

MEMORIA EXPLICATIVA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ROMERAL

INDICE DE CONTENIDOS

1	PRESENTACION	1
2	ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA	1
3	Síntesis del Sistema Urbano –Territorial.....	2
3.1	Relaciones Espaciales Comunes.....	2
3.2	Sistema Comunal de Centros Poblados	3
4	Síntesis del Sistema Natural.....	3
4.1	Medio Físico.....	3
4.2	Medio Biótico	6
5	Síntesis del Sistema Socioeconómico	7
5.1	Aspectos socio demográficos	7
5.2	Evolución Histórica – Crecimiento de los Centros Poblados	9
6	Síntesis del Medio Construido	10
6.1	Contexto Histórico del poblamiento, comuna de Romeral	10
6.2	Configuración Urbana	11
7	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA COMUNAL.....	13
7.1	Infraestructura de Transporte.....	13
7.1.1	Redes Viales	13
7.1.2	Transporte público y Terminal de Transporte	14
7.1.3	Infraestructura Aeroportuaria.....	14
7.2	Infraestructura Sanitaria.....	15
7.2.1	Agua Potable y Alcantarillado.....	15
7.2.2	Evacuación de Residuos Sólidos	15
7.3	Infraestructura Energética.....	15
8	Base Económica.....	16
8.1	Caracterización de los principales sectores económicos.....	16
9	Tendencias y Escenarios de Desarrollo	18
9.1	Proyección de población con base en Edificación Reciente	18
9.2	Definición de escenarios exploratorios y estimaciones de demanda.....	19
9.3	Oferta de suelo urbano generada por el PRC de Romeral	22
9.4	Balance oferta demanda de suelo urbano	23
10	Potencialidades y Restricciones de la Comuna	23
11	Imagen objetivo COMUNAL	24
12	PLAN REGULADOR COMUNAL.....	24
12.1	Objetivos de Desarrollo Urbano del Plan.....	24
12.2	Objetivos Ambientales	25
12.3	Criterios de Sustentabilidad	25
12.4	Fundamentos de Desarrollo Urbano	25
12.5	Límites Urbanos.....	26
12.6	Zonificación : Macro Áreas y Zonas del Plan.....	27
12.6.1	Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	28
12.6.2	Zonas del Área Urbana	29
12.6.3	Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial.....	30
12.7	Validez Estructurante.....	31
13	Fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica.....	35

1 PRESENTACION

El Plan Regulador Comunal de Romeral está constituido por la presente Memoria Explicativa, la Ordenanza Local, el Estudio de Factibilidad Sanitaria y los Planos de zonificación y vialidad que expresan gráficamente las disposiciones sobre edificación, usos de suelo y vialidad actual y futura.

Las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local contienen las normas referentes a Límite Urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad. Estas disposiciones se aplicarán dentro del área territorial definida por el Límite Urbano del Plan Regulador.

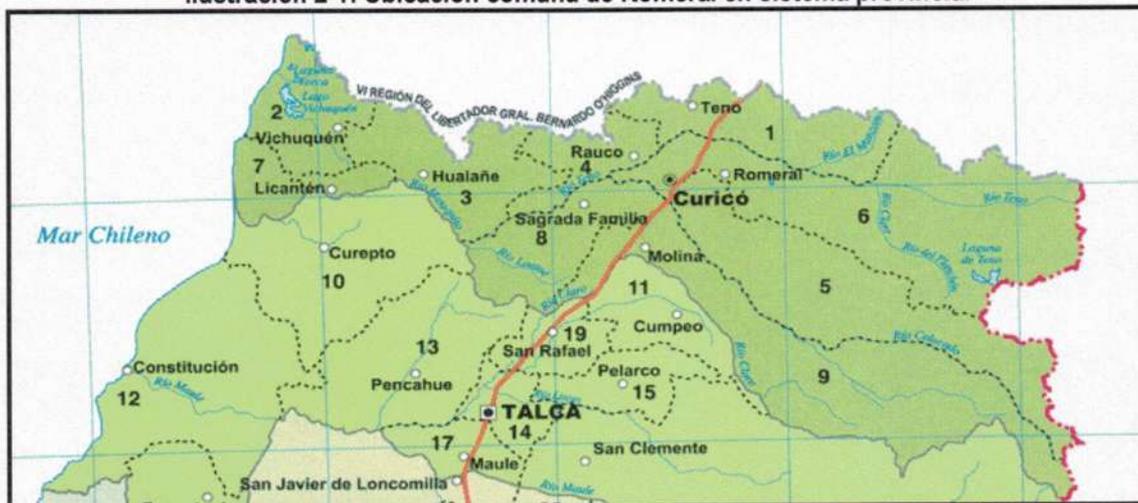
En el presente documento, por su parte, se exponen los antecedentes, objetivos y criterios de desarrollo urbano comunal que fundamentan la zonificación y vialidad del Plan Regulador, al mismo tiempo que define ambos aspectos y su respectiva clasificación.

2 ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA

La comuna de Romeral perteneciente a la provincia de Curicó se ubica a 12 Kms. al noroeste de Curicó, teniendo como frontera natural a los ríos Teno y Pumaitén. Posee una superficie de 1.597 Km²., siendo una de las comunas más extensas de la provincia. Se destaca por ser una zona agrícola donde principalmente se cultivan guindas, cerezas, frambuesas, frutillas, moras, arándanos, manzanas y nectarines entre otros frutales destinados para consumo en Chile y para la exportación por su alta calidad. Entre los pueblos que forman la comuna de Romeral se encuentran Los Queñes, Quilvo, La Jaula, El Bodal, El Peumal, Pichuante, Morros Verdes y Los Huaicos 1, 2 y 3.

La población comunal alcanza un total de 12.707 habitantes, de los cuales 3.675 son población urbana y 9.032 son población rural (INE 2002).

Ilustración 2-1: Ubicación comuna de Romeral en sistema provincial



Fuente: Instituto Geográfico Militar, IGM.

El Plan Regulador Comunal de Romeral se centra en las localidades de Romeral y Los Queñes. De éstas localidades sólo Romeral cuenta con un Límite Urbano aprobado en el año 1938¹. Este Límite Urbano establece las pautas para el desarrollo dentro del territorio definido como tal.

