



---

**MEMORIA EXPLICATIVA**  
**ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUINOA**  
**JULIO 2024**



**ÍNDICE DE CONTENIDOS**

<b>1. PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUÍNOA .....</b>	<b>4</b>
1.1. Antecedentes históricos: orígenes, forma de desarrollo, e hitos urbanos .....	5
1.1.1. Orígenes Comunales .....	5
1.1.2. Forma de Desarrollo .....	15
1.1.3. Hitos Urbanos .....	16
1.2. Conectividad .....	17
1.3. Sistema de Centros Poblados.....	22
1.3.1. Distribución espacial de los asentamientos comunales .....	25
1.3.2. Características del espacio rural (modalidad e intensidad de ocupación y sus razones).....	25
1.3.3. Características y roles de los centros urbanos .....	28
1.3.4. Identificación de áreas cuyas relaciones de interdependencia podrían generar una nueva entidad. ....	31
1.4. Suelo.....	32
1.4.1. Oferta o total disponible, considerando sitios eriazos, zonas deterioradas .....	32
1.4.2. Consumo histórico, velocidad de ocupación .....	36
1.4.3. Evolución de precios. ....	39
1.5. Edificaciones e instalaciones .....	41
1.6. Dotación y Cobertura de Equipamiento Comunal.....	45
1.7. Áreas Verdes.....	48
1.8. Patrimonio Cultural .....	51
1.8.1. Monumento Nacional .....	51
1.8.2. Edificaciones de Valor Patrimonial.....	52
<b>2. SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO.....</b>	<b>56</b>
2.1. Aspectos demográficos.....	56
2.2. Base económica .....	61
<b>3. ANÁLISIS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTES.....</b>	<b>67</b>
3.1. Revisión y diagnóstico comunal, en relación con el PRI Río Claro. ....	67
3.1.1. Áreas Urbanas y Áreas de Extensión Urbana .....	67
3.1.2. Normas Urbanísticas en Zonas de Extensión Urbana .....	68
3.1.3. Áreas Rurales .....	70
3.1.4. Áreas Restringidas .....	70
3.2. Revisión Plan Regulador Comunal .....	70
3.2.1. Límite Urbano.....	70
3.2.2. Revisión de las normas establecidas en la Ordenanza Local para las localidades de Ciudad de Requinoa y El Abra.....	70
3.2.3. Revisión de las normas establecidas en la Ordenanza Local para la localidad de Los Lirios. ....	75
<b>4. INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PROPUESTO .....</b>	<b>79</b>
4.1. Objetivos del Plan Regulador de Requinoa .....	79
4.1.1. Imagen Objetivo Por Localidad .....	80
4.2. Síntesis del proceso de participación ciudadana y proyecto definitivo .....	86
4.3. Recepción de observaciones al Anteproyecto y Respuestas del Concejo Municipal .....	86
4.1. Consideraciones para futuras modificaciones al Plan Regulador Intercomunal (PRI) Río Claro .....	89
4.2. Zonificación del Plan Propuesto y síntesis de normas urbanísticas. ....	89





## 1. PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUÍNOA

El Plan Regulador Comunal de Requínoa es un instrumento normativo que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados. Está constituido por un conjunto de normas y comienza con la definición de los límites urbanos para las localidades de Requínoa, El Abra y Los Lirios, los que se encuentran contenidos en el Plan Intercomunal Río Claro. Dichas normas se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad.

En este contexto el objeto del instrumento de planificación corresponde a la **Actualización del Plan Regulador Comunal de Requínoa**, el cual pasará a derogar el PRC vigente, debido a que propone la modificación de las normas urbanas, abordando las nuevas dinámicas sociales, económicas y ambientales.

Las temáticas a abordar en el proceso de planificación corresponden a las competencias propias que le asignan Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y su Ordenanza en su Artículo 2.1.10 bis OGUC, siendo estas las siguientes.

1. El límite urbano de los centros poblados.
2. La red vial del área urbana de la comuna
3. Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
4. Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
5. Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública
6. Zonificación en que se dividirá la comuna, la que podrá desagregarse, a su vez, a nivel de subzonas
7. Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente: altura de cierros; exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona; espacios públicos del territorio del plan; determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica

Este plan, de carácter normativo, corresponde a la regulación que deberán cumplir las urbanizaciones y construcciones nuevas y aquellas que se modifican, hacia la consolidación de una imagen de ciudad consensuada mediante procesos participativos con la comunidad.



## 1.1. Antecedentes históricos: orígenes, forma de desarrollo, e hitos urbanos.

La Comuna de Requínoa perteneciente a la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, la que se ha caracterizado por ser un territorio ligado permanentemente con el desarrollo agrícola del país.

En sus inicios, este territorio pertenecía a la Provincia de Colchagua, que estaba conformada por los Departamentos de San Fernando y Caupolicán, este último definido por las comunas de Rengo, Chanqueahue, Pichiguo, Requínoa, Olivar, Coinco, La Quinta, Zúñiga, Pichidegua, San Vicente de Tagua Tagua, Malvoa y Huique<sup>1</sup>. No obstante, su consolidación se basa gracias a las vías de circulación entre localidades de mayor data.

Los caminos entre el norte del país y los pueblos de Indios como Coico y Copequén se identificaron como la ruta obligada para llegar desde El Olivar hasta Rengo, sectores que tenían una concentración de habitantes mayor.

A partir del trazado que definió el Camino Real en este sector, comienza la consolidación de los asentamientos y los deslindes de las Haciendas que se dedicaban a la producción de la agricultura para el país.

### 1.1.1. Orígenes Comunales

El origen comunal tiene su base en la consolidación de la Localidad de El Abra, la que concentró los primeros habitantes de este territorio, posterior a la instalación de la Línea Férrea, tanto para Requínoa como para Los Lirios se debió esperar a que en cada localidad llegarán personajes que visualizarán la proyección que la accesibilidad que proporcionaba el tren fuera un motivador para la densificación de los poblados.

A continuación se describe cómo se crea el paño fundacional de la Comuna y cómo se fue poblando el territorio.

#### a) Conformación de la Localidad

Es en función de estos trazados viales, en los que transitaban la población y luego las tropas del ejército, las que fortalecieron como un punto de encuentro la intersección el Sector de El Abra con el resto de la Provincia, lugar desde donde se describe el límite de las haciendas del siglo XIX.

Para el período anterior al año 1860 las Familias de Hacendados poblaban el territorio para la producción agrícola de la tierra, instalando en los bordes de los caminos las viviendas de sus inquilinos.

Un grupo de pequeños propietarios de terrenos habitaban el Sector del "Rincón", como se le denominaba al actual sector de El Abra.

En 1849 don Gaspar Lira era propietario de la Hacienda El Abra, actualmente emplazada al sur del Cerro La Virgen, y que posterior su fallecimiento en 1862 sus hijos se adjudican los territorios en herencia, quedando a nombre de Joaquín y José Ramón Lira, separados por el Camino Real.

Doña Loreto *Guebara* en 1859 vende 8 cuadras a don José Agustín Quinteros<sup>2</sup>, quien comienza el proceso de desconcentración de la tierra en torno al poblado del Abra al vender en años sucesivos porciones de tierra de alrededor de una o dos cuadras de terreno.

<sup>1</sup> Valenzuela O, Juvenal, Atlas Zona Central de Chile, División Administrativa de la Provincia de Colchagua, 1923.

<sup>2</sup> Fojas 41 n° 125 del año 1859 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.



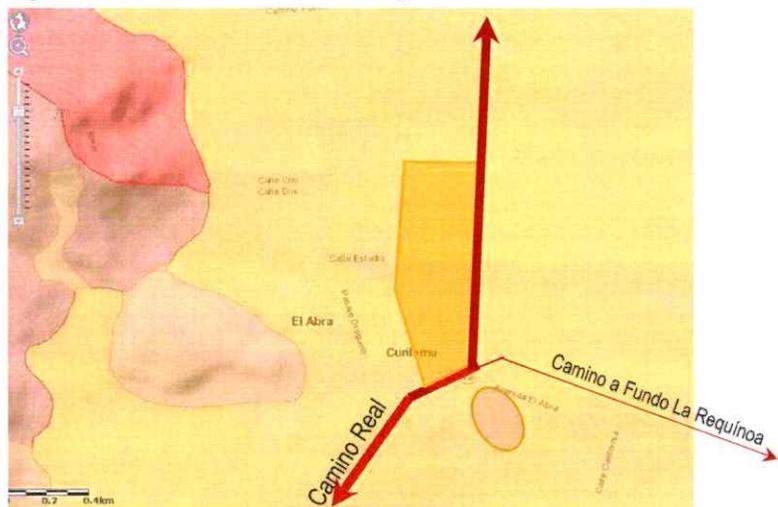
Don Pedro Valdés Larrea es propietario del Fundo San José de la Requínoa, emplazado al oriente del poblado del Abra y que posteriormente dará lugar a la localidad de Requínoa.

b) "Pequeños Propietarios": Asentamiento Fundacional de la Comuna

La comunicación entre los poblados de Olivar y Rengo se realizaba bordeando los cerros, que para este sector, generaba un camino paralelo a los canales de regadíos de los cultivos de las haciendas que abastecían al resto del país.

La morfología geográfica de cruce entre cerros permitió el paso entre el Cerro La Virgen de menor altura y el Cordón de Cerros que lo dividían de los poblados de Olivar, Cionco Y Copequén. El remanso que se lograba producir en el transitar entre ellos, generó una concentración de propiedades que se vincularon al camino.

**Figura 1:** Ubicación Camino Real en el siglo XIX



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría IGM año 1900 y escrituras del Archivo Nacional.

El archivo preservado por el Conservador de Bienes Raíces de las propiedades del país se realiza de acuerdo a lo definido en el Código Civil a partir del año 1857, por lo que se registran los primeros propietarios pertenecientes a Rengo, el que consigna lotes menores en predio que dimensionaron de 20 a 25 varas de frente por 70 a 75 varas de fondo, convirtiéndolo en un sector densamente poblado.

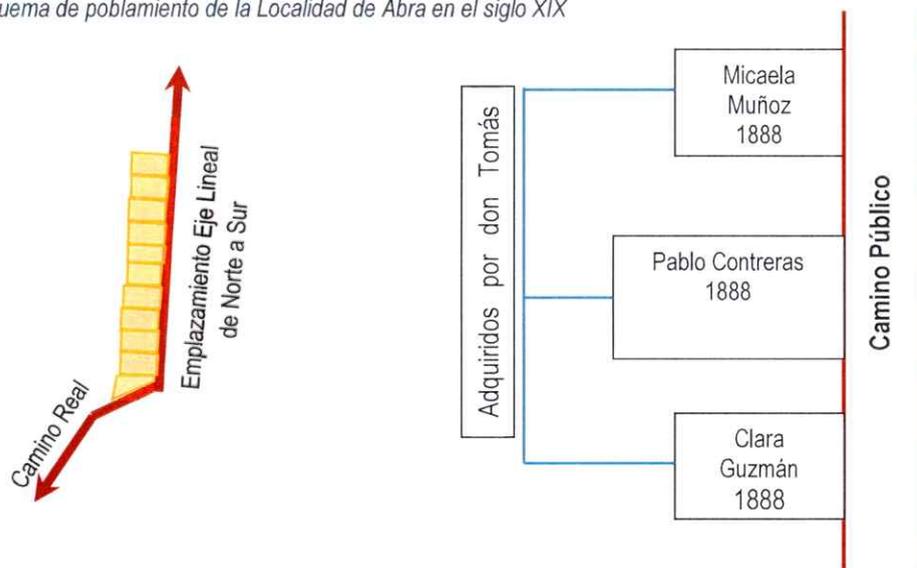
La consecución de propietarios de estos lotes configuró un frente lineal de fachadas continuas de viviendas de materialidad de adobe y pilares de madera que generaron cobijo y sombra frente al Camino Real. Estas viviendas construidas como construcciones rurales, tenían superficies restringidas que contrastaban con las casas patronales de las haciendas colindantes.

Las propiedades emplazadas hacia un solo costado del camino (poniente), definieron la morfología lineal de edificación de la localidad, debido a que los terrenos colindantes pertenecían a hacendados que producían agrícolamente sus tierras y las conservaban con límites precisos de muros de pirca que no dio pie para el crecimiento en torno a un centro.



Propietarios individuales tales como doña Micaela Muñoz en 1888 tiene un dominio de 20 de varas de frente por 33 varas de largo<sup>3</sup>, o don Pablo Contreras que es dueño de casa y sitio de 25 varas de frente y 70 varas de fondo<sup>4</sup> o doña Clara Guzmán<sup>5</sup> entre otros, que en años sucesivos irán vendiendo sus lotes a propietarios que buscarán concentrar dominios.

**Figura 2:** Esquema de poblamiento de la Localidad de Abra en el siglo XIX



Fuente: Elaboración propia en base a escrituras del Archivo Nacional del C.B.R. de Rengo.

En una segunda etapa de poblamiento, a partir de las ventas de las Haciendas colindantes, se comienza un proceso de desagregación del territorio en dimensiones de cuadras que se adquieren al poniente de los pequeños propietarios iniciales. Es así como las compras de terrenos de parte de los señores Doroteo Dinamarca, don José Gregorio Bravo, don Wenceslao Bustamante, don Marcos Valenzuela y don Alejo Rubio entre otros, comienzan a concentrar tierras de  $\frac{1}{4}$ ,  $\frac{1}{2}$ , 1 y hasta 2  $\frac{1}{2}$  cuadras, y que posteriormente comienzan a vender en lotes menores, sumado a esto que, también consiguen comprar lotes que se enfrentan al camino público que ya cuentan con casas, se consolida como un poblado que se desarrolla en torno al eje del camino.

Comienza la densificación interior del poblado en los años 1895 y sus alrededores, hasta mediados del siglo XX, etapa en que se establece el Cementerio del Abra, que hasta el día de hoy alberga las defunciones comunales.

El desarrollo de la trama urbana, que inicialmente fue consolidando el eje del Camino Real, en esta segunda etapa se convierte en calles ortogonales y oblicuas, definida por los tamaños de los predios que se comienzan a adquirir, incorporando "caminos vecinales"<sup>6</sup> perpendiculares al eje principal.

El ancho del poblado queda restringido al límite determinado por el "Canal El Abra" que lo separaba de la hacienda de don José Agustín Quinteros.

<sup>3</sup> Fs 04 n°09 del año 1888 del C.B.R. de Rengo

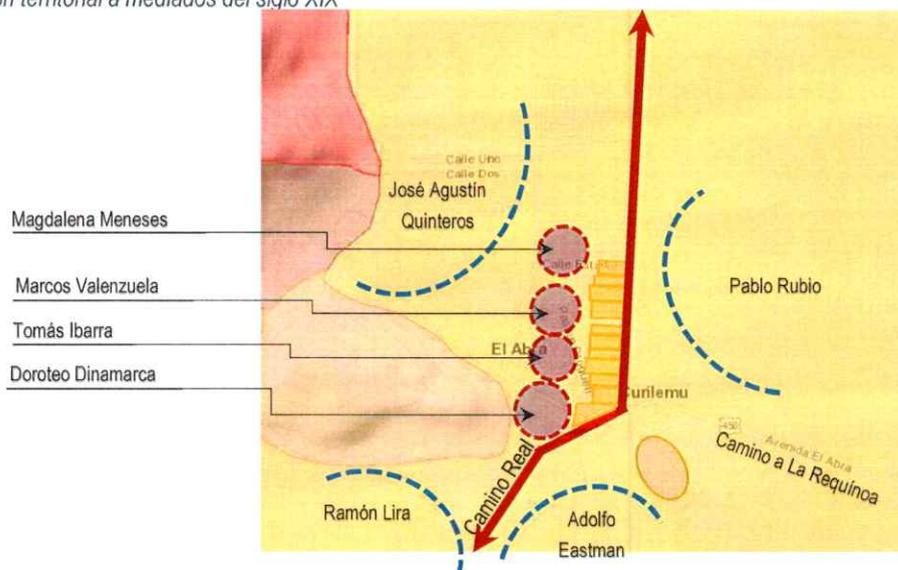
<sup>4</sup> Fs 153 vta n° 384 del año 1888 del C.B.R. de Rengo

<sup>5</sup> Fs 18 n°31 del año 1892 del C.B.R. de Rengo

<sup>6</sup> Descripción de límites de predios interiores en las escrituras de la época que constan en el registro digital de Archivo Nacional.



**Figura 3:** Ocupación territorial a mediados del siglo XIX

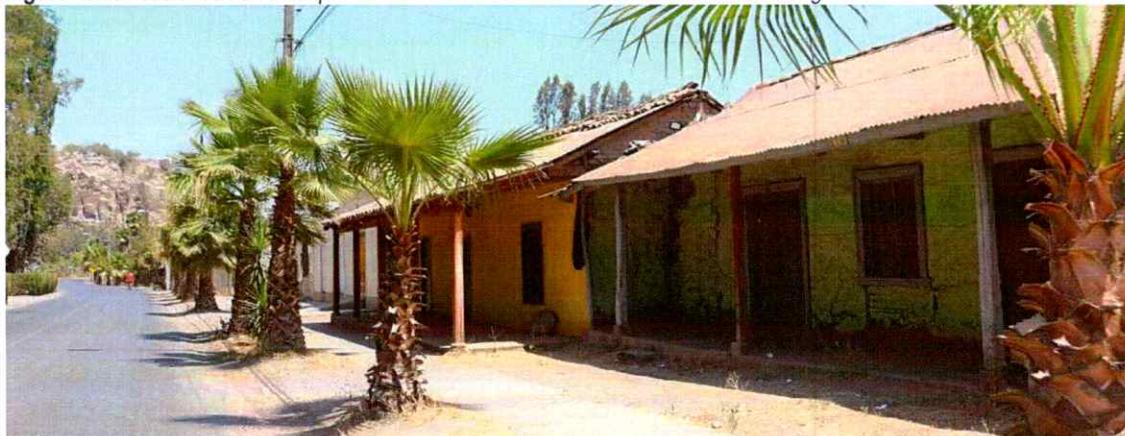


Fuente: Elaboración propia en base a planimetría IDEM y escrituras del Archivo Nacional.

En una tercera etapa, los propietarios de los terrenos de “cuadras” comienzan a dividir sus tierras y producen un nuevo proceso de desconcentración al comenzar a vender lote menores de “varas”, lo que densifica definitivamente el sector, ilagando a lo que encontramos hoy.

Los propietarios de los terrenos que enfrentan al Camino Real se instalan con viviendas de los anchos de los predios, conformando una vía de fachada continua de tipologías de vivienda rurales, logradas por la definición de la línea de edificación tanto por fachadas con espacio intermedio de corredor por prolongación de la cubierta y pilares de madera como de la fachada plana ubicada en el plomo de la línea.

**Figura 4:** Edificaciones actuales que conservan la línea de construcción de fines del siglo XIX.



Fuente: Elaboración propia de archivo fotográfico



## c) El resto del territorio

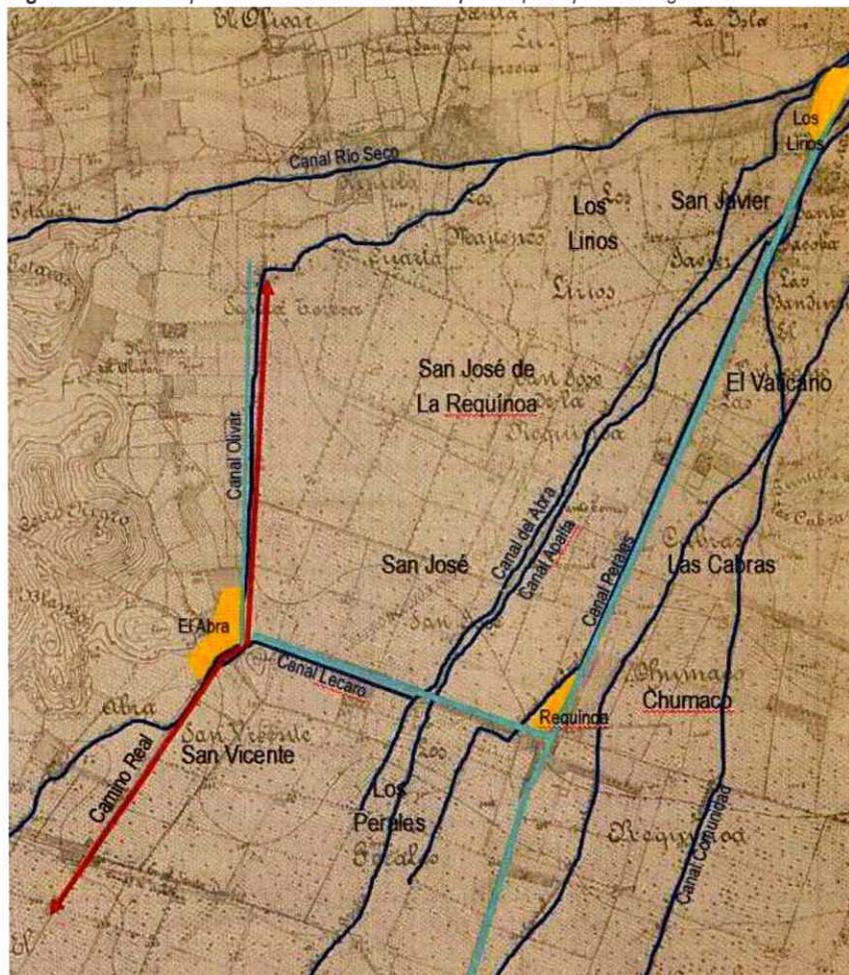
Para el año de 1861, se instalan las Estaciones de Trenes de Requínoa y Los Lirios como parte de la Línea Férrea que unió a Santiago con San Fernando que terminó de ejecutar al año siguiente.

Este avance tecnológico para la época generó un impacto decisivo en la consolidación de la Comuna, debido no tan solo a que el tren se transformó en el medio de transporte para la carga agrícola y de pasajeros sino que también fue fuente de un alto desarrollo tecnológico y de colonización del país.

En el año de llegada del tren al sector de Requínoa, solo atravesaba los grandes Fundos, que para el caso de la localidad de Requínoa, pertenecía a la familia Valdés frente a la Estación, al sur del camino al Abra el Fundo Los Perales perteneciente a la familia Shiell y para el caso de Los Lirios a la familia Jordán.

Desde los tiempos prehispánicos se habitó las riberas del Río Cachapoal, que albergó los asentamientos y nutría las fértiles tierras del Valle. En la época colonial, la tierra fértil concentraba la producción agrícola que abastecieron de cereales al país de la época. Siendo los cursos de agua los que fueron consolidando los asentamientos de la que sería la Comuna de Requínoa.

**Figura 5:** Canales que se derivan del Río Cachapoal a principios del siglo XIX.



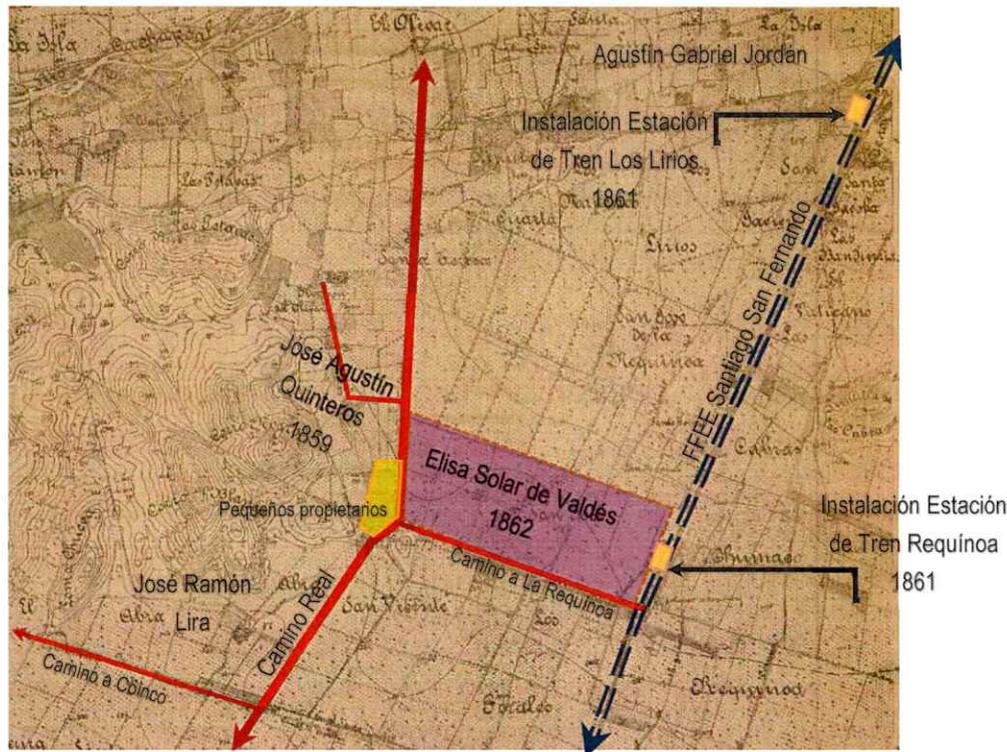
Fuente: Elaboración propia en base a planimetría IGM año 1900 y escrituras del Archivo Nacional.



- Localidad de Requinoa

Para la localidad de **Requinoa**, la señora Elisa Solar viuda de Valdés, en el año de 1862 adquirió el Fundo San José de la Requinoa, en adjudicación al fallecimiento de su esposo<sup>7</sup>, y se lo vende en el año 1863 al General Manuel García Banquedá<sup>8</sup>, quien fue Ministro de Guerra del país, para ser nuevamente transferido el dominio a su esposa, la señora Clorinda Rosales de García en el año 1872 al fallecimiento del General<sup>9</sup>.

**Figura 6:** Instalación de la Línea Férrea y las Haciendas en el siglo XIX.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría IGM año 1900 y escrituras del Archivo Nacional.

Finalmente, fue doña Clorinda Rosales quien en el año 1877 se lo vende a don Pablo Rubio<sup>10</sup>, personaje que proyecta las primeras líneas urbanísticas de la localidad, al considerar que la Estación de Ferrocarriles se formalizaría como un polo de desarrollo para los habitantes del sector, comenzando a definir manzanas y lotes que fue vendiendo paulatinamente en torno a las calles Comercio, Camino al Abra hoy Murialdo, Pablo Rubio, Shiell entre otras.

Si bien, la densidad poblacional de la época se encontraba en el Sector del Abra entre los años 1878 y 1920, las ventas de terrenos a partir del año 1884 de parte del señor Rubio en la localidad de Requinoa, fueron densificando la calle Comercio frente a la Estación y abastecidos por el tren, proporcionaban mayor cantidad de servicios, la definición de la Plaza como un espacio previsto para el esparcimiento, calles anchas para los tránsitos peatonales y vehiculares le otorgaron una imagen urbana de mayor consolidación a Requinoa que al Abra.

<sup>7</sup> Fs 10 n° 19 del año 1862 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile

<sup>8</sup> Fs 48 n° 92 del año 1863 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile

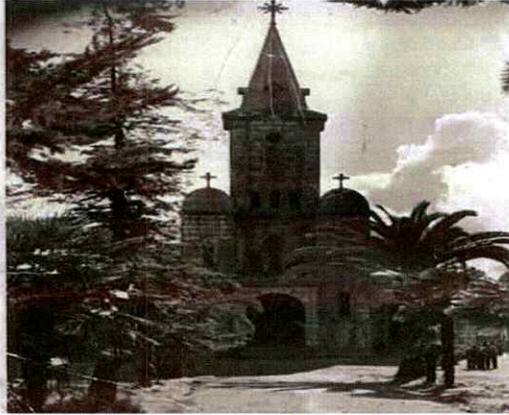
<sup>9</sup> Fs 108 n° 421 del año 1877 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile

<sup>10</sup> Fs 108 n° 421 del año 1877 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile



En el año de 1909 don Pablo Rubio Quintanilla realiza una donación de terreno al Obispado de Santiago para la instalación de una Iglesia<sup>11</sup>, que comienza su ejecución del edificio dos años más tarde, y que si bien su primera ejecución fue de madera, logró instalar a los sacerdotes y con ellos la educación en la comunidad, afianzando definitivamente a la localidad de Requínoa como un centro de mayor proyección.

**Figura 7:** Iglesia de Requínoa en los inicios del siglo XIX.



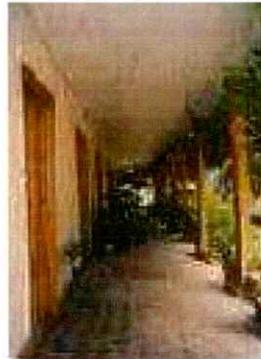
Fuente: <http://www.sanjosereq.com/histoparr.html>

Al frente de este desarrollo urbanístico encontramos el Fundo Los Perales, al sur de la calle que comunica a Requínoa con El Abra, antes de la llegada del tren, la propiedad le pertenecía a don José Ángel Ortuzar, que en el año 1859 se lo vende a don José Miguel Ureta<sup>12</sup>, período en el cual se instala la línea férrea.

En el año 1862 don José Miguel Ureta, se lo vende a don José Ramón Ossa<sup>13</sup> que llega desde Copiapó a la región. Luego de mantenerlo por años la familia Ossa, en 1896 la señora Sofía Linares la compra para su esposo don Carlos Walker Martínez y para don Guillermo Shiell<sup>14</sup>. En 1932, don Gustavo Walker Martínez se lo vende a don Leonardo Witting<sup>15</sup>, familia que mantiene el dominio hasta el día de hoy.

Es testigo de esta evolución la Casona Patronal, sus jardines y los galpones que se encuentran declarados como Monumentos Nacionales.

**Figura 8:** Imágenes de Casa Patronal Hacienda Los Perales



Fuente: <http://casaspatronalesrequinoa.blogspot.com/>

<sup>11</sup> Fs Fs 358 vta n° 596 del año 1909 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>12</sup> Fs 13vta n°36 año 1859 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>13</sup> Fs 58 vta n° 123 del año 1862 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>14</sup> Fs 148 vta n°242 del año 1862 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>15</sup> Fs 99 vta n°93 del año 1932 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.



- **Localidad de Los Lirios**

En la localidad de Los Lirios, al momento de la instalación de la Estación de Tren, el territorio pertenecía a la familia Jordán con el nombre de Hacienda San Javier de la Requínoa, que para el año de 1888 en que fallece don Agustín Gabriel Jordán, pasa a su esposa<sup>16</sup>, luego a su hija quien se encontraba casada con el señor Alfredo Echazarreta, quien en el año 1915 se lo vende a don Julio Silva<sup>17</sup>, propietario de varios terrenos en El Olivar y que comienza el proceso de urbanización en Los Lirios con la subdivisión y venta de lotes menores densificando la localidad.

La venta de los terrenos comienza en 1916 con lotes de 1.626,25 m<sup>2</sup> a don Facundo Ortega<sup>18</sup> y de allí en adelante se suceden las ventas de tierras de dimensiones similares.

Para el año 1945 don Julio Silva Valenzuela y su esposa doña Rosa Ahumada realizaron una donación a los Padres Pasionarios para la construcción de la iglesia, la que se comienza a ejecutar en el año 1965, consolidando el Oratorio que es la actual iglesia y las dependencias. Al día de hoy, la propiedad se encuentra en comodato al Obispado de Rancagua para realizar las actividades parroquiales<sup>19</sup>.

Frente a la iglesia definieron la plaza que se consolida por el poblamiento entorno a ella como el eje perpendicular a la Línea Férrea de Los Lirios. Esta calle, paralela al camino al Olivar y el camino, concentrarán la actividad de tránsito y emplazamiento de los servicios comunitarios.

Al igual que en la localidad de Requínoa, la presencia del tren y un camino a su costado marcan el eje de desarrollo, sumado a la intersección de los caminos con la línea férrea, propician el potencial de crecimiento de la localidad, hasta que la voluntad de un privado concreta la urbanización a través de la venta de terrenos que van dando forma al territorio. Las iglesias se transforman en los hitos urbanos que consolidan la existencia de las localidades

**Figura 9:** Imagen ubicación y fachada principal de Iglesia de Santa Gema, hoy Parroquia Cristo Crucificado de Los Lirios.



Fuente: Elaboración propia de archivo fotográfico.

<sup>16</sup> Fs 205 vta n°519 del año 1888 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>17</sup> Fs 810 vta n°1116 del año 1915 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>18</sup> Fs 673 vta n° 1024 del año 1916 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>19</sup> [https://www.obispadoderancagua.cl/detalle\\_p.php?id=9](https://www.obispadoderancagua.cl/detalle_p.php?id=9)



- **Localidad El Abra**

Para el mismo año de 1862 en el Sector del Abra, los hijos de don Gaspar Lira se dividen sus tierras, adjudicándose don Joaquín Lira la Hijueta de terreno denominada El Abra, que corresponde actualmente al sur del camino a Requínoa y que es traspasada a don Fernando Errázuriz<sup>20</sup>.

El otro paño adjudicado por los hijos de Lira es la Hijueta que se encuentra del "otro lado" del Camino Real, a don José Ramón Lira, que a su fallecimiento en el año de 1876 pasa a sus hijos Ramón Lira y José Luis Lira, cada uno de ellos será de importancia para la consolidación del Sector del Abra.

El sector que don Ramón Lira en el año de 1876 se adjudica, es el que se encuentra al sur de los pequeños propietarios, colindante con el poblado, por lo que da pie a que venda dos terrenos menores que los adquieren en el año 1878, uno don Ruperto Valderrama como un sitio denominado "El Rincón del Abra" de 50 varas de frente por 75 varas de fondo, con acceso a Camino Vecinal<sup>21</sup> y el otro lo adquiere don Antonio Quinteros de superficie de ¼ de cuadra aproximadamente<sup>22</sup>, colindante con el sr Lira.

Estos dos propietarios compran otros terrenos menores aledaños y son parte de la desconcentración de la tierra y consolidar la localidad.

El resto del Fundo, denominada "La Abra" don Ramón lo vende en el año 1880 a don Carlos Lira<sup>23</sup>, en donde se describen los deslindes como: al norte con propiedad de don Agustín Quinteros, don Gregorio Bravo y otros, al sur con don José Luis Lira, al oriente con Camino Público de por medio con don Adolfo Eastman y al poniente con don José Luis Lira. Don Carlos conserva la propiedad solo un año y la vende a don Miguel Segundo Cómas<sup>24</sup>. Éste nuevo propietario en el año 1891 la vende con el nombre de Fundo "El Carmen de Abra" a don Pablo Rubio<sup>25</sup>, que en 1915 se lo vende a su hijo Alejo Rubio<sup>26</sup>, quien se dedicó a comprar variadas propiedades menores que vendía al corto tiempo.

Luego, en 1923 don Alejo se lo vende a la Familia Garcés<sup>27</sup>, la que desde ese tiempo conserva la propiedad.

Al interior de este Fundo, encontramos la Casa Patronal y los Jardines que se encuentran emplazados a la orilla del antiguo Camino Real y que se encuentra al interior del Límite Urbano definido por el PRI de Río Claro para el Sector del Abra.

En el año de 1877 don José Luis Lira, hermano de don Ramón, quien se adjudica la Hijueta 1 como parte del Fundo El Abra<sup>28</sup> y que en 1891 se lo vende a don José Luis Lecaros Vicuña<sup>29</sup>, definió los deslindes de compra al norte con don Miguel Cómas, antes don Ramón Lira; por el sur Camino de Coinco; por el oriente Camino Público y por el poniente Cordón de Cerros que lo divide con el Fundo de Copequén de don Juan Pardo. Se lo arrienda a su hijo en el año 1919 y en 1920 pasa como parte de los bienes de la sucesión a doña Ana Campino viuda de Lecaros.

Al día de hoy, la Casa Patronal y los Jardines se encuentran en buen estado.

