la población por emisiones contaminantes y la circulación del flujo de carga. Para lograr una adecuada separación el Plan Regulador proyecta una vía que permitirá separar ambas actividades. No obstante, se debe solicitar en la Ordenanza condiciones especiales a las industrias que se quieran localizar próximas a las viviendas. Entre estas medidas se encuentran las siguientes:

- Distanciamientos mínimos a viviendas de 40 metros
- Emisiones de ruido de acuerdo a zona residencial
- Tratamiento de antejardines y espacio público
- Area libre al interior del predio industrial para la circulación de vehículos de emergencia (mínimo de 15 metros)
- Superficie de arborización concentrada en los deslindes del predio
- Mayores superficies prediales y restringir alturas y volúmenes de las edificaciones que no alteren visual y estéticamente el entorno residencial
- Cierros transparentes.

- **Actividades peligrosas y/o molestas: Infraestructura vial y Oleoductos.**

Se establece en torno a la vía férrea, infraestructura vial (vía expresa "ruta 5- sur") y el oleducto- todos elementos que se encuentran al interior del área urbana- una faja de restricción para la construcción.

- **Calidad del aire**

### **Vías arbolada y Ciclovías**

Se proyecta la principal vialidad estructurante de la Localidad como vías arboladas y vía parque, lo cual beneficia directamente la calidad del aire y el paisaje urbano.

Igualmente, se establecen dos ciclovías que estimulan el desplazamiento en un medio de transporte no contaminante al interior de la localidad y que conectan con la localidad de San Francisco de Mostazal y Rancagua. Así, se proyecta la continuación de la ciclovía existente en la avenida la Compañía al poniente de la calle Guillermo Berrios hasta el camino Real. Igualmente, se proyecta una ciclovía paralela al camino Real que conecta con San Francisco de Mostazal y Rancagua.

- **Protección del Patrimonio cultural**

### **Protección del patrimonio arquitectónico**

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

## **6.6.2.2 LOCALIDAD DE LA COMPAÑÍA**

### **PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES**

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

Se mantiene el límite urbano al poniente de la localidad de La Compañía.

- **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 la costa, por lo tanto al exterior de la localidad de la Compañía

- **RIESGOS NATURALES- INUNDACIONES**

El PRC de la Localidad de la Compañía, identifica el punto crítico de anegamiento en la parte nororiental de la localidad y restringe su utilización. Las inundaciones son generadas por el desborde del estero La Leonera en el puente del camino que conduce a la localidad de El Carmen. Posteriormente, los derrames de agua fluyen hasta la ruta H-17, descendiendo por topografía en dirección hacia La Compañía, que se emplaza a una cota inferior (492 m) respecto al estero La Leonera (500 m).

- **Aguas subterráneas**

El poblado de La Compañía se encuentra situado en un área de vulnerabilidad alta y media a la contaminación del acuífero subterráneo al estar en un sector de baja pendiente, los materiales aluviales constituyentes del sustrato y la presencia de canales.

No obstante, es necesario en las zonas residenciales exigir un manejo adecuado de las aguas servidas, principalmente a las viviendas con soluciones particulares.

### **PROTECCION DE LA CALIDAD DE VIDA Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO**

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

Se establece la zona industrial ZI, de acuerdo al Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, pero que se encuentra lejos del área urbana de la localidad.

- **Calidad del aire**

#### **Vías arbolada y Ciclovías**

La alternativa propone una importante dotación de red de ciclovías paralelas a los ejes estructurantes existentes. Esto promueve el uso de un medio de transporte no contaminante al interior de la localidad y con conexiones a Graneros.

Igualmente, se proyecta una vía que constituye un by-pass para los flujos que circulan en la actualidad por la principal vía estructurante, descongestionando el centro del área urbana.

### **Centro de equipamiento y servicios**

La localización de zonas de comercio y servicios favorece la disminución de viajes en transporte automotor a Graneros, lo que 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.**

El establecimiento de zonas de equipamientos y servicios en la localidad de La Compañía, asegura a la población presente y futura el acceso a equipamientos y servicios.

### **Áreas verdes**

Se dota de una significativa superficie de áreas verdes a la localidad de la Compañía incorporando los cerros islas para un uso recreativo. Por lo tanto, se asegura la dotación de áreas verdes en relación al crecimiento habitacional proyectado.