¹ Aprobado con Decreto N° 588 del 18-02-1938. Cubre una superficie cercana a 153 Has. de uso urbano, de las cuales alrededor de 98 Has. se encuentran efectivamente ocupadas con tales usos, mientras que las 55 Has. restantes presentan una menor consolidación presentando el predominio de áreas agrícolas, principalmente en el sector sur y oriente. Actualmente existen alrededor de 15 Has. de usos urbanos que no se encuentran dentro del Límite Urbano vigente, ubicados al norte de la ciudad, donde se han desarrollado principalmente loteos de vivienda. Además, existe una ocupación sistemática y persistente en sectores del borde de la Ruta J-55.

A continuación se exponen los antecedentes que definen con mayor profundidad a la comuna de Romeral, y que permitirán generar una caracterización ajustada de la realidad comunal.

3 SÍNTESIS DEL SISTEMA URBANO – TERRITORIAL

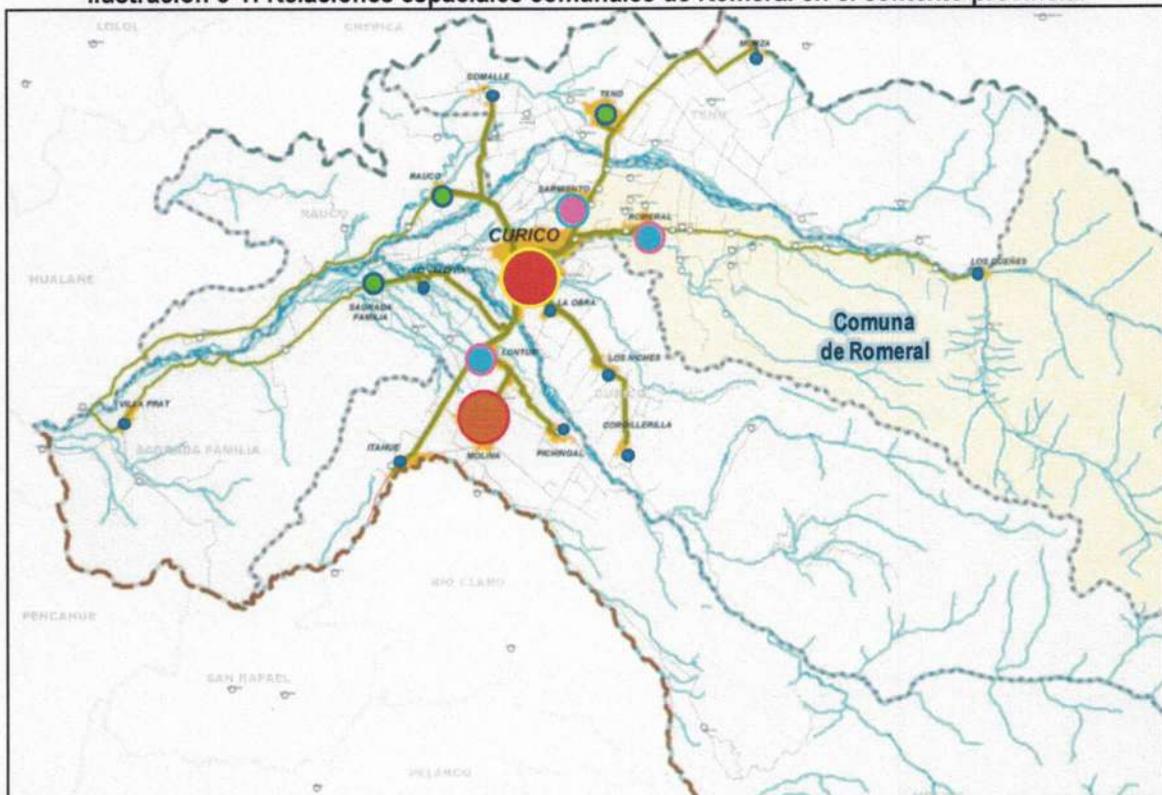
En este acápite se analiza la comuna en el contexto provincial para establecer las relaciones funcionales y de conectividad que generan interdependencia con territorios urbanos de comunas adyacentes. Del mismo modo se lleva a cabo una caracterización de la estructura espacial de los asentamientos poblados de la comuna y sus interrelaciones, definiendo su distribución, roles, jerarquía y relaciones funcionales entre los distintos elementos del sistema urbano.

3.1 Relaciones Espaciales Comunales

En el sistema de relaciones urbano-territoriales de la provincia de Curicó, se constata la primacía de la intercomuna de Curicó y comunas aledañas (incluida la comuna de Romeral), donde se concentra la mayor proporción de población provincial así como los equipamientos y servicios de escala regional. Esta centralidad funcional se encuentra potenciada en gran medida por su articulación vial a través de la Ruta 5 Sur, la cual en su carácter de vía expresa nacional presenta un alto estándar de conectividad, conformando un corredor de transporte que atraviesa el territorio, otorgándole una mayor interrelación espacial en un ámbito de influencia regional así como interregional.

Dentro de este contexto la comuna de Romeral y específicamente su centro poblado principal, se posiciona como un área urbana que orbita hacia el centro urbano mayor de Curicó, debido a su cercanía y conectividad. Es así como el centro poblado de Romeral presenta relaciones de interdependencia funcional con Curicó para el acceso tanto a servicios como equipamientos de mayor jerarquía.

Ilustración 3-1: Relaciones espaciales comunales de Romeral en el contexto provincial



Fuente: Elaboración propia

Se identifica además en el territorio comunal un centro poblado menor localizado en el sector de precordillera a 36 Kms. al oriente de la ciudad de Romeral, correspondiente a Los Queñes, donde se observa un importante desarrollo de la actividad turística en época estival debido principalmente a su localización en el confluencia de los ríos Teno y Claro y un entrono de alto valor paisajístico que ha configurado esta localidad como un enclave turístico de montaña.

En términos de conectividad la comuna de Romeral se caracteriza por la transversalidad de los corredores viales perpendiculares a la Ruta 5 Sur. Tal es el caso de la Ruta J-55 que atraviesa la comuna en sentido oriente poniente, permitiendo el acceso hacia el sector de precordillera donde se localiza el poblado de Los Queñes, así como la conexión con la República Argentina a través del Paso Vergara.