<sup>20</sup> Fs 5 vta n° 10 del año 1862 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>21</sup> Fs 88 vta n° 238 del año 1878 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>22</sup> Fs 117 vta n° 328 del año 1878 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>23</sup> Fs 94 vta n° 212 del año 1880 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>24</sup> Fs 122 vta n° 287 del año 1881 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>25</sup> Fs 221 vta n° 419 del año 1891 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>26</sup> Fs 310 vta n° 411 del año 1915 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>27</sup> Fs 437 vta n° 678 del año 1923 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>28</sup> Fs 5 n° 13 del año 1877 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.

<sup>29</sup> Fs 62 vta n° 126 del año 1891 del C.B.R. de Rengo como parte del registro digital del Archivo Nacional de Chile.



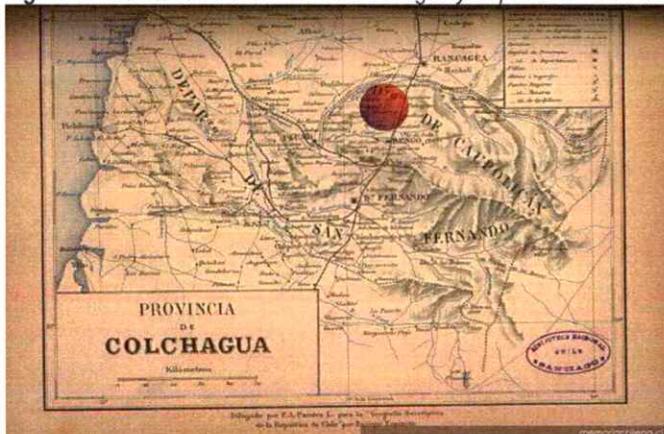
**Figura 10:** Imágenes Casa Patronal Fundo El Carmen de Abra.

Fuente: Elaboración propia de archivo fotográfico

- **Formalización Gubernamental**

Para el año 1891, bajo el gobierno del Presidente José Manuel Balmaceda, se produce la Guerra Civil por una constante disconformidad social arrastrada por el aprovechamiento político de la elite gobernante, allí se comienza el período del “Régimen Parlamentario de 1891 – 1925” instaurando la consolidación de los territorios poblados, conformar los primeros municipio de Chile.

Mediante la Ley promulgada por el Ministerio del Interior publicada en el “Boletín n° 12 de Leyes i Decretos del Gobierno de Diciembre de 1891”<sup>30</sup>, se crean 195 municipios, entre el que se encuentra el de **Requinoa ocupando el n°100** del listado. Descrito por: “Su territorio comprenderá la subdelegación 4° Pichiguo i 5° Requinoa del Departamento de Caupolicán”.

**Figura 11:** Territorio de Provincia de Colchagua y Departamento de Caupolicán en año 1885.

Fuente: Archivo Digital Biblioteca Nacional de Chile.

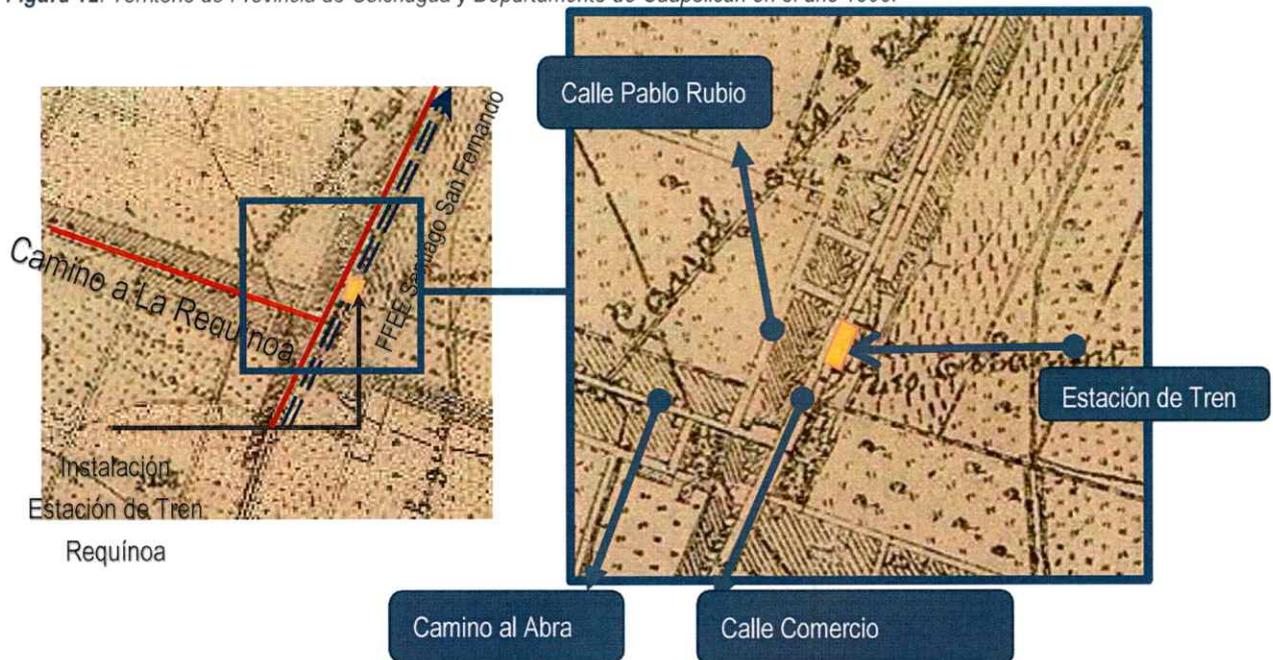
<sup>30</sup> [www.memoriachilena.gob.cl](http://www.memoriachilena.gob.cl) Colección Biblioteca Nacional de Chile, Ley de la comuna autónoma de 5 de Diciembre de 1891.



### 1.1.2. Forma de Desarrollo

El trazado urbano que se desarrolla en la Localidad de Requínoa está determinado por los dos ejes perpendiculares que se consolidaron a raíz de los caminos existentes para comunicar las localidades. Es así que en la intersección de los caminos que une las Haciendas del Abra y San José de la Requínoa y el camino paralelo a la Línea Férrea, hoy calle Comercio se comienza a generar la primera cuadra que vende

**Figura 12:** Territorio de Provincia de Colchagua y Departamento de Caupolicán en el año 1900.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría IGM año 1900 y escrituras del Archivo Nacional.

La consolidación de la trama urbana y los servicios de la Localidad de Requínoa responde a un crecimiento progresivo de manzanas sucesivas que se fueron poblando en la medida que don Pablo Rubio concretaba la venta de lotes, es así como la Calle Comercio se relaciona directamente con la Estación de Ferrocarriles del Estado desde el año 1861; la concreción de la Calle Pablo Rubio paralela a la Calle Comercio, le confiere un ancho de cuadra de tres manzanas que es loteada para el uso habitacional; perpendicular a estas dos se consolida la Plaza, que es rodeada por la Calle Guillermo Shiell y al fondo del pueblo se encuentran el terreno donado a la Iglesia, que inicialmente se accede por Camino al Abra y que a posterior en su costado oriente se consolidará la Calle Caupolicán.

El crecimiento de Oriente a Poniente de la localidad, entra la estación y la iglesia permitió el emplazamiento disperso de los equipamientos de la época como el Municipio, el Teatro Municipal frente a la Calle Comercio, el Cuerpo de Bomberos frente a la plaza y los de educación para hombres en terrenos de la iglesia y para mujeres en Calle Comercio esquina Tagle, todo estos productos de donaciones de diversos benefactores que vivían en la localidad.

Este desarrollo en la primera mitad del siglo XX se fue entrelazando con otros servicios como la Cruz Roja, las Sedes de los Clubes Deportivos y otros equipamientos comunitarios que en el transcurso de los años se consolidaron como parte del trazado urbano.

Las edificaciones que se encontraban al interior de las manzanas en su mayoría tenían el destino habitacional y se construyeron en un nivel, con excepción de las emplazadas en Calle Comercio que se instalaron dos de



dos pisos, según el Catastro del año 1936 de la Asociación Chilena de Aseguradores contra Incendios de la época<sup>31</sup>.

**Figura 13:** Emplazamiento de los equipamientos comunales en la primera mitad del siglo XIX.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base y escrituras del Archivo Nacional.

El resto de la comuna se desarrolla en función de este centro administrativo y de servicios comunales, los que se conservan y se fortalecen tanto en infraestructura como en gestión a partir de los recursos que se ejecutan como parte de la gestión municipal.

### 1.1.3. Hitos Urbanos

Considerando los elementos urbanos más destacados como hitos de la localidad de Requinoa se ubican al interior del centro urbano. Tales como la Iglesia, la Plaza, el Teatro y el Estadio.

**Figura 14:** Hitos urbanos presentes en la Localidad de Requinoa.



Fuente: Elaboración propia en base a imagen cartográfica.

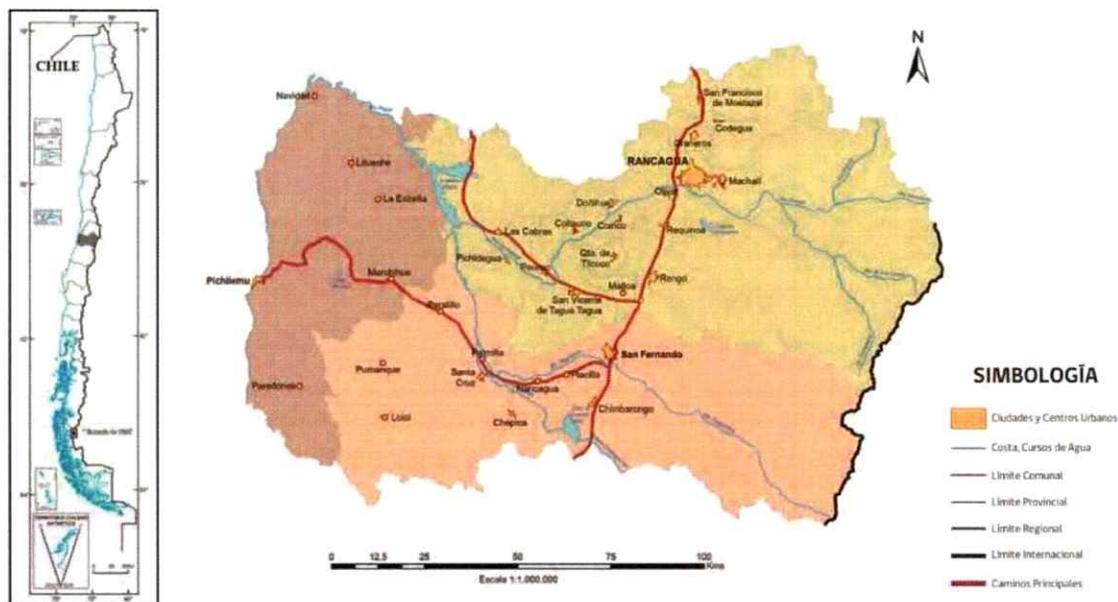
<sup>31</sup> Clasificaciones Ciudad de Requinoa, Asociación de Chilena de Aseguradores contra Incendios, Valparaíso, 1936. Sección Chilena, Archivo Biblioteca Nacional de Chile.



## 1.2. Conectividad

La Comuna de Requínoa perteneciente a Región del Libertador Bernardo O'Higgins, en la Provincia de Cachapoal y se comunica con el resto del país a través de la Ruta 5 sur, la que atraviesa en sentido de norte a sur y conecta a la localidad de Requínoa con Rancagua por el norte y Rengo por el sur.

Figura 15: Trazado vial de la Región del Libertados Bernardo O'Higgins.



Fuente: Extracto de Informativo Regional ODEPA, para la Región de O'Higgins

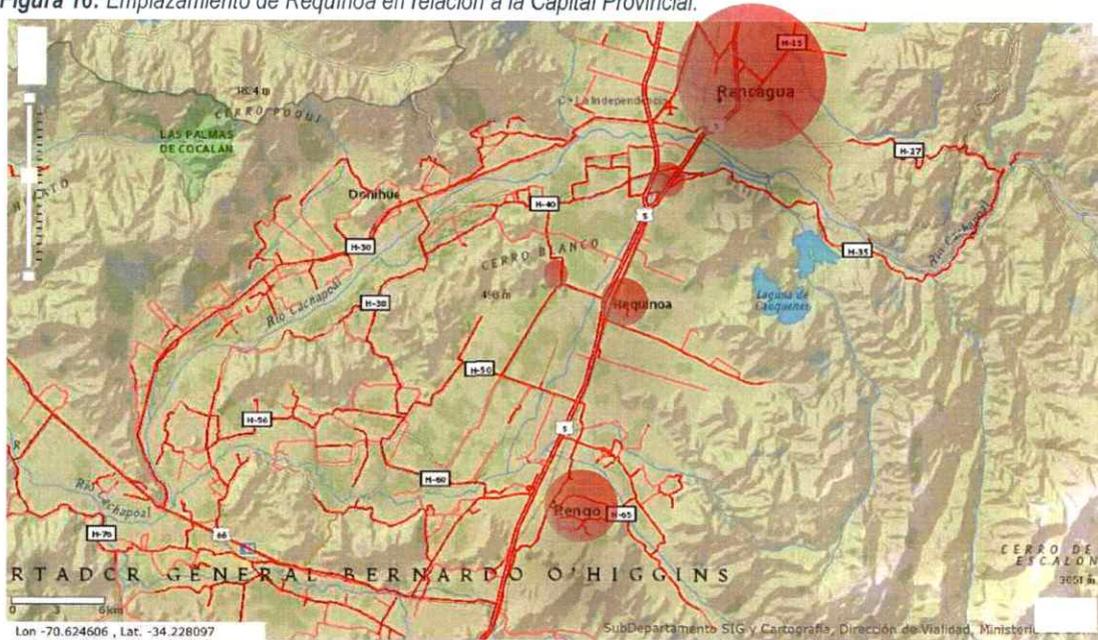
La existencia de la línea férrea fue un transporte que fomentó los desplazamientos tanto de productos agrícolas como de persona con el resto del país pero la operación de la Estación de Tren está interrumpida desde el año 2017 no deteniéndose en Requínoa por decisión de la empresa de ferrocarriles, lo que restringe los desplazamientos solo a las vías de transporte terrestre.

La relación que se produce con el resto del país se establece a partir de la Ruta 5 Sur, vía concesionada de doble pista que atraviesa a la comuna por la localidad de Requínoa y en Los Lirios se bifurca rodeándola. Esta vía pasa tangencialmente a estas localidades, no obstante, se transforman en vía que segrega del crecimiento urbano

Administrativamente en la etapa de creación comunal pertenecía a la Provincia de Caupolicán y por tanto a la capital de Rengo, lo que se conserva aún en algunas tramitaciones administrativas. Su cercanía con la capital provincial Rancagua le permite abastecerse de los servicios regionales.



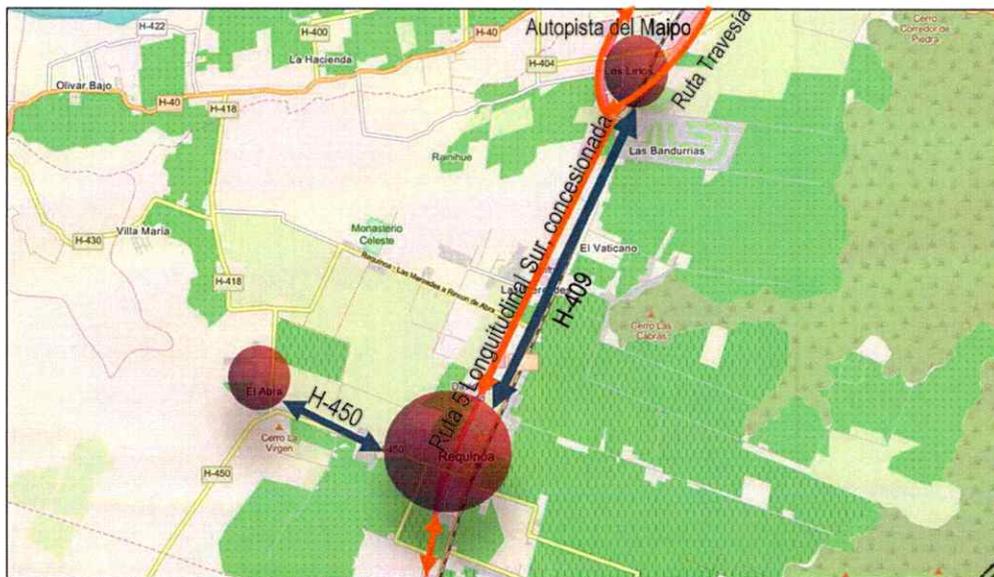
Figura 16: Emplazamiento de Requinoa en relación a la Capital Provincial.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base y escrituras del Archivo Nacional.

La relación interna entre localidades se realiza a través de vías enroladas por Dirección de Vialidad y corresponden a las H-409 Requinoa – Los Lirios (Calle Comercio) y H-450 Requinoa El Abra, las que mantienen un flujo constante de desplazamientos de población y tránsito de camiones.

Figura 17: Relación interna entre las localidades de Requinoa, Los Lirios y El Abra.



21/1/2020 20:32:51

1:72.224  
0 0.5 1 2  
0 0.75 1.5 3 km  
Map data © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri

Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base e información Dirección de Vialidad.



### Conectividad Comunal

En cuanto a la conectividad comunal, es posible apreciar que los flujos vehiculares, se desplazan mayoritariamente en sentido Norte – Sur y viceversa, cuyos centros poblados cercanos se constituyen en torno a estas vías intercomunales (Ruta 5; H-409) y que se conectan con Rancagua por las mismas.

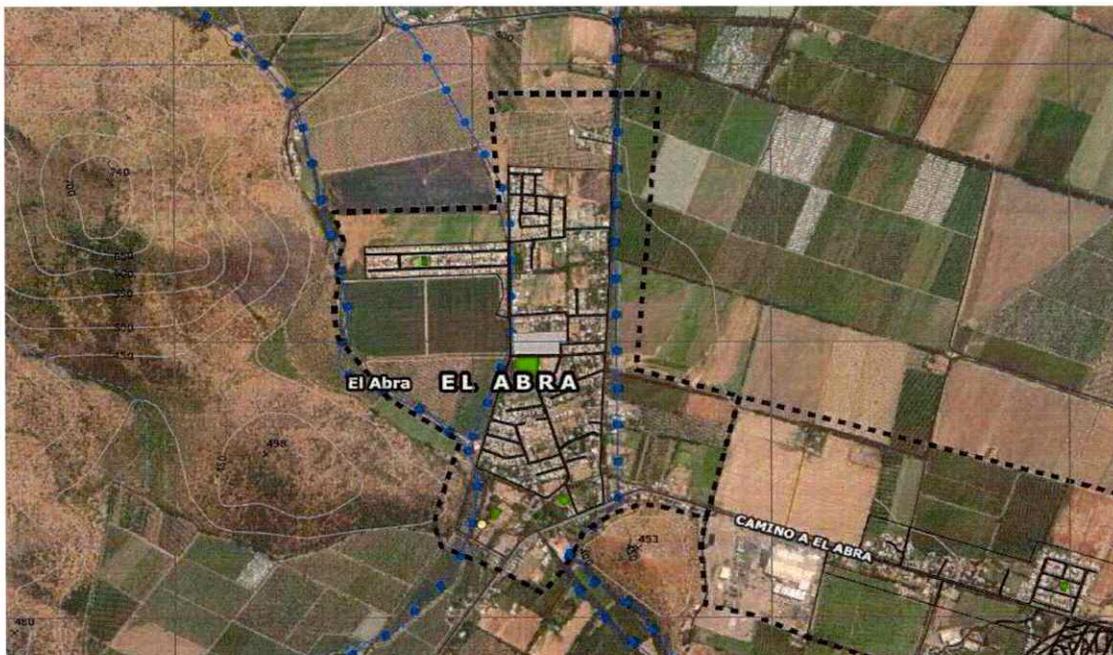
Las vías que corren hacia el Oriente, en el centro son Leonardo Murialdo, que se conecta con Comercio hacia el sur y luego con Lo Hermógenes (que lleva al sector oriente de la ciudad, cruzando la línea férrea). Mas hacia el norte, está la calle Daniel Vial que también cruza la vía férrea y lleva a las villas y poblaciones que están en el sector oriente de la ciudad (sector Chumaco) y finalmente calle Chumaquito que se interna por el oriente hacia la Cordillera.

A su interior, Requínoa se aprecia con una oferta vial que carece de alternativas a los principales ejes Caupolicán, Pablo Rubio y Comercio que deben absorber los flujos vehiculares que se movilizan internamente. Aquellos que lo hacen de paso por la comuna, tienen la alternativa del ByPass Ruta 5 (Autopista del Maipo), concesionada y con pago de peajes.

A continuación se describen los centros poblados en estudio en cuanto a su conectividad con la comuna de Requínoa.

El Abra (lado poniente) situada a 3 Km del centro, es el origen de la comuna. En ella se encuentra el cementerio y el Estadio. Conecta a través de la Ruta H-450 con el centro. Manifiesta características de población, girando todo en torno a la plaza y el Cementerio. Es un sector residencial, donde se mezclan las viviendas, con predios agrícolas. Muchos de sus pasajes no tienen salida, por lo que resulta complicado el retorno a la carretera. Existen pasajes de tierra sin pavimentar ni señalizar.

**Figura 18:** Conectividad local sector El Abra



Fuente: Elaboración Propia en base a imagen Google Earth

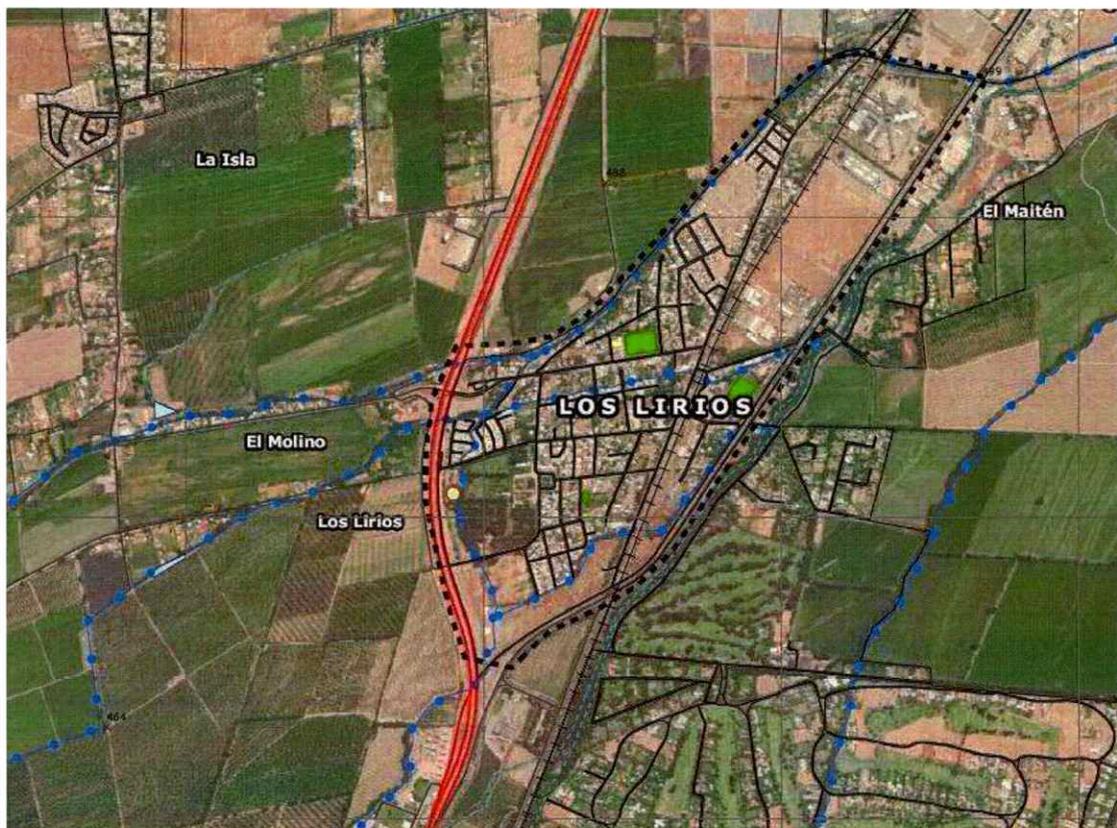


**Los Lirios** (sector norte) ubicado a 4 Km al norte del centro de la ciudad, su conectividad está dada por la calle Comercio principalmente. Este sector, tiene la particularidad de ser un barrio industrial, donde se alojan empresas del rubro de la construcción. La mayoría de sus calles se encuentran pavimentadas y también presenta pasajes sin salida dentro de las villas residenciales. Se observan viviendas que han sido remodeladas, tratando de ampliar su espacio útil, pero sin mucha planificación, impidiendo el desarrollo de un entorno armónico con las nuevas viviendas.

Se destaca la existencia de un helipuerto, muy cercano a las villas, lo que provoca en ciertos horarios ruidos molestos a los vecinos.

Es la localidad más cercana a la capital Regional.

**Figura 19:** Conectividad local sector Los Lirios



Fuente: Elaboración Propia en base a imagen Google Earth

**Centro o Principal.** Es donde se realizan las principales actividades de la ciudad. Se encuentra la Municipalidad, escuelas y colegios, centros de salud, banco, Iglesia y la Plaza. Su acceso principal desde la Ruta 5 es a través de la Autopista del Maipo, con entrada a través de peaje, tanto desde el norte como desde el Sur. El principal acceso es por calle Leonardo Murialdo y luego calle Comercio.

En el centro conviven villas residenciales y la actividad comercial. El paso de camiones es común por las calles céntricas, incluso a través de los pasos de la vía férrea.



Figura 20: Conectividad local para la localidad de Requinoa



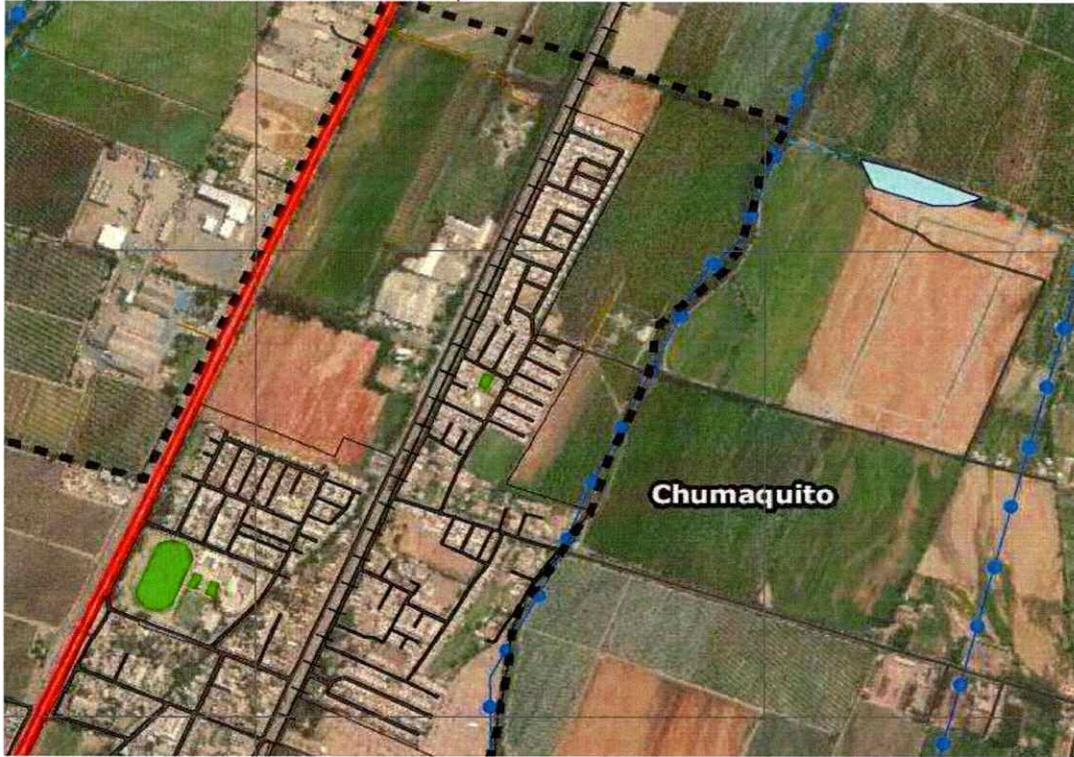
Fuente: Elaboración Propia en base a imagen Google Earth

**Chumaquito** (lado oriente después de la línea férrea) Este sector, queda paralelo al centro de la ciudad, pero separado por la línea del tren. A pesar de la cercanía, presenta un rostro más rural con sus calles pavimentadas, pero con pasajes de tierra. Presencia de animales en las viviendas como caballos, burros y animales de granja. Su conexión es a través de pasos señalizados, sobre la vía férrea, pero sin barrera. Existen 4 cruces viales en la línea del tren entre el centro de la ciudad (altura Leonardo Murialdo) y la cabecera norte. También existen cruces peatonales señalizados.

En este sector, se encuentran las villas Santa Fe, Alegre, Las Bandurrias, Las Cabras, Vaticano, Vida nueva, El Trigo, Los Quillayes, entre otras.

La estructura de sus villas o población, también presenta pasajes cerrados, sin comunicación entre ellas, lo que genera una suerte de segregación entre sus mismos habitantes, no potenciando la generación de redes de contactos y vida de barrio en comunidad.



**Figura 21:** Conectividad local del sector Chumaquito.

Fuente: Elaboración Propia en base a imagen Google Earth

En conclusión, la red intercomunal que conecta a Requinoa con los demás centros poblados del Valle y la comunica con los centros urbanos como Rancagua, Santiago, San Fernando, facilita la conectividad. A pesar de ello existen ciertas limitantes que influyen en algunos conflictos viales, por ejemplo la vía férrea que divide a la ciudad y deja sin prioridad de paso a calle Comercio cuando pasa el tren. Esto ocurre por lo menos 6 veces al día, ya que la frecuencia del itinerario Santiago – Chillán, posee tres salidas diarias desde el norte y tres salidas diarias desde el Sur. Esta frecuencia crece los días viernes y vísperas de feriados cuando aumenta a cuatro salidas diarias.

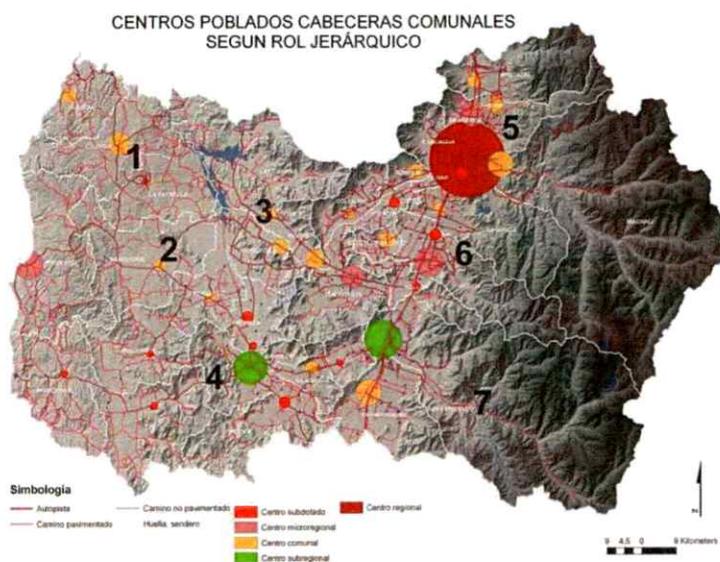
### 1.3. Sistema de Centros Poblados

La Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de O'Higgins establece que la comuna de Requinoa junto a las comunas de Coinco, Quinta de Tilcoco, Malloa y Rengo pertenecen a la Unidad de Desarrollo Estratégico 6, esta definidas por zonas homogéneas de población y geografía. Comunas que por su cercanía a la Capital Regional pasan a integrar la zona de expansión del territorio de la comuna de Rancagua.

Esta Estrategia define categorías de acuerdo a los tamaños de población de cada localidad, definiendo a Rancagua en categoría de Capital regional, centros subregionales, centros micro regional y centros comunales, categoría a la que pertenece la Comuna de Requinoa.



Figura 22: Emplazamiento de Requinoa en el contexto regional.



Unidades Estratégicas de Desarrollo (UED) de la Región de O'Higgins	
1	UED 1 Comunas de Navidad, Litueche, La Estrella.
2	UED 2 Comunas de Pichilemu, Marchigüe y Paredones.
3	UED 3 Comunas de Las Cabras, Peumo, Pichidegua y San Vicente.
4	UED 4 Comunas de Lolol, Pumanque, Peralillo, Palmilla, Nancagua, Chépica y Santa Cruz.
5	UED 5 Comunas de San Francisco de Mostazal, Codegua, Graneros, Rancagua, Doñihue, Olivar, Machalí y Coltauco
6	UED 6 Comunas de Requinoa Coínco, Quinta de Tilcoco, Malloa y Rengo.
7	UED 7 Comunas de San Fernando, Chimbarongo y Placilla.

Fuente: Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de O'Higgins 2011-2020

En el contexto regional, la comuna de Requinoa está en la tercera categoría de población comunal en torno a la Capital Regional, correspondiendo al 11.57% de la población de Rancagua y considerando además que la densidad de poblamiento del territorio se establece una relación de un 4.49% de la densidad que se desarrolla en la capital regional.

Tabla 1: Relación poblacional entre Comunas de Requinoa y Rancagua.

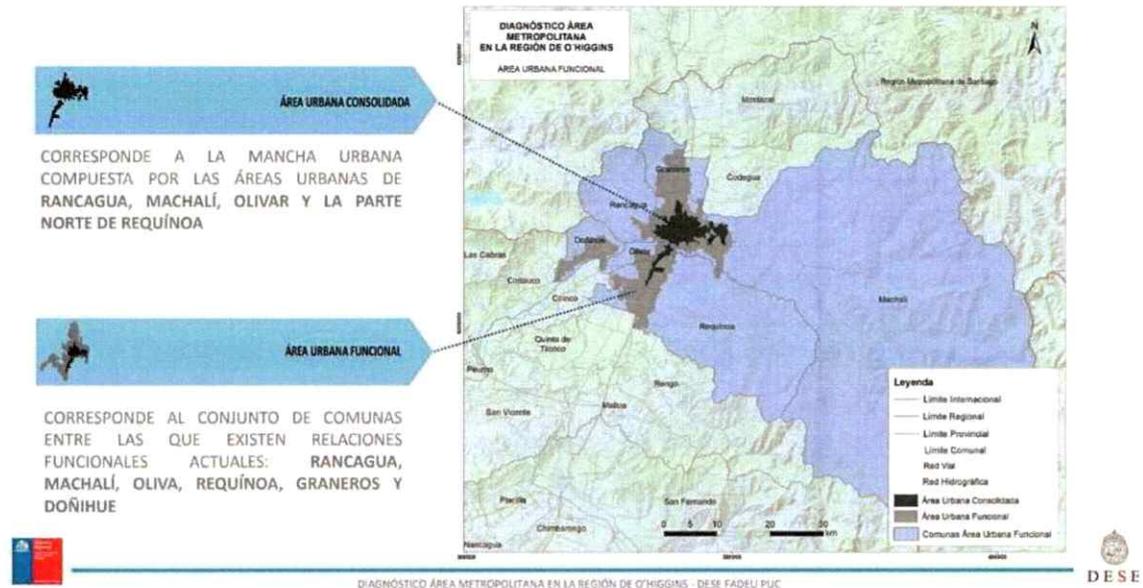
Comuna	Total Población Comunal	% de población	Densidad población Hab/km2	Relación de Densidad de población %
Comuna de Rancagua	241.774	100.00	923.7	100.00
Comuna de Requinoa	27.968	11.57	41.5	4.49

Fuente: Elaboración en base a información censal del año 2017, INE.

De acuerdo a lo planteado por el Diagnóstico Área Metropolitana en la Región de O'Higgins, el grado de expansión territorial de la Zona Metropolitana de la comuna de Rancagua que se ha observado, permite plantear que la comuna de Requinoa pasa a ser una "Área Urbana Funcional" de ella, junto con las comunas de Machalí, Olivar, Graneros y Doñihue.