## 7 ANEXO ORDENANZA PATRIMONIAL<sup>9</sup>

### **CAPÍTULO VII ORDENANZA PATRIMONIAL Localidades de Graneros y La Compañía**

#### **TÍTULO I**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

###### **ARTÍCULO 55°**

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 56°**

La presente Ordenanza Especial Patrimonial forma parte del Plan Regulador Comunal de Graneros. Todas las disposiciones y artículos que aquí se expresan son válidos para las áreas urbanas de Graneros y La Compañía, en lo que respecta a las denominadas Zonas de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) identificadas en los planos PRCGRA-1 de Graneros y PRCLCOM-1 de La Compañía, así como para los monumentos nacionales y zonas típicas que en estas localidades existen (Monumento Histórico Casa Hodgkinson) o aquellos que se incorporen en el futuro.

#### **TÍTULO II**

##### **DEFINICIONES Y DETERMINACIÓN DE ÁREAS PATRIMONIALES**

###### **ARTÍCULO 57°**

Para los efectos de estas normas, se entenderá que las definiciones referidas a las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica son las que se enuncian en el Artículo 27 Definiciones del Capítulo I de la Ley General, ( Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General)

---

<sup>9</sup> 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 del Anteproyecto 2006 por no tener sustento legislativo para su inclusión dentro de dicho instrumento.

Complementando lo anterior, los siguientes términos tendrán en esta Ordenanza el significado que se indica:

**Área de Valor Patrimonial:** Corresponderá a Zonas Típicas declaradas bajo la Ley 17.288 o a Zonas de Conservación Histórica incorporadas por el Plan Regulador Comunal.

**Conservación:** El conjunto de procesos necesarios para la mantención de la importancia arquitectónica, arqueológica, histórica, artística, científica, paisajística, biológica y social del patrimonio cultural o natural. Este proceso de conservación implica acciones de preservación, restauración y reconstrucción. **Edificación de Valor Patrimonial:** Aquella declarada Monumento Histórico bajo la Ley 17.288 o bien aquellos definidos como Inmuebles de Conservación Histórica por el Plan Regulador Comunal o incluidos en una Zona de Conservación Histórica por dicho instrumento.

**Entorno:** Conjunto de elementos o rasgos de carácter físico o cultural y paisajístico que estén aledaños a un edificio o conjunto patrimonial cuya existencia es importante para mantener la relevancia cultural o natural de éstos.

**Inmueble de Valor Ambiental:** Aquel cuyo tratamiento de fachada constituye un apoyo formal y volumétrico a la unidad del conjunto.

**Inmueble Discordante:** Aquel que por su forma, tamaño, composición y estilo altera la unidad y armonía del conjunto

**Intervención:** Proceso que implica la ejecución de obras de construcción, conservación, reciclaje o ampliación de las edificaciones existentes y su entorno.

**Preservación:** El proceso de mantener el estado original de un inmueble, sitio o ambiente, ya sea protegiéndolo anticipadamente del daño o peligro, o retardando su deterioro con el mínimo de intervención.

**Restauración:** El proceso de devolver a un inmueble, sitio o ambiente a su estado original o alguna etapa previa de su existencia, mediante la consolidación, la exclusión de los elementos no pertenecientes a su identidad, o la incorporación de nuevos materiales o elementos siempre y cuando no la alteren.

**Reciclaje:** Son las obras necesarias para la adecuación de un inmueble o una parte del mismo a los usos que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo su envolvente exterior original, su configuración interior general y su estructura básica original. Se agrupan en este concepto, las obras de modificación de distribución interior, modificación de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entresijos y sustitución de estructura de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

#### ARTÍCULO 58°

##### Determinación de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica:

Los elementos (inmuebles o zonas) con valor patrimonial y que han sido incorporados en Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica están identificados en el plano de zonificación del Plan Regulador correspondiente: PRCGRA-1 de Graneros y PRCLCOM-1 de La Compañía. Asimismo, se cuenta con un inventario de estos

inmuebles o zonas con fichas y documentación gráfica (fotografías y planos) las cuales forman parte del Estudio de Diagnóstico Técnico del Plan Regulador Comunal de Graneros, de cual se incluyen los aspectos más relevantes en la Memoria del Plan.