3.2 Sistema Comunal de Centros Poblados

Como se ha mencionado previamente la comuna de Romeral presenta un sistema de centros poblados compuesto por dos asentamientos principales: Romeral y Los Queñes.

a) Romeral

La localidad de Romeral se posiciona como una ciudad residencial, apoyada por una importante dinámica inmobiliaria de viviendas con subsidio habitacional, siendo el sector norte de la ciudad donde se ha concentrado esta tendencia. En este sentido dentro del sistema de centros poblados de la intercomuna de Curicó y comunas aledañas, la ciudad de Romeral se plantea como un centro urbano clave para la conformación de un subcentro de equipamientos y servicios, toda vez que presenta ventajas de interconexión por accesibilidad vial a escala interurbana y local a través de la Ruta J-55. Cabe mencionar además que en el entorno de dicha localidad, hacia el sector poniente, se observa una creciente consolidación de actividades productivas - especialmente agroindustriales - que se concentran adyacentes a la Ruta 5 Sur.

b) Los Queñes

Como se mencionó previamente esta localidad se posiciona como un enclave turístico de montaña dada su localización en el sector precordillerano de la comuna, donde se identifican circuitos de interés paisajístico y áreas de valor natural que han favorecido el desarrollo turístico de la zona, principalmente en época estival. Dicha actividad es masiva, con tendencia al desarrollo de segundas viviendas, el que hasta la fecha se ha dado sin contar con una normativa referida a planificación urbana, lo que ha ocasionado la localización de usos habitacionales en áreas propensas a eventos de inundación y remoción en masa.

4 SÍNTESIS DEL SISTEMA NATURAL

Se identifican a continuación aquellos elementos gravitantes del contexto natural de la comuna, para luego analizar aquellos elementos del ambiente natural que pueden llegar a conformar barreras al crecimiento urbano o áreas de mayor trascendencia ambiental.

4.1 Medio Físico

Desde el punto de vista fisiográfico la comuna de Romeral se puede dividir en tres sectores, los que a su vez presentan distintos grados de poblamiento y características en cuanto a su potencial desarrollo: 1) Sector del valle, donde se concentra gran parte de la población comunal y la actividad agrícola; 2) Sector de precordillera, de vocación silvícola (en aquellos casos donde no se sitúen bastiones de bosque nativo) y turismo rural, junto al carácter de resguardo ambiental que trasciende hasta los sectores de alta cordillera; 3) Sector de alta cordillera, caracterizado por una marcada impronta volcánica.

a) Hidrología

El territorio comunal de Romeral cuenta con una extensa red hídrica de aguas superficiales, compuesta por cauces naturales y canales de riego. Red Hídrica que cubre aproximadamente 700 Kms., destacando el trazado del río Teno y del río Huaiquillo.

En relación a las aguas subterráneas de la comuna de Romeral, los sectores llanos de la comuna contienen franjas de acuíferos porosos de alta potencialidad que cubren cerca del 24% del territorio comunal. El de mayor extensión se encuentra al norte de la comuna concentrando la mayor cantidad de pozos profundos de la comuna. Junto a estos acuíferos de alta potencialidad se encuentran acuíferos porosos de baja potencialidad que cubren una superficie de 4.166 Has. (2,6%). En el Valle se ubica un acuífero semiconfinante de baja potencialidad de una superficie de 2.547 Has. El resto de la comuna, conformado por cerros cordilleranos, posee acuíferos que contienen agua pero no la transmiten o lo hacen muy lentamente².

Una aproximación local al área de planificación permite identificar, el canal la Cañada como el principal curso de agua artificial urbano, el cual surca íntegramente de oriente a poniente la ciudad de Romeral. Complementariamente se reconoce una red de canales menores que atraviesan la ciudad de norte a sur, los cuales se localizan en torno al camino Quilvo. En este sentido un análisis local de la red hídrica superficial, a partir de las coberturas del levantamiento topográfico del sector, permiten reconocer el dominio de una extensa red de canales de riego, los cuales suman cerca de 23 Kms. al interior del Límite Urbano, conformando el 95% de los cursos de agua superficiales, respecto a los metros lineales cubiertos por el estero Huaiquillo. Véase el siguiente cuadro.

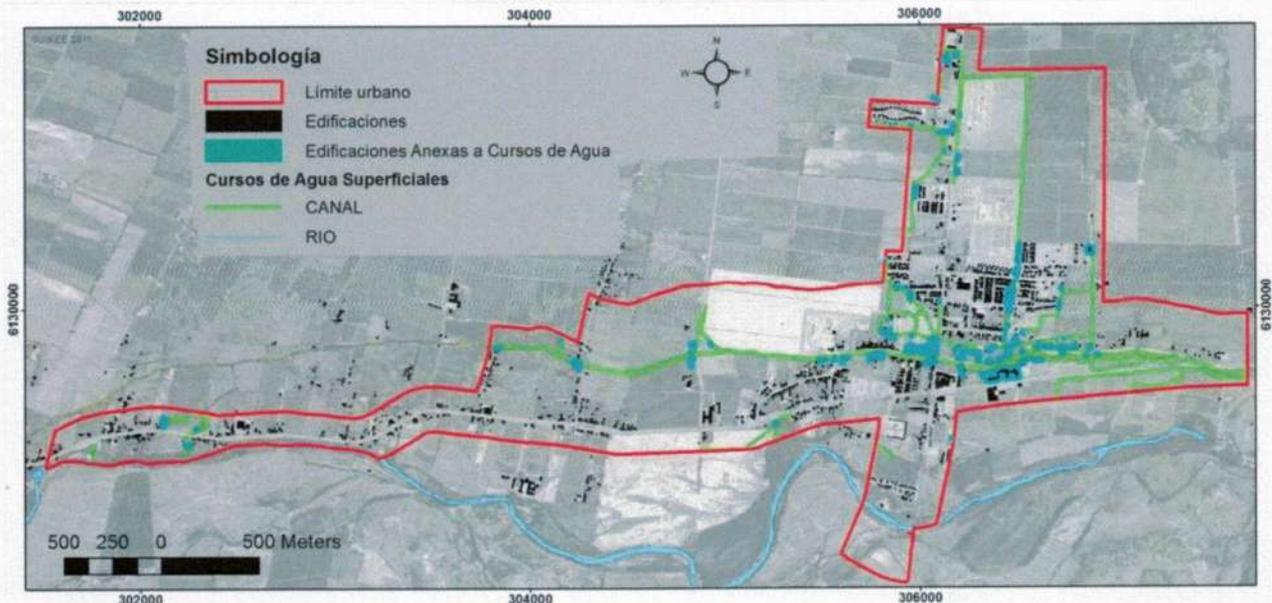
Cuadro N°1: Extensión de cursos de agua superficiales según tipo

Tipo	Extensión (m.)
CANALES	22.837
RIO	1.280
Total general	24.117

Fuente: Elaboración propia.

