



**IMAGEN OBJETIVO**

**MODIFICACIÓN N° 1  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE GRANEROS**

**IMAGEN OBJETIVO**

**ABRIL 2024**

## Introducción

La Imagen Objetivo corresponde al procedimiento de elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales, descrito en el artículo 2.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Definición según O.G.U.C.:

'Imagen Objetivo': Propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación, cuyos contenidos y procedimiento de formulación se establecen en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza.

En el caso del PRC de Graneros, para las localidades de Graneros y La Compañía, la aprobación por Decreto Exento de la Imagen Objetivo, inicia el proceso de exposición de los planos y la participación ciudadana, que permitirá la confección del Anteproyecto y posterior Proyecto correspondiente a la Modificación N° 1 del Instrumento de Planificación Territorial vigente, requerimiento para la actualización del Instrumento vía artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En la propuesta se concentran las modificaciones que han sido señaladas como prioridad por el equipo técnico municipal, permitiendo avanzar en una ciudad que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, según lo establecido por el artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las temáticas señaladas corresponden a modificaciones no sustanciales según Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica establecidas el artículo 29 letra d, Decreto 32 del Ministerio del Medio Ambiente publicado el 04.11.2015.

Para la conformación de la Imagen Objetivo relativo de la Modificación N° 1 del PRC de Graneros se consideró los planos aprobados correspondientes a PRCGRA-06106 y PRCLC-GRA-06106.

## RESUMEN EJECUTIVO

Tal como lo señala el artículo 2.1.4. bis de la O.G.U.C., el proceso de actualización del Instrumento de Planificación Territorial requiere una revisión completa del Plan Regulador Vigente, documento que expone una serie de elementos que declaran que el actual Plan Regulador Comunal se mantiene en un estado desactualizado, mediante pronunciamiento de SEREMI Minvu ORD. N° 147 del 30/01/2024.

Las temáticas que se encuentran desactualizadas:

- Nombres de calles no concordantes con la realidad del territorio.
- Áreas verdes gravadas sobre viviendas consolidadas.
- Área de Riesgo de Inundación gravado en desproporción.
- Exigencia de antejardín en barrios con fachada continua.
- Vialidad proyectada obsoleta, entre otras.

El objetivo principal de la actualización del Instrumento de Planificación Territorial es permitir que el Plan Regulador Comunal sea concordante con el territorio, y que promueva el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental, y que incorpora disposiciones que resguardan y promueven la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos, estipulado en el artículo 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

### **La propuesta de Imagen Objetivo considera:**

- La ampliación del límite urbano entre Vértice Urbano 4 y Vértice Urbano 5, correspondiente a Vértices Urbanos 4a, 4b, 4c, 4d, correspondiente a la totalidad de la Villa Bicentenario.
- Rectificación de trazados de vialidad del sector sur/oriente según Decreto Exento 113 del 27/02/2023.
- Disminución vía artículo 2.1.7. letra h) de la O.G.U.C. para polígonos señalados como RI-1 Zona de Riesgo de Inundación.
- La incorporación de Área Verde al Plan por un total de 92.820 m<sup>2</sup> en calidad de Bien Nacional de Uso Público y materializado en la comuna.
- Actualización de Áreas Verdes gravadas sobre viviendas, relocalización de m<sup>2</sup> sin viabilidad de materializarse, considera nuevas declaratorias de afectación a utilidad pública.

### **Los cambios o efectos que provocarán las alternativas de estructuración evaluadas:**

- La ampliación del límite urbano permite reconocer la totalidad de Villa Bicentenario dentro del área urbana.
  - Rectificación de trazados proyectados de vialidad y reconocer la vialidad materializada en el territorio. Permitiría la activación de diseño de paso bajo nivel por calle Gabriela Mistral señalado en PIIMEP pto 42.
  - Disminución de RI-1 permitiría la desafectación de 2.776 viviendas (11.104 personas considerando 4 habitantes por vivienda), se tiene en consideración los plazos de la ley 20.898 – procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción – Hasta el 31 de diciembre de 2025.
- Además de la desafectación de Colegio La Compañía, Colegio San Sebastián, Colegio María Escobillana, Sala Cuna Los Pitufos, Jardín Infantil Los Pitufos, y áreas verdes dentro del polígono actual de RI-1.
- Reconocimiento por el Plan de 92.820 m<sup>2</sup> en calidad de Bien Nacional de Uso Público y materializado en la comuna.

-Actualización de Áreas Verdes gravadas sobre viviendas, relocalización de m<sup>2</sup> sin viabilidad de materializarse.