1.- El Plan Regulador de Graneros incorpora las siguientes Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica:

Nombre	Ubicación - descripción
<b>Zonas de Conservación Histórica</b>	
ZCH1	Barrio Plaza Vieja
	Damero correspondiente al sector fundacional de Graneros, con edificaciones de fachada

		continua y otras aisladas que presentan un valor patrimonial histórico - cultural, principalmente calle Arturo Prat.
ZCH2	Damero Nuevo y Espacio Público Sector Centro	Fragmentos del damero central y vías y espacio público adyacentes, incluidos los restos de antiguos abrevaderos y la plaza.
<b>Inmuebles de Conservación Histórica</b>		
ICH1	Casa William Beck	Av. Camino Real frente a Santa Lucía. Corresponde a antigua casa patronal,
ICH2	Escuela Agrícola Cristo Obrero	Santa Elena esquina Antonio Varas (esquina N-P)
ICH3	Iglesia Nuestra Señora del Carmen	Av. Santa Elena frente a la Plaza. Construcción religiosa de importancia histórico - cultural.
ICH4	Casa Familia Rosate Ex Fundo Pérez de Arce	Av. Camino Real entre Colo Colo y proyección de calle Gabriela Mistral. Corresponde a casa patronal, con un importante parque de entorno.
ICH5	Seminario Cristo Rey	

2.- En La Compañía, el Plan Regulador incorpora las siguientes Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica:

Nombre	Ubicación - Descripción
<b>Zonas de Conservación Histórica</b>	
ZCH3	La Compañía
	Ubicada en Av. La Compañía. Incluye la calle y edificaciones aledañas, incluyendo varias de interés patrimonial reconocido: Iglesia Santuario Purísima de La Compañía, Casa Patronal Familia Vial y parque aledaño, Molino de La Compañía y Almacén El Chorro.
<b>Inmueble de Conservación Histórica</b>	
ICH6	Casa Juan de Dios Vial, actual Monasterio.
	Ubicada en pasaje Las Águilas, corresponde a antigua casa patronal.
ICH7	Conjunto Urbano Edwards.
	Ubicado en la ruta H-15 camino a Rancagua. Principalmente se valora su casa principal, la iglesia, museo y parque, así como la homogeneidad del conjunto.

### TÍTULO III

#### NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

##### ARTÍCULO 59°

Todas las acciones de intervención descritas en el capítulo de definiciones de esta Ordenanza, tendrán que estar dirigidas por un Arquitecto y aprobadas por la Dirección de Obras Municipales. En términos generales dichas intervenciones deberán considerar los aspectos detallados en los siguientes artículos.

##### ARTÍCULO 60°

###### Usos del Suelo en Edificios Patrimoniales:

El uso de suelo de las zonas consideradas patrimoniales será preferentemente residencial y de servicios de nivel menor y mediano. Se privilegiará usos comerciales (como restaurantes, cafés, pub y bares), de cultura y otros cuyos cambios de uso implique mejoras sustanciales de las condiciones edificatorias y de conservación de los inmuebles patrimoniales. Todas las transformaciones necesarias para el cambio de uso deberán ceñirse a la presente normativa.

Cuando exista un cambio de destino o uso de la edificación patrimonial, éste será permitido siempre que no afecte la condición esencial del inmueble y que esté permitido en la zona en que se emplaza.

##### ARTÍCULO 61°

###### Normas de Edificación en Edificios Patrimoniales:

El sistema constructivo original empleado en el inmueble (materiales y formas de aplicarlos) deberá ser el mismo para cualquiera de las intervenciones mencionadas en el Artículo 57° de esta Ordenanza, con excepción del reciclaje, intervención que podrá considerar otros sistemas constructivos, siempre y cuando no afecten la imagen general de la estructura original del inmueble. Esta consideración está orientada específicamente al caso de subdivisiones interiores, tanto de tabiquerías como de entresijos o construcción de altillos. La subdivisión horizontal (altillos) sólo se permitirá en edificación que presenten una distancia entre piso y cielo de más de 4 metros.