Figura 23: Emplazamiento de Requinoa en relación al Área Metropolitana de Rancagua.



Fuente: Diagnóstico Área Metropolitana en la Región de O'Higgins, Gobierno Regional O'Higgins y DESE de la PUC, 2019.

Esta expansión de la población a través del eje de la circulación nacional de la Ruta 5 Sur se comienza a consolidar a partir de la conexión entre Rancagua - Gultro - Los Lirios, localidad que establece una relación directa con la capital regional.



### 1.3.1. Distribución espacial de los asentamientos comunales

La comuna de Requínoa tiene una concentración de población y de actividades productivas en torno al eje de circulación vial nacional, esto facilitado por la accesibilidad a los servicios regionales y a la vez a la extensión de la población desde Rancagua hacia los centros poblados a las comunas aledañas.

Junto a las localidades de Requínoa, Los Lirios y El Abra integrando los sectores de la comuna se encuentran las de Vila María, Santa Amalia, Los Boldos, El Peumal-Totihue y Pimpinela.

**Figura 24:** Localidades que componen la Comuna de Requínoa.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base de levantamiento digital.

Estos sectores de menor población cuentan en su mayoría con servicios básicos de implementación en los territorios rurales, como Agua Potable Rural (APR) como parte del abastecimiento básico, además de servicios de educación para alumnos de nivel básico y parvularios, además de contar con equipamientos deportivos.

El resto de localidades que se emplazan al interior de la comuna, se caracterizan por conformarse como una agrupación de viviendas con menor implementación de servicios, estableciéndose solo como villorrios.

### 1.3.2. Características del espacio rural (modalidad e intensidad de ocupación y sus razones)

La comuna de Requínoa se emplaza en el Valle de Cachapoal, el que se ha caracterizado desde los inicios del poblamiento nacional por tener una calidad de tierras aptas para el cultivo, tanto por las características del suelo conjugado con el clima apto para la producción agrícola, que abastece desde tiempos de la conquista española al país. En la actualidad, el territorio comunal se emplaza al centro del Valle, en terrenos de baja pendiente, lo que fomenta la ocupación como terrenos agrícolas de baja erosión.



Los territorios habitados de la comuna, se desarrollan en la Depresión Intermedia, entre los cordones montañosos que caracterizan su imagen rural de praderas de matorrales de baja altura.

**Figura 25:** Usos de suelo de Requínoa al interior del Valle de Cachapoal.



Fuente: SINIA, MMA

Para el año 2018, la superficie de terrenos plantados para la comuna de Requínoa fue de 6.912,8 hectáreas<sup>32</sup>, las que están diversificadas en cultivos frutícolas de acuerdo a los siguientes porcentajes:

**Tabla 2:** Tipos de cultivo de mayor superficie de la Comuna de Requínoa.

Tipo de plantación	Superficie (Hás)	% en relación al Total comunal
Nogal	1.723,8	24.93
Cerezo	944.8	13.67
Durazno tipo conservero	785.8	11.37
Vid de mesa	665.6	9.63
Nectarino	494.6	7.15
Manzano rojo	418.9	6.06
Ciruelo japonés	400.4	5.79

Fuente: Comuna de Requínoa en Catastro Frutícola Región de O'Higgins de 2018.

Considerando que la definición de Territorio Rural se basa en la dicotomía del territorio no urbano, es que se tipifica el uso del suelo que rodea directamente los límites urbanos vigentes. Y para las tres localidades presentan condiciones particulares.

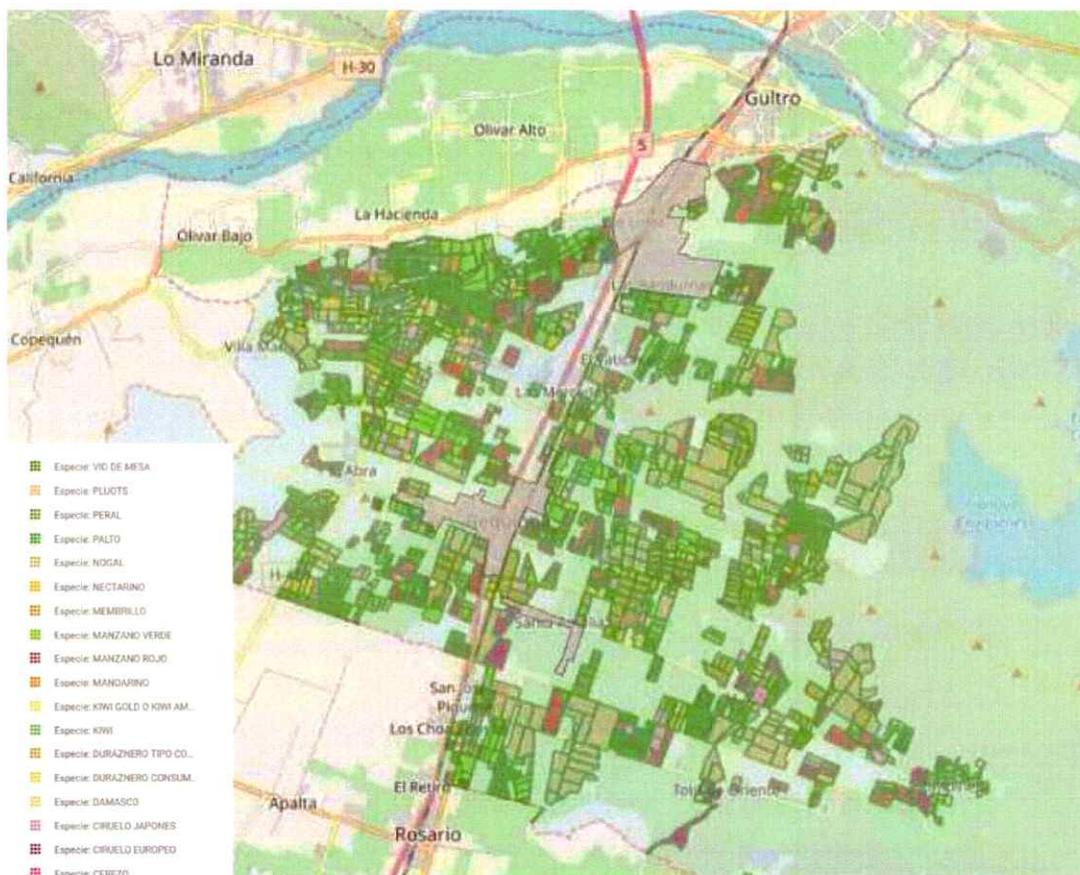
Para la localidad de Requínoa, el territorio rural se utiliza en cultivos frutícolas, directamente colindando con plantaciones de Nectarino, Durazno conservero, Cerezos, Nogal y Vid de mesa. Para la localidad de El Abra en el exterior del límite urbano se encuentran plantados árboles de Nectarinos, Ciruelo Japonés, Cerezos y Nogales.



<sup>32</sup> Informe comuna de Requínoa del Catastro Frutícola Región O'Higgins 2018, ODEPA, CIREN.



Figura 26: Tipos de cultivos en torno a las zonas urbanas de Requinoa.



Fuente: Catastro de cultivos rurales del SITrural de CIREN.

Para el caso de Los Lirios, los terrenos colindantes al exterior del límite urbano y las rutas de Autopista del Maipo y Ruta Travesía, si bien están catalogados como predios Agrícolas por el Servicio de Impuestos Internos, los usos no corresponden a plantaciones agrícolas.

Hacia el norte de los límites de esta localidad se identifican usos habitacionales del suelo, además de limitar con la comuna de Olivar.



### 1.3.3. Características y roles de los centros urbanos

Los tres centros urbanos de la comuna de Requínoa se caracterizan por destinar su uso preferentemente habitacional en torno o contenidos por las vías de circulación, las que enmarcan las zonas y limitan su crecimiento.

#### Localidad de Requínoa

La localidad de Requínoa se caracteriza por tener un desarrollo contenido de oriente a poniente por las vías de tránsito nacional, por un lado, la segregación que genera la Línea Férrea hacia el oriente y por la Carretera 5 Sur hacia el poniente, produce un crecimiento contenido de norte a sur.

Esta contención del sector entre vías de circulación, consolidó el Centro Patrimonial planteado en profundidad en la descripción histórica, conservando la tipología de edificación desde su construcción a principio de siglo. Las edificaciones se mantienen con poca variación estructural, incorporando usos comerciales en torno a la plaza. En este sector encontramos el único Monumento Histórico decretado por el Ministerio de Educación.

Las edificaciones educacionales que se encuentran al interior de esta zona, se han reconstruido en función de su crecimiento y el cumplimiento normativo.

**Figura 27:** Caracterización de la Localidad de Requínoa.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base de levantamiento digital y archivo fotográfico.

Los sectores habitacionales que se desarrollan en torno al centro se han instalado a raíz de proyectos de conjuntos habitacionales sucesivos de diversas datas, implementando edificaciones de uno o dos pisos de altura, densificando el territorio.

Su rol de centro comunal concentra los servicios administrativos, el municipio, banco, liceo, consultorio, bomberos entre otros además del comercio comunal de supermercado y de abastecimiento men



## Localidad de Los Lirios

La localidad de Los Lirios en su característica de sub centro de la comuna, se encuentra contenida entre vías al igual que Requínoa, hacia el oriente la define la Línea Férrea y hacia el poniente la Autopista del Maipo, produciendo la extensión del área habitacional hacia el norte de la localidad.

La consolidación del área habitacional de diversas escalas prediales le da el carácter de localidad dormitorio para quienes realizan actividades productivas asociadas a otras localidades, integrándose como zona de extensión del área metropolitana en el eje Rancagua-Gultra-Los Lirios.

La localidad además cuenta con una zona de Culto que es parte del desarrollo histórico, que se ha descrito con anterioridad; en la actualidad la Parroquia Jesús Crucificado de Los Lirios que pertenece a los Padres Pasionistas, congregación italiana que construye el Oratorio, actual iglesia y el Noviciado que se convierte en la Casa de retiro Getsemaní y que se utiliza hoy para retiros espirituales. El funcionamiento queda a cargo del Obispado de Rancagua mediante comodato entre las partes.

**Figura 28:** Caracterización de la Localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base de levantamiento digital y archivo fotográfico.

Hacia el oriente de la Línea Férrea y junto al límite con la comuna de Olivar se establece una zona industrial relacionada a la metalurgia debido a la existencia de la Planta de Transferencia de Los Lirios, operada por Codelco para realizar el envío del ácido sulfúrico que se produce en la mina El Teniente. La actividad no se encuentra relacionada directamente con el poblado de Los Lirios debido a que el emplazamiento físico de la actividad productiva se encuentra en la comuna de Olivar.

La localidad en general tiene relación con la Línea Férrea, que en sus inicios operaba la Estación para el traslado de pasajeros, la que en la actualidad está discontinuada como servicios, no obstante, para poder de sentido norte sur se debe realizar atravesando la línea, con solo un atraveso habilitado.



Localidad de El Abra

La localidad de El Abra en su característica de sub centro urbano, tiene el rol de ser el poblado que dio origen a la comuna al asociarse a la vía de tránsito que permitía pernoctar a los transeúntes anteriores a la segunda mitad del siglo XIX.

Permanece una zona de edificaciones patrimoniales en torno al eje del camino, las que se encuentran en un estado de deterioro avanzado y que han sido testigo de la historia de nuestro país. Junto a esta zona se emplaza el Cementerio Comunal, que complementa el carácter patrimonial de la localidad, al encontrarse allí los restos de toda la población anteriores a la conformación comunal. Cabe mencionar que es el único cementerio con el que cuenta la comuna.

Figura 29: Caracterización de la Localidad de El Abra.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría base de levantamiento digital y archivo fotográfico.

Hacia el norte y el sur del cementerio se sitúan las zonas habitacionales que se han densificado a partir de la ejecución de programas habitacionales a través de empresas constructoras que desarrollan tipos homogéneos.



### 1.3.4. Identificación de áreas cuyas relaciones de interdependencia podrían generar una nueva entidad.

Los poblados que tienen una consolidación habitacional y que se encuentran en el territorio rural de la comuna, identificados como los sectores de Pimpinela, El Peumal-Totihue, Los Boldos, Santa Amalia y Villa María, cuentan con implementación de urbanización y de servicios que podrían permitir su Inserción en potenciales áreas de extensión Urbana.

**Figura 30: Equipamientos existentes en la Comuna de Requinoa.**



Fuente: Cartografía digital para la comuna de Requinoa, SITrural, Ciren, <http://visor.sitrural.cl/mapa>.

Se realiza una estratificación comparativa de las localidades y su nivel de consolidación en relación a los equipamientos básicos con los que cuenta cada sector, en base una tabla de visualización de los parámetros que se encuentren implementados para cada localidad.

Los parámetros específicos que se consignaron son: factibilidad de alcantarillado, factibilidad de agua potable, proximidad a instalaciones productivas, accesibilidad territorial, dotación de equipamiento básico de salud, dotación de equipamiento de educación, dotación de equipamiento de educación parvulario, dotación de equipamiento recreativo y nivel de consolidación residencial.



**Tabla 3:** Cuadro comparativo de equipamientos de las localidades rurales.

ASENTAMIENTOS RURALES	POTENCIALIDADES									
	Factibilidad alcantarillado	Factibilidad agua potable	Proximidad instalaciones productivas	Accesibilidad territorial	Dotación de equipamiento básico de salud	Dotación de equipamiento de educación	Dotación de equipamiento educación parvulario	Dotación de equipamiento recreativo	Nivel de consolidación residencial	Inserción en potenciales áreas de extensión Urbana
Pimpinela	0	1	0	1	0	1	1	1	1	6
El Peumal-Totihue	0	1	1	1	1	1	1	1	0	7
Los Boldos	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3
Santa Amalia	0	1	1	1	0	1	1	1	1	7
Villa Maria	0	0	0	1	0	0	0	1	1	3

Fuente: Cartografía digital para la comuna de Requinoa, SITrural, Ciren, <http://visor.sitrural.cl/mapa> .

Los resultados arrojan que dos localidades contrastadas son las que tiene mayor cantidad de servicios, lo que se podría analizar como un potencial de inserción en el área de Extensión Urbana.

El sector de El Peumal-Totihue se implementa a través del crecimiento a partir de la vía H-475, consolidada en torno a actividades productivas vitivinícolas y equipada con educación de niveles básico y parvulario, cuenta con servicios básicos de salud y de equipamiento recreacional, no obstante, su nivel de consolidación residencial es baja.

Se identifica también el sector de Santa Amalia, que se desarrolla en el eje de la ruta H-455 a 3 kilómetros del centro de la localidad de Requinoa, cuenta con los servicios básicos de agua, educación básica y parvulario, además de una consolidación residencial.

## 1.4. Suelo

Las superficies de suelo que definen los PRC que norman los Límites Urbanos consignan el uso que se puede desarrollar en función del ordenamiento que dispone la comuna, la existencia de diversos Instrumentos de Planificación Territorial para la comuna hace necesario mostrar las diversas superficies que se generan dependiendo de los límites que se apliquen en cada uno de ellos

Además se plantea una visualización del crecimiento histórico de las edificaciones, que nos entregan una identificación de la tendencia de desarrollo del territorio en periodos de tiempo.

Y en base a la información que el Servicio de Impuestos Internos se visualizaron las Zonas Homogéneas y los valores del suelo para los años 2018-2019.

### 1.4.1. Oferta o total disponible, considerando sitios eriazos, zonas deterioradas

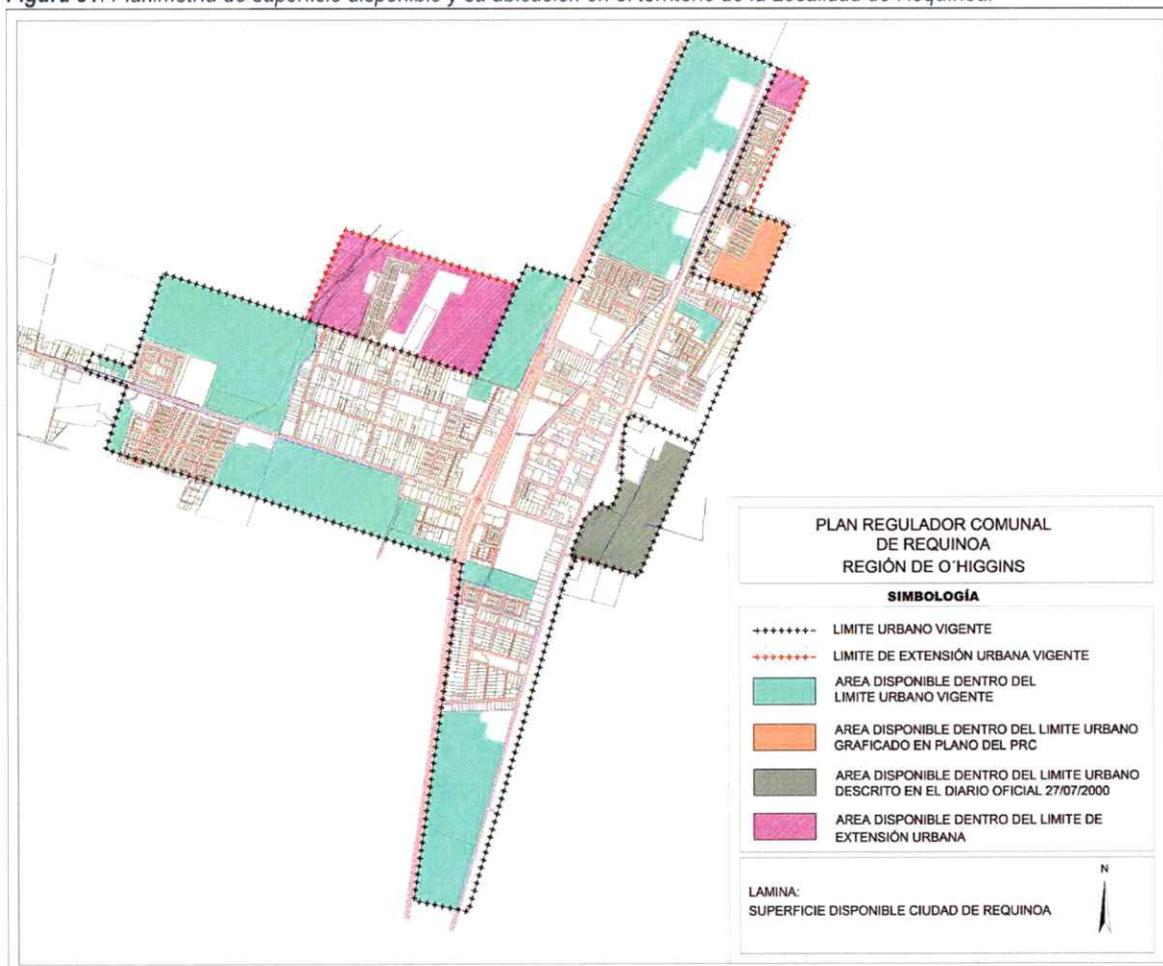
La identificación de la superficie disponible de los terrenos que se encuentran al interior de los Límites Urbanos Vigentes de cada una de las localidades, considera las superficies que no están edificadas por encontrarse con otros usos como el agrícola, se consideran además los terrenos eriazos o abandonados, además de las zonas que se encuentran deterioradas. Si consideramos que los límites planteados por los diversos IPT vigentes en el PRC, Diario Oficial, PRI son distintos se tomará el total de superficie identificada.



Localidad de Requínoa

Para la localidad de Requínoa la cantidad de hectáreas identificadas como disponible al interior del límite urbano vigente son de un 40.5% de la superficie total, la que se compone de acuerdo al desglose siguiente:

Figura 31: Planimetría de superficie disponible y su ubicación en el territorio de la Localidad de Requínoa.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría de levantamiento digital.

Tabla 4: Cuadro de superficie disponible para la Localidad de Requínoa.

		Superficie (Há)	Superficie Disponible (Há)	% Superficie Disponible
PRC VIGENTE	Límite Urbano Vigente D.O.	327,7	116,7	35,6
	Límite Urbano Diario Oficial	18,2	13,8	75,8
	Límite Urbano Plano (MINVU)	10,5	5,2	49,5
PRI RIO CLARO VIGENTE	Límite Áreas de Extensión Urbana (PRI)	42,3	25,9	61,2
<b>Superficie Total IPT Vigente</b>		<b>398,7</b>	<b>161,6</b>	<b>40,5</b>

Fuente: Elaboración propia.

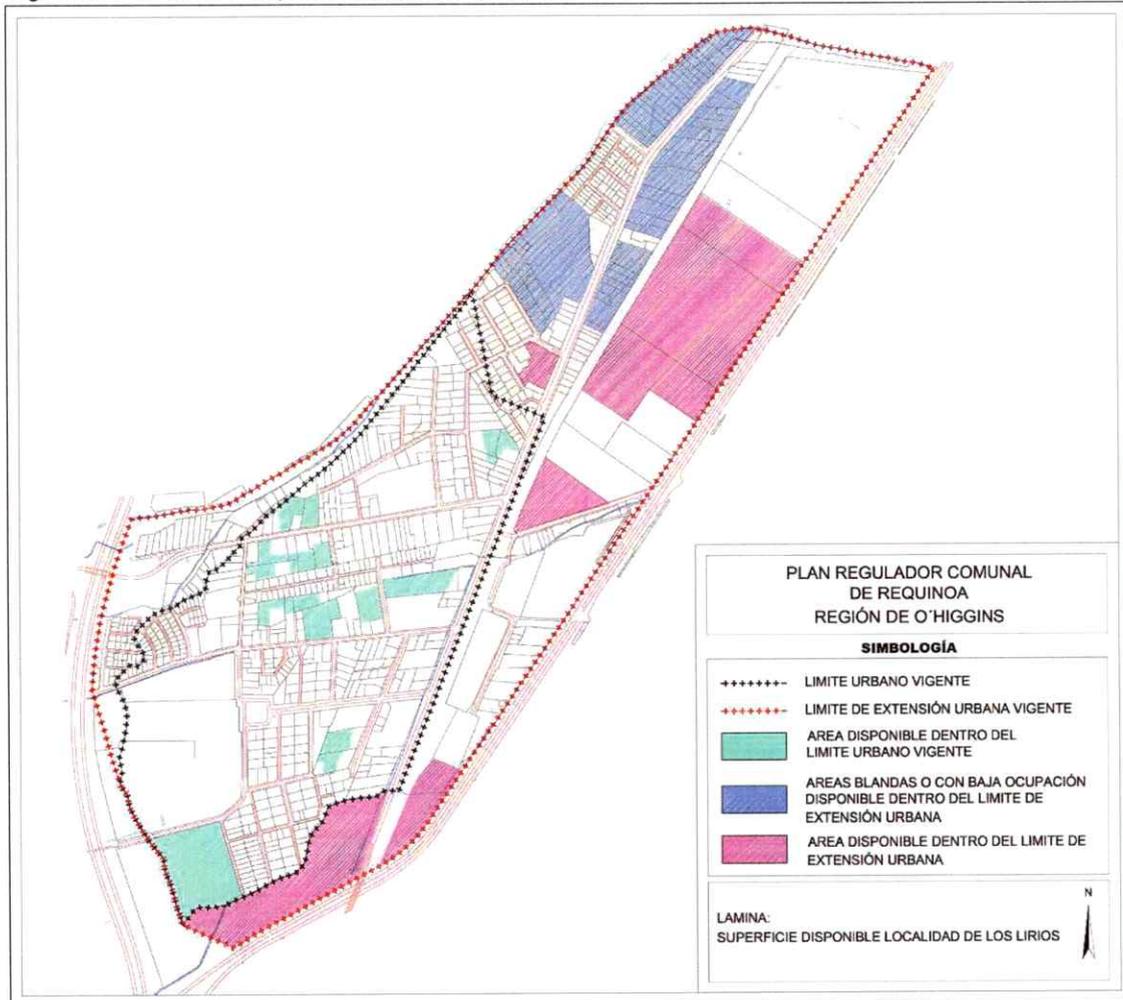


Localidad de Los Lirios

Para la localidad de Los Lirios se ha identificado que la superficie disponible corresponde al 26.4% de la superficie total que se obtiene de la superficie del PRC vigente más el Área Extensión que plantea el PRI Río Claro.

Se diferencian las superficies para identificar su ubicación y tamaño.

**Figura 32:** Planimetría de superficie disponible y su ubicación en el territorio de la localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría de levantamiento digital.

**Tabla 5:** Cuadro de superficie disponible para localidad de Los Lirios.

		Superficie (Há)	Superficie Disponible (Há)	% Superficie Disponible
PRC VIGENTE	Límite Urbano Vigente	55,0	6,1	11,0
PRI RIO CLARO VIGENTE	Límite Áreas de Extensión Urbana	76,0	18,3	24,0
			10,3*	13,5
<b>Superficie Total IPT Vigente</b>		<b>131</b>	<b>34,7</b>	<b>26,4</b>

\*Corresponde a las áreas que tienen una baja ocupación de suelo y/o presentan deterioro.

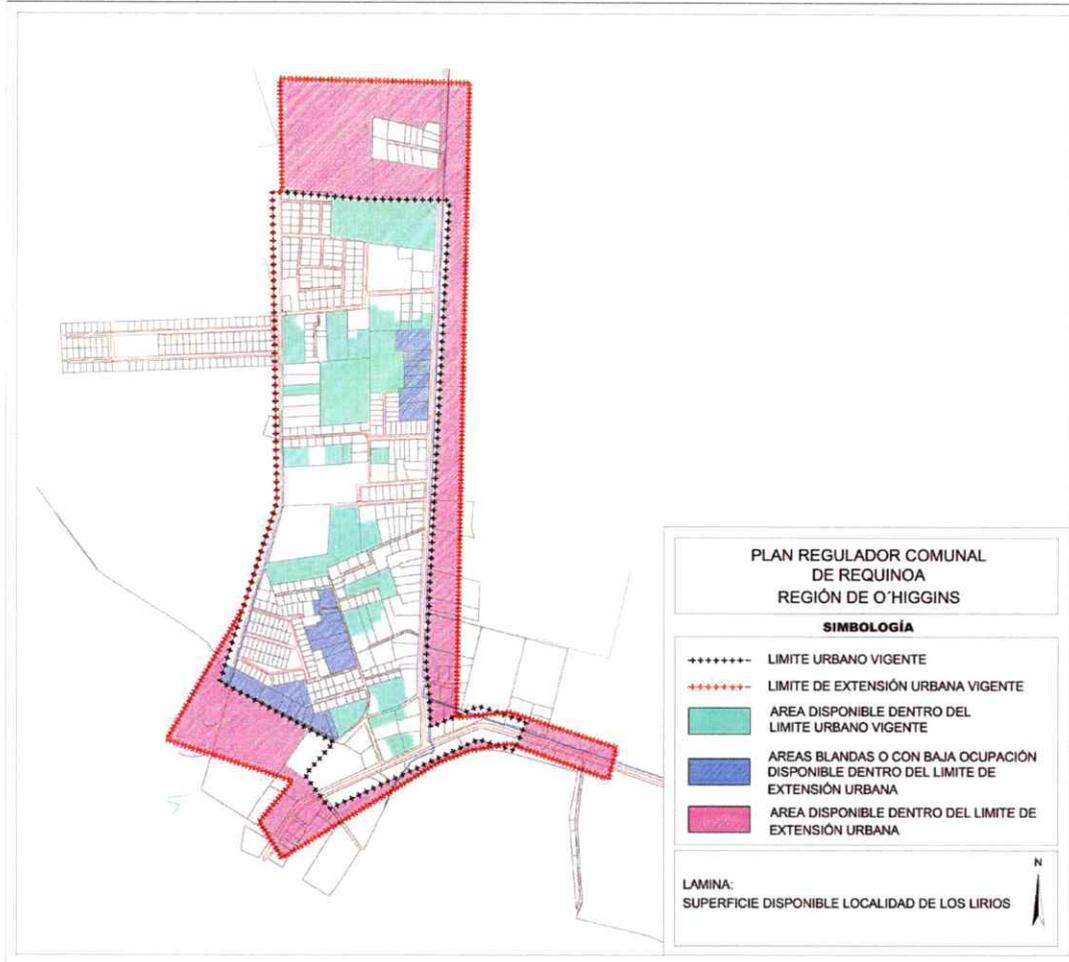
Fuente: Elaboración Propia



Localidad del Abra

Para la localidad de El Abra se identifican un porcentaje de 60.5% de superficie disponible, considerando el PRC vigente y la Zona de Extensión del PRI Río Claro. Las que se tipifican de acuerdo a lo siguiente:

**Figura 33:** Planimetría de superficie disponible y su ubicación en el territorio de la localidad de El Abra.



Fuente: Elaboración propia en base a planimetría de levantamiento digital.

**Tabla 6:** Cuadro de superficie disponible para localidad de El Abra.

		Superficie (Há)	Superficie Disponible (Há)	% Superficie Disponible
PRC VIGENTE	Limite Urbano Vigente	48,1	10,8	24,0
			10,3*	13,5
PRI RIO CLARO VIGENTE **		25,1	23,2	92,4
<b>Superficie Total IPT Vigente</b>		<b>73,2</b>	<b>44,3</b>	<b>60,5</b>

\*Corresponde a las áreas que tienen una baja ocupación de suelo y/o presentan deterioro.

\*\*Corresponde a las áreas fuera del límite urbano vigente, pero dentro del polígono establecido en el plano del Plan Regulador Intercomunal de Río Claro

Fuente: Elaboración Propia



### 1.4.2. Consumo histórico, velocidad de ocupación

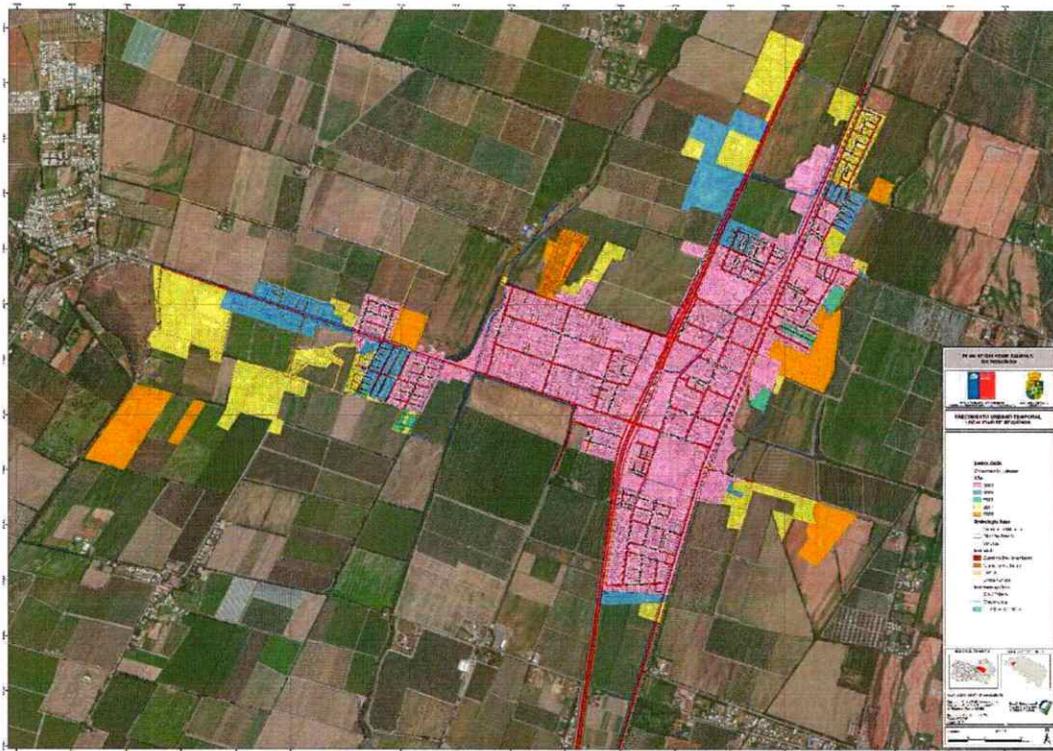
El consumo histórico del suelo se elabora en función de la base de datos histórico MINVU, en que se presentan los períodos anuales de 2002-2006-2011- 2017 y 2019 para los tres centros urbanos de la comuna de Requinoa.

Localidad de Requinoa

El análisis del crecimiento histórico de la superficie construida de la localidad de Requinoa nos muestra que en el período de 2002 al 2019 creció un 73.66% tomando como base el año 2002, lo que corresponde a una superficie de 145.092 hectáreas.

El crecimiento se produce en torno a las vías de circulación consolidadas y con usos preferentemente habitacional a continuación de las áreas pobladas.

**Figura 34:** Planimetría de crecimiento del territorio edificado de la localidad de Requinoa.



Fuente: Elaboración Propia en base a datos Históricos MINVU.

**Tabla 7:** Cuadro de superficie de crecimiento para la localidad de Requinoa.

Localidad	Año	Crecimiento [há]	Total [há]	% de crecimiento
Requinoa	2002	196,973	196,973	100.00
	2006	39,092	236,065	119.85
	2011	3,732	239,797	121.74
	2017	66,583	306,381	155.54
	2019	35,684	342,065	173.66

Fuente: Elaboración Propia en base a datos Históricos MINVU.

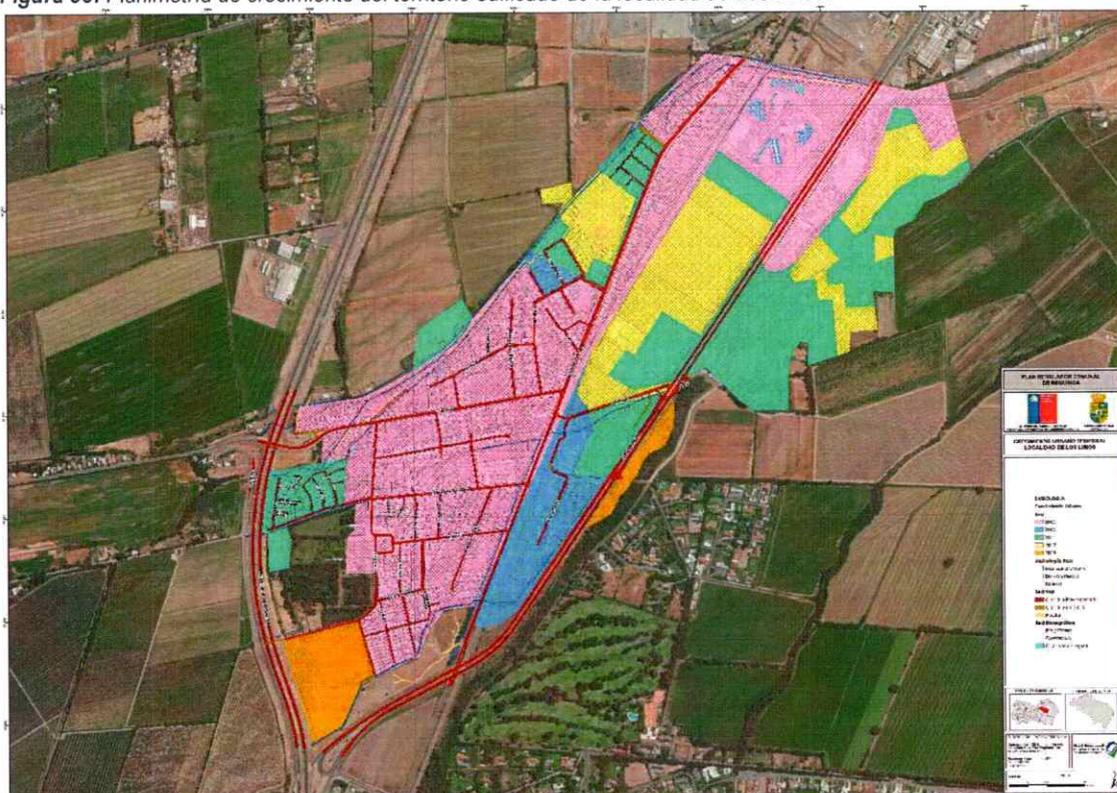


Localidad de Los Lirios

La localidad de Los Lirios presenta una superficie de crecimiento que corresponde a un 98.76% de superficie en base a la identificada en el año 2002, correspondiente a 80,705 hectáreas en un periodo de 17 años. Cabe mencionar que la superficie que se aumenta se desplaza hacia el sector oriente de la Ruta Travesía, denominado El Maitén.