Considera nuevas declaratorias de afectación a utilidad pública para Área Verde:

| M <sup>2</sup> | SII ROL |
|----------------|---------|
| 3.259          | 182-49  |
| 2.225          | 139-81  |





La Imagen Objetivo considera las siguientes temáticas;

| TEMÁTICAS IMAGEN OBJETIVO                                                                     | INFORMACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Modificación Acotada zona sur-oriente que considera rectificación de los trazados de vías. | Decreto Exento N° 113 del 27.02.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2) Disminución de zona de riesgos RI-1                                                        | <p>Se acoge disminución señalado en artículo 2.1.7. letra h) de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>Graneros:</p> <p>Calle Pastor Luis Arenas - 232 m<sup>2</sup></p> <p>Calle Pastor Luis Arenas - 117 m<sup>2</sup></p> <p>Calle Los Pimientos - 224 m<sup>2</sup></p> <p>Calle Liquidámbar - 783 m<sup>2</sup></p> |

|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                     | <p>Calle José Miguel Carrera - 498 m<sup>2</sup><br/> Calle Jaime Fuenzalida - 262 m<sup>2</sup><br/> O'Higgins con Pasaje 5 - 90 m<sup>2</sup></p> <p>La Compañía:<br/> Pje. Carlos Rubio - 252 m<sup>2</sup><br/> H-17 y H-15 - 740 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3)</b> Reconocer áreas verdes existentes en la ciudad en calidad de Bien Nacional de Uso Público, y precisar aquellos polígonos de áreas verdes desactualizados. | <p>Lo dispuesto en artículo 29 del Decreto 32 del MMA, sobre modificaciones sustanciales, letra d) punto ii), no contempla en ningún caso una disminución de porcentaje de área verde según lo señalado por el Plan, no se constituye como modificación sustancial.</p>                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4)</b> Rectificación en ZCH1 - Zona de Conservación Histórica Sector Barrio Plaza Vieja                                                                          | <p>Corrección Antejardín ZCH1<br/> Rectificación para la conservación del Valor Urbano de la zona, se reconoce el perfil existente de fachada continua y se disminuye en un 100% los antejardines. Actualmente el instrumento exige 5 metros de antejardín en ZCH1.</p> <p>Dentro de otras medidas se considera;</p> <p>Reconocer Arturo Prat como vía en el descriptor vial.<br/> Eliminar ZERD en Plaza Vieja, se considera área verde.</p> |
|                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5) Incorporación de</b><br/> <b>ICH8 – Molino de La Compañía</b><br/> <b>ICH9 - Casa Patrimonial</b><br/> <b>En la localidad de La Compañía.</b></p>                                                                                                                                              | <p>Los inmuebles se encuentran emplazados en dos propiedades:</p> <p>-Dirección El Molino de La Compañía:<br/> Camino H-17 N° 2935<br/> Rol: 139-19</p> <p>-Dirección Casa Patrimonial<br/> Camino H-17 N° 2655<br/> Rol: 177-201</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>6) Incorporación de la totalidad de Villa Bicentenario dentro del Límite Urbano.</b></p> <p><b>Ley General de Urbanismo y Construcciones</b><br/> Artículo 69°.- Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna.</p> | <p>Se incorporan vértices de límite urbano entre Vértice 4 y Vértice 5</p> <p>Señalado en plano de Imagen Objetivo</p>                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>7) Rectificación de gravamen FO: Faja de Oleoductos</b></p>                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Reconocimiento del trazado real de oleoducto en un ancho de 18 m.</p>                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                       |

## Descripción del tramo de Límite Urbano Propuesto. Pto 6

Proyección UTM, DATUM WGS 1984. Huso 19 Sur

| N° | Este<br>(Coord. X)* | Norte<br>(Coord. Y)* | Descripción del punto                                                                                                          | Tramo    | Descripción del tramo                                                                                         |
|----|---------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4a | 339388              | 6228235              | Intersección 600 metros al poniente del eje de Camino Real (Ruta H-10).<br>1.090 metros lineales al norte de Vértice Urbano 4. | 4 -- 4a  | Línea quebrada que une puntos 4 y 4a paralela 600 metros al poniente del eje de Camino Real (Ruta H-10).      |
| 4b | 339339              | 6228247              | Intersección 651 metros al poniente del eje de Camino Real (Ruta H-10).                                                        | 4a -- 4b | Línea recta de 51 metros que une puntos 4a y 4b.                                                              |
| 4c | 339394              | 6228533              | Intersección 662 metros al poniente del eje Camino Real (Ruta H-10)                                                            | 4b -- 4c | Línea recta de 290 metros que une puntos 4b y 4c.                                                             |
| 4d | 339454              | 6228519              | Intersección 600 metros del eje Camino Real (Ruta H-10)                                                                        | 4c -- 4d | Línea quebrada de 62 metros que une puntos 4c y 4d, coincidente con el eje hidráulico del canal SD San Ramón. |