En el caso de construcciones de adobe y cuando se trate de intervenciones que superen los 50 m<sup>2</sup> y que comprometan la estructura principal se deberá contar además con un informe de factibilidad técnica que avale la intervención, informe que podrá ser emitido por un arquitecto especialista en adobe, por un ingeniero estructural con experiencia acreditada en edificios patrimoniales, por el Laboratorio de monumentos de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos o por una Universidad acreditada ante el consejo de Rectores de la Educación Superior o por un informe emitido por el Colegio de Arquitectos de Chile.

Igualmente cuando sea necesario reemplazar las cubiertas, se deberá tener especial cuidado en mantener el sistema de cubierta original, especialmente en aquella edificación de adobe y en atención a la función sísmica de amarre que representa la cubierta pesada. En caso que sea necesario reemplazar tejas, éstas podrán no ser de la forma original, pero sí responder al formato general de la teja chilena y deberán fijarse por medio un sistema de sujeción de alambre.

En el caso de ampliaciones o crecimientos horizontales anexos al edificio existente, se requerirá un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Las obras deberán ser supervisadas por un Arquitecto y concordar con el resto de las directrices contenidas en la presente ordenanza, además de mantener las condiciones del entorno y contar con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

Cuando exista un bajo porcentaje de ocupación de suelo, las ampliaciones podrán afectar el coeficiente de ocupación de suelo, se podrá llegar a un coeficiente superior, respetando el Artículo 60° de la presente Ordenanza y las condiciones fijadas para la Zona del Plan donde se emplaza el respectivo elemento de valor patrimonial.

Para ampliaciones que impliquen crecimientos sobre lo ya construido deberá contarse con el informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo. También deberá presentarse el informe de factibilidad técnica en cualquier caso que la estructura sea sometida a cargas importantes aunque no se construyan pisos adicionales.

En el caso de existir aleros o corredores de uso público que deban ser reparados o ampliados, deberá mantenerse las formas y el sistema constructivo original. Pilares, pilastras, basas y sopandas deberán mantener la forma, el distanciamiento y las proporciones preexistentes.

#### ARTÍCULO 62°

##### Alturas de Edificación en Edificios Patrimoniales:

Cuando un edificio mantenga una altura de fachada exterior similar a los edificios del entorno, constituyendo una unidad reconocible y de valor con los otros edificios, dicha altura no podrá ser modificada en dicho plomo. Los edificios patrimoniales que pertenezcan a un conjunto reconocible podrán ser ampliados verticalmente sólo con un retiro mínimo de 10 m de la línea de fachada, y siempre y cuando dicha ampliación no afecte el valor de conjunto ni las condiciones del entorno del edificio.

Cuando se construya un nuevo inmueble en un área de valor patrimonial, ya sea por destrucción de un inmueble anterior producto de algún siniestro o cataclismo, se deberá mantener todas las características arquitectónicas preexistentes, incluyendo la altura de los edificios próximos o contiguos. Si la altura de los edificios contiguos es disímil, se construirá siguiendo la altura del edificio o inmueble contiguo.

Tanto en el caso de la ampliación en altura, como la reconstrucción de muebles destruidos, las nuevas obras deben contar con un informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

#### ARTÍCULO 63° Distanciamientos:

En el caso de inmuebles ubicados dentro de Zonas de Conservación Histórica no se permitirán construcciones discordantes, ni tampoco aquellas que manteniendo las características constructivas comunes con el resto de las edificaciones, no respeten las líneas de edificación propias del conjunto (en el caso de conjuntos de fachada continua), con excepción de las que constituyen en si mismas edificaciones de valor patrimonial.

Cuando se trate de porcentajes de adosamiento, cualquier intervención de las señaladas en el Artículo 57° y que implique el adosamiento a muros medianeros, no se podrá exceder en más de un 20% del promedio del porcentaje de adosamiento existente en dicha zona.

#### ARTÍCULO 64°

##### Fenestración y Asoleamiento:

Toda intervención en algún inmueble de los incorporados a las áreas de valor patrimonial deberá considerar mantener las proporciones preexistentes de fenestración. Esto se traducirá en mantener las distancias entre vanos, las proporciones de dichos vanos y en general la relación preexistente entre llenos y vanos.