En la siguiente ilustración se grafica la distribución local de los cursos de agua, identificando aquellas edificaciones que se localizan a menos de 10 metros de éstos. Resultado de esta operación se identificaron 145 edificaciones en esta situación, las que representan cerca del 6% del total de edificaciones situadas al interior del límite urbano, gran parte de ellas localizadas en las inmediaciones del Estero La Cañada, entre el Callejón Manque e Ismael Velazco. Véase la siguiente ilustración.

Ilustración 4-1: Red hídrica local



Fuente: Elaboración propia.

² Formación denominada Acuitardo Acuicludo.

En el caso del Límite Urbano planteado para la localidad de Los Queñes, no se identifica una red de canales, dominando en este caso los cursos de agua correspondientes al río Teno y Claro, los cuales flanquean el área urbana planteada

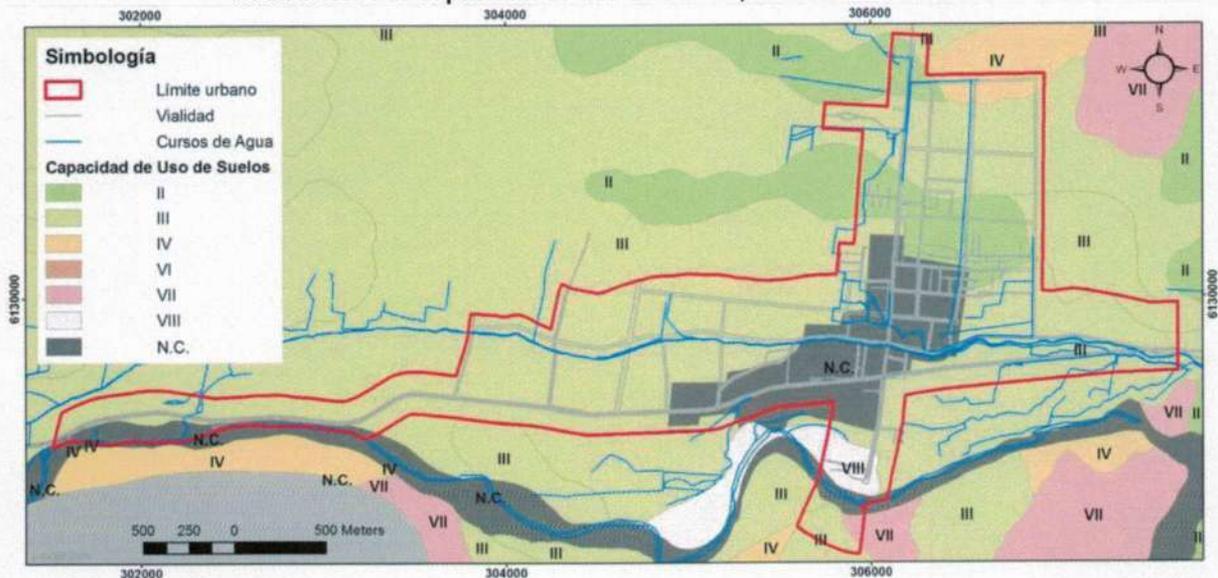
En el contexto del presente PRC, los antecedentes los cursos de agua superficiales son utilizados para la determinación de fajas para senderos de inspección de los canales de riego o acueductos (fijados en el Código de Aguas, D.F.L. N°.1.302, de 1990), junto a la fijación de áreas de riesgo y complementariamente la definición de Zonas de Áreas Verdes.

b) Suelos

En el marco territorial comunal, los suelos registran cambios notables entre aquellos de Clase predominante de tipo VII, es decir suelos delgados y pedregosos (hasta un 75% de pedregosidad, en zonas de fuerte pendiente), con un escaso o nulo desarrollo de su horizonte B³, característica que le otorgan una alta susceptibilidad a los procesos erosivos, asociados a una aptitud preferentemente forestal, localizados es la precordillera y cordillera andina de mayor pendiente.

Mientras, en la depresión intermedia y valles inter montanos, domina la Clase de capacidad de suelo III y IV, que pueden requerir prácticas de conservación asociadas al control de la erosión hídrica. Para los sectores localizados en el valle central, aumenta profundidad de los suelos y con ello su capacidad para sostener actividad agrícola insensitiva, especialmente para las Clases de capacidad de suelo I y II, parte de los cuales (específicamente suelos de Clase II) se encuentran localizados hacia el norte del Límite Urbano de Romeral, en el sector de la Población Villa Alegre y el límite norte del área urbana con la calle Quilvo. Véase la siguiente Ilustración.

Ilustración 4-2: Capacidad de uso de suelos, localidad de Romeral



Fuente: Elaboración propia.

A partir de estos resultados, se pretende motivar que los lineamientos de desarrollo urbano se orienten a dos medidas: por una parte, a la densificación del casco urbano fundacional; y por otra parte, a una disminución de la densidad habitacional hacia las periferias de la localidad, para evitar la pérdida del recurso suelo, de carácter valioso y escaso.

³ Horizonte rico en arcilla, óxidos de Fe y Al o de materia orgánica.