Este crecimiento se conecta con la localidad de Gultro de la comuna aledaña de Olivar y que en conjunto se suma a la superficie de la zona Metropolitana de Rancagua, encontrando usos de suelo industriales y habitacionales.

**Figura 35:** Planimetría de crecimiento del territorio edificado de la localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración Propia en base a datos Históricos MINVU.

**Tabla 8:** Cuadro de superficie de crecimiento para la localidad de Los Lirios.

Localidad	Año	Crecimiento [há]	Total [há]	% de crecimiento
Los Lirios	2002	81,735	81,735	100.00
	2006	10,655	92,390	113.04
	2011	36,229	128,619	157.36
	2017	26,408	155,027	189.67
	2019	7,413	162,440	198.76

Fuente: Elaboración Propia en base a datos Históricos MINVU.

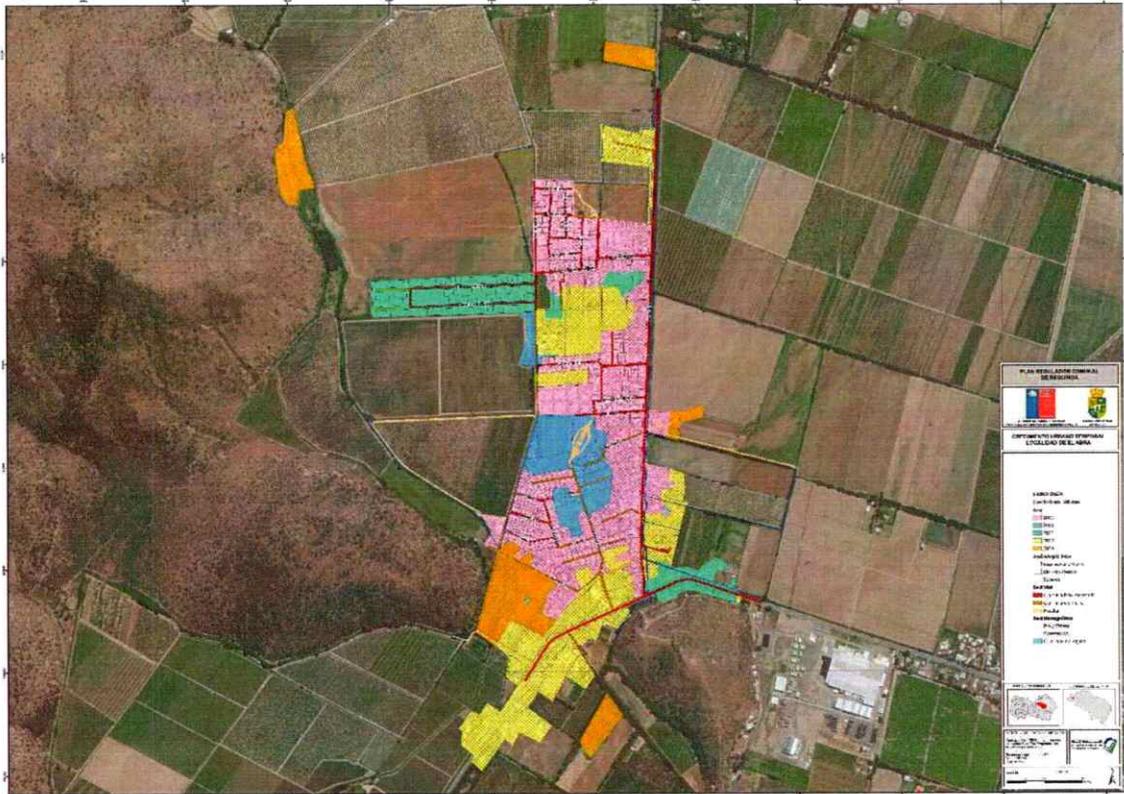


Localidad del Abra

La localidad de El Abra es la que ha presentado mayor crecimiento en función de su propia superficie, correspondiente a 151.48% significando una superficie de 42,792 hectáreas; considerando la superficie en hectáreas, es la localidad que menos ha crecido de las tres localidades urbanas de la comuna.

El crecimiento planteado se asocia a la implementación del uso de vivienda en torno a las áreas consolidadas en el período de los años 2002 al 2017.

**Figura 36:** Planimetría de crecimiento del territorio edificado de la localidad de El Abra.



Fuente: Elaboración Propia en base a datos Históricos MINVU.

**Tabla 9:** Cuadro de superficie de crecimiento para la localidad de El Abra.

Localidad	Año	Crecimiento [há]	Total [há]	% de crecimiento
El Abra	2002	28,249	28,249	100.00
	2006	6,363	34,612	122.52
	2011	8,154	42,766	151.39
	2017	19,952	62,718	222.02
	2019	8,323	71,041	251.48

Fuente: Elaboración Propia en base a datos Históricos MINVU.



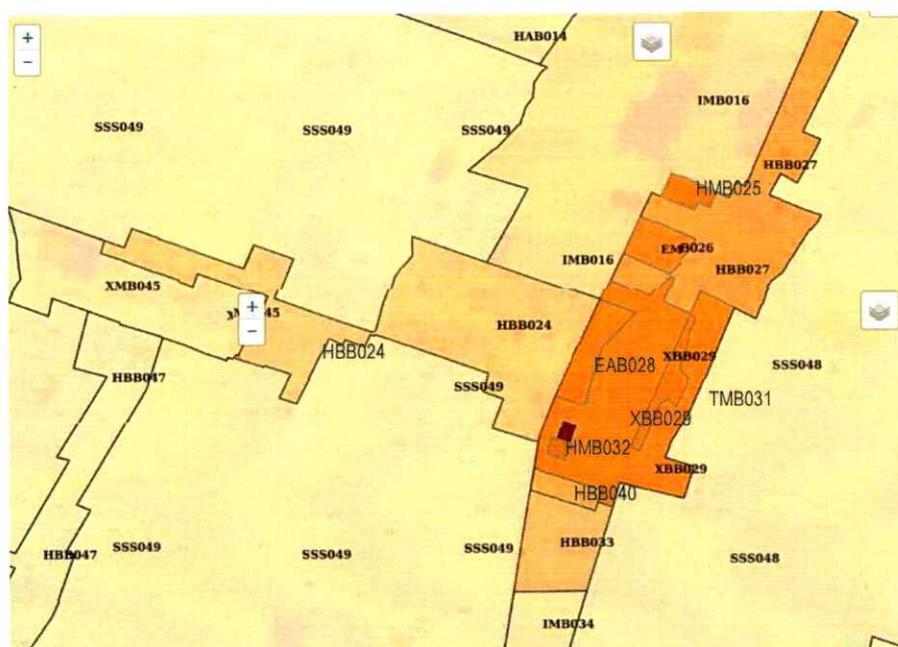
### 1.4.3. Evolución de precios.

La definición del Servicio de Impuestos Internos de la clasificación de Áreas Homogéneas define una categorización por rangos de superficie predial, definiendo códigos para las zonas para las cuales el Observatorio de Mercado de Suelo Urbano plantea valores en uf/m<sup>2</sup> para los años 2018 y 2019.

Localidad de Requinoa

Para la localidad de Requinoa se observan rangos prediales para los lotes al interior del Límite Urbano Vigente que son los que tiene variación positiva, que van desde el 0.01 al 0.05 uf/m<sup>2</sup> entre los años 2018-2019. Y que los de rango predial menor y que se encuentran Villa Valle Central presentan el valor por m<sup>2</sup> más alto.

**Figura 37:** Planimetría de clasificación de Áreas Homogéneas del SII para localidad de Requinoa.



Fuente: Extracto Catastro SII para localidad de Requinoa.

**Tabla 10:** Cuadro de datos de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano para localidad de Requinoa.

Código de Zona	Rango predial	Valor comercial en UF/m <sup>2</sup>		Variación anual UF/m <sup>2</sup>
		Año 2018	Año 2019	
XBB029	100-1.100 m <sup>2</sup>	1.75	1.8	0.05
EAB028	3.000-26.000 m <sup>2</sup>	1.75	1.75	0.0
TMB031	47.700-47.800 m <sup>2</sup>	1.70	1.70	0.0
HMB032	300-600 m <sup>2</sup>	2.11	2.11	0.0
HBB040	150-210 m <sup>2</sup>	1.23	1.23	0.0
HBB033	140-1.400 m <sup>2</sup>	1.00	1.00	0.0
HBB027	100-500 m <sup>2</sup>	1.38	1.38	0.0
EMB026	45.000-46.000 m <sup>2</sup>	1.7	1.7	0.0
HMB025	80-200 m <sup>2</sup>	2.11	2.11	0.0
HBB024	80-700 m <sup>2</sup>	0.8	0.82	0.02
SSS048	200-2.000 m <sup>2</sup>	0.26	0.28	0.02
SSS049	500-8.000 m <sup>2</sup>	0.23	0.24	0.01
IMB016	8.400-21.000 m <sup>2</sup>	0.53	0.56	0.03

Fuente: Elaboración Propia en base a lo informado por SII.

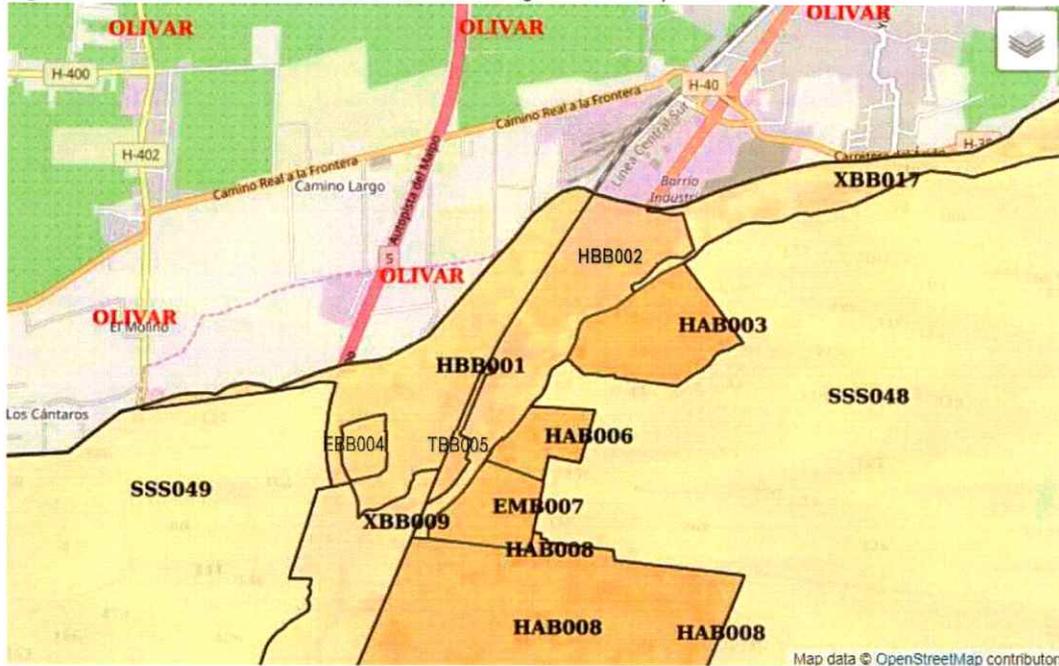


Localidad de Los Lirios

La definición de Áreas Homogéneas para la localidad de Los Lirios que define el Servicio de Impuestos Internos, plantea un área central de un rango predial de 100-700 m<sup>2</sup> de superficie, que para los datos definidos por el Observatorio de Mercado del Suelo ha variado positivamente para los años 2018 al 2019 con una variación de 0.06 uf por m<sup>2</sup>, esta área comprende el total de la superficie contenida por el Límite Urbano de la localidad.

Para el territorio rural, se definió una área Homogénea que se relaciona con una zona de crecimiento habitacional en torno a la Vía Travesía que ha presentado el mayor valor de m<sup>2</sup> de la superficie comunal, alcanzando un variación de 0.11 uf/m<sup>2</sup> para los años 2018-2019.

Figura 38: Planimetría de clasificación de Zonas Homogéneas del SII para localidad de Los Lirios.



Fuente: Extracto Catastro SII para localidad de Los Lirios.

Tabla 11: Cuadro de datos de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano para localidad de Los Lirios.

Código de Zona	Rango predial	Valor comercial en UF/m <sup>2</sup>		Variación anual UF/m <sup>2</sup>
		Año 2018	Año 2019	
HBB001	100-700 m <sup>2</sup>	0.6	0.66	0.06
HBB002	500-11.500 m <sup>2</sup>	0.62	0.62	0.0
EBB004	74.000-74.500 m <sup>2</sup>	0.6	0.6	0.0
XBB 009	500-11.500 m <sup>2</sup>	0.38	0.39	0.01
HAB003	1.200-5.000 m <sup>2</sup>	0.96	1.07	0.11
TBB005	37.000-38.000 m <sup>2</sup>	0.62	0.62	0.0

Fuente: Elaboración Propia en base a lo informado por SII.

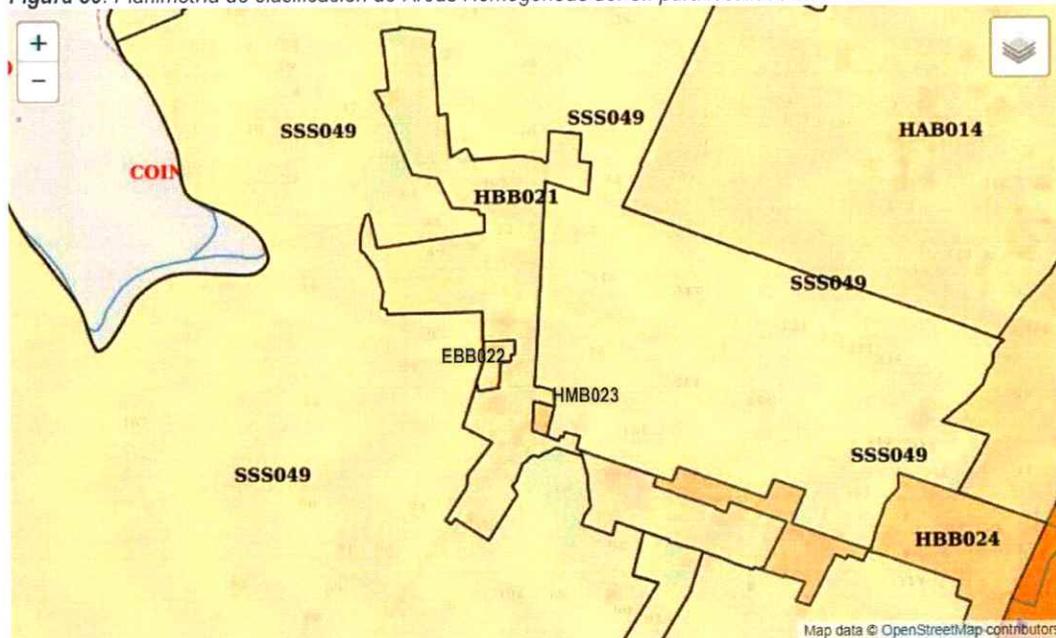


Localidad del Abra

Las Áreas Homogéneas que define el Servicio de Impuestos Internos para la localidad de El Abra, clasifica en una zona central la mayoría de la superficie contenida en el Límite del PRC vigente, que de acuerdo al Observatorio de Mercado de Suelo define un valor comercial de 0.27 uf/m<sup>2</sup> para el año 2018 y que para el año 2019 aumenta a 0.28 uf/m<sup>2</sup>.

El área que colinda con esta zona es el territorio rural de la localidad, la que presenta un rango de superficie de 500 a 8.000 m<sup>2</sup> y que presenta la misma variación de 0.01 de acuerdo al valor comercial que define el Mercado de Suelo Urbano.

Figura 39: Planimetría de clasificación de Áreas Homogéneas del SII para localidad de El Abra.



Fuente: Extracto Catastro SII para localidad de El Abra.

Tabla 12: Cuadro de datos de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano para localidad de El Abra.

Código de Zona	Rango predial	Valor comercial en UF/m <sup>2</sup>		Variación anual UF/m <sup>2</sup>
		Año 2018	Año 2019	
HBB021	100-1.200 m <sup>2</sup>	0.27	0.28	0.01
EBB022	3.000-13.000 m <sup>2</sup>	0.27	0.28	0.01
HMB023	800-1.100 m <sup>2</sup>	0.72	0.72	0.0
SSS049	500-8.000 m <sup>2</sup>	0.23	0.24	0.01

Fuente: Elaboración Propia en base a lo informado por SII.

1.5. Edificaciones e instalaciones

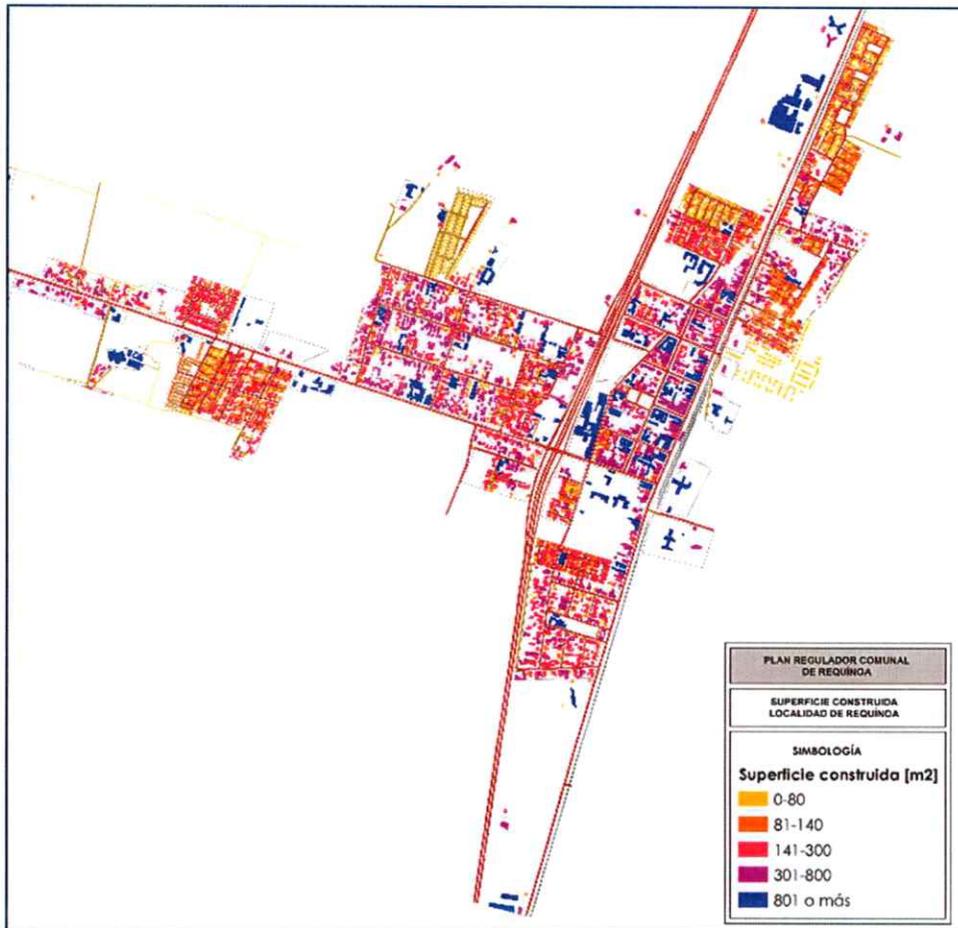


Las edificaciones existentes en los centros urbanos de las tres localidades tienen una relación directa entre su uso y la superficie que utilizan para realizar la actividad, por tanto, se realiza un análisis de la superficie construida, de acuerdo al levantamiento de la base cartográfica de las edificaciones. El resultado se convierte en una agrupación que se puede homologar a zonas homogéneas para cada localidad.

Localidad de Requínoa

En la localidad de Requínoa se clasifican en cinco rango de superficie, en donde la menor corresponde a 0 a 80 m<sup>2</sup> que se identifican como los conjuntos habitacionales más alejados del centro urbano, los dos rangos siguientes (81-140 m<sup>2</sup> y 141-300 m<sup>2</sup>) corresponde a uso habitacional en torno al centro patrimonial. Las edificaciones que corresponden al cuarto rango (301-800 m<sup>2</sup>) se identifican en el centro patrimonial, correspondiendo a las viviendas antiguas que se conservan desde los inicios de la conformación de la localidad. Y por último, las del rango superior (801 o más m<sup>2</sup>) se identifican las construcciones que albergan los equipamientos comunales, como el municipio, el Teatro, liceos y escuelas que en su mayoría se emplazan al interior del centro patrimonial.

Figura 40: Planimetría con tipificación de Superficie Construida para localidad de Requínoa.



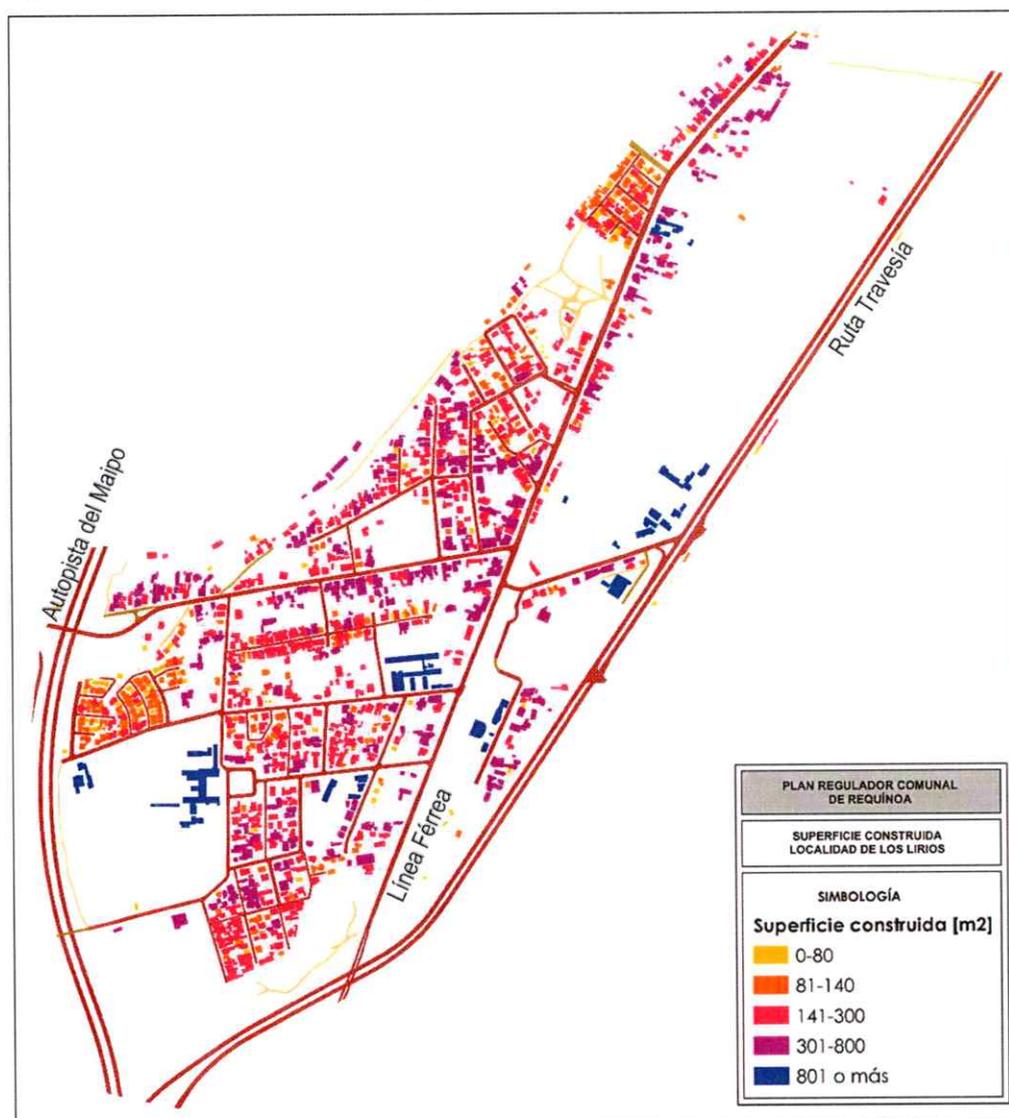
Propia en base a levantamiento cartográfico.



Localidad de Los Lirios

Para esta localidad se utilizan los mismos rangos de clasificación de la superficie, por tanto, identificamos una situación homologable, las superficies menores son de viviendas en el perímetro de la localidad, los rangos de mayor superficie se emplazan en torno al centro local y las de mayor superficie (800 a más m<sup>2</sup>) se identifican los equipamientos como la Parroquia y el establecimiento de educación escolar.

Figura 41: Planimetría con tipificación de Superficie Construida para localidad de Los Lirios.



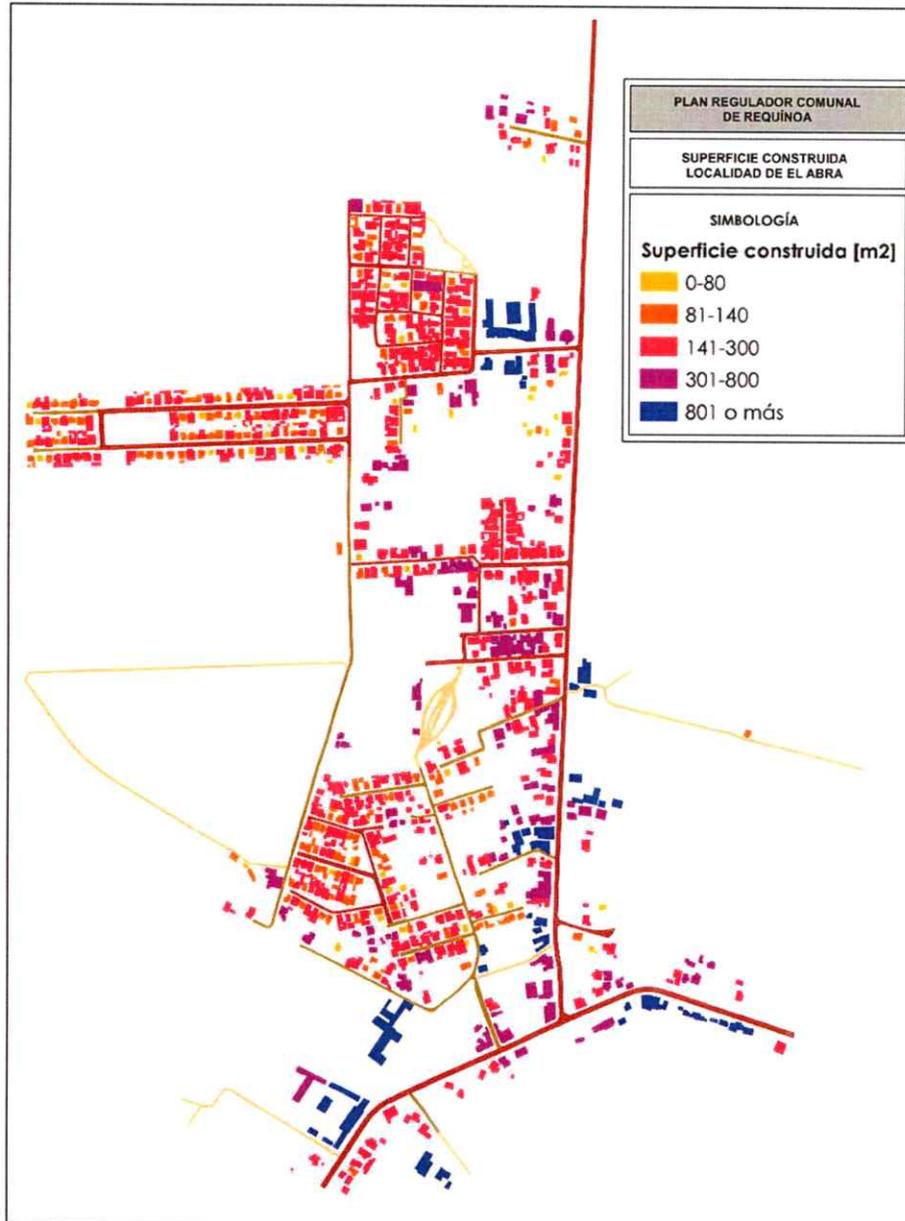
Fuente: Elaboración Propia en base a levantamiento cartográfico.



Localidad del Abra

En esta localidad la superficie de rango menor se identifican como lotes esporádicos al interior de conjuntos habitacionales, las del cuarto rango (301-800 m<sup>2</sup>) se localizan en torno al eje del antigua Camino Real, al igual que los del último rango (800 y más m<sup>2</sup>) correspondiendo a las Casas Patronales aledañas al poblado y el edificio de educación.

Figura 42: Planimetría con tipificación de Superficie Construida para localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración Propia en base a levantamiento cartográfico.



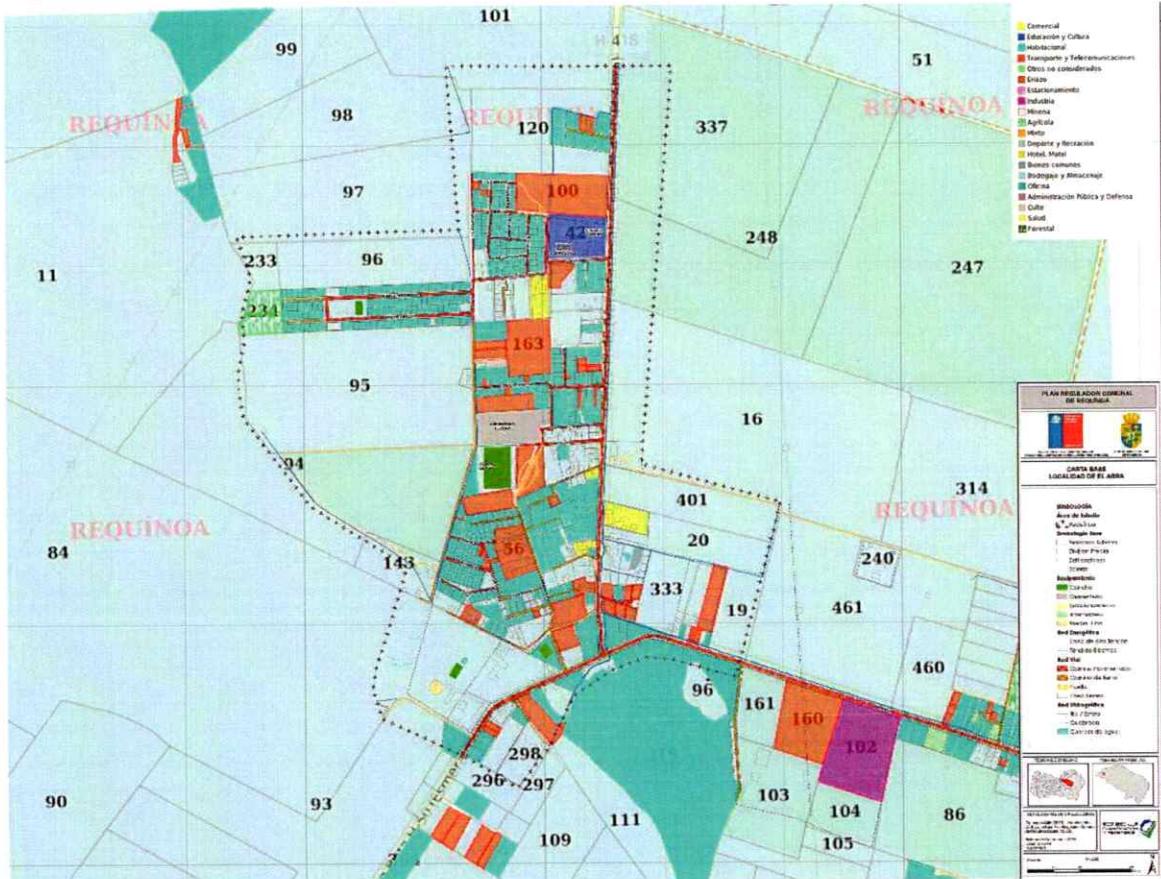




Localidad del Abra

En la localidad de El Abra al interior del Límite Urbano Vigente se encuentra emplazado el Cementerio Comunal asociado a la iglesia de la localidad, además de contar con establecimiento educacional de nivel básico y parvulario, posta de salud, bomberos y una estación de servicios de combustible.

Figura 45: Planimetría de los destinos asociados a los roles de SII para la localidad de El Abra.



Fuente: Extracto de cartografía de SII.



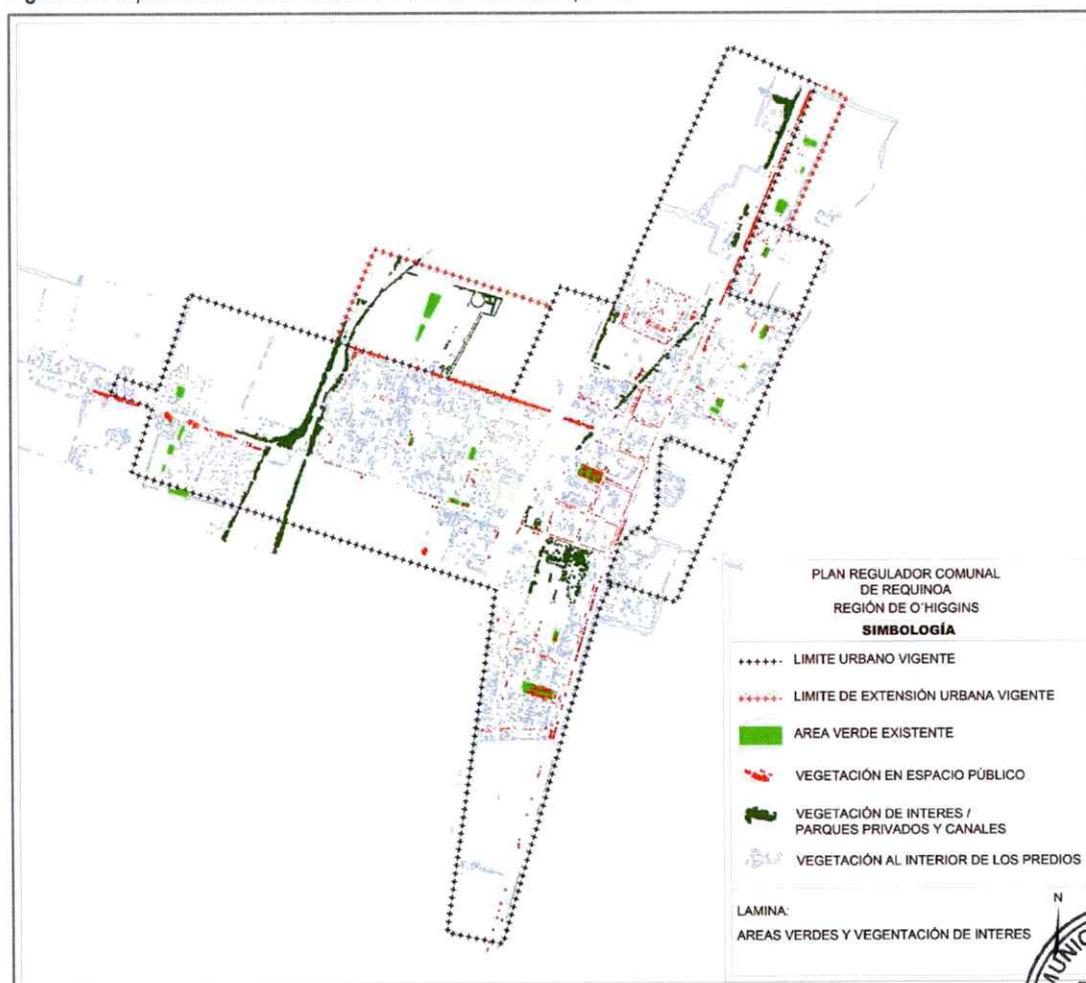
## 1.7. Áreas Verdes

Las áreas Verdes existentes al interior de los límites urbanos de las localidades materializan el cuidado y mantención del medio ambiente que permite consolidar ciudades sustentables, Para el caso de la comuna de Requínoa se observaron cuatro tipos de áreas verdes que son parte del patrimonio ecológico de las localidades. Se identifican las áreas verdes existentes que se consolidan como superficies para el espacio de recreación; la vegetación en espacios públicos que se encuentran en plazas y vías públicas; la vegetación de espacios interés y en parques privados y por último la vegetación que se encuentra al interior de los predios.