## Planos de Imagen Objetivo



### SIMBOLOGÍA NORMATIVA COMUNAL

- AV Áreas Verdes
- PRC Vigente
- Polígono Rectificación Vial
- ++ Límite Urbano

### Áreas de Riesgo, Restricción y Protección

- RI-1 Área de Riesgo de Inundación
- FO Faja Oleoducto
- FLF Faja Línea Ferrea



IMAGEN OBJETIVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE GRANEROS - LOCALIDAD DE GRANEROS



SIMBOLOGÍA NORMATIVA COMUNAL

- AV Áreas Verdes
- PRC Vigente
- ++ Límite Urbano

Áreas de Riesgo, Restricción y Protección

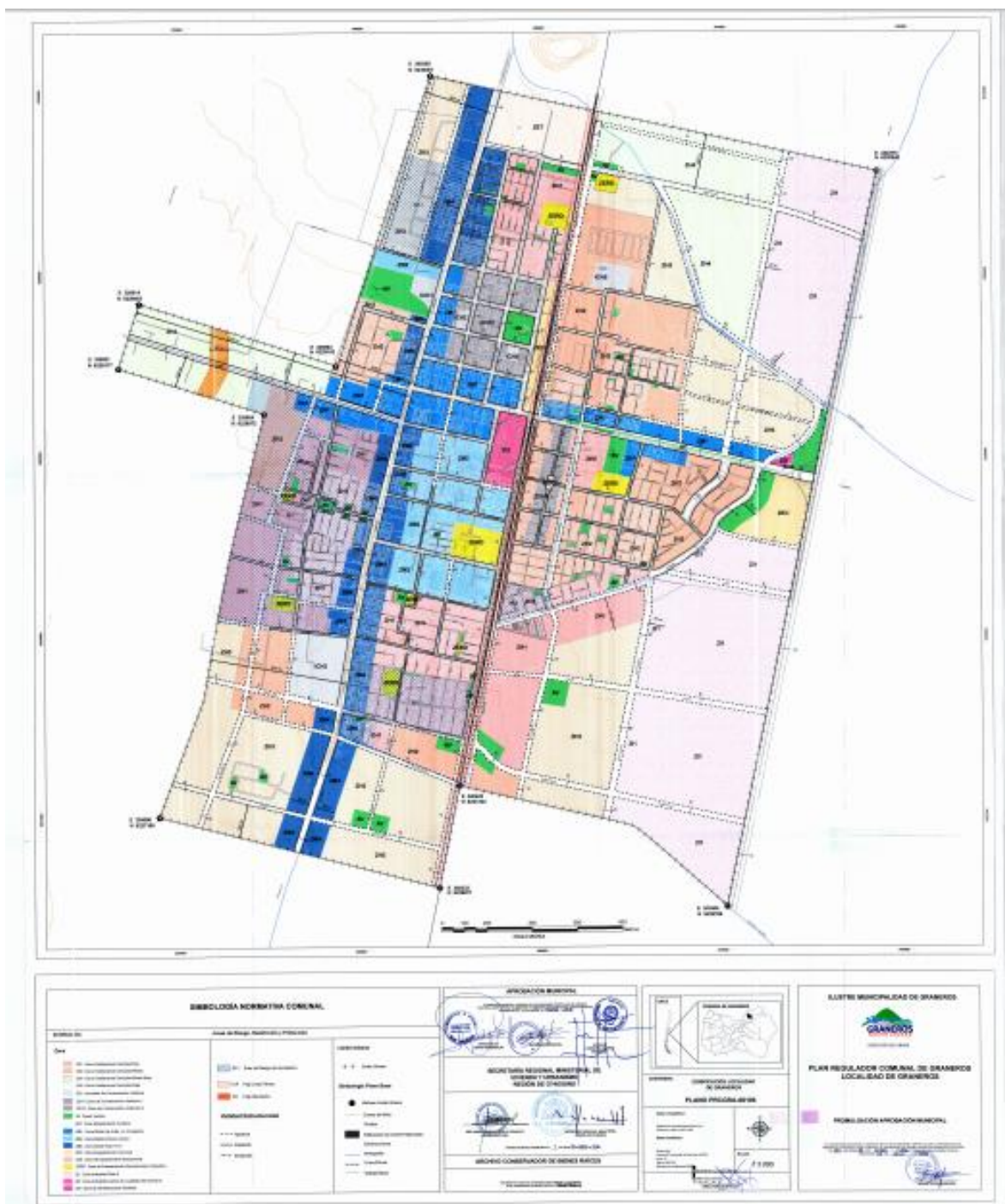
- RI-1 Área de Riesgo de Inundación
- PLAT Faja Protección Línea Alta Tensión