4.2 Medio Biótico

La comuna de Romeral comprende un territorio con un amplio sector cordillerano, donde se encuentran los principales remanentes de bosque nativo adulto a nivel comunal⁴, y áreas de mayor interés biológico natural. Sin embargo, las áreas que forman parte del presente proceso de planificación conservan escasas muestras de flora y fauna nativa, tal como se describe en los siguientes puntos.

a) Vegetación

Como resultado de la consulta de fuentes secundarias y visitas a terreno, se logró una cobertura destinada a localizar en el entorno urbano propuesto aquellos sectores o enclaves de mayor interés vegetal. En el caso de la ciudad de Romeral, estos se reducen a los bordes ribereños, ya que como se expresa en la ilustración anterior (N°4), el área circundante a la ciudad posee un uso eminentemente agrícola, por lo que la vegetación nativa no conforma unidades reconocibles en dicho contexto urbano, a excepción de las riberas del estero Huaiquillo.

La situación de la localidad de Los Queñes, difiere de la capital comunal, debido a que aún conserva muestras de vegetación nativa, la cual se expresa fundamentalmente en los sectores de las terrazas fluviales y laderas que enmarcan el área urbana propuesta para Los Queñes.

En el caso de los sectores aledaños a los ríos Teno y Claro se reconoce, como parte de los resultados del Catastro del Bosque Nativo⁵, la presencia de un manto de Matorral ripario, formación que se desarrolla en los lechos y terrazas de los ríos. Este material está compuesto por una cubierta vegetal escasa sobre un sustrato pedregoso y arenoso, con un estrato arbóreo escaso, generalmente limitado a los márgenes de los lechos activo de los cursos de agua, compuesto por *Acacia dealbata* y *Salix humboldtiana*. El estrato arbustivo está dominado por *Baccharis linearis* y *Baccharis salicifolia*. Para los sectores localizados en terrazas secundarias, más alejadas de los lechos de los ríos Claro y Teno, donde la capa de suelo aumenta en profundidad, se aprecia un incremento de especies arbóreas y matorral arborescente, dominado por *Acacia caven*, *Quillaja saponaria* y *Peumus boldus* en el estrato arbóreo, mientras el estrato arbustivo está dominado por *Rubus ulmifolius* y *Baccharis salicifolia*.

Para la unidad graficada como Matorral Arborescente Denso, en la siguiente ilustración (N°5), se describe en fuentes secundarias⁶ la presencia de una fisionomía de tipo Bosque Esclerófilo y Matorral Arborescente, que se desarrolla principalmente en las laderas del entorno urbano propuesto, donde prevalecen como especies primarias *Peumus boldus* y *Lithrea caustica*, mientras que en el estrato arbustivo destacan especies como *Escallonia pulverulenta*, *Baccharis rhomboidalis* y *Myrceugenia obtusa*.

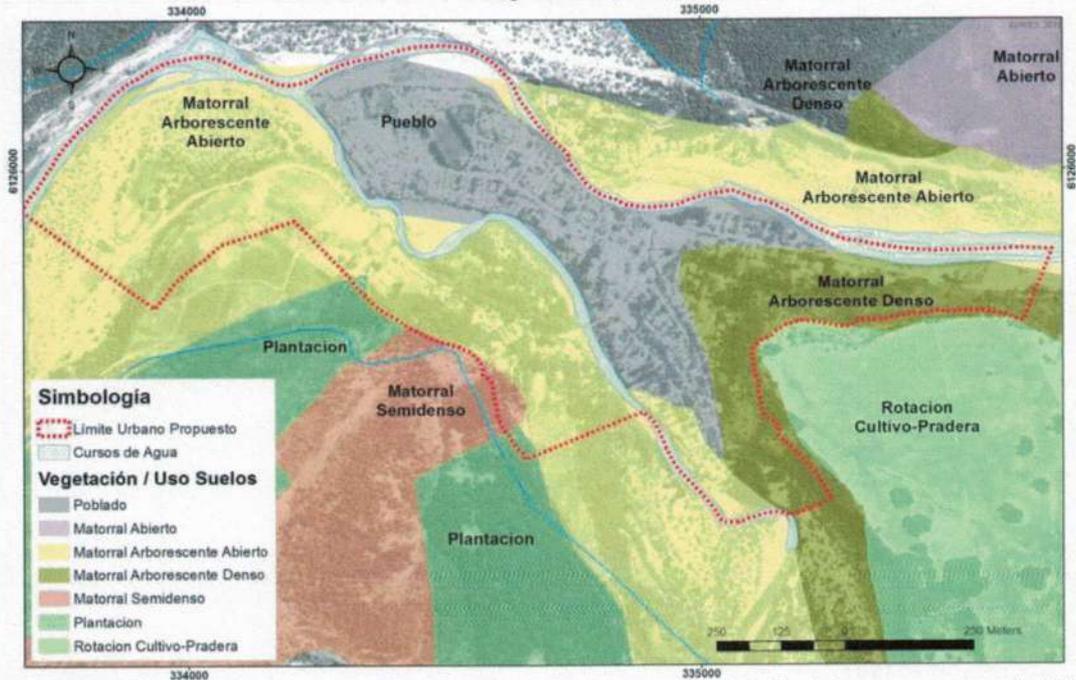
Si bien no se reconoció la existencia de especies con problemas de conservación el área analizada, se recomienda incorporar como parte de zonas condicionadas o con algún grado de restricción o uso exclusivamente recreativo, aquellos sectores que aún conservan vegetación nativa, en especial la caja de ríos y laderas. Formaciones identificadas en la ilustración anterior como Matorral Arborescente Denso y Matorral Arborescente Abierto.

⁴ Si se incluyen los renovales de las especies Roble-Rauil-Coihue, el total alcanza a 15.343 Has., lo cual corresponde al 9,6% de la superficie comunal

⁵ Proyecto CONAFCONAMA-BIRF (1997).

⁶ Anexo estudio de Flora, en el Estudio de Impacto Ambiental proyecto Línea Ancoa – Alto Jahuel 2x500 kv: Primer Circuito Alto Jahuel Transmisora de Energía S.A. 2010.

Ilustración 4-3: Vegetación por tipo de uso



Fuente: Elaboración propia, a partir de resultados de coberturas del "Catastro y evaluación de los recursos nativos de Chile" (CONAF/CONAMA/BIRF, 1997).

b) Fauna

A nivel comunal, las modificaciones a la fisonomía natural del paisaje ha determinado que muchas especies de fauna migren o desaparezcan debido a la merma de su hábitat. Siendo aquellas especies más generalistas las que han logrado perdurar en las nuevas condiciones ambientales del lugar. Se reconoce que los sectores de cordones montañosos de la comuna son los que concentran la mayor cantidad de especies nativas y endémicas.