### Localidad de Requínoa

Para la localidad de Requínoa se han identificado en las cuatro categorías una superficie de 2.8 hectáreas de vegetación, y que al compararlo con la superficie total al interior del límite urbano, corresponde a un 0.70% de la superficie total.

**Figura 46:** Superficie de Áreas Verdes en la localidad de Requínoa.



Fuente: Elaboración Propia en base a levantamiento cartográfico.

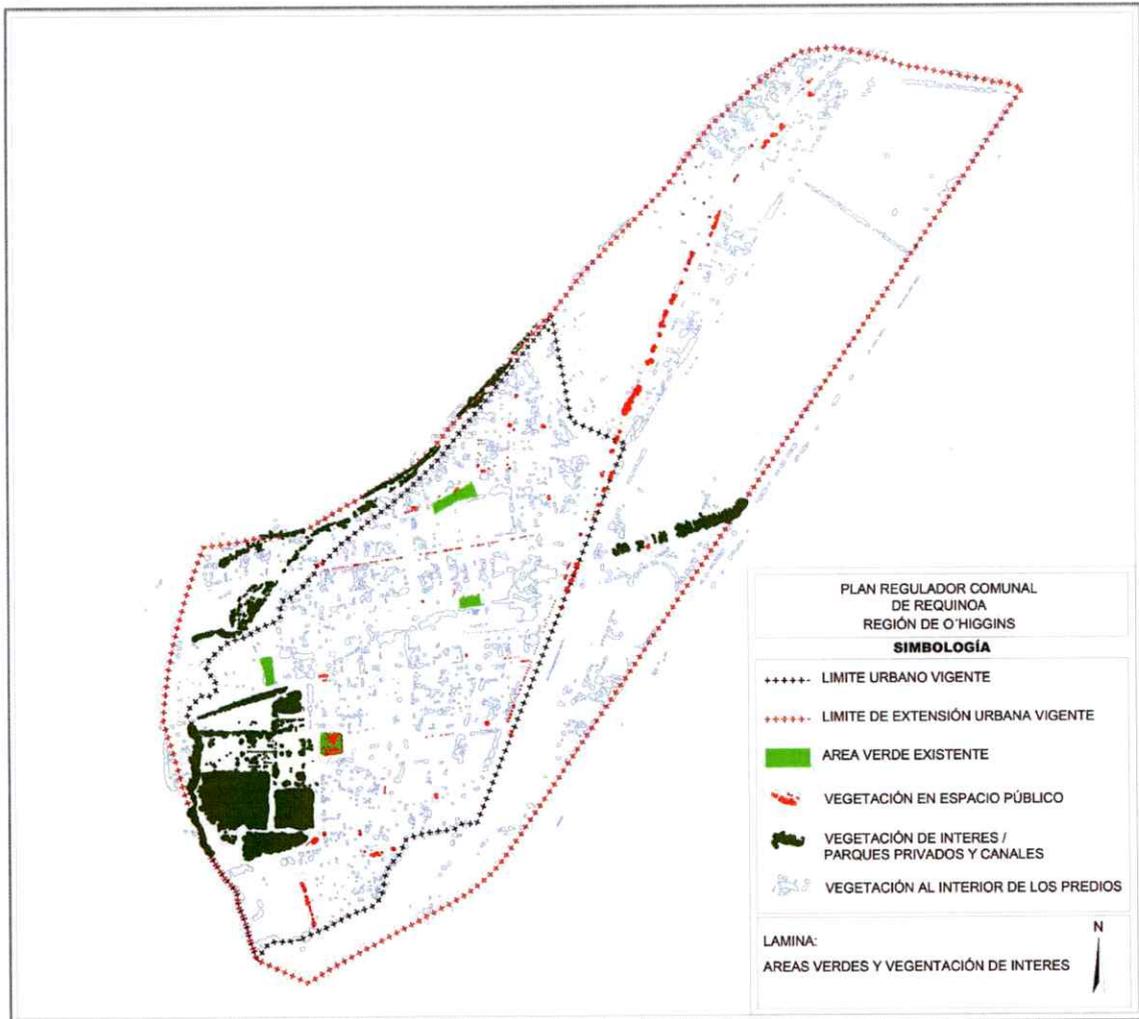


Localidad de Los Lirios

En la localidad de Los Lirios la existencia de la vegetación al interior del Límite Urbano se identifica con una superficie de 0.68 hectáreas, que al compararlo con la superficie total del PRC vigente más la superficie de Extensión del PRI Río Claro, de 131 hectáreas, obtenemos un 0.52% del total.

El aporte mayor a este porcentaje se obtiene de la superficie que se encuentra al interior de la Parroquia, en los jardines del antigua Seminario, el que no se configura como un parque urbano.

**Figura 47:** Superficie de Áreas Verdes en la localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración Propia en base a levantamiento cartográfico.

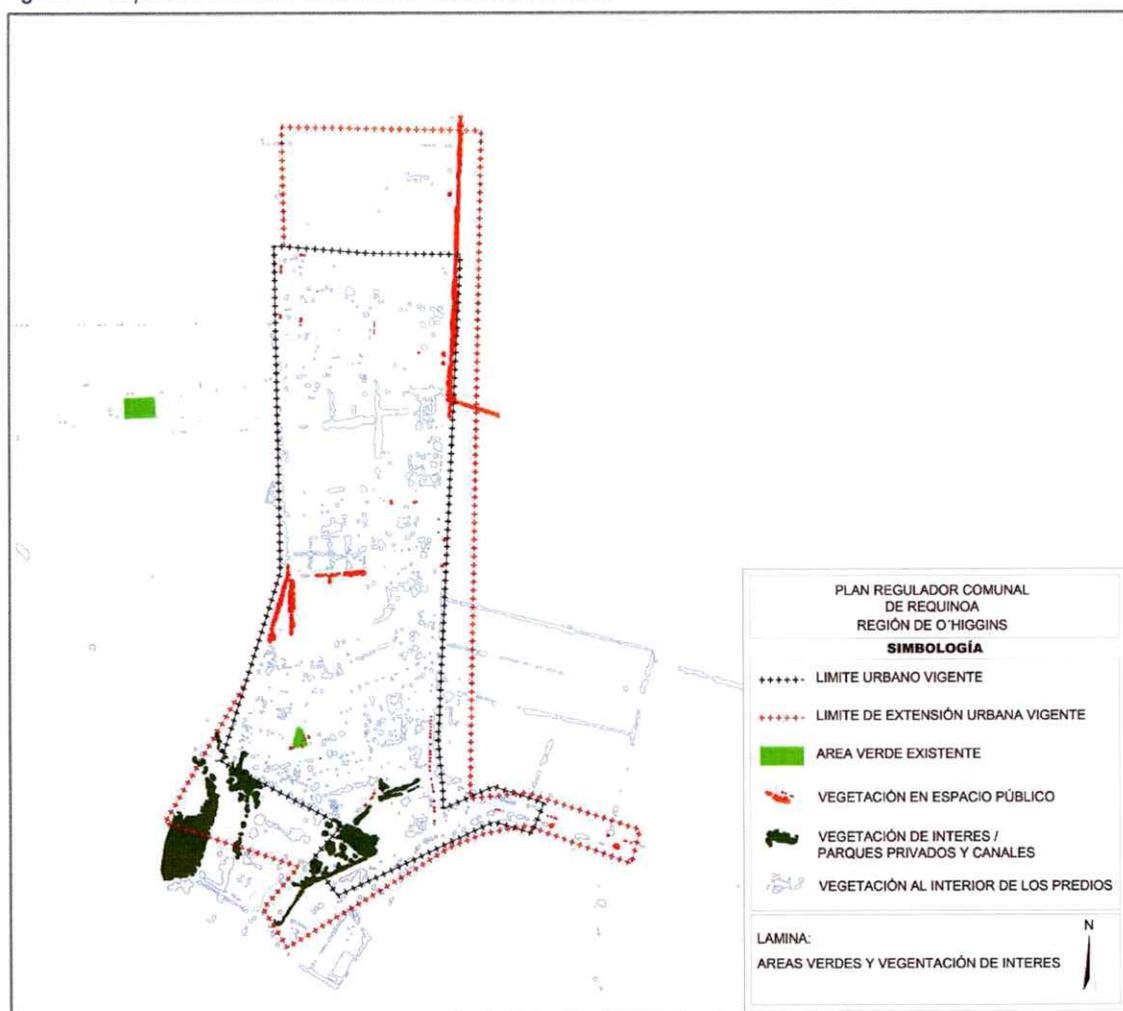


Localidad del Abra

Para la localidad de El Abra la superficie de vegetación al interior del límite urbano vigente se calcula en 0.34 hectáreas, las que en proporción a la superficie total del PRC vigente de 73.2 hectáreas, corresponde a un 0.46 % de este total.

Al igual que en Los Lirios, el aporte mayor lo realiza la existencia del Parque de la Casona Patronal que no se considera una superficie pública. Un aporte considerable lo realiza la vegetación al interior de los predios, lo que denota el valor que le otorgan los habitantes de la localidad al medioambiente.

**Figura 48:** Superficie de Áreas Verdes en la localidad de El Abra.



Fuente: Elaboración Propia en base a levantamiento cartográfico.



## 1.8. Patrimonio Cultural

### 1.8.1. Monumento Nacional

Los elementos de valor patrimonial le confieren un valor significativo al territorio, potenciando la identificación de la comunidad con el entorno habitado. Se busca plasmar estos valores en la planificación comunal y urbana para su protección, puesta en valor y desarrollo en el marco del Plan.

La comuna de Requínoa cuenta con solo un Monumento Nacional, declarado en el Decreto n°351 del 05 de junio de 1995, correspondiente a las Casas Patronales del Fundo Los Perales, ubicado en el sector del centro patrimonial de la localidad de Requínoa.

Su descripción nos habla de:

*“Durante siglos la hacienda fue uno de los pilares fundamentales en los que descansó la estructura social chilena. El orden jerárquico imperante en el campo, con los patrones, mayordomos, inquilinos y peones, reflejó de manera patente el ordenamiento social que caracterizó a nuestro país durante los siglos XVII, XVIII, XIX e incluso durante parte del siglo XX. Las casas patronales del fundo Los Perales, en la comuna de Requínoa, representan uno de los pocos conjuntos arquitectónicos rurales, existentes actualmente en Chile central, de una antigüedad aproximada de 200 años de construcción, que ha logrado preservarse en perfecto estado de conservación hasta hoy.*

*La casa, tiene 36 dependencias que se distribuyen en forma de U, y que se alinean a lo largo de amplios corredores, con piso de piedra y pilares de madera. La construcción tiene cinco metros de alto y es de adobe; sus gruesos muros tienen un metro de ancho, la techumbre es de tejas. Las instalaciones del predio incluyen además una casa de administración y una llavería, las cuales están rodeadas por un parque de 4.000 metros cuadrados donde se aprecian árboles de gran belleza tales como cedros, palmeras, araucarias, alcornoques, mañíos, entre otros”.*

Los orígenes del fundo Los Perales en la consolidación de la localidad quedó descrita en la recapitulación histórica ya realizada, lo que se aprecia como un valor de parte de la comunidad.

En años anteriores, la familia Witting propietaria del Monumento, permitió abrir los deslindes de la propiedad para que el Parque fuera utilizado por toda la comunidad, iniciativa que no se prolongó en el tiempo por falta de cuidados y un deterioro progresivo, lo que ha generado una reticencia en la actualidad de parte de los propietarios para volver a ejecutar esa acción.



## 1.8.2. Edificaciones de Valor Patrimonial

La denominación y puesta en valor de este patrimonio como inmuebles y zonas de conservación histórica, no debe ser calificado como obstáculo para el desarrollo urbano de las zonas donde se emplazan, sino como un atributo significativo para la identidad de la ciudad en su conjunto.

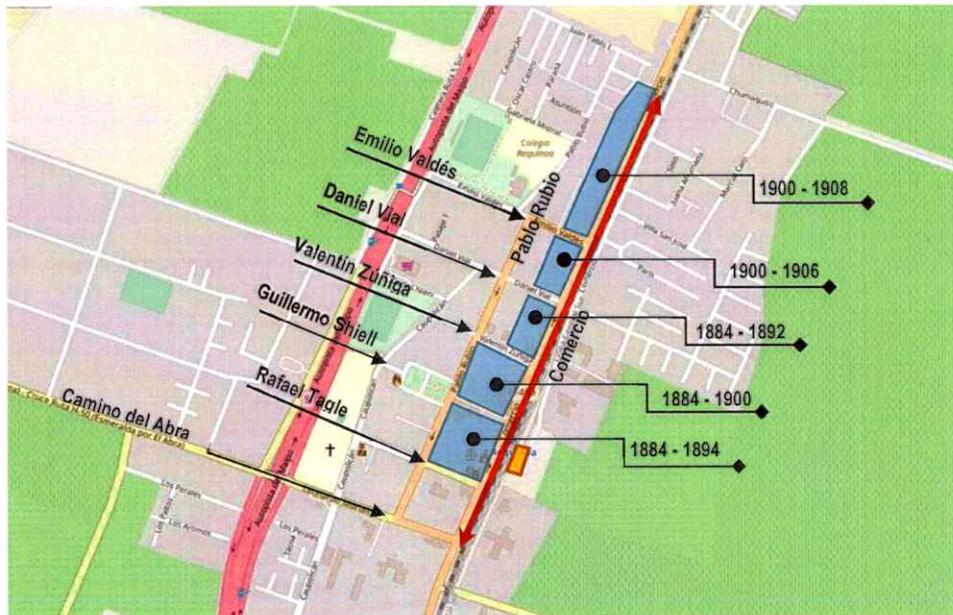
### Localidad de Requinoa

En la localidad de Requinoa se verifica la existencia de conjuntos de vivienda que permiten dar cuenta del proceso de ocupación de la ciudad, en los inicios de su historia como localidad y, al mismo tiempo, la conformación de la imagen urbana que se ha mantenido hasta el día de hoy.

El Centro Patrimonial que se desarrolla en torno al eje de la calle Comercio y las calles Pablo Rubio, Rafael Tagle, Guillermo Shiell, Valentín Zúñiga, Daniel Vial y Emilio Valdés, se consolidan como edificadas con residencia y locales comerciales de los primeros habitantes de la localidad, que fueron dando forma a la comuna.

Las adquisiciones de los lotes de terreno a don Pablo Rubio se realizaron en períodos anuales distribuidas por manzanas comprándose lotes contiguos unos a otros, con un crecimiento que comienza frente a la Estación hasta el Cruce con el Fundo Chumaquito.

**Figura 49:** Consolidación de la localidad de Requinoa de acuerdo al año de adquisición de los terrenos.



Fuente: Elaboración Propia en base a información al registro digital del Archivo Nacional del CBR de Rengo.

La trama urbana que se traza a partir del eje de la Calle Comercio, frente a la Estación de Ferrocarriles comienza a ser vendidas a partir del año 1884 en las cuadras frente a ella, punto de partida para la definición de calles perpendiculares nombradas inicialmente como "Caminos vecinales", los que llegan hasta la Calle Pablo Rubio. Las manzanas que se comienzan a consolidar fueron a partir de las primeras compras de lotes directamente a don Pablo Rubio, fueron las siguientes:



**Tabla 13:** Cuadros de Propietarios por manzanas que adquieren a don Pablo Rubio en localidad de Requinoa.

Manzana entre Calles Rafael Tagle y Guillermo Shiell				
Nombre del Propietario	Año	Fojas	Número	Medidas del Lote en Varas
Anjel Custodio Muñoz	1884	33 v	72	30 de frente x 75 de fondo
José Segundo Varas	1884	328	620	22 de frente x 50 de fondo
Pedro Nolasco Contreras	1887	44 v	106	24 de frente x 58 de fondo
Clemente Lizana	1892	586	1015	26 de frente x 59 de fondo
Beatriz Arenas	1894	578	852	No especifica
Manuel Cerda	1909	17	27	No especifica

Manzana entre Calles Guillermo Shiell y Valentín Zúñiga				
Nombre del Propietario	Año	Fojas	Número	Medidas del Lote en Varas
José Pablo Castillo	1881	23	48	No especifica
Agustín Cavieres	1884	329	621	36 de frente x 75 de fondo
Manuel Figueroa	1884	327	618	30 de frente x 50 de fondo
Mercedes Mandujano	1900	436	747	25 de frente x 75 de fondo
Mercedes Mandujano	1900	436	747	58 de frente x 75 de fondo
Sucesión Agustín Cavieres	1900	439	752	33 de frente x 75 de fondo
Gregorio Román	1900	434	742	26 de frente x 75 de fondo

Manzana entre Calles Valentín Zúñiga y Daniel Vial				
Nombre del Propietario	Año	Fojas	Número	Medidas del Lote en Varas
Elias Miranda	1884	328	619	20 de frente x 50 de fondo
Juan de La Cruz Aros	1887	45	107	25 de frente x 75 de fondo
Remijio Pino	1887	44	105	32 ¾ de frente x 75 de fondo
Regalado Cavieres	1892	585	1013	30 de frente x 75 de fondo
Carmelo Miranda	1892	586	1014	42 de frente x 75 de fondo

Manzana entre Calles Daniel Vial y Emilio Valdés				
Nombre del Propietario	Año	Fojas	Número	Medidas del Lote en Varas
Antonio Castro	1900	434	743	50 de frente x 75 de fondo
Pedro Miranda	1900	437 v	749	20 de frente x 75 de fondo
Domingo Silva	1900	12 v	16	No especifica
José María Zúñiga	1906	56	101	30 de frente x 75 de fondo

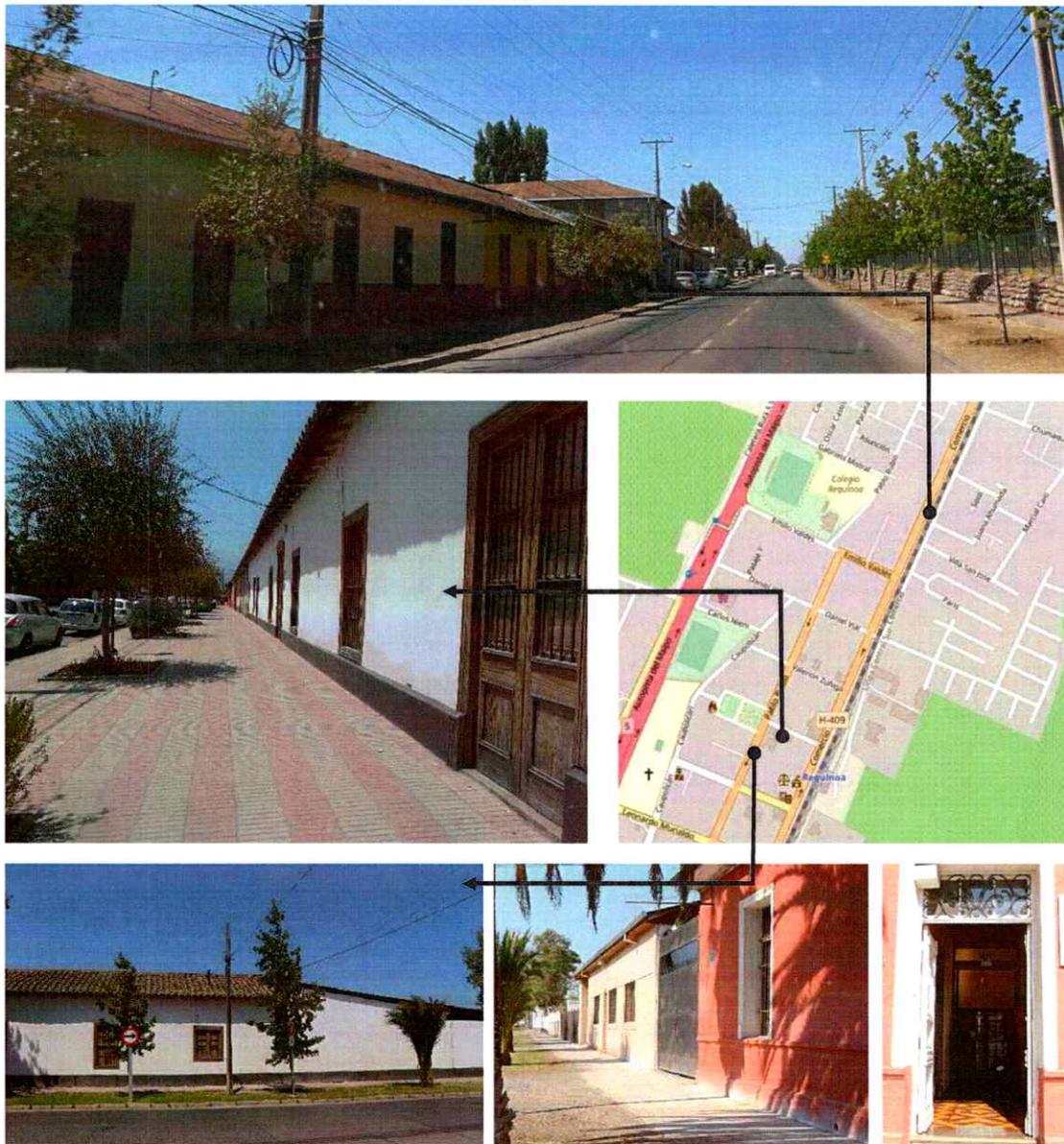
Manzana entre Calles Emilio Valdés y camino a Fundo Chumaquito				
Nombre del Propietario	Año	Fojas	Número	Medidas del Lote en Varas
Pio Araya	1900	435 v	744	40 de frente x 75 de fondo
Ignacio Díaz	1900	438	751	30 de frente x 75 de fondo
José Fuentes	1900	435	745	40 de frente x 75 de fondo
Manuel Duque	1908	97	168	20 de frente x 75 de fondo
Luis Valdivia	1908	96 v	167	No indica
Manuel Navarrete	1908	320	532	25 de frente x 75 de fondo
Antonio Cordero	1908	96	166	20 de frente x 75 de fondo
Maclovia Pérez	1908	95	164	20 de frente x 75 de fondo
Desiderio González	1908	153	267	40 de frente x 75 de fondo
Narcisa Vargas	1908	95	165	29 ½ de frente x 75 sur, 72 norte de fondos

Fuente: Elaboración propia en base a Registro Digital del Archivo Nacional del CBR de Rengo.

La tipología de fachadas continuas definieron hasta hoy la morfología del Centro de la localidad, con utilización de técnicas constructivas propias de la época, albañilería de adobe, con estructura del tercio superior en madera y cubiertas de teja de arcilla hecha a pierna.



Figura 50: Identificación gráfica de la tipología de vivienda que se ejecutó en la fundación de la localidad de Requinoa.

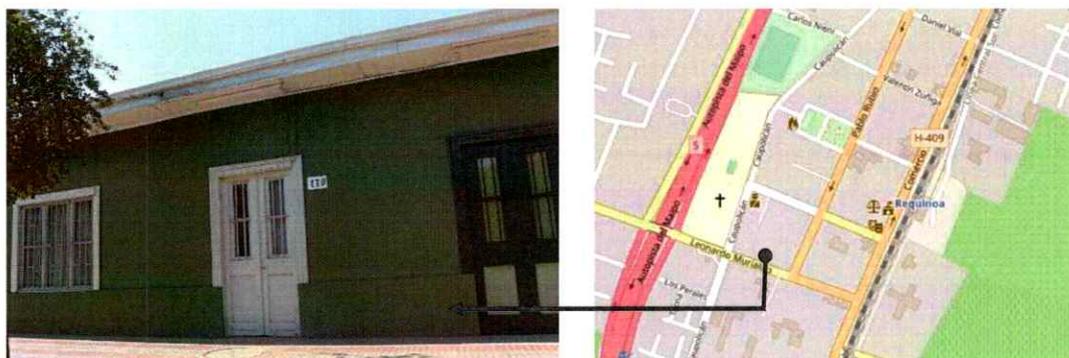


Fuente: Elaboración propia en base a archivo fotográfico.

La etapa siguiente de venta de los lotes la realizará el hijo de don Pablo, don Alejo Rubio, una vez que en el año 1915 su padre le transfiere los dominios de los Fondos restantes. Para 1916, comienzan las ventas de los lotes que se encuentran entre las calles Pablo Rubio y Caupolicán, consolidándose el eje de la Avenida del Abra, hasta llegar a la iglesia.



**Figura 51:** Tipología de edificación en Calle Murialdo, ex Camino del Abra.



Fuente: Levantamiento fotográfico.

### Localidad del Abra

La localidad de El Abra tiene emplazada al interior de la zona de Extensión Urbana definida en el PRI Río Claro las edificaciones de la Hacienda El Carmen, que perteneció a la familia Lira, propietarios de las tierras en donde se emplaza la localidad.

La Casona Patrimonial del Fundo El Carmen cuenta además con un parque y edificaciones de uso de servicios que se encuentran en buen estado.

**Figura 52:** Edificaciones de Fundo El Carmen de El Abra.



Fuente: Levantamiento fotográfico.



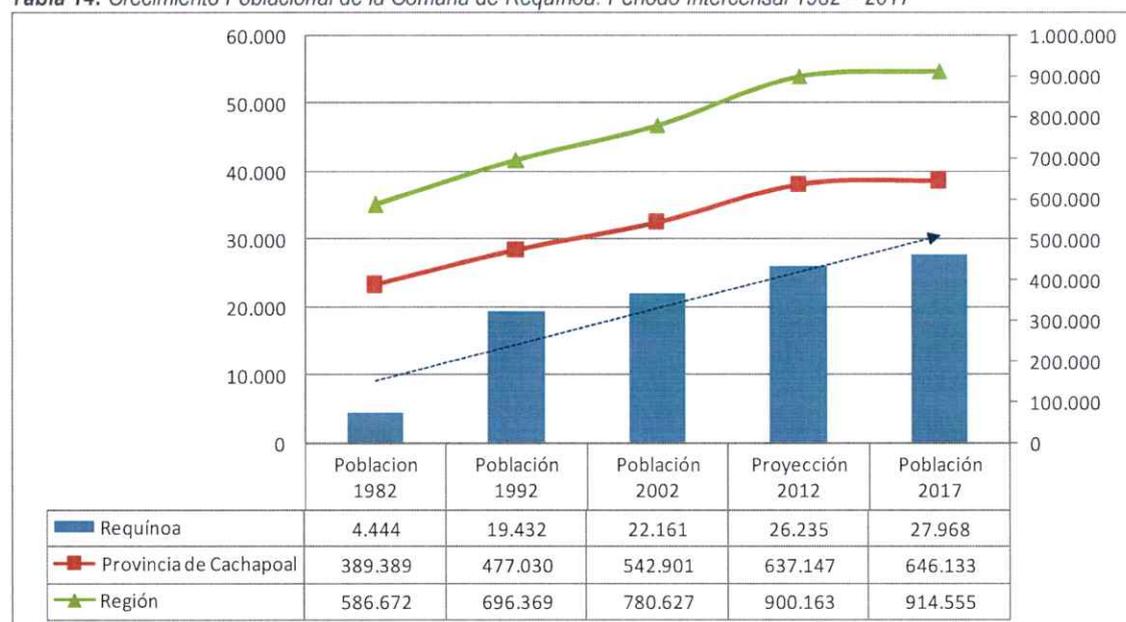
## 2. SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO

### 2.1. Aspectos demográficos

La comuna de Requínoa, durante el Censo de Población y Vivienda del año 2017, contaba con 27.968 habitantes, equivalentes al 4,3% de la población de la Provincia de Cachapoal a la cual pertenece. Dicha población destaca por sus índices de urbanización, la que alcanza un 58% de habitantes residiendo en el entorno urbano.

A partir de la evolución de los datos demográficos, se puede mencionar que la población ha ido en constante aumento, registrando en el periodo intercensal 1992-2017 un incremento de habitantes que alcanza el 44%.

**Tabla 14:** Crecimiento Poblacional de la Comuna de Requínoa. Periodo Intercensal 1982 – 2017



Fuente: Elaboración propia en base a INE

**Tabla 15:** Crecimiento Poblacional de la Comuna de Requínoa. Periodo Intercensal 2017– 2035

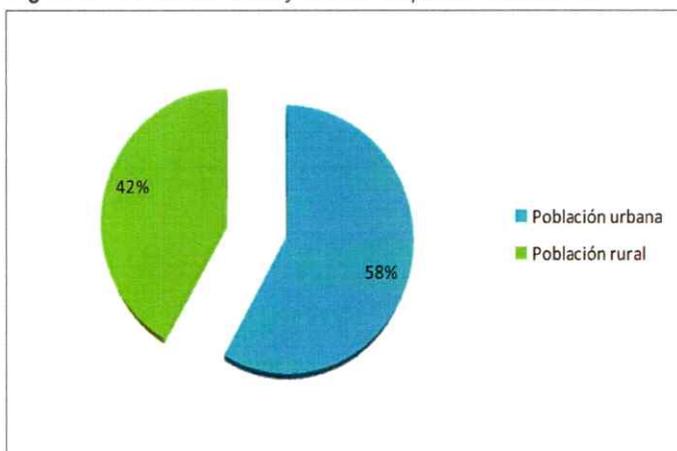
Año	2017	2035	% de crecimiento
Población Comunal	29.017 hab	34.596 hab	19,23

Fuente: Estimaciones y Proyección 2002-2035 comuna de Requínoa, INE.

En lo que respecta a la población comunal, el censo del año 2017 reconoció Requínoa con un 58% de población urbana y un 42% de población rural. Este fenómeno se puede atribuir a la atracción demográfica de la ciudad causada por mejores condiciones laborales, educacionales, de transporte y de salud, ya que en periodos anteriores la cifra de población rural era mayor que la urbana, como ocurrió en 1992.



Figura 53: Población urbana y rural de Requinoa de Censo 2017



Fuente: Elaboración propia en base a INE

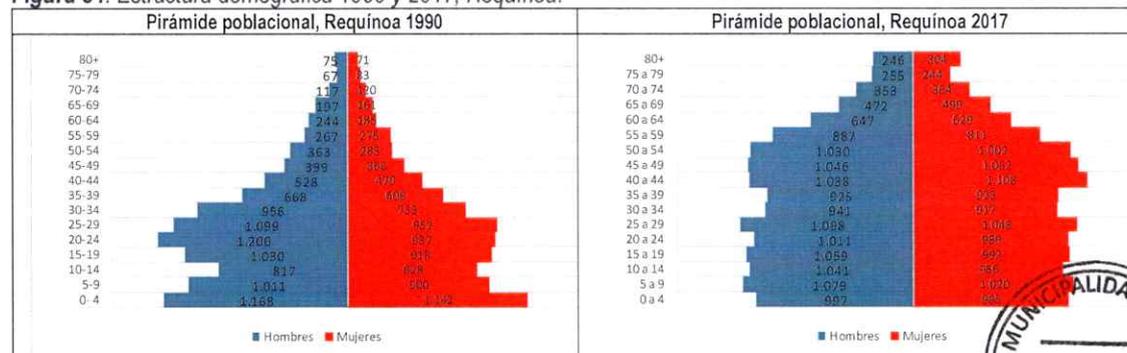
Tabla 16: Evolución de la Distribución de la Población en la Comuna de Requinoa.

Año	Población				
	Total	Urbana		Rural	
	Habitantes	Habitantes	%	Habitantes	%
1992	19.432	8.695	44,7%	10.737	55,3%
2002	22.161	11.167	50,4%	10.994	49,6%
2017	27.968	16.283	58,2%	11.685	41,8%

Fuente: Elaboración propia en base a INE, 2017

En términos de composición etaria, se tiene que la estructura demográfica de la comuna en 1990 correspondía a la clásica pirámide de población progresiva, de base ancha producto de una alta natalidad y de una mortalidad sucesiva conforme aumenta la edad; da cuenta además de una población con significativas tasas de mortalidad y natalidad, junto con registrar población mayoritariamente joven. Distinta situación aparece en 2017, donde la pirámide corresponde a una estacionaria, en la cual se aprecia un equilibrio en los grupos etarios consecuencia de una natalidad y mortalidad estable, aunque destaca la sobrevida de mujeres a partir de los 40 años de edad, tal como muestra la siguiente Figura.

Figura 54: Estructura demográfica 1990 y 2017, Requinoa.

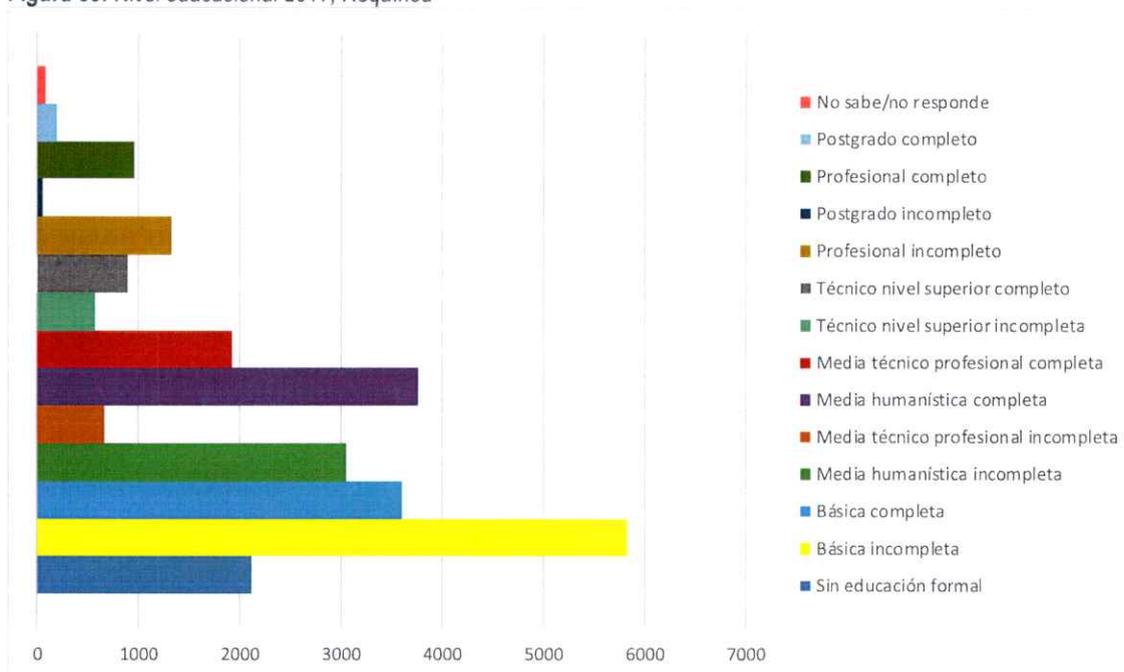


Fuente: Elaboración propia en base a INE



Otra importante característica de la población corresponde al nivel educacional alcanzado por los habitantes, según datos de la Encuesta CASEN 2017, la mayor parte de la población registra formación básica incompleta, con un 23,3%. Le sigue la educación media humanista completa con un 15%. No obstante, llama la atención la cifra académica de nivel superior completo (técnico, profesional y posgrado) que registra la comuna de Requinoa la que alcanza un 8,2% en promedio. La siguiente Figura muestra en detalle los niveles educacionales de la comuna.