ESC. 1:5000

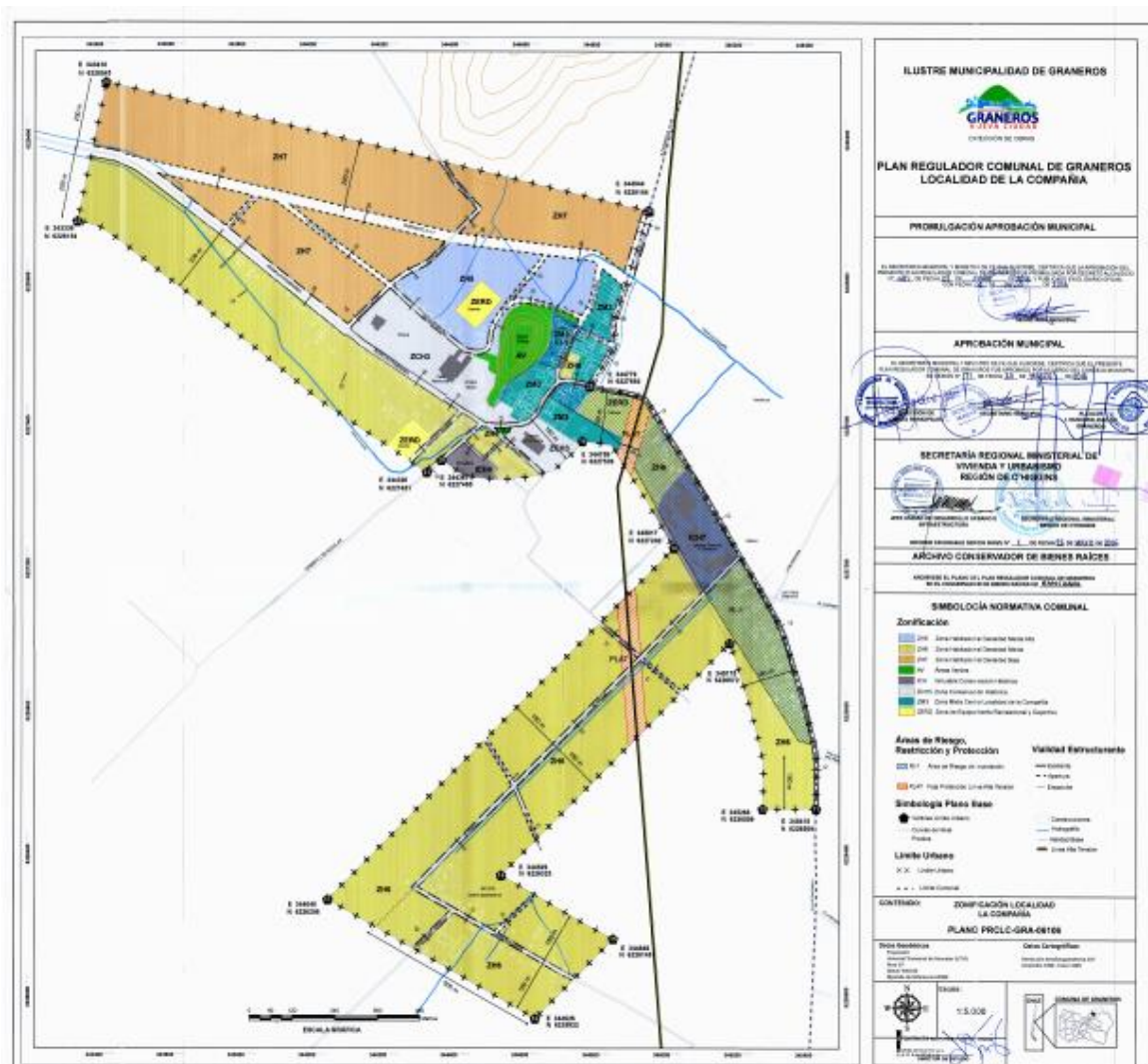
IMAGEN OBJETIVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE GRANEROS - LOCALIDAD DE LA COMPAÑÍA

## Planos Aprobados para el análisis y confección de la Imagen Objetivo

PRCGRA-06106.



**PRCLC-GRA-06106.**



Para la formulación de observaciones por parte del Concejo Municipal

**Ingreso de observaciones hasta jueves 18 de abril 00:00 hrs.**

- 1) Vía escrita mediante Oficina de Partes Municipales.
- 2) Vía digital mediante correo institucional habilitado con asunto “Observaciones Imagen Objetivo” a:

[arquitectoprofesional@municipalidadgraneros.cl](mailto:arquitectoprofesional@municipalidadgraneros.cl)

con copia a:

[dom.director@municipalidadgraneros.cl](mailto:dom.director@municipalidadgraneros.cl)

[secplac.director@municipalidadgraneros.cl](mailto:secplac.director@municipalidadgraneros.cl)

- 3) En caso de presentar algún problema con los correos electrónicos señalados, favor enviar a:

[urbanograneros@gmail.com](mailto:urbanograneros@gmail.com)

Saluda atte.

Equipo Técnico Secplac – Dom.