La consulta a fuentes de información secundaria permitió reconocer que la mayor riqueza y abundancia de especies se concentra en ambientes montañosos y menos intervenidos, especialmente asociados a formaciones de matorral y bosque esclerófilo (litre, quillay, boldo, peumo como especies dominantes), para las cuales se describe una gran cantidad de vertebrados⁷. En este sentido, existe una coincidencia con los sectores de mayor interés reconocidos en el punto anterior, referido a las formaciones vegetales menos intervenida del área de estudio.

5 SÍNTESIS DEL SISTEMA SOCIOECONÓMICO

Consiste en una síntesis de aspectos demográficos que caracterizan a modo general la comuna en cuanto a su conformación poblacional, poniendo énfasis en los centros poblados principales. A partir de esta información es posible identificar aquellas variables que explican la demanda y ocupación del territorio por la población.

5.1 Aspectos socio demográficos

De acuerdo con los datos de población del Censo de 2002 (INE) la comuna de Romeral tiene un total de 12.707 habitantes, con un incremento de 1.212 personas entre el año 1992 y el año 2002. La población rural creció muy levemente en 12 personas, concentrándose el mayor incremento de población en el sector urbano.

⁷ Anexo estudio de Fauna, en el Estudio de Impacto Ambiental proyecto Línea Ancoa – Alto Jahuel 2x500 kv: Primer Circuito Alto Jahuel Transmisora de Energía S.A. 2010

Cuadro 5-1: Variación intercensal de la población Comuna de Romeral

Romeral	1970	1982	1992	2002
Urbana	1.079	1.745	2.475	3.675
Rural	7.641	8.386	9.020	9.032
Total	8.720	10.131	11.495	12.707

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas, INE

Se aprecia en el cuadro anterior que entre 1970 y 1982 el crecimiento de la población es muy similar en cantidad de personas en el sector rural, como en el sector urbano (745 personas y 666 personas respectivamente). En la década siguiente, el crecimiento rural si bien fue similar al urbano, resulta menor, invirtiéndose la situación (634 personas en el sector rural y 730 en el sector urbano). En este último intercenso la situación definitivamente se revierte, y es el sector urbano el que crece mayormente en 1.200 personas y el rural en sólo 12 personas.

El fenómeno que se presenta en esta comuna es similar a otras comunas rurales pequeñas del país, en las que la población rural se mantiene estable o decrece y el crecimiento poblacional se concentra en centros de características cada vez más urbanas por la diversificación de sus actividades y servicios, hecho que coincide con una disminución de la demanda por empleo rural no calificado y un incremento de la productividad del empleo rural calificado.

Sin embargo esta comuna sigue siendo rural en términos de la distribución territorial de su población. Si bien el porcentaje de población de características urbanas ha crecido regularmente entre 1970 y 2002, de un 12,4% a un 28,9%, estos porcentajes están lejanos aún de llegar a cifras mayores del 50%, cambio que, al menos nominalmente, define una comuna de características urbanas. Se aprecia en el cuadro que sigue la participación porcentual urbana y rural de la población en los últimos cuatro censos.

Cuadro 5-2: Participación porcentual urbano y rural en los 4 últimos censos

Romeral	1970	1982	1992	2002
Urbana	12,37%	17,22%	21,53%	28,92%
Rural	87,63%	82,78%	78,47%	71,08%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas, INE

En términos de la distribución territorial de la población al interior de la comuna, Romeral está dividida actualmente en 5 distritos censales. Los distritos de Romeral y Guaico, en la zona de menor altitud y pendiente son los de mayor densidad de población. El siguiente cuadro presenta los distritos comunales, superficies, población, ordenados por densidades descendentes.

Cuadro 5-3: Población por distritos, 1992-2002

Distritos	Sup. (Há)	%	Pob. 1992	%	Pob. 2002	%	Densidad (hab/Ha)
Romeral	5.270	3,3%	6.467	56,3%	6.655	56,6%	1,263
Guaico	4.670	2,9%	2.931	25,5%	3.170	26,9%	0,679
Calabozo	22.690	14,2%	1.304	11,3%	1.363	11,6%	0,060
Lagunas de Teno	116.320	72,8%	488	4,2%	391	3,3%	0,003
La Huerta	10.750	6,7%	300	2,6%	189	1,6%	0,018
Total	159.700	100,0%	11.490	100,0%	11.768	100,0%	0,074

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas, INE

Respecto a la fuerza laboral de la población en la comuna, se deduce que la mayoría de los ocupados (46,8%) son trabajadores no calificados y sólo 12,2% son agricultores y trabajadores calificados del agro. En proporción siguen los operadores de máquinas, rubro importante en una comuna agrícola, con un 7,8% y luego los operarios mecánicos, oficiales y artesanos. Estos grupos forman la gran masa de ocupados en la comuna. Con menores porcentajes aparecen los funcionarios del sector público, trabajadores en distintos servicios y finalmente, técnicos, profesionales e intelectuales.

5.2 Evolución Histórica – Crecimiento de los Centros Poblados

Para analizar la evolución de la ocupación de área y crecimiento de las localidades de Romeral y Los Queñes se establecen 4 estratos o períodos, a saber:

- Etapa 1 entre la fundación y 1960
- Etapa 2 entre 1961 y 1990
- Etapa 3 entre 1991 y 2000
- Etapa 4 entre 2001 hasta ahora

El resultado de este análisis se presenta a continuación para cada Localidad.

a) Localidad de Romeral

En los siguientes cuadros se sintetizan los datos de crecimiento urbano de la localidad tanto en superficie como en población para cada uno de los periodos analizados.