**Figura 55:** Nivel educacional 2017, Requinoa



Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2017

Por otro lado, la Encuesta CASEN muestra también que cerca de un 48,2% de los habitantes de Requinoa se encuentran Ocupados, lo cual contrasta con la cifra de Desocupados que sólo alcanza un 3,1% a nivel comunal. La Tabla 7.2 muestra las cifras en mayor detalle.

**Tabla 17:** Condición de Actividad 2017, Requinoa

Condición de Actividad <sup>33</sup>	Población <sup>34</sup>	Porcentaje (%)
Ocupados	10.195	48,2
Desocupados	664	3,1
Inactivos	10.279	48,6

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2017

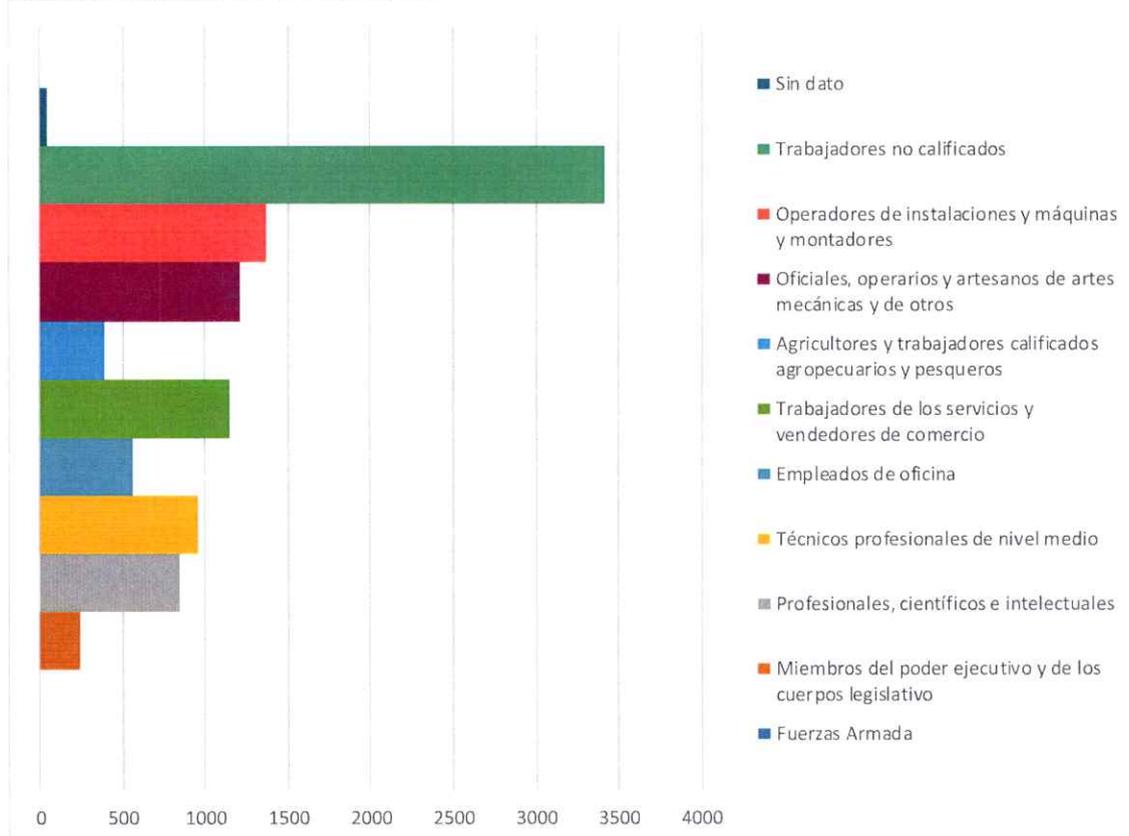
33 Ocupados: Personas de 15 años y más que durante la semana anterior a la realización de la encuesta trabajaron a lo menos una hora: por un sueldo o salario, de forma independiente para obtener beneficios o ganancia familiar (incluye a los familiares no remunerados), como aprendices o realizando una práctica; y personas con empleo pero que, durante la semana de referencia, estuvieron temporalmente ausentes de su trabajo por licencia, huelga, enfermedad, vacaciones u otra razón / Desocupados: Personas de 15 años y más que durante la semana anterior a la realización de la encuesta, se encontraban sin empleo, y que, en las últimas cuatro semanas anteriores a la realización de la encuesta, hicieron esfuerzos concretos para conseguir empleo. / Inactivos: Personas de 15 años y más que durante el período de referencia de la encuesta no se encontraban ocupadas ni desocupadas (estudiantes, personas en situación de discapacidad, etc.).

34 Población obtenida según base de datos CASEN 2017, SPSS, con expansión regional



En relación a lo anteriormente señalado, la Ocupación u Oficio de la población comunal se concentra principalmente en el grupo de los Trabajadores No Calificados, con cerca de un 33,6%. Le siguen los Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas, con un 13,4%. Esto se condice con los niveles educacionales alcanzados por la población comunal, en donde destaca la baja calificación.

**Figura 56:** Ocupación u Oficio 2017, Requínoa



Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2017

Por último, y en relación a los ingresos percibidos por los habitantes de Requínoa, éstos alcanzan un total de \$396.813<sup>35</sup>, según la Encuesta CASEN 2017. Respecto de la evolución de los ingresos, la Tabla 7.3 muestra información obtenida de la misma fuente a partir del año 1994.

<sup>35</sup> Ingresos compuestos por ingresos autónomos (Ingreso por concepto de sueldos y salarios, ganancias provenientes del trabajo independiente, autoprovisión de bienes producidos por el hogar, bonificaciones, gratificaciones, rentas, intereses, así como jubilaciones, pensiones, montepíos y transferencias entre privados) y subsidios monetarios (Aportes en efectivo que distribuye el Estado a las personas y los hogares a través de sus programas sociales).



**Figura 57: Ingresos percibidos 1990-2017<sup>36</sup>, Requínoa**

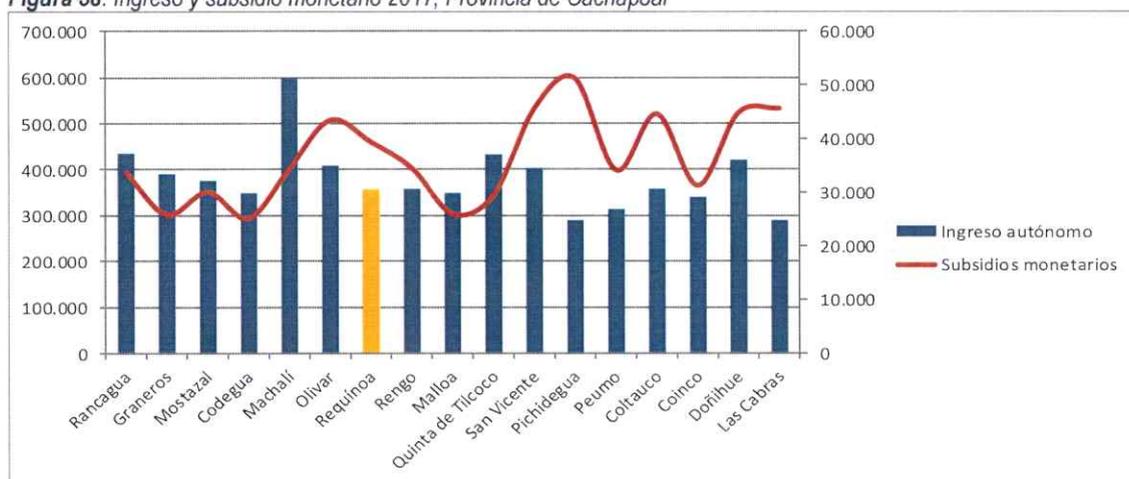
Año	Unidad	Ingreso Comunal		
		Autónomo	Subsidios	Total
1990	(\$ Nov 1990)	-	-	-
1992	(\$ Nov 1992)	-	-	-
1994	(\$ Nov 1994)	226.894	15.423	242.317
1996	(\$ Nov 1996)	245.378	12.825	258.203
1998	(\$ Nov 1998)	258.932	13.401	272.333
2000	(\$ Nov 2000)	269.935	14.158	284.093
2003	(\$ Nov 2003)	367.382	28.405	395.787
2006	(\$ Nov 2006)	405.993	34.161	440.154
2009	(\$ Nov 2009)	477.230	49.770	527.000
2011	(\$ Nov 2011)	449.555	15.113	464.668
2013	(\$ Nov 2013)	454.552	37.872	492.424
2015	(\$ Nov 2015)	487.791	41.788	529.579
2017	(\$ Nov 2017)	357.329	39.484	396.813

Fuente: Elaboración propia en base a CASEN

De la Tabla se puede desprender que Requínoa ha experimentado un aumento progresivo de los ingresos, aunque con algunas leves bajas en ciertos periodos, registrando aproximadamente \$240.000 en el año 1994, hasta cerca de \$400.000 en la última observación.

Por su parte, a nivel provincial, la comuna de Requínoa ocupa el décimo puesto en cuanto a ingresos totales, lo cual la lleva a posicionarse bajo del promedio provincial<sup>37</sup>.

**Figura 58: Ingreso y subsidio monetario 2017, Provincia de Cachapoal**



Fuente: Elaboración propia en base a CASEN 2017



<sup>36</sup>El cálculo se obtuvo con factor de expansión regional

<sup>37</sup>El cálculo se obtuvo con factor de expansión regional, cabe mencionar que el ranking se explica por representatividad de la muestra.



## 2.2. Base económica

En lo que respecta al sistema económico de la comuna, lo primero a señalar corresponde a la nomenclatura utilizada por el Servicio de Impuestos Internos para definir los rubros económicos, los cuales se aprecian en la Tabla 2.4.

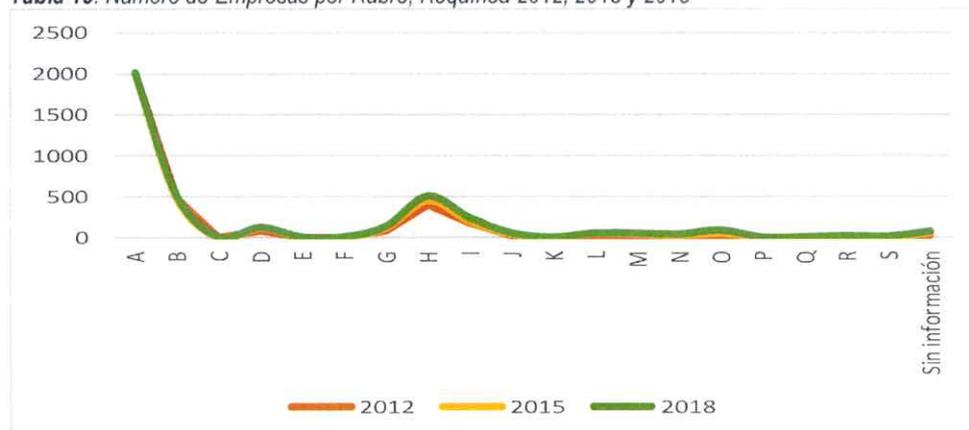
**Tabla 18:** Rubros Económicos de SII.

Nombre Rubro	Sigla
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	A
Explotación de minas y canteras	B
Industria manufacturera	C
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	D
Suministro de agua, evacuación de aguas residuales, gestión de desechos y descontaminación	E
Construcción	F
Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas	G
Transporte y almacenamiento	H
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	I
Información y comunicaciones	J
Actividades financieras y de seguros	K
Actividades inmobiliarias	L
Actividades profesionales, científicas y técnicas	M
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	N
Administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria	O
Enseñanza	P
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	Q
Actividades artísticas, de entrenamiento y recreativas	R
Otras actividades de servicios	S
Actividades de los hogares como empleadores, actividades no diferenciadas de los hogares	T

Fuente: Elaboración propia en base a SII

De acuerdo al número de empresas que registra la comuna, destaca sobresalientemente el rubro ligado a la agricultura y ganadería (A), ello durante los años 2012, 2015 y 2018. En segundo lugar, figuran las empresas ligadas al comercio (G). La siguiente Figura muestra la tendencia de número de empresas, la cual se encuentra casi sin variaciones durante los periodos observados para la comuna de Requínoa.

**Tabla 19:** Número de Empresas por Rubro, Requínoa 2012, 2015 y 2018

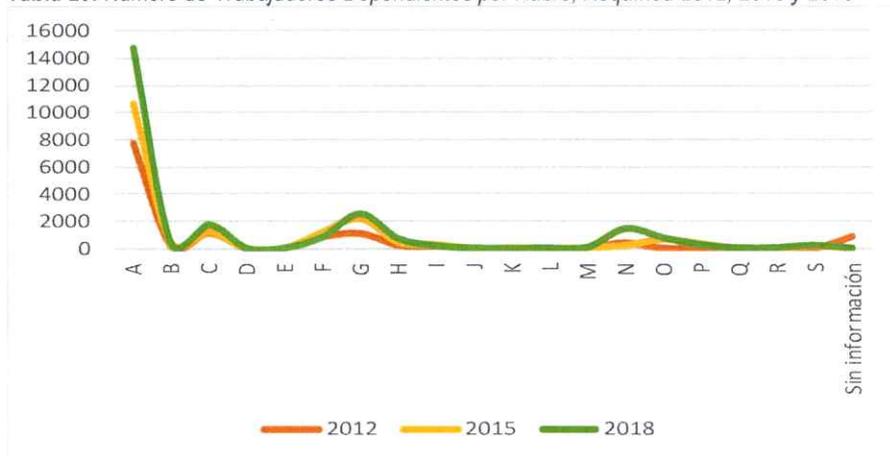


Fuente: Elaboración propia en base a SII



En relación a lo señalado anteriormente, el número de trabajadores dependientes por rubro se desenvuelve preferentemente en el rubro de la agricultura (A), seguido, aunque muy por debajo, de aquellos que se desempeñan en el comercio (G), tal como indica la siguiente Figura. En donde la tendencia ha ido en alza durante los periodos observados.

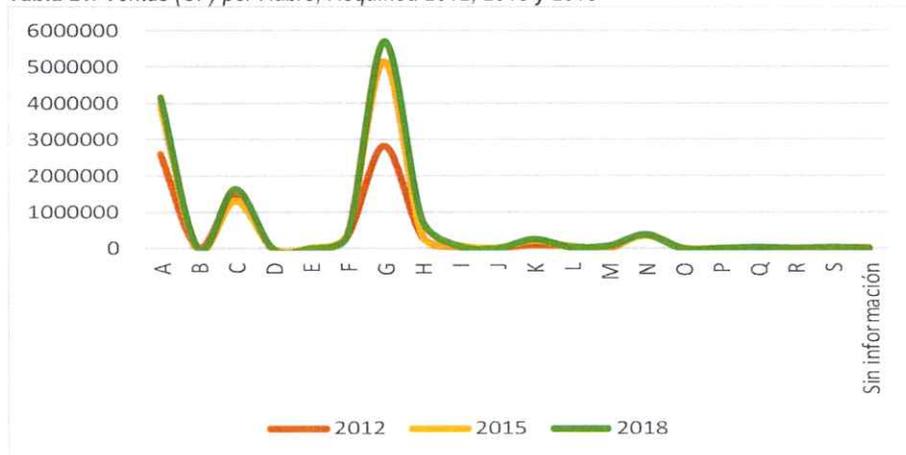
**Tabla 20:** Número de Trabajadores Dependientes por Rubro, Requinoa 2012, 2015 y 2018



Fuente: Elaboración propia en base a SII

En relación a las ventas, el rubro que destaca es del comercio (G), seguido de la agricultura. Situación que permite señalar la relevancia del sector comercial para la comuna de Requinoa, con especial énfasis durante el año 2018.

**Tabla 21:** Ventas (UF) por Rubro, Requinoa 2012, 2015 y 2018



Fuente: Elaboración propia en base a SII



Las actividades económicas y productivas en la comuna están configuradas bajo cierta distribución geográfica. En el sector urbano de la comuna se ubica la actividad relacionada principalmente con el comercio y otras actividades secundarias y terciarias, mientras que en sectores rurales se desarrolla la agricultura.

Según información recopilada del PLADECO<sup>38</sup>, las actividades económicas locales se encuentran definidas por el acceso y el uso de suelo, por los sistemas de producción agrícola y por los diversos sistemas de producción y organización empresarial; a ello se suman los diferentes recursos tecnológicos y turísticos con los que cuenta la comuna.

De acuerdo a la superficie según explotaciones, en Requinoa un 66% de la comuna se destina a usos agropecuarios, tal como muestra la Tabla 7.5. Esto se debe principalmente a las bondades de los suelos, los cuales son productivos para plantaciones vitivinícolas y frutales.

**Tabla 22:** Superficie de explotaciones silvoagropecuarias 2007 (Has.)

Tipo de Explotaciones	Superficie	Porcentaje (%)
Superficie Agropecuaria	36.572,9	66,64
Superficie Forestal	18.310,9	33,36
Superficie Total	54.883,8	100

Fuente: Elaboración propia en base a Censo Agropecuario 2007, en <https://reportescomunales.bcn.cl/2012/index.php/Requ%C3%ADnoa>

La vocación agrícola de la comuna de Requinoa se encuentra ligada al impulso de turismo local, en donde una de las principales metas del PLADECO dice relación con la reactivación de la "Ruta del Vino" y la generación de nuevas rutas y vínculos turísticos con otras comunas de la Provincia de Cachapoal.

Por otro lado, y ligado al desarrollo de la comuna, se debe prestar atención a lo que ha ocurrido en Requinoa en término de metros cuadrados de permisos de edificación de obra nueva a partir del año 2010.

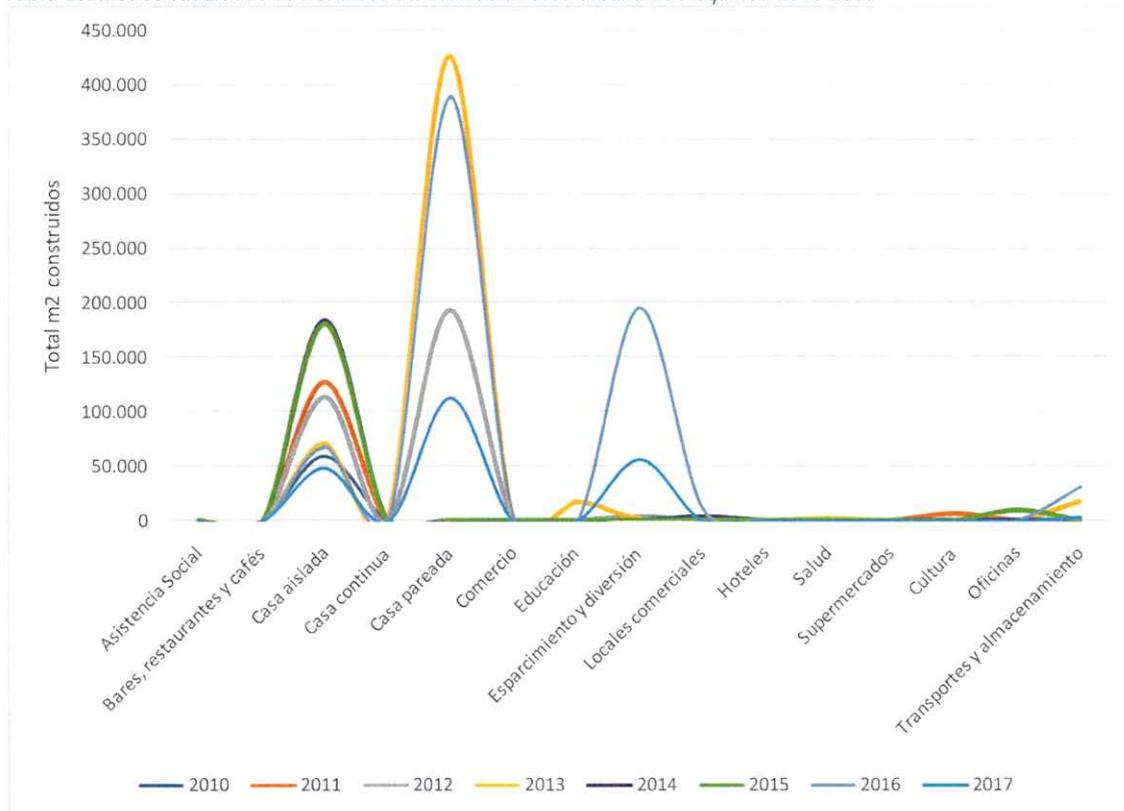
La siguiente figura muestra la distribución de dichos permisos en el área urbana de la comuna, donde se puede apreciar la predominancia de construcciones destinadas a viviendas, con especial preponderancia durante 2013, donde se alcanzaron cerca de 430.000 m<sup>2</sup> de casas pareadas, registrando durante el año 2017, el uso con más m<sup>2</sup> autorizados.

Los otros usos han mostrado comportamientos disímiles a lo largo del tiempo, sin embargo destaca el dinamismo que registra el comercio, y edificaciones destinadas a esparcimiento y diversión.



<sup>38</sup>Plan de Desarrollo Comunal 2014-2020.



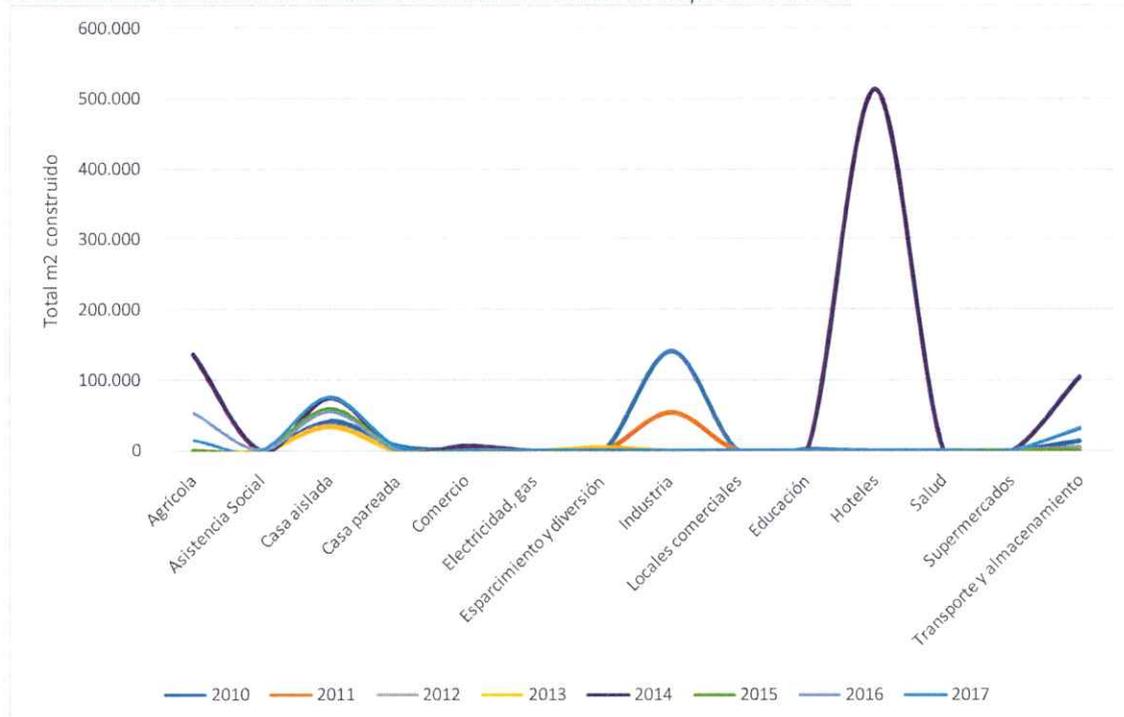
**Tabla 23:** Metros cuadrados de Permisos de Edificación área urbana de Requinoa 2010-2017

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2019

Del mismo modo, si se analiza la distribución de metros cuadrados de permisos para el área rural de la comuna, sobresalen las construcciones destinadas a hoteles, en especial durante el año 2014. Le sigue en metros cuadrados, el uso industria, que durante 2010 y 2011 tuvo una importante alza; tal como muestra la siguiente figura.

La superficie construida durante 2017, alcanzó en total 126.239 m<sup>2</sup> en el entorno rural de Requinoa cifra que si bien es inferior al promedio acumulado durante todo el periodo observado, da cuenta del proceso de crecimiento que ha experimentado la comuna.



**Tabla 24:** Metros cuadrados de Permisos de Edificación área rural de Requinoa 2010-2017

Fuente: Elaboración propia en base a INE 2019

De los antecedentes planteados respecto del sistema comunal sociodemográfico se puede desprender que:

- La comuna de Requinoa cuenta con un mayor porcentaje de población habitando en zonas urbanas, lo que se condice con el desarrollo económico del territorio. Esta tendencia se registra desde el censo 2002, lo cual indica que anterior a este periodo, existía predominancia de población rural. A esto se suma, el constante aumento demográfico que se ha registrado durante las observaciones censales.
- La población de la comuna se caracteriza por estables tasas de natalidad y mortalidad, lo que da cuenta de mejores condiciones laborales y de salud que ofrece la comuna a sus habitantes.
- En cuanto a las características socioeconómicas de Requinoa, la mayor parte de su población alcanza niveles educacionales muy bajos, específicamente concentrados en el nivel de educación básica incompleta, lo cual se condice con la ocupación de los habitantes, los que se desarrollan en torno a labores poco calificadas, ligadas especialmente al comercio y la agricultura.
- En Relación a lo anterior, existe un elevado porcentaje de población inactiva (48,6%), como estudiantes o jubilados, que deben ser sostenidos por una masa trabajadora que se desarrolla en el rubro del comercio y la agricultura.
- El sustento y la base económica de la comuna se relacionan con el sector primario, con especial relevancia de la actividad agrícola, lo cual se ve favorecido con la superficie destinada a éstas explotaciones, producto de las bondades climáticas del territorio.
- Dicha especialización económica está fuertemente relacionada con los niveles educacionales que alcanza la población. Parte positiva de este desarrollo, se puede apreciar en el constante y estable aumento de los ingresos comunales.
- El comportamiento de los permisos de edificación de obra nueva otorgados por el Municipio desde el año 2010 al 2017, da cuenta de que el 60,5% de éstos se concentraron en el área urbana de Requinoa.



que corresponden a uso habitacional. Del mismo modo, el sector rural, ha presentado un dinamismo similar en cuanto a construcciones durante los últimos años, sobre todo en el rubro agrícola y de industria. Esta situación se condice con los niveles de urbanización que registra la comuna; de hecho el último censo mostró que se revirtió la tendencia experimentada hasta 2002, alcanzando Requínoa, por primera vez, mayores índices de urbanización que de ruralidad.



### 3. ANÁLISIS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

En adelante se presenta el análisis de los Instrumentos de Planificación Territorial Vigentes en la Comuna de Requínoa, los que corresponden a distintas escalas y que se indican en la siguiente tabla:

**Tabla 25:** Instrumentos de Planificación Comunal de Requínoa

Instrumento / Escala	Comuna / Localidad	Resolución o Decreto	Publicación Diario Oficial
Plan Regulador Intercomunal	Requínoa – Malloa – Quinta de Tilcoco –Rengo- Coinco	Resolución N° 70	24-12-2010
Plan Regulador Comunal	Requínoa – El Abra	Resolución N° 14	24-08-2000
Plan Regulador Comunal	Los Lirios-Sector El Golf	Decreto Alcaldicio N°144	11-02-2004
Plan Regulador Comunal	Los Lirios	Resolución N° 110	23-09-1987

Fuente: Elaboración Propia en base a información MINVU.

#### 3.1. Revisión y diagnóstico comunal, en relación con el PRI Rio Claro.

El Plan Regulador Intercomunal de Rio Claro (PRI) regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de las comunas de Requínoa – Malloa – Quinta de Tilcoco –Rengo- Coinco, estableciendo las normas urbanísticas propias de su nivel.

##### 3.1.1. Áreas Urbanas y Áreas de Extensión Urbana

El PRI reconoce las áreas urbanas vigentes de los Planes Reguladores y establece las áreas de extensión urbana para la comuna de Requínoa. Sus definiciones se encuentran en los artículos 6° y 7° de la Ordenanza del PRI y que para el caso de las localidades de la comuna de Requínoa se puede sintetizar en las siguientes tablas:

**Tabla 26:** Áreas Urbanas Vigentes / Áreas de Extensión Urbana Localidad de Requínoa.

		Superficie (Há)
PRC VIGENTE*	Límite Urbano Vigente D.O.	327,7
	Límite Urbano Diario Oficial	18,2
	Límite Urbano Plano (MINVU)	10,5
PRI RIO CLARO VIGENTE	Límite Áreas de Extensión Urbana (PRI)	42,3
Superficie Total IPT Vigentes		398,7

\*se reconocen diferencias entre la planimetría del PRC vigente, PRI de Río Claro y descripción del límite publicado en el Diario Oficial.

Fuente: Elaboración Propia en base a información MINVU.

**Tabla 27:** Áreas Urbanas Vigentes / Áreas de Extensión Urbana Localidad de los Lirios.

		Superficie (Há)
PRC VIGENTE	Límite Urbano Vigente	55,0
PRI RIO CLARO VIGENTE	Límite Áreas de Extensión Urbana	76,0
Superficie Total IPT Vigentes		131

Fuente: Elaboración Propia en base a información MINVU.



**Tabla 28:** Áreas Urbanas Vigentes / Áreas de Extensión Urbana Localidad de El Abra.

		Superficie (Há)
PRC VIGENTE	Límite Urbano Vigente	48,1
PRI RIO CLARO VIGENTE	Límite Áreas de Extensión Urbana	25,1
Superficie Total IPT Vigentes		73,2

Fuente: Elaboración Propia en base a información MINVU.

**Tabla 29:** Área Urbana Vigente Localidad Los Lirios – Sector el Golf

		Superficie (Há)
PRC VIGENTE	Límite Urbano Vigente	221
Superficie Total IPT Vigentes		221

Fuente: Elaboración Propia en base a información MINVU.

En cuanto a las áreas urbanas y de extensión urbana se encuentran presentan diferencias en lo establecido en la descripción publicada en el Diario Oficial y lo graficado en los diferentes Planos, esta situación genera una falta de armonía entre los diferentes instrumentos.

Además el PRI Río Claro establece dos áreas de extensión urbana que se orientan al desarrollo de las actividades de uso industrial que corresponden a las siguientes:

**ZEQ-1:**

Zona Extensión Urbana Equipamiento Y Uso Industrial con Instalaciones Complementarias, esta se ubica al oriente de la ruta 5 sur entre el límite urbano norte de la localidad de Requinoa y el Límite sur del área de extensión urbana de la localidad de Los Lirios esta cuenta con una superficie de 156 hectáreas, este sector se encuentra en proceso de consolidación, especialmente en actividades asociadas al almacenamiento y o venta de maquinaria.

**ZEQ-2:**

Zona Extensión Urbana Uso Industrial, esta se ubica al sur de la ruta H-35 entre el kilómetro 3.2 y 15, 6 de la misma ruta, esta corresponde a una superficie de 5.128 hectáreas, además en este mismo sector se establecen dos polígonos correspondientes a áreas de restricción que corresponde a los relaves las que suman una superficie de 1206 hectáreas. En estas áreas además de la presencia de los relaves se localiza el Relleno Sanitario Sector Colihues - La Yesca el que cuenta con un Resolución de Calificación Ambiental del año 1996

**3.1.2. Normas Urbanísticas en Zonas de Extensión Urbana**

La Ordenanza del PRI Río Claro en su Título establece las Normas Específicas de la Zonificación en sus Artículos Transitorios, definiendo las condiciones para el desarrollo de las áreas de extensión urbana, en este sentido se reconoce que el instrumento sólo genera una norma urbanística para el uso residencial para estas, que corresponde a la densidad promedio, la que estableció para la localidad de Requinoa ZE-REQ una densidad de 250 Hab/Há mientras que para la localidad de Los Lirios ZE-LLIR es de 140 Hab/Há. Para el caso de las Actividades Productivas de Alto Impacto Intercomunal establece las siguientes normas por zona.

**Tabla 30:** Normas Urbanísticas.

CONDICIONES PARA INSTALCIÓN DE EDIFICACIONES DE ACTIVIADES PRODUCTIVAS DE ALTO IMPACTO INTERCOMUNAL		
Norma Urbanística	ZE -REQ	ZE - LLIR
Altura máxima de Edificación (m)	7 metros	14 metros
Coefficiente de Constructibilidad	0.1	0.5
Distanciamiento a deslindes	15 metros	9 metros



Antejardín (m)	7 metros	7 metros
----------------	----------	----------

Fuente: Elaboración Propia en base a Ordenanza PRI Río Claro

Para el caso de la instalación de Infraestructura Sanitaria de Alto Impacto Intercomunal establece las siguientes normas por zona.

**Tabla 31:** Norma urbanística para infraestructura sanitaria

CONDICIONES PARA INSTALCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE ALTO IMPACTO INTERCOMUNAL		
Norma Urbanística	ZE -REQ	ZE - LLIR
Altura máxima de Edificación (m)	7 metros	7 metros
Coefficiente de Constructibilidad	0.1	0.2
Distanciamiento a deslindes	33 metros	21 metros
Antejardín (m)	10 metros	7 metros

Fuente: Elaboración Propia en base a Ordenanza PRI Río Claro

En relación a las zonas de extensión urbana ZE-REQ y ZE-LLIR se observa que el PRI permite que en estas zonas convivan el uso residencial y de actividades de alto impacto intercomunal, lo que facilita los conflictos entre estos dos usos ya que la calificación de la actividades puede ser molesta, insalubre o contaminante y peligrosa y localizarse junto al uso residencial, solo se establece el distanciamiento a los deslindes como medida desde el instrumento para evitar el conflicto entre estos.

Las normas urbanísticas para las Zonas de Extensión Urbana Para Equipamiento y Uso Industrial con Instalaciones Complementarias **ZEQ-1** Y Zonas de Extensión Urbana Para Equipamiento y Uso Industrial **ZEQ-2** corresponden a las siguientes:

**Tabla 32:** Zonas de Extensión Urbana Para Equipamiento y Uso Industrial con Instalaciones Complementarias ZEQ -1

Norma Urbanística	Uso Permitido N°1	Uso Permitido N°2	Uso Permitido N°3
Usos Permitidos	Equipamiento Esparcimiento al Aire libre con Instalaciones Complementarias	Infraestructura Energética Telecomunicaciones Transporte	Actividades Productivas Industria e Instalaciones Complementarias
Superficie Predial Mínima	2.500 m2	2.500 m2	2.500 m2
Agrupamiento Edificación	Aislado	Aislado	Aislado
Antejardín (m) frente principal	25 metros	25 metros	25 metros
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.1	0.5	0.5
Coefficiente de Constructibilidad	0.1	0.5	0.5
Altura Máxima	2 Pisos	2 Pisos	2 Pisos
Distanciamiento a deslinde	20 metros	40 metros	40 metros

Fuente: Elaboración Propia en base a Ordenanza PRI Río Claro

**Tabla 33:** Zonas de Extensión Urbana Para Equipamiento y Uso Industrial con Instalaciones Complementarias ZEQ -2

Norma Urbanística	Uso Permitido N°1	Uso Permitido N°2	Uso Permitido N°3
Usos Permitidos	Equipamiento Esparcimiento al Aire libre con Instalaciones Complementarias	Infraestructura Energética Telecomunicaciones Transporte	Actividades Productivas Industria e Instalaciones Complementarias
Superficie Predial Mínima	2.500 m2	2.500 m2	2.500 m2
Agrupamiento Edificación	Aislado	Aislado	Aislado
Antejardín (m) frente principal	10 metros	25 metros	25 metros
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.1	0.5	0.5
Coefficiente de Constructibilidad	0.1	0.5	0.5
Distanciamiento a deslinde	20 metros	40 metros	40 metros



Fuente: Elaboración Propia en base a Ordenanza PRI Río Claro

### 3.1.3. Áreas Rurales

El PRI establece en área rural las Zonas de Uso Preferentemente Agropecuario ZP1-A y ZP1-B, en la que establecen disposiciones complementarias para las actividades productivas calificadas como insalubres o contaminantes y peligrosas, estas corresponden a un antejardín de 25 metros para las ZP1-A y 30 metros para las ZP1-B y un distanciamiento a deslindes de 100 metros para ambas zonas.