Todo nuevo volumen que se construya deberá tener asegurado el asoleamiento natural de todos sus recintos, para lo cual se contemplará la existencia de patios de luz de al menos 25m<sup>2</sup> para aquellas ampliaciones que así lo requieran.

#### ARTÍCULO 65° Ocupación de Suelo:

El coeficiente de ocupación de suelo tendrá un máximo de 0,7 en el caso de construcciones nuevas en zonas patrimoniales, siempre y cuando éste coeficiente no exceda el promedio de ocupación de suelo de los inmuebles preexistentes en dicha área de valor patrimonial.

#### ARTÍCULO 66° Medidas de Seguridad:

En el caso de intervenciones que impliquen construcciones sobre medianeros o construcción de nuevos inmuebles ubicados en zonas típicas, dichas intervenciones deberán contemplar la incorporación de muros o

muretes cortafuegos de 50 cm sobre el nivel de cubierta con resistencia mínima de F-60 según NCH.

Además cada inmueble patrimonial deberá contar con un sistema de extinción activa (extinguidores ABC) por cada 100m<sup>2</sup> construidos.

Cuando existan obras de ampliación, rehabilitación, reparación, conservación, reciclaje o general cualquier obra de intervención y que implique actividad de obreros, maquinaria, transporte de materiales, aplicación de materiales y procesos constructivos adyacentes a la acera o sobre ésta, dichas obras deberán estar debidamente señalizadas y resguardadas mediante sistemas de andamiaje, apuntalamiento o alzaprímado. Deberá contemplarse la construcción de carreras o pasajes para peatones y que impidan todo posible accidente para éstos últimos.

#### ARTÍCULO 67°

Publicidad en Edificios Patrimoniales:

Toda publicidad que se adose o agregue a un inmueble con valor patrimonial deberá ser autorizada por la Dirección de Obras Municipales.

Cualquier medio de publicidad colocado sobre un inmueble patrimonial que exceda el 5% de la fachada (letreros, pancartas, focos, neones, etc.) deberá contar con una estructura propia y no podrá afirmarse o estructurarse directamente en el inmueble patrimonial. Los letreros u otros elementos publicitarios colocados en el frontis del edificio deberán ser colgados del envigado de la cubierta o bien de canes sobresalientes y no podrán afirmarse mediante anclajes que dañen el estuco o el recubrimiento de fachada del inmueble patrimonial.

Los elementos de publicidad que excedan el 10% de la superficie de fachada, sólo podrán ser colocados en forma perpendicular a la fachada y con estructura independiente del inmueble.

Se excluye el uso de neón, colores discordantes y materiales distintos a los predominantes en la edificación.

#### ARTÍCULO 68° Mobiliario Urbano:

El mobiliario urbano que se incorpore a una zona patrimonial deberá propender a la valorización del entorno, por lo que no podrá ser de un estilo discordante con el entorno inmediato. Su diseño deberá estar en manos de un diseñador o arquitecto.

Asimismo las luminarias públicas que se instalen o se reemplacen en las zonas típicas o patrimoniales deberán tender a realzar las características del lugar.

#### ARTÍCULO 69°

##### Recuperación de Fachadas y Paleta de Colores:

En el espíritu de recuperar la fisonomía tradicional de las localidades rurales de Chile Central, se propone para la presente normativa el uso de los sistemas y colores usados tradicionalmente en la técnica de pintura a la cal. En general se propiciará la pintura blanca con cal, que resulta ser la más apropiada por crear una capa calcárea impermeable que protege las estructuras de adobe de los sectores patrimoniales.

Además de la cal, se pueden adicionar pigmentos de tierra de color con distintos grados de dilución. Los colores sugeridos, sin que con ello sean excluyentes, son los siguientes:

Colores: Blanco Cal Azul Cobalto Terracota Ocre

Se sugiere que tanto el terracota como el ocre no sean diluidos con blanco, ya que su manejo resulta difícil. No así con el azul, que puede ser diluido, sin que los colores resultante se aparten de los usados tradicionalmente.

Se sugiere que la mezcla de colores (a excepción del blanco hecho con cal) se haga preferentemente con cola fría y no con cal, por tratarse de una forma fácil de aplicar y por tratarse la técnica de dilución con cal, de una técnica difícil y prácticamente perdida por la irrupción de las pinturas industriales.