Cuadro 5-4: Crecimiento urbano en superficie, localidad de Romeral

	Crecimiento en Has.	Has. * Año	% por año
Etapa 1	35		0,5
Etapa 2	31		1
Etapa 3	59		5,9
Etapa 4	21		5,2
Total	146		

Fuente: Diagnóstico comuna, PRC 2007

Cuadro 5-5: Crecimiento urbano en población, localidad de Romeral

	Población	Por Año	% por año
Etapa 1	800		
Etapa 2	1.950	38	5,0
Etapa 3	3.150	120	6,0
Etapa 4	4.780	407,5	12,0

Fuente: Diagnóstico comuna, PRC 2007

Destaca que en el primer período, es decir desde 1890 hasta 1960 el crecimiento efectivo de la ciudad se circunscribió en forma general a la consolidación del damero fundacional y un sistema de calles largas en la calle Libertad. Al final del período la población urbana, que alcanzaba una cifra cercana a los 800 habitantes, generaba una densidad promedio de 22 Hab./Ha. En el caso del segundo período aumenta en un 90% el área urbana, en particular en un crecimiento importante hacia el sector sur de la ciudad, producto de la apertura de Pumaitén y de la población Pumaitén y Los Cerezos con 286 casas. La densidad resultante al final del período alcanza a 30 Hab./Ha. El tercer período aumenta el crecimiento anual a 5,9 Has./año, creciendo más de un 80%. La densidad resultante al final del período alcanza a 28 Hab./Ha. El cuarto período marca un alza en la aceleración de crecimiento anual a 5 Has./año, lo que significa que la localidad está siendo receptora de un importante flujo de población, en particular de su entorno rural, ya que comunalmente el crecimiento fue bajo (75% del crecimiento provincial). La densidad resultante al final del período alcanza a 35 Hab./Ha.

En cuanto a la población urbana cabe notar que presenta un crecimiento en forma sustantiva en todo el período analizado, lo que se explica en una fuerte aglomeración de la población rural en la localidad, fenómeno de gran potencial, ya que la población rural representa más del 70% de la población comunal. En este sentido se observa un evidente de densificación de las áreas mixtas de la localidad, con un aporte muy bajo de instalaciones industriales o similares, las que se han tendido a localizarse de manera dispersa en el borde la Ruta 5 Sur y la Ruta J-55.

b) Localidad de Los Queñes

En los siguientes cuadros se sintetizan los datos de crecimiento urbano de la localidad tanto en superficie como en población para cada uno de los periodos analizados.

Cuadro 5-6 Crecimiento urbano en superficie, localidad de Los Queñes

	Crecimiento en Has.	Has * Año	% por año
Etapa 1	7	0,07	
Etapa 2	8,5	0,3	3
Etapa 3	4,5	0,45	3
Etapa 4	0,5	0,1	0,5
Total	20,5		

Fuente: Diagnóstico comuna, PRC 2007

Cuadro 5-7 Crecimiento urbano en población, localidad de Los Queñes

	Población	Por Año	% por año
Etapa 1	150		
Etapa 2	350	6	4
Etapa 3	450	10	3
Etapa 4	470	5	1

Fuente: Diagnóstico comuna, PRC 2007

El crecimiento de Los Queñes ha sido paulatino y creciente, sin grandes eventos que la alteren; en una primera etapa se consolida el sector en torno al Retén, la Aduana y el sector de la Hostería, periodo en que los medios de comunicación eran deficitarios y la localidad cumplía un rol fundamental como avanzada fronteriza. Al final del primer periodo la población urbana, que alcanzaba una cifra cercana a los 150 habitantes, generaba una densidad promedio de 20 Hab./Ha. En el caso del segundo periodo aumenta en un 120% el área urbana, en particular por la edificación de la población Sara Peredo (3,5 Has.). La densidad resultante al final del periodo alcanza a 21 Hab./Ha.

El tercer periodo aumenta el crecimiento anual a 0,45 Has./año, creciendo más de un 25%, que si bien implica una aceleración de la ocupación urbana, ésta no es proporcional a su población permanente, siendo en general crecimiento en viviendas de temporada. Caso relevante lo constituye la colonización del lado norte de la localidad, sector manzana 8, perteneciente a la comuna de Teno, que funcionalmente depende de Los Queñes.

La densidad resultante al final del periodo alcanza a 19 Hab./ha. El cuarto periodo marca una disminución en el crecimiento anual a 0,1 Has./año. En cuanto a la población urbana se puede hacer notar que ésta ha crecido en forma sustantiva en todo el periodo analizado, lo que se explica en una fuerte aglomeración de la población en la localidad, debido principalmente al rol eminentemente turístico de este centro poblado.

6 SÍNTESIS DEL MEDIO CONSTRUIDO

El análisis de este sistema se encuentra referido a caracterizar la "capacidad instalada" de la comuna, en sus niveles de cobertura, características y tipologías de asentamiento. Dicho diagnóstico permite a su vez detectar zonas deprimidas con respecto a infraestructuras y servicios básicos, que constituye una información vital para el análisis cruzado, obteniendo variables que incidan en el desarrollo del sistema urbano.

6.1 Contexto Histórico del poblamiento, comuna de Romeral

La ciudad de Romeral debe su nombre a la existencia de grandes cantidades de romeros en la zona, previamente a la irrupción de plantaciones de viñedos traídas en 1870 por don Joaquín Zelaya. La ciudad no tiene fecha de fundación precisa; su origen es fruto de un largo proceso de poblamiento del territorio que actualmente comprende la comuna.

Dicho territorio comienza a tener presencia desde 1628, como parte del proceso de radicación de los españoles en el llano central, cuando Fernando Canales de la Cerda pide una merced de tierras entre el río Teno y el río Lontué, la cual se mantiene en diversas manos hasta 1759, cuando don Marcos Mardones comenzó la división de las tierras de la hacienda El Guaico, que era la gran propiedad que contenía la comuna entre sus hijos, con un total de 4.000 Hectáreas. En 1782, para abastecer un molino se abrió una acequia importante desde el río Teno, llamándose primero acequia del Rey y después La Cañada, siendo la segunda más antigua de Chile, después del canal San Carlos.

Es a partir de fines del siglo XVIII que la localidad, ubicada en torno al camino que se ejecutó paralelo al canal La Cañada, se conformó en un lugar bastante poblado, con propiedades denominadas "finquitas", las que a fines del 1892 se reconocieron como comuna. En 1928 Curicó se conecta con Romeral mediante servicio de transporte público y en 1949 se compraron los actuales terrenos del Estadio Municipal, abriéndose el camino hacia el sector de Pumaitén.