Además se hace mención en el caso de la zona ZP1-A que para los conjuntos residenciales y sus equipamientos complementarios que se instalen a una distancia inferior a 50 mts de la ribera de un curso de agua superficial de escurrimiento permanente, deberán presentar los estudios de riesgos indicados por el artículo 2.1.17 de la OGUC.

De la misma forma para la zona ZP1-B se exige que los proyectos inmobiliarios de conjuntos de viviendas que se tramiten a través de la aplicación del artículo 55 de la LGUC debe considerar lo dispuesto en el artículo 5.1.15 de la OGUC respecto de la presentación de un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, lo que debe ser requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.

### 3.1.4. Áreas Restringidas

Estas corresponden a las Zonas de Restricción por Riesgo de Remoción en Masa, ZR-1, de Restricción por Riesgo de Inundación de Ríos y Esteros ZR-2, de Restricción por Riesgo por Relave ZR-3 y Zona de restricción por pendiente y alta montaña ZR-4, todas estas zonas se presentan en el territorio comunal en los cuales se deben restringir parcial o totalmente la localización de Asentamiento Humanos.

## 3.2. Revisión Plan Regulador Comunal

### 3.2.1. Límite Urbano

En relación a la descripción del Límite Urbano del PRC Vigente para la ciudad de Requínoa se observan diferencias entre el Plano que se obtuvo en la página web municipal y la descripción de este en el diario oficial. Esta diferencia genera una superficie no incorporada en el PRI de Río Claro y que debería considerarse como área urbana. Será relevante poder despejar las diferencias encontradas para evitar posibles conflictos entre los diferentes Instrumentos.

### 3.2.2. Revisión de las normas establecidas en la Ordenanza Local para las localidades de Ciudad de Requínoa y El Abra

**Tabla 34:** Listado de Normas revisadas en la Ordenanza Local de las Localidades de Requínoa y El Abra.

Artículo 1	No se nombran la Memoria Explicativa ni el Estudio de Factibilidad Sanitaria del plan, que según el 2.1.10 OGUC son la totalidad de los componentes del plan.
Artículo 3	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.
Artículo 4	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.
Artículo 5	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.
Artículo 7	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.
Artículo 8	La "altura máxima de edificación", que es el término correcto, debe establecerse en cada zona o subzona del Plan, no corresponde a una norma urbanística que deba regularse de manera general.



Artículo 9	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 10	La "atura de cierros", que es el término correcto, debe establecerse en cada zona o subzona del Plan, no corresponde a una norma urbanística que deba regularse de manera general. El instrumento sólo tiene facultades para regular la transparencia a los cierros de sitios eriazos y esta no puede ser menor al 60%. Los ochavos corresponden a una norma urbanística distinta y el PRC debe determinar las calles en donde se aplica y regular el tamaño dentro de lo establecido por el artículo 2.5.3 OGUC.- No existe soporte legal para que un instrumento de planificación establezca una norma en base situación de hecho incierta, tal como es la existencia o no de cierros.-
Artículo 11	Artículo inaplicable dado que establece la aplicación de una norma urbanística a una situación de hecho e incierta. El instrumento carece de facultades para esto. Además que corresponde a una norma que debe ser establecida en cada zona y no de manera general.
Artículo 12	La OGUC en su artículo 2.1.10, establece que el los estacionamientos deben fijarse por el destino de los edificios. Por tanto no es pertinente separar por tipo de proyecto considerando que el destino es vivienda. OGUC. Necesariamente debe ajustarse a los Usos, Clases, Tipos y Destinos establecidos en la OGUC: No existe el destino "Socio-Cultural" <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transportes corresponde a uno de los tipos del uso de suelo Infraestructura</li> <li>• No existe el destino "Religioso"</li> <li>• No existen los destinos o usos "Recreación y turismo"</li> <li>• No está definido el término "almacenamiento"</li> <li>• No existe el uso "asistencial"</li> </ul> El instrumento no tiene facultades para establecer el tamaño de los estacionamientos, la relación de estos con los espacios de circulación y la aplicación para edificios con múltiples destinos, esto es materia que regula la OGUC
Artículo 13	No aplica, establece normas sobre materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo; la OGUC regula esto en el artículo 2.1.33.-
Artículo 14	No aplica, establece normas sobre materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 15	No aplica, establece normas sobre materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 16	No aplica, establece normas sobre materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 17	No aplica, establece normas sobre materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 18	No aplica, las normas que regula no existen.-
Artículo 19	Los usos de suelo corresponde a normas que deben establecerse en cada una de las zonas o subzonas del Plan, el instrumento carece de facultades para regularlas de manera general. Artículo inaplicable.-
Artículo 21	Zona Z1 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan. Ahora cual es el sustento normativo para prohibir destinos que según la tabla del artículo 13 de la misma OL no pertenecen a la escala vecinal.-</li> <li>• Vialidad no es un uso de suelo, el sistema vial pertenece a un destino del uso de suelo "Espacio Público"</li> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La norma sólo es "Antejardín".-</li> <li>• La norma es "Coeficiente de Constructibilidad"</li> </ul> <p>Zona Z2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan. Ahora cual es el sustento normativo para prohibir destinos que según la tabla del artículo 13 de la misma OL no pertenecen a la escala vecinal.-</li> <li>• EL almacenamiento inofensivo no corresponde a un Uso de Suelo de los establecidos en el artículo 2.1.25 OGUC, corresponde a un sinónimo del destino "bodegas" y estas pertenecen al Uso de Suelo "Actividades Productivas" (Artículo 2.1.28 OGUC)</li> <li>• Vialidad no es un uso de suelo, el sistema vial pertenece a un destino del uso de suelo "Espacio Público"</li> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> <li>• No se comprende a que se refiere el concepto de "deslinde común" al establecer la profundidad de máxima de la edificación continua.-</li> <li>• No se entiende el sustento legal para no establecer la obligatoriedad del antejardín.-</li> <li>• La norma es "Coeficiente de Constructibilidad"</li> </ul> <p>Zona Z3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EL almacenamiento inofensivo no corresponde a un Uso de Suelo de los establecidos en el artículo 2.1.25 OGUC, corresponde a un sinónimo del destino "bodegas" y estas pertenecen al Uso de Suelo "Actividades Productivas" (Artículo 2.1.28 OGUC), a esta mismo pertenecen las Industrias</li> <li>• Terminales de taxis, depósito de buses y camiones no son usos de suelo, con actividades del uso de suelo Infraestructuras de transporte.</li> <li>• Bombas de bencina y centros de servicio automotor no son Usos de Suelo, son destinos del Uso de suelo Equipamiento destino Comercio.</li> <li>• Vialidad no es un uso de suelo, el sistema vial pertenece a un destino del uso de suelo "Espacio Público"</li> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> <li>• La norma es "Coeficiente de Constructibilidad"</li> </ul> <p>Zona Z4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan. Ahora cual es el sustento normativo para prohibir destinos que según la tabla del artículo 13 de la misma OL no pertenecen a la escala vecinal.-</li> <li>• Vialidad no es un uso de suelo, el sistema vial pertenece a un destino del uso de suelo "Espacio Público".-</li> <li>• Indica Usos Prohibidos, pero lo que establece son sólo destinos de distintos usos de suelo.-</li> </ul>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> <li>• No se comprende a que se refiere el concepto de "deslinde común" al establecer la profundidad de máxima de la edificación continua.-</li> <li>• No se entiende el sustento legal para no establecer la obligatoriedad del antejardín.-</li> <li>• La norma es "Coeficiente de Constructibilidad"</li> </ul> <p>Zona Z5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan. Ahora cual es el sustento normativo para prohibir destinos que según la tabla del artículo 13 de la misma OL no pertenecen a la escala vecinal.-</li> <li>• EL almacenamiento inofensivo no corresponde a un Uso de Suelo de los establecidos en el artículo 2.1.25 OGUC, corresponde a un sinónimo del destino "bodegas" y estas pertenecen al Uso de Suelo "Actividades Productivas" (Artículo 2.1.28 OGUC), a esta mismo pertenecen las Industrias</li> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> <li>• No se comprende a que se refiere la norma "Coeficiente", el instrumento no tiene facultades para establecer normas que no se encuentran reguladas por la LGUC y la OGUC.</li> </ul> <p>Zona Z6 Zona de Monumento Histórico</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No identifica cuales son los Monumentos Históricos que se reconocen, no establece las normas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes.-</li> </ul> <p>Zona Z7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan. Ahora cual es el sustento normativo para prohibir destinos que según la tabla del artículo 13 de la misma OL no pertenecen a la escala vecinal.-</li> <li>• EL Talleres artesanales inofensivos corresponden al Uso de Suelo Equipamientos destino servicio.-</li> <li>• Vialidad no es un uso de suelo, el sistema vial pertenece a un destino del uso de suelo "Espacio Público".-</li> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> </ul>
--	---



<p>Zona ZIM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan.-</li> <li>• Área Verde es un uso de suelo distinto del Equipamiento, no se comprende que se regule como perteneciente a este último.-</li> <li>• EL almacenamiento inofensivo no corresponde a un Uso de Suelo de los establecidos en el artículo 2.1.25 OGUC, corresponde a un sinónimo del destino "bodegas" y estas pertenecen al Uso de Suelo "Actividades Productivas" (Artículo 2.1.28 OGUC), a esta mismo pertenecen las Industrias</li> <li>• Bombas de bencina y centros de servicio automotor no son Usos de Suelo, son destinos del Uso de suelo Equipamiento destino Comercio.</li> <li>• Vialidad no es un uso de suelo, el sistema vial pertenece a un destino del uso de suelo "Espacio Público".-</li> <li>• Transporte corresponde un tipo del Uso de Suelo Infraestructura.</li> <li>• Indica Usos Prohibidos, pero lo que establece son sólo destinos de distintos usos de suelo.-</li> <li>• La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>• El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>• La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> </ul> <p>Zona ZEQ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan.-</li> <li>• Área Verde es un uso de suelo distinto del Equipamiento, no se comprende que se regule como perteneciente a este último.-</li> <li>• Indica Usos Prohibidos, pero lo que establece son sólo destinos de distintos usos de suelo.-</li> <li>• El instrumento no tiene facultades legales para prohibir la subdivisión predial.-</li> <li>• No establece normas que definan el volumen teórico de la edificación.-</li> <li>• No establece cuales son los usos complementarios a los usos de suelo permitidos</li> </ul> <p>Zona ZR1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El instrumento no cuenta con facultades para establecer normas distintas a las de los cuerpos normativos específicos que regulan la infraestructura peligrosa de la que se trate.-</li> </ul> <p>Zona ZR2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El instrumento no tiene facultades para establecer zonas no edificables sin que exista una norma específica, para ello ver artículo 2.1.17 OGUC. El artículo 56° OGUC solo se refiere a los predios rurales que enfrentan caminos nacionales, no a predios urbanos.</li> </ul> <p>Zona ZR3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El instrumento no cuenta con facultades para establecer normas distintas a las de los cuerpos normativos específicos que regulan la infraestructura peligrosa de la que se trate.-</li> </ul> <p>Zona ZR4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El instrumento no tiene facultades para establecer zonas no edificables sin que exista una norma específica, para ello ver artículo 2.1.17 OGUC.</li> </ul> <p>Zona ZR5</p>	
--	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se establece el ancho de la faja no edificable, de acuerdo con la reglamentación específica, ver Artículo 2.1.17.-</li> </ul> <p>Zona ZNV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El instrumento no tiene facultades para establecer zonas no edificables sin que exista una norma específica, para ello ver artículo 2.1.17 OGUC.</li> </ul>
--	--

Fuente: Elaboración Propia en base a Ordenanza Local.

### 3.2.3. Revisión de las normas establecidas en la Ordenanza Local para la localidad de Los Lirios.

**Tabla 35:** Normas revisadas de la Ordenanza Local de la Localidad de Los Lirios.

Artículo 1	No se nombran la Memoria Explicativa ni el Estudio de Factibilidad Sanitaria del plan, que según el 2.1.10 OGUC son la totalidad de los componentes del plan.
Artículo 3	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 4	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 5	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 7	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 8	La "atura máxima de edificación", que es el término correcto, debe establecerse en cada zona o subzona del Plan, no corresponde a una norma urbanística que deba regularse de manera general.
Artículo 9	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 10	La "atura de cierros", que es el término correcto, debe establecerse en cada zona o subzona del Plan, no corresponde a una norma urbanística que deba regularse de manera general. El instrumento sólo tiene facultades para para regular la transparencia a los cierros de sitios eriazos y esta no puede ser menor al 60%. Los ochavos corresponden a una norma urbanística distinta y el PRC debe determinar las calles en donde se aplica y regular el tamaño dentro de lo establecido por el artículo 2.5.3 OGUC.-
Artículo 11	Artículo inaplicable dado que establece la aplicación de una norma urbanística a una situación de hecho e incierta. El instrumento carece de facultades para esto. Además que corresponde a una norma que debe ser establecida en cada zona y no de manera general.
Artículo 12	La OGUC en su artículo 2.1.10, establece que el los estacionamientos deben fijarse por el destino de los edificios. Por tanto no es pertinente separar por tipo de proyecto considerando que el destino es vivienda. El instrumento no tiene facultades para establecer el tamaño de los estacionamientos, la relación de estos con los espacios de circulación y la aplicación para edificios con múltiples destinos, esto es materia que regula la OGUC.
Artículo 13	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 14	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 15	No aplica, norma materias para las cuales no tiene facultades. Pertenece a otro cuerpo normativo.-
Artículo 16	No aplica, las normas que regula no existen.-
Artículo 18	<p>Zona Z-1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan.-</li> <li>La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> </ul>

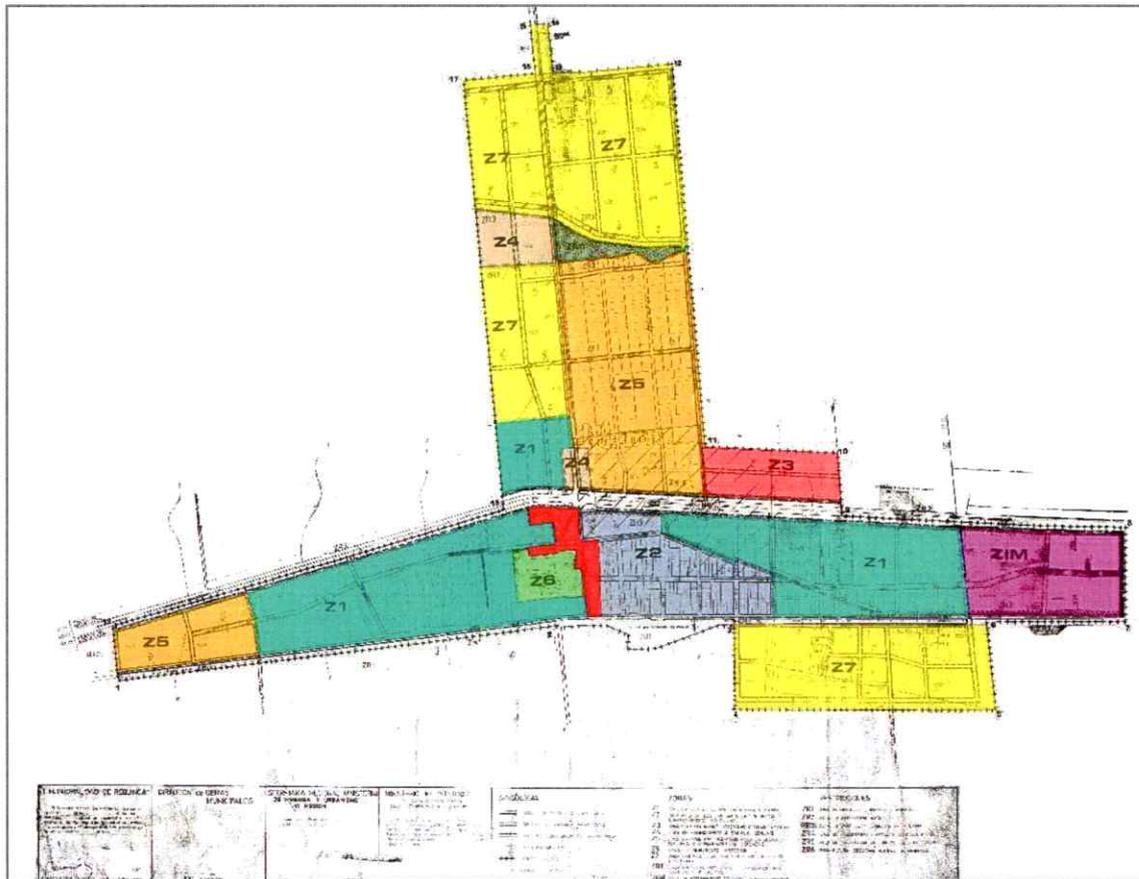


	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se entiende el sustento legal para no establecer la obligatoriedad del antejardín.-</li> </ul> <p>Zona Z-2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan.-</li> <li>EL almacenamiento inofensivo no corresponde a un Uso de Suelo de los establecidos en el artículo 2.1.25 OGUC, corresponde a un sinónimo del destino "bodegas" y estas pertenecen al Uso de Suelo "Actividades Productivas" (Artículo 2.1.28 OGUC)</li> <li>La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> <li>No se comprende a que se refiere el concepto de "deslinde común" al establecer la profundidad de máxima de la edificación continua.-</li> <li>No se entiende el sustento legal para no establecer la obligatoriedad del antejardín.-</li> </ul> <p>Zona Z-3 (Conservación Histórica)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Considerando el tipo de zona, no especifica si las normas que se establece son de aplicación en las nuevas edificaciones o sólo para ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes.-</li> <li>Vivienda no es un uso, es un destino perteneciente al uso de suelo Residencial.-</li> <li>El concepto de equipamiento de escala vecinal ya no está vigente, por lo que se entiende que estarían todos los equipamientos y todos los destinos, lo que es que el nivel estaría determinado por la categoría de las vías que los predios enfrentan, ahora no se comprende porque se detallan las clases "Culto y Cultura, Educación.-</li> <li>La norma "superficie predial mínima" no es regulada por los PRC, estos sólo pueden establecer la "superficie de subdivisión predial mínima"</li> <li>El "Frente Predial Mínimo" es una norma derogada.-</li> <li>La norma "porcentaje máximo de ocupación de suelo" no existe, puede que se refiera a "coeficientes de ocupación de suelo", el que debe siempre expresarse a modo de coeficiente.-</li> <li>No se entiende el sustento legal para no establecer la obligatoriedad del antejardín.-</li> </ul> <p>Zona Z-R</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El instrumento no cuenta con facultades para establecer normas distintas a las de los cuerpos normativos específicos que regulan la infraestructura peligrosa de la que se trate.-</li> </ul>
--	---

Fuente: Elaboración Propia en base a Ordenanza Local.



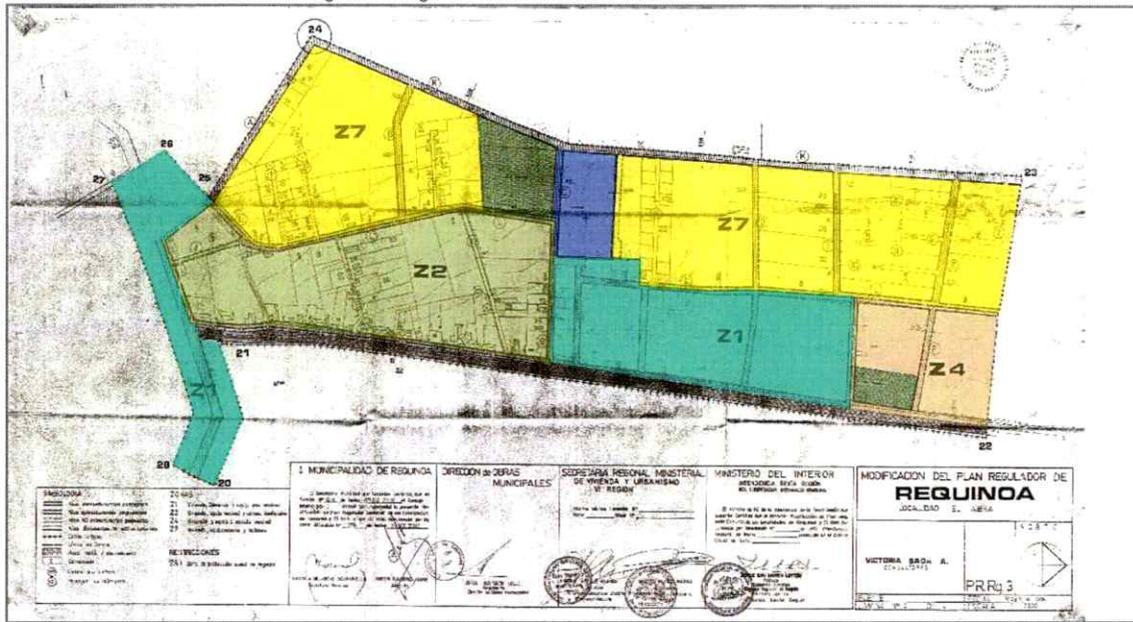
Tabla 36: Planimetría del Plan Regulador Vigente Ciudad de Requinoa



Fuente: Elaboración Propia en base a Plano PRC Vigente Ciudad de Requinoa

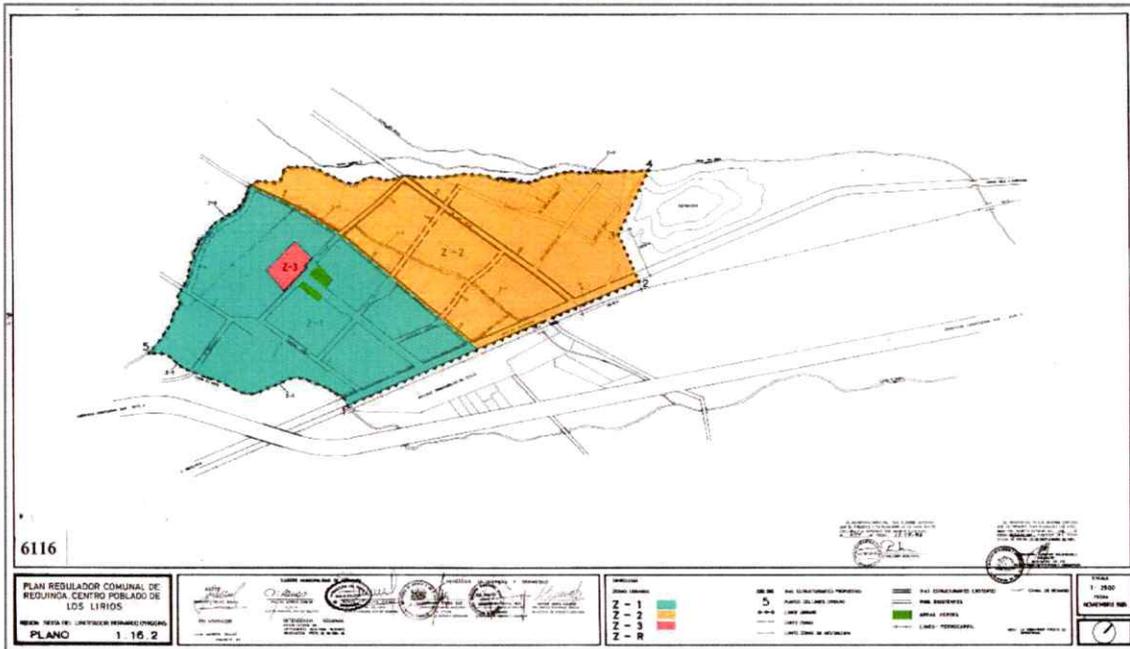


Tabla 37: Planimetría del Plan Regulador Vigente Localidad de El Abra.



Fuente: Elaboración Propia en base a Plano PRC Vigente Localidad de El Abra

Tabla 38: Planimetría del Plan Regulador Vigente Localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración Propia en base a Plano PRC Vigente Localidad de Los Lirios



#### 4. INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL PROPUESTO

La Actualización del Plan Regulador Comunal de Requinoa se proyecta como un instrumento normativo que tiene directa relación con la situación comunal actual y se proyecta de acuerdo a una imagen de futuro que se quiere lograr llegar, para ello, se establecen objetivos de planificación, los que guían esa imagen futura, la que se concreta en norma para los territorios luego de un proceso de consenso entre diversos actores comunales y regionales.

##### 4.1. Objetivos del Plan Regulador de Requinoa

**Tabla 39:** *Objetivos de Planificación y su descripción.*

<b>Objetivos Plan Regulador Comunal y sus alcances</b>
<p><b>Objetivo 1: Definir las áreas dentro de los límites de extensión urbana establecidos en el Plan Regulador Intercomunal de Río Claro, que se incorporaran dentro de la propuesta del Limite Urbano Comunal.</b></p> <p>La incorporación de las Zonas de Extensión Urbana como parte del Limite Urbano Comunal requiere definir normas de para estas áreas. Además se reconoce una dificultad para el desarrollo de la zona industrial ZEQ-1 establecida en el PRL de Río, debido a que las normas urbanísticas limitan las posibilidades de desarrollo.</p>
<p><b>Objetivo 2: Proponer una estrategia de uso de suelo, con el fin de determinar un modelo de desarrollo urbano acorde a las realidades y vocación de cada una de las localidades.</b></p> <p>Se reconoce una identidad para cada uno de los centros poblados en relación al desarrollo y su manera de relacionarse con otros usos como son el espacio público, equipamiento, actividades productivas y áreas verdes.</p>
<p><b>Objetivo 3: Integrar el sistema hídrico que se desarrolla al interior las áreas urbanas a la configuración de los espacios públicos (áreas verdes y circulaciones), para su puesta en valor.</b></p> <p>Se busca incorporar a la trama urbana los cauces hídricos que atraviesan las localidades en los espacios públicos o de circulaciones para potenciar la interrelación entre los sistemas, valorizando su presencia como recurso y su valor como patrimonio local.</p>
<p><b>Objetivo 4: Reconocer los Inmuebles o Zonas de Conservación Históricas de valor Patrimonial existentes en las localidades urbanas de la Comuna de Requinoa, mediante la aplicación del artículo 60° de la LGUC.</b></p> <p>La ciudad de Requinoa presenta una serie de edificaciones con una particular morfología, que forman parte de la identidad comunal, de su historia, y de su imagen, las que mediante el Plan pueden ser protegidas a través de la definición de Zonas de Conservación Histórica (ZCH) y/o Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Así mismo las localidades de El Abra y Los Lirios cuentan con Inmuebles de Valor Patrimonial que son de significación para la Comunidad que buscan ser preservados.</p>
<p><b>Objetivo 5: Propiciar las condiciones de Movilidad sostenible como medida de integración espacial entre localidades Urbanas.</b></p> <p>El constante crecimiento de la población y la cercanía entre los centros poblados, hacen a la comuna de Requinoa una comuna adecuada para desarrollar un plan de ciclovías continuas bajo el concepto de integración entre los diversos modos de desplazamiento.</p>
<p><b>Objetivo 6: Compatibilizar los usos de suelo de las zonas productivas existentes en las áreas urbanas de Requinoa y Los Lirios, en relación a las áreas residenciales</b></p> <p>En cuanto al uso del suelo, la comuna se caracteriza, por su distribución heterogénea a lo largo del territorio, prevaleciendo lo residencial como uso dominante, pero conviviendo con usos productivos, debiendo preverse los conflictos por roce entre estos usos a futuro.</p>

Fuente: *Elaboración Propia*



#### 4.1.1. Imagen Objetivo Por Localidad

En base al levantamiento de información comunal se plantearon dos alternativas que estructuran el territorio definiendo lineamientos generales que fueron puestos a disposición de la Comunidad de las tres localidades, a los habitantes en general y a los Organismos de Administración del Estado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Sumado a la propuesta de desarrollo lo planteado en el PLADECO<sup>39</sup> como instrumento de gestión municipal, articulándose con tres temáticas que se encuentran dentro de sus Lineamientos Estratégicos, que son ejes de desarrollo comunal. Son relevantes para la Planificación Territorial lo definido en el Lineamiento 1.3: *Proteger y poner en valor el Patrimonio Cultural de la Comuna*, en lo específico en su punto 1.3.1. Impulsar la protección patrimonial de los sectores de la Comuna y el punto 1.3.2. Rescatar y difundir la historia cultural y arquitectónica de la Comuna, los cuales están siendo recogidos en la propuesta de Imagen Objetivo a través de la definición de una Zona de Conservación Histórica para la localidad de Requínoa, poniendo en valor las edificaciones de las manzanas fundacionales frente a la Estación de Ferrocarriles que dio origen a la Comuna y para las localidades de Los Lirios y El Abra la definición de Inmuebles de Conservación Históricas que son parte de la historia colectiva que consolida ambas localidades.

A partir del Lineamiento 3.1 *Aumentar la cobertura y el estándar de conectividad vial*, en el punto 3.1.1. Mejorar la infraestructura vial de la Comuna, con la acción *Implementar un Plan de Ciclovías*, se define para las tres localidades las "Vías Parque" que contemplan la estructuración de la red vial asociada a vía en diversos modos de desplazamiento asociadas arbolado urbano, que permita el desplazamiento bajo sombra.

Otra temática que planteada en el Lineamiento 3.1 es el punto 3.1.3. de *Generar espacios públicos agradables y atractivos*, se han recogido en las propuestas de la Imagen Objetivo para las tres localidades, es la plantear zonas de Áreas verdes asociadas a los cursos de agua que cruzan por las localidades, aportando en el reconocimiento de los aportes a la calidad de vida del habitante el aprovechamiento de los servicios ambientales que proporciona la incorporación de la naturaleza al interior de la trama urbana.

Estas alternativas proponen la base de la discusión sobre los temas que permiten leer el territorio de cada localidad y cómo se interrelacionan los usos y las actividades que estarán normadas a partir de la Actualización del Plan Regulador de la Comuna de Requínoa.

El proceso metodológico realizado a través de la exposición en paralelo de las temáticas urbanas dio pie a la definición consensuada hacia la Imagen Objetivo para cada una de las Localidades

#### Propuesta territorial de las Localidades

La Imagen Objetivo es una visión de futuro para la normativa de cada localidad que define usos al interior del Limite Urbano, esta herramienta de planificación comunal plantea las zonificaciones que ordenan el territorio de cada una de las localidades del Plan Regulador de Requínoa. Para la definición por localidad se trabajó a partir de la presentación de las Alternativas de Estructuración y la participación ciudadana las que fueron expuestas en el capítulo anterior.

<sup>39</sup> PLADECO de la Ilustre Municipalidad de Requínoa en periodos 2014-2020.



Los rasgos comunes de las opciones que toma la Comunidad están en enfatizar la inclusión de las Zonas de Extensión Urbanas que el Plan Regulador Intercomunal Río Claro define como posibles de incorporar al interior del **Límite Urbano** del Plan Regulador Comunal y permitir así, la definición de normas que favorecerán el desarrollo de las áreas urbanas buscando el bienestar de sus habitantes.

Las **Vías Parque** se definen como parte del sistema de circulación que facilitan la movilidad urbana articulando el desplazamiento peatonal, vehicular y de bicicletas en unión, con espacios diferenciados, potenciando los remansos entre arbolado urbano de especies nativas y el tratamiento de la red hídrica de canales que acompañan los desplazamientos de los habitantes de la Comuna. A partir de su relación con el entorno y el uso que desempeñan, adoptan tres roles como elementos urbanos: conectores, definidores de borde y jerarquizadoras internas. Las vías conectoras principales son entre Requínoa – El Abra a través de Calle camino El Abra y a Requínoa – Los Lirios a través de calle Comercio; las delimitadoras de bordes se implementan en los límites urbanos de cada una de las localidades, contando así con un elemento que medie entre el interior del Límite Urbano y el exterior agroproductivo y finalmente las jeraquizadoras intermedias están enfatizando las circulaciones que avanzan con los canales que atraviesan las zonas urbanas.

Como estrategia para dar fluidez de las **circulaciones**, se reconocen las vías existentes y se proponen nuevas que permiten dar continuidad al trazado entre las diversas zonas de cada una de las localidades, junto a la incorporación de nuevos conjuntos habitacionales que se han consolidado en los últimos años.

Considerando que existe un déficit de superficie área verde por habitante, al interior de los límites urbanos se propone un **sistema de áreas verdes**, definiendo Parques Comunales que buscan consolidar superficies continuas que se emplazan en relación directa con red hídrica (canales) que atraviesa las áreas urbanas, próximos a las zonas habitacionales y aledañas a vías de circulación, que permitan un acceso inclusivo para los habitantes de las tres localidades, además se reconocen las áreas verdes existentes y se propone mantener este uso para los parques privados. Para Requínoa, el parque urbano se plantea en el sector poniente de la localidad, entre el Canal El Abra y Canal Apalta, los que dan forma entre ellos al Parque; para la localidad de Los Lirios, se emplaza bordeando el límite urbano sur, conectando el Centro Ceremonial Indígena. En la localidad de El Abra se ubica aledaño al eje de la Calle El Abra, definiendo el límite urbano oriente.

El reconocimiento de edificaciones que forman parte del **patrimonio** de cada una de las localidades es valorado en las Alternativas como un rescate de su raíz en el territorio, la que se ha ido construyendo con las vivencias y la valoración que le dan sus habitantes, promoviendo su preservación y resguardo a través de la instauración de normativa que busque mantener la esencia del habitar, lo que se planteó para Requínoa como una Zona de Conservación Histórica en las manzanas céntricas de fachada continua que dieron origen al poblado; para Los Lirios a través de la valoración de la Parroquia Cristo Crucificado y El Abra el reconocimiento de la Casona del Fundo El Carmen como Inmueble de Conservación Histórica en El Abra.

Con el fin de albergar los **equipamientos** de comercio, salud, educación, recreación entre otros y hacerlos compatibles con el uso habitacional, se plantean zonas mixtas de usos compartidos, que contribuyan a la implementación de estas actividades próximas a la comunidad, suscritos a la normativa que permita una adecuada interrelación entre ellas.