Marcos de puertas y ventanas podrán ser pintados con pinturas industriales, ojalá pinturas autolimpiantes. Sus colores podrán oscilar entre el blanco y el marfil oscuro u ostra. Para crear una armonía complementaria con los colores de fachada, se propone que las viviendas pintadas con ocre claro sólo puedan tener un complemento de marcos de puertas y ventanas blanco neutro. Las edificaciones pintadas con colores más oscuros podrán tener marcos de puertas y ventanas algo más oscuros (hasta el ostra u ocre claro).

Si bien existen pigmentos verdes en pintura a la cal, se sugiere dejar de lado dicho pigmento, pues por lo general su resultado no es satisfactorio.

## TITULO IV

### AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓN

#### ARTÍCULO 70°

Toda solicitud de intervención que implique construcciones nuevas u obras de reconstrucción o mera conservación y en general cualquier intervención indicada en el Artículo 57° de esta Ordenanza en un Inmueble de Conservación Histórica o en una Zona de Conservación Histórica, deberá cumplir con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, debiendo presentarse a la Dirección de Obras Municipales un expediente técnico que contenga los siguientes antecedentes:

- a) Identificación del o los inmuebles o espacios a intervenir. b) Descripción detallada de la intervención propuesta.
- c) Antecedentes gráficos detallados: levantamiento original del inmueble, cuando se trate de un inmueble preexistente; anteproyecto de arquitectura, según el tipo de intervención; fotografías de los inmuebles a intervenir y su entorno inmediato.
- d) Especificaciones técnicas resumidas de las obras propuestas.
- e) Individualización del propietario y antecedentes del profesional responsable de las obras y su firma.
- f) Copia simple de los antecedentes municipales reglamentarios vigentes para el área o predio (Certificado de Informaciones Previas).
- g) Autorización de los organismos competentes.

En caso de inmuebles o zonas declaradas Monumento Nacional, la autorización estará sujeta adicionalmente a lo dispuesto en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

## TÍTULO V

### SANCIONES

#### ARTÍCULO 71°

Toda intervención en un área o edificación de valor patrimonial y que no se enmarque dentro de la presente normativa será sancionada según lo dispuesto en esta Ordenanza y en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, cuando corresponda. Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer multas para estos efectos en una Ordenanza Municipal.

## **TÍTULO VI**

### **BENEFICIOS**

#### **ARTÍCULO 72°**

Aquellos edificios de valor patrimonial que se encuentren en una zona declarada de Conservación Histórica o reconocidos como Inmuebles de Conservación Histórica podrán acogerse al beneficio de la exención de pago de derechos municipales (patentes, derechos de aseo u otro), de la forma en que se establezca en la Ordenanza Municipal respectiva, en los casos siguientes y siempre que la Dirección de Obras Municipales haya emitido un informe favorable para lo cual podrá consultar la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

1. Intervenciones desarrolladas para un cambio de uso con inversiones superiores a las 200UF, si se comprueba que con la intervención se rehabilitó, restauró o mejoró sustancialmente la condición previa del inmueble.

2. Cuando se trata de una edificación discordante ubicada en una ZCH o en un ICH sea alterada con el fin de adecuarla a las condiciones del entorno, con inversiones superiores a las 250UF.

Los inmuebles que están regulados por la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales en la calidad de Monumentos Históricos o Zona Típica se regirán por las disposiciones contenidas en dicha Ley.

#### **ARTÍCULO 73°**

Los inmuebles o zonas declarados de Conservación Histórica a través de Plan Regulador o de la forma dispuesta en la Ley y Ordenanza General, podrán ser objeto de intervenciones que apunten a una mejoría sustancial de su condición mediante el mecanismo de Bonos de Recuperación. Dicho mecanismo contempla que en áreas industriales ubicadas al interior de la comuna podrá aumentarse el coeficiente de constructibilidad en 0,05 por cada 200UF invertidas en la recuperación de algún Inmueble de Conservación Histórica o inmuebles incluidos en una zona declarada de Conservación Histórica, llegando a un coeficiente máximo de 0,7 en zonas industriales.

Todas las acciones de intervención acogidas a este beneficio deberán cumplir a cabalidad con las disposiciones del presente capítulo.