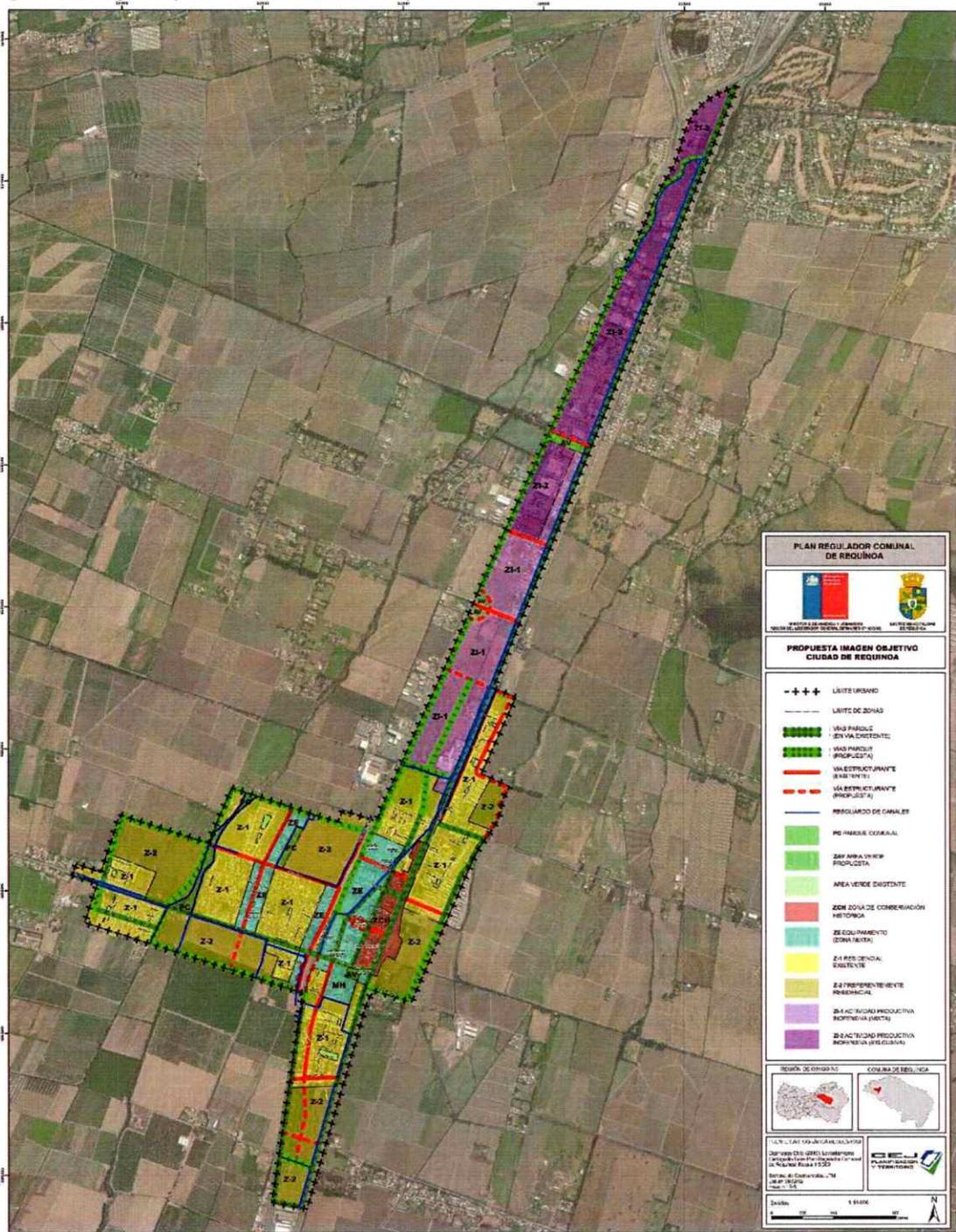
Las áreas planteadas para uso **habitacional**, reconocen las áreas actuales y a la vez plantean para los paños que aún no se han consolidado al interior de la trama urbana, un uso preferentemente habitacional, lo que permitiría consolidar el entramado y compatibilizar el uso para satisfacer déficit habitacional venidero.

La incorporación al Límite Urbano del Plan Regulador Comunal de las Zona de Extensión Urbana del Plan Intercomunal Río Claro, para las localidades de Requínoa y Los Lirios, que tienen una relación directa con la Ruta 5 Sur y Travesía, en las que se proponen zonas para las **actividades productivas** calificadas como inofensiva. Se propone dos categorías una zona mixta donde se permite un desarrollo compatible con la vivienda y otra en los sectores más alejados de las zonas pobladas, donde se propone un uso exclusivo para la actividad productiva.

La Imagen Objetivo para cada localidad se plasma en una planimetría por localidad para la definición de zonificación de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Requínoa, las que se presentan a continuación:



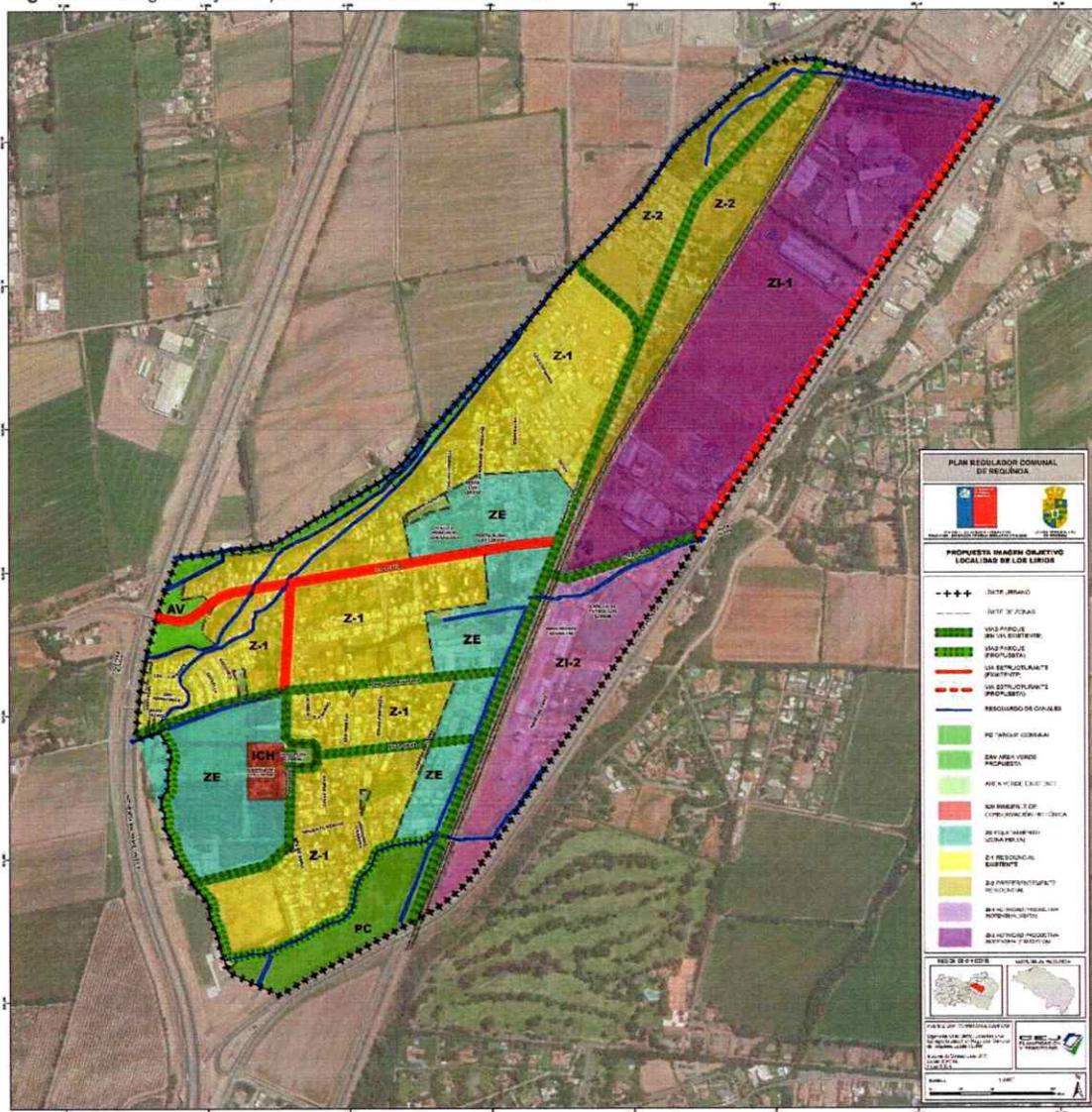
Figura 59: Imagen Objetivo de la Localidad de Requinoa.



Fuente: Elaboración Propia



Figura 60: Imagen Objetivo para la Localidad de Los Lirios.



Fuente: Elaboración Propia en base a consulta de Alternativas de Estructuración.





## 4.2. Síntesis del proceso de participación ciudadana y proyecto definitivo

El Proyecto de Plan definitivo se configuró luego del proceso de Participación Ciudadana, el que se inicia con la exposición del anteproyecto y el desarrollo de Audiencias Públicas en cada uno de los sectores que forman parte de las áreas urbanas de Requínoa, El Abra y Los Lirios. Este proceso se encuentra registrado y se incorpora como Anexo a esta Memoria el "Informe de Participación Ciudadana Tramitación Ambiental del Anteproyecto Y del Informe Ambiental Complementario", dando cuenta de todas las actividades establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

El anteproyecto expuesto fue observado por el público interesado, lo que generó una reflexión respecto de las materias propias del Plan, entre estas podemos mencionar las declaratorias de utilidad pública, zonas residenciales y densidad habitacional, usos de suelo, tamaño predial, arborización entre otras.

## 4.3. Recepción de observaciones al Anteproyecto y Respuestas del Concejo Municipal

Se recibieron 16 observaciones fundadas al Anteproyecto, y ninguna relativa al Informe Ambiental Complementario.

Éstas fueron conocidas por los concejales y el Alcalde en la sesión extraordinaria n°11 del Concejo Municipal, el día 08 de septiembre de 2022, instancia en la que se entregó a cada concejal el Informe detallado de Observaciones.

Para revisar, consensuar y acordar las respuestas a dichas observaciones, el Concejo Municipal se reunió en comisión en 4 oportunidades, y producto de este trabajo se evacuó un Informe propuesta de Respuestas a las Observaciones realizadas por la comunidad.

En la siguiente tabla se presenta una síntesis de las observaciones que fueron acogidas o parcialmente acogidas, lo que significó cambios al anteproyecto que se sometió a aprobación por parte del concejo.

**Tabla 40** Síntesis de Observaciones Acogidas o Parcialmente Acogidas en el marco de la Consulta Pública del Plan

N° OBS	Temas observados	Sub tema	Síntesis de Respuesta
1	Convivencia entre Actividades Productivas y Zonas Residenciales	Distanciamiento	Se incorpora norma de distanciamiento en 5m para actividades productivas e infraestructura
2	Convivencia entre Actividades Productivas y Zonas Residenciales	Superficie de subdivisión predial mínima	Se acoge parcialmente y se disminuye la superficie de subdivisión predial mínima a 300 m <sup>2</sup> en la zona ZI-1 Zona Mixta Actividades Productivas.
7	Considerar terreno para el Comité de vivienda San Andrés.	Modifica zona	Se acoge la observación reconociendo el terreno para el comité de vivienda San Andrés modificando parte de la zona ZPC a Zona Z-2
8	Estacionamientos	Condominios	Se acoge, reemplazando el vocable "condominios" por el concepto "edificaciones colectivas destinadas a vivienda"
8	Plantaciones y Obras de Ornato	Exigencia de Plantaciones	Se acoge parcialmente la observación modificando las exigencias a través de la incorporación de la Ordenanza Municipal de Áreas Verdes y Obras en



N° OBS	Temas observados	Sub tema	Síntesis de Respuesta
			Espacio Público. Y un artículo Transitorio de aplicación previa a su dictación.
8	Usos de Suelo	Equipamientos	Se acoge parcialmente incorporando solo actividades del uso equipamiento en las zonas ZI-2, Z-E y ZCH
8	Norma Urbanística	Sistema de Agrupamiento	Se acoge parcialmente incorporando el sistema de agrupamiento de "continuo" en la zona Z-2
8	Usos de Suelo	Densidad habitacional	Se acoge parcialmente aumentando la densidad a 250 hab/ha en ZCH, Z-E y Z-2
8	Norma Urbanística	Altura	Se acoge parcialmente aumentando la altura a 15 m en zona Z-2
8	Diferencia en artículos de la Ordenanza Local	Nombre de Zona	Se acoge la Observación, se homologa artículo 10 y 11 (Z-E)
8	Norma Urbanística	Superficie de subdivisión predial mínima	Se acoge la observación aumentando la superficie de subdivisión predial mínima a 300 m2 en la zona Z-1 de la localidad de El Abra.
10	Norma Urbanística	Densidad, coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo.	Se acoge parcialmente aumentando la densidad a 250 hab/ha en ZCH, Z-E y Z-2
11	Uso de Suelo	Av. El Abra	Se acoge la observación, se modificara de Z-1 Zona de Z-E en Av. El Abra.
12	Norma Urbanística	Densidad y coeficiente de constructibilidad	Se acoge parcialmente aumentando la densidad a 250 hab/ha en Z-E.
12	Vialidad Estructurante	Ruta 404	Se acoge la observación, se recalifica la vía a colectora entre calle Manuel Rodríguez y Proyectada 2.
14	Norma Urbanística	Aumentar Densidad ZCH	Se acoge la observación, se aumenta la densidad de la ZCH a 250 hab/há.
14	Norma Urbanística	Altura máxima de edificación continua	Se acoge la observación y se aumenta la altura máxima de edificación continua en la ZCH a 7.5 mt y se incorpora la norma de retranqueo de 3 metros sobre el volumen de edificación continua.
15	Norma Urbanística	Incorporar Ochavos	Se acoge observación se incorpora la norma de ochavos
15	Límite Urbano	Ajuste al PRI Río Claro	Se acoge la observación, se ajusta a interpretación de la SEREMI MINVU
15	Vialidad Existente	Red Vial Pública	Se acoge parcialmente, se incorpora artículo de Red Vial Publica que clasifica la totalidad de las vías existentes.
15	Vialidad Estructurante	Nombre de Vía	Se acoge observación.
15	Ordenanza Local	Indicaciones varios artículos	Entendiendo que lo observado busca en general la coherencia del instrumento, se acoge parcialmente lo observado y se realizará la armonización necesaria, a fin de mejorar el entendimiento del plan en su completitud, esto incluye precisiones en la descripción del Límite Urbano y otras normas urbanísticas que son competencia del instrumento y no implican la incorporación de nuevas afectaciones no imputables al proceso de consulta pública. No obstante, si se realizaran los ajustes necesarios a la base cartográfica.



MEMORIA EXPLICATIVA PLAN REGULADOR COMUNAL DE REQUÍNOA

N° OBS	Temas observados	Sub tema	Síntesis de Respuesta
			respecto de los nombres de las vías proyectadas y existes.
16	Ordenanza Local	Áreas de riesgo AR-2	Se acoge, se incorpora AR-2 al artículo 8 de la OL
16	Vialidad Existente	Red Vial Pública	Se acoge parcialmente, se incorpora artículo de Red Vial Publica que clasifica la totalidad de las vías existentes.
16	Vialidad Existente	Calle Existente 1	Se acoge, se incorpora como vialidad proyectada.
16	Límite Urbano	Ajuste al PRI Río Claro	Se acoge la observación, se ajusta a interpretación de la SEREMI MINVU
16	Vialidad Estructurante	Loteo Mediterráneo Villa	Se acoge, se elimina declaratoria de utilidad publica
16	Nombre de Zona	Zona Z-E	Se acoge, se armoniza Plano y Ordenanza
16	Norma Urbanística	Superficie de subdivisión predial mínima	Se acoge y se disminuye la superficie de subdivisión predial mínima a 300 m2 en la zona ZI-1 Zona Mixta Actividades Productivas.
16	Zonificación y declaratoria de utilidad publica	Loteo Constructora Baker	Se acoge la observación, se elimina declaratorias de utilidad pública.
16	Ordenanza Local	Modificación de normas urbanísticas varios artículos	Se acoge parcialmente la observación modificando aquellas normas urbanísticas que no impliquen generar mayores afectaciones no informadas en el proceso de consulta pública.
16	Zonificación	Condominio Las Dalias	Se acoge parcialmente aumentando la densidad a 250 hab/ha en Z-2
16	Considerar terreno para el Comité de vivienda San Andrés.	Modifica zona	Se acoge la observación reconociendo el terreno para el comité de vivienda San Andrés modificando parte de la zona ZPC a Zona Z-2
16	Vialidad Estructurante	Armonización	Se acoge la observación, se incorporan las precisiones en la definición de los tramos de la vialidad estructurante
16	Base Cartográfica	Áreas Verdes Existentes	Se acoge, se incorpora las áreas verdes existentes, entregadas por Asesoría Urbana
16	Norma Urbanística	Aumentar Altura y Densidad	Se acoge, se aumenta altura a 15 m en zona Z-2 y la densidad a 250 hab/há.
16	Base Cartográfica	Áreas Verdes Existentes	Se acoge, se incorpora las áreas verdes existentes, entregadas por Asesoría Urbana
16	Memoria Explicativa	Vialidad Intercomunal	Se acoge, se incorporan a la Memoria Explicativa indicaciones respecto de la vialidad intercomunal.
16	Vialidad Existente	Red Vial Pública	Se acoge parcialmente, se incorpora artículo de Red Vial Publica que clasifica la totalidad de las vías existentes.
16	Límite Urbano	Ajuste al PRI Río Claro	Se acoge la observación, se ajusta a interpretación de la SEREMI MINVU
16	Circulación Peatonal	Atraveso Chumaco	Se acoge y se incorpora en Memoria Explicativa para su futura incorporación en el PIMEP



#### 4.1. Consideraciones para futuras modificaciones al Plan Regulador Intercomunal (PRI) Río Claro

En este último punto cabe consignar las temáticas que deberían ser abordadas a escala intercomunal y que deben ser estudiadas en una futura modificación al PRI Río Claro las que fueron presentadas como observaciones en el proceso de Consulta Pública.

- Estudiar la definición de una ruta alternativa para el tránsito de vehículos de carga, al oriente del eje principal de Calle Comercio y Ruta H-409 que una los sectores de Santa Amalia Ruta H-455 y el Camino Las Bandurrias, con el fin de descongestionar el centro de la ciudad.
- Estudiar la definición de una vía que recorra desde la calle Santa Lucila en el sector el Esfuerzo, hasta el Camino El Abra, como se muestra en la siguiente imagen.



#### 4.2. Zonificación del Plan Propuesto y síntesis de normas urbanísticas.

El proyecto de zonificación del Plan se construye en base los Términos Acordados en la aprobación de la Imagen Objetivo por el Concejo Municipal, con los cuales se elaboró el anteproyecto.

En la siguiente tabla se presentan las zonas que se desarrollan en las diferentes localidades urbanas del Plan.

ZONAS	
Z-E	Zona Equipamiento
Z-EC	Zona Equipamiento Cementerio
Z-1	Zona Residencial Consolidada
Z-1 EA	Zona Residencial Consolidada El Abra
Z-2	Zona Preferentemente Residencial
ZI-1	Zona Mixta Actividades Productivas
ZI-2	Zona Actividades Productivas
Z-PC	Zona Parque Comunal
Z-AV	Zona Área Verde



Las síntesis de normas urbanísticas se presentan en la siguiente tabla:

–	ZCH	Z-E	Z-EC	Z-1	Z-1 El Abra	Z-2	ZI-1	ZI-2	Z-PC	Z-AV
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	500	500	1.000	200	300	160	300	1.500	1.000	-
Densidad	250	250	-	250	250	250	60	-	-	-
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.8	0.8	0.8	0.75	0.75	0.7	0.5	0.5	0.2	0.2
Coefficiente de Constructibilidad	3.0	1.6	3	1.5	1.5	1.2	1.5	3	0.2	0.2
Sistema de Agrupamiento	C-ASC	A-P-C	A	A-P	A-P-C	A-P-C	A	A	A	A
Altura máxima continuidad (m)	7.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retranqueo Sobre Edificación Continua (m)	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altura máxima de Edificación (m)	15	15	7	7.5	7.5	15	10.5	15	7	7
Antejardín (m)	-	-	7	3	3	3	5	5	5	5
Altura de Cierro (m)	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Distanciamiento a los medianeros	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-

A: Aislado P: Pareado C: Continuo ASC: Aislado Sobre Continuo

### Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Según lo indicado en el artículo 2.1.18 de la OGUC Los instrumentos de planificación territorial deberán definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

En este sentido el Plan reconoce el Monumento Histórico correspondiente a las "Casas patronales del fundo Los Perales" el cual fue declarado mediante Decreto N° 351 del 5 de junio de 1995 del Ministerio de Educación.

Así mismo el Plan define en el ámbito de sus competencias la **Zona de Conservación Histórica Centro Fundacional ZCH**, en la cual se busca mantener la edificación de fachada continua con una altura máxima de continuidad de 7.5 metros, además se establece un retranqueo de 3 metros y una altura máxima de edificación de 15 metros, lo que permite un mayor desarrollo del volumen hacia el interior de la manzana.



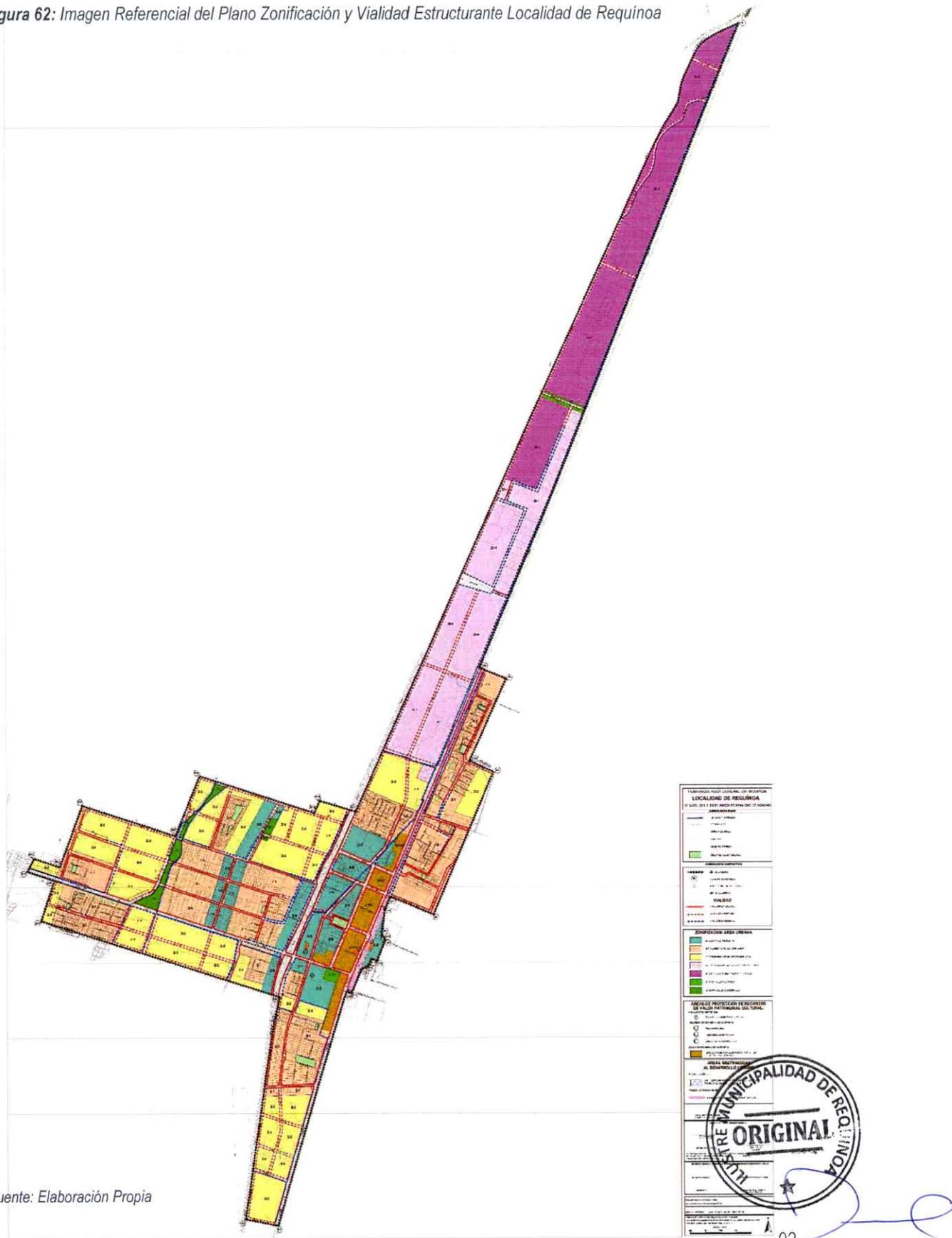
Así mismo el Plan a definido los **Inmuebles de Conservación Histórica ICH** reconociendo 4 Inmuebles, los que se encuentran presentes en las áreas urbanas de Requínoa y Los Lirios correspondiendo a los siguientes:

N° FICHA	Localidad	NOMBRE-DIRECCIÓN	ROL
01	Requínoa	Parroquia San José	76-12
02	Requínoa	Teatro Municipal de Requínoa	4-1
03	Requínoa	Estación de Trenes de Requínoa	90600-1
04	Los Lirios	Parroquia Cristo Crucificado	S/I

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten, serán las de la zona en que se emplaza el inmueble.



Figura 62: Imagen Referencial del Plano Zonificación y Vialidad Estructurante Localidad de Requinoa



Fuente: Elaboración Propia





Figura 64: Imagen Referencial del Plano Zonificación y Vialidad Estructurante Localidad de El Abra.



Fuente: Elaboración Propia



FRANCO ILLESCA  
ASESOR URBANO  
MUNICIPALIDAD DE EQUÍNOA



WALDO VALDIVIA MONTECINOS  
ALCALDE  
MUNICIPALIDAD DE EQUÍNOA



SECRETARIO MUNICIPAL  
MINISTRO DE FE  
MUNICIPALIDAD DE EQUÍNOA



Ilustre Municipalidad de Requínoa



## Índice de Figuras

<b>Figura 1:</b> Ubicación Camino Real en el siglo XIX.....	6
<b>Figura 2:</b> Esquema de poblamiento de la Localidad de Abra en el siglo XIX.....	7
<b>Figura 3:</b> Ocupación territorial a mediados del siglo XIX .....	8
<b>Figura 4:</b> Edificaciones actuales que conservan la línea de construcción de fines del siglo XIX.....	8
<b>Figura 5:</b> Canales que se derivan del Río Cachapoal a principios del siglo XIX.....	9
<b>Figura 6:</b> Instalación de la Línea Férrea y las Haciendas en el siglo XIX. ....	10
<b>Figura 7:</b> Iglesia de Requínoa en los inicios del siglo XIX.....	11
<b>Figura 8:</b> Imágenes de Casa Patronal Hacienda Los Perales .....	11
<b>Figura 9:</b> Imagen ubicación y fachada principal de Iglesia de Santa Gema, hoy Parroquia Cristo Crucificado de Los Lirios. ....	12
<b>Figura 10:</b> Imágenes Casa Patronal Fundo El Carmen de Abra.....	14
<b>Figura 11:</b> Territorio de Provincia de Colchagua y Departamento de Caupolicán en año 1885.....	14
<b>Figura 12:</b> Territorio de Provincia de Colchagua y Departamento de Caupolicán en el año 1900.....	15
<b>Figura 13:</b> Emplazamiento de los equipamientos comunales en la primera mitad del siglo XIX.....	16
<b>Figura 14:</b> Hitos urbanos presentes en la Localidad de Requínoa. ....	16
<b>Figura 15:</b> Trazado vial de la Región del Libertados Bernardo O'Higgins. ....	17
<b>Figura 16:</b> Emplazamiento de Requínoa en relación a la Capital Provincial.....	18
<b>Figura 17:</b> Relación interna entre las localidades de Requínoa, Los Lirios y El Abra.....	18
<b>Figura 18:</b> <i>Conectividad local sector El Abra</i> .....	19
<b>Figura 19:</b> <i>Conectividad local sector Los Lirios</i> .....	20
<b>Figura 20:</b> <i>Conectividad local para la localidad de Requínoa</i> .....	21
<b>Figura 21:</b> <i>Conectividad local del sector Chumaquito</i> . ....	22
<b>Figura 22:</b> Emplazamiento de Requínoa en el contexto regional.....	23
<b>Figura 23:</b> Emplazamiento de Requínoa en relación al Área Metropolitana de Rancagua.....	24
<b>Figura 24:</b> Localidades que componen la Comuna de Requínoa. ....	25
<b>Figura 25:</b> Usos de suelo de Requínoa al interior del Valle de Cachapoal. ....	26
<b>Figura 26:</b> Tipos de cultivos en torno a las zonas urbanas de Requínoa.....	27
<b>Figura 27:</b> Caracterización de la Localidad de Requínoa. ....	28
<b>Figura 28:</b> Caracterización de la Localidad de Los Lirios.....	29
<b>Figura 29:</b> Caracterización de la Localidad de El Abra. ....	30
<b>Figura 30:</b> Equipamientos existentes en la Comuna de Requínoa. ....	31
<b>Figura 31:</b> Planimetría de superficie disponible y su ubicación en el territorio de la Localidad de Requínoa. .	33
<b>Figura 32:</b> Planimetría de superficie disponible y su ubicación en el territorio de la localidad de Los Lirios. ..	34
<b>Figura 33:</b> Planimetría de superficie disponible y su ubicación en el territorio de la localidad de El Abra. ....	35
<b>Figura 34:</b> Planimetría de crecimiento del territorio edificado de la localidad de Requínoa.....	36
<b>Figura 35:</b> Planimetría de crecimiento del territorio edificado de la localidad de Los Lirios.....	37
<b>Figura 36:</b> Planimetría de crecimiento del territorio edificado de la localidad de El Abra.....	38
<b>Figura 37:</b> Planimetría de clasificación de Áreas Homogéneas del SII para localidad de Requínoa.....	39
<b>Figura 38:</b> Planimetría de clasificación de Zonas Homogéneas del SII para localidad de Los Lirios.....	40
<b>Figura 39:</b> Planimetría de clasificación de Áreas Homogéneas del SII para localidad de El Abra.....	41
<b>Figura 40:</b> Planimetría con tipificación de Superficie Construida para localidad de Requínoa. ....	42



**Figura 41:** Planimetría con tipificación de Superficie Construida para localidad de Los Lirios..... 43  
**Figura 42:** Planimetría con tipificación de Superficie Construida para localidad de Los Lirios..... 44  
**Figura 43:** Planimetría de los destinos asociados a los roles de SII para la localidad de Requínoa. .... 45  
**Figura 44:** Planimetría de los destinos asociados a los roles de SII para la localidad de Los Lirios..... 46  
**Figura 45:** Planimetría de los destinos asociados a los roles de SII para la localidad de El Abra. .... 47  
**Figura 46:** Superficie de Áreas Verdes en la localidad de Requínoa..... 48  
**Figura 47:** Superficie de Áreas Verdes en la localidad de Los Lirios..... 49  
**Figura 48:** Superficie de Áreas Verdes en la localidad de El Abra. .... 50  
**Figura 49:** Consolidación de la localidad de Requínoa de acuerdo al año de adquisición de los terrenos..... 52  
**Figura 50:** Identificación gráfica de la tipología de vivienda que se ejecutó en la fundación de la localidad de Requínoa. .... 54  
**Figura 51:** Tipología de edificación en Calle Murialdo, ex Camino del Abra..... 55  
**Figura 52:** Edificaciones de Fundo El Carmen de El Abra..... 55  
**Figura 53:** Población urbana y rural de Requínoa de Censo 2017 ..... 57  
**Figura 54:** Estructura demográfica 1990 y 2017, Requínoa..... 57  
**Figura 55:** Nivel educacional 2017, Requínoa ..... 58  
**Figura 56:** Ocupación u Oficio 2017, Requínoa ..... 59  
**Figura 57:** Ingresos percibidos1990-2017, Requínoa ..... 60  
**Figura 58:** Ingreso y subsidio monetario 2017, Provincia de Cachapoal ..... 60  
**Figura 59:** Imagen Objetivo de la Localidad de Requínoa..... 83  
**Figura 60:** Imagen Objetivo para la Localidad de Los Lirios. .... 84  
**Figura 61:** Imagen Objetivo para la Localidad de El Abra..... 85  
**Figura 62:** Imagen Referencial del Plano Zonificación y Vialidad Estructurante Localidad de Requínoa ..... 92  
**Figura 63:** Imagen Referencial del Plano Zonificación y Vialidad Estructurante Localidad de Los Lirios. .... 93  
**Figura 64:** Imagen Referencial del Plano Zonificación y Vialidad Estructurante Localidad de El Abra..... 94

Índice de Tablas

**Tabla 1:** Relación poblacional entre Comunas de Requínoa y Rancagua..... 23  
**Tabla 2:** Tipos de cultivo de mayor superficie de la Comuna de Requínoa. .... 26  
**Tabla 3:** Cuadro comparativo de equipamientos de las localidades rurales..... 32  
**Tabla 4:** Cuadro de superficie disponible para la Localidad de Requínoa. .... 33  
**Tabla 5:** Cuadro de superficie disponible para localidad de Los Lirios..... 34  
**Tabla 6:** Cuadro de superficie disponible para localidad de El Abra. .... 35  
**Tabla 7:** Cuadro de superficie de crecimiento para la localidad de Requínoa..... 36  
**Tabla 8:** Cuadro de superficie de crecimiento para la localidad de Los Lirios..... 37  
**Tabla 9:** Cuadro de superficie de crecimiento para la localidad de El Abra. .... 38  
**Tabla 10:** Cuadro de datos de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano para localidad de Requínoa..... 39  
**Tabla 11:** Cuadro de datos de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano para localidad de Los Lirios..... 40  
**Tabla 12:** Cuadro de datos de Observatorio de Mercado de Suelo Urbano para localidad de El Abra..... 41  
**Tabla 13:** Cuadros de Propietarios por manzanas que adquieren a don Pablo Rubio en localidad de Requínoa..... 53  
**Tabla 14:** Crecimiento Poblacional de la Comuna de Requínoa. Periodo Intercensal 1982 – 2007..... 56  
**Tabla 15:** Crecimiento Poblacional de la Comuna de Requínoa. Periodo Intercensal 2007– 2017..... 56



<b>Tabla 16:</b> Evolución de la Distribución de la Población en la Comuna de Requínoa.....	57
<b>Tabla 17:</b> Condición de Actividad 2017, Requínoa.....	58
<b>Tabla 18:</b> Rubros Económicos de SII.....	61
<b>Tabla 19:</b> Número de Empresas por Rubro, Requínoa 2012, 2015 y 2018.....	61
<b>Tabla 20:</b> Número de Trabajadores Dependientes por Rubro, Requínoa 2012, 2015 y 2018.....	62
<b>Tabla 21:</b> Ventas (UF) por Rubro, Requínoa 2012, 2015 y 2018.....	62
<b>Tabla 22:</b> Superficie de explotaciones silvoagropecuarias 2007 (Has.).....	63
<b>Tabla 23:</b> Metros cuadrados de Permisos de Edificación área urbana de Requínoa 2010-2017.....	64
<b>Tabla 24:</b> Metros cuadrados de Permisos de Edificación área rural de Requínoa 2010-2017.....	65
<b>Tabla 25:</b> Instrumentos de Planificación Comunal de Requínoa.....	67
<b>Tabla 26:</b> Áreas Urbanas Vigentes / Áreas de Extensión Urbana Localidad de Requínoa.....	67
<b>Tabla 27:</b> Áreas Urbanas Vigentes / Áreas de Extensión Urbana Localidad de los Lirios.....	67
<b>Tabla 28:</b> Áreas Urbanas Vigentes / Áreas de Extensión Urbana Localidad de El Abra.....	68
<b>Tabla 29:</b> Área Urbana Vigente Localidad Los Lirios – Sector el Golf.....	68
<b>Tabla 30:</b> Normas Urbanísticas.....	68
<b>Tabla 31:</b> Norma urbanística para infraestructura sanitaria.....	69
<b>Tabla 32:</b> Zonas de Extensión Urbana Para Equipamiento y Uso Industrial con Instalaciones Complementarias ZEQ -1.....	69
<b>Tabla 33:</b> Zonas de Extensión Urbana Para Equipamiento y Uso Industrial con Instalaciones Complementarias ZEQ -2.....	69
<b>Tabla 34:</b> Listado de Normas revisadas en la Ordenanza Local de las Localidades de Requínoa y El Abra.....	70
<b>Tabla 35:</b> Normas revisadas de la Ordenanza Local de la Localidad de Los Lirios.....	75
<b>Tabla 36:</b> Planimetría del Plan Regulador Vigente Ciudad de Requínoa.....	77
<b>Tabla 37:</b> Planimetría del Plan Regulador Vigente Localidad de El Abra.....	78
<b>Tabla 38:</b> Planimetría del Plan Regulador Vigente Localidad de Los Lirios.....	78
<b>Tabla 39:</b> Objetivos de Planificación y su descripción.....	79
<b>Tabla 40</b> Síntesis de Observaciones Acogidas o Parcialmente Acogidas en el marco de la Consulta Pública del Plan.....	86