Hacia el sector de precordillera el territorio que comprende la localidad de Los Queñes data de la época de la Colonia, donde en 1786 se estableció la guardia permanente en el paso El Planchón, comandada por Don José Antonio Franco, para controlar el paso de ganado y personas dentro de los dominios de la antigua hacienda El Guaico, que se extendía de un lado y del otro lado de la cordillera. En forma paralela este sector se había transformado en corredor de pirquineros que hicieron famosas algunas minas en este tiempo, en la actualidad desaparecidas, como la "Capa Rosa" y la "Del finao Moisés Toledo", que constituyeron los "Corredores de Plata Vergara" empleados por mineros en la segunda mitad del siglo XVIII y primera mitad del siglo XIX, transportando el metal a la estación de Sarmiento (Curicó), bajando de los Queñes a Sarmiento en mulares.

El momento fundacional efectivo de los Queñes se produjo en el año 1864, año en que se construyó para la tenencia del resguardo del Planchón las actuales dependencias de la denominada "Aduana de Los Queñes", edificio declarado Monumento Histórico (1998⁹). La hostería de los Queñes se fundó en 1929 por Ismael Velasco.

Cabe anotar además un hecho relevante ocurrido en el último tiempo, referido al aluvión de 1986, que obligó al traslado de una importante cantidad de pobladores y la edificación de la población Sara Peredo, la más populosa de la localidad. En el año 2000 se inaugura la planta de Cementos BioBio en Teno, la cual se abastece de material en una mina cercana, producto de la cual, la empresa gestiona la ejecución de una plaza monumental, ubicada a 1 Km. al oriente de la localidad.

6.2 Configuración Urbana

A continuación se analizan algunas características de la morfología y usos de suelo de los centros poblados urbanos de la comuna: Romeral y Los Queñes.

a) Romeral

La localidad de Romeral se encuentra asentada en el valle central de Chile, en un territorio cuyos suelos son de una importante productividad agrícola, lo que explica la presencia de cauces naturales y artificiales (canales de riego) al interior de la trama urbana. El principal curso de agua natural que se observa en la localidad corresponde al estero Huaiquillo cuyo cauce atraviesa el sector sur de la localidad, encajonado, con una diferencia de nivel más bajo que el área urbanizada cercana a los 4 metros. El canal La Cañada es el principal curso de agua artificial que se identifica en la ciudad de Romeral, el cual atraviesa de oriente a poniente. Adicionalmente se identifica al interior del área urbanizada una red de canales menores que atraviesan la ciudad de norte a sur, los cuales se localizan en torno a la Calle Quilvo.

⁹ Aduana de Los Queñes, Monumento Histórico según D.E. 1076 de 1998. Consejo de Monumentos Nacionales.

En cuanto a los usos de suelo la vivienda ocupa cerca del 60% del área urbanizada de la localidad, ubicándose principalmente hacia el sector norte. Los principales equipamientos de salud, educación y seguridad se localizan adyacentes a las principales vías de la localidad, correspondientes a la Ruta J-55 y Calle Quilvo. Además hacia el sector poniente de la ciudad se observa el predominio de instalaciones industriales asociadas con la producción agrícola, las cuales se localizan adyacentes a la Ruta 5 Sur y su intersección con el camino Romeral-Cruce Romeral, generando una suerte de conurbación de barrio de carácter industrial con Curicó. En cuanto a la configuración morfológica del espacio urbano, Romeral presenta 5 grandes áreas homogéneas correspondientes a:

i Área Central:

Este sector corresponde al área fundacional de la ciudad la que presenta mayor carácter urbano, predominando las edificaciones de un piso en fachada continua y uso mixto, en torno al eje de la calle Libertad. Respecto a la subdivisión de suelo esta área presenta un rango de tamaños prediales que van desde 800 m² a 2.000 m² y una densidad residencial promedio de 30 Hab./Ha.

ii Damero norte

Esta área se localiza en torno a las calles Argentina, Brasil y Ecuador, donde el rango de tamaños prediales van desde 250 m² a 5.000 m². El uso de esta área es mixto, con predominancia de vivienda y equipamientos. La densidad promedio residencial es de 25 Hab./Ha.

iii Extensiones residenciales

Esta área posee tres subzonas correspondientes a Barrio Norte, sector el Bosque y Barrio Sur. En general en este sector predominan los loteos de viviendas acogidas a subsidio habitacional, con densidades medias y una configuración compacta. La subdivisión de suelo presenta un rango de tamaños prediales que van desde 150 m² a 300 m², cuya densidad promedio es cercana a 120 Hab./Ha.

iv Corredores Suburbanos

Conforman los barrios hacia el oriente y poniente de la localidad, incluyendo el sector de La Quinta. Su estructura predial corresponde a lotes con frente a la Ruta J-55, cuyas subdivisiones prediales oscilan entre 600 m² y 1.000 m², predominado el uso residencial y algunas instalaciones comerciales. La densidad residencial promedio es de 30 Hab./Ha.

v Área sur- Pumaitén

Corresponde al barrio que se localiza al sur de la Ruta J-55, en torno a calle Bonilla, en un área donde se identifican usos de equipamiento municipal, así como viviendas en loteos dispersos. Su densidad residencial es de 80 Hab./Ha.

b) Los Queñes

Esta localidad se localiza en la confluencia de los ríos Teno y Claro, por lo que el riesgo de inundaciones es alto principalmente en el sector ubicado en torno a la ribera del río Teno. Además debido a su entorno precordillerano existen importantes áreas sometidas a riesgo de remoción en masa, asociadas a las fuertes pendientes de los cerros aledaños. Del mismo modo se identifica al interior de la localidad un curso artificial correspondiente a una acequia que circula hacia el sector sur, la cual funciona como interceptor de las aguas lluvias que escurren desde el cerro.

En cuanto a los usos de suelo la vivienda ocupa cerca del 80% del área urbanizada ubicándose en forma preferente en el sector poniente y oriente de la localidad. Se identifican equipamientos de Salud, Seguridad y Educación adyacentes a la intersección de la Ruta J-55 y Av. Las Juntas. En cuanto a la configuración morfológica del espacio urbano, Los Queñes presenta 5 grandes áreas homogéneas correspondientes a:

i Área Central

Corresponde al área fundacional de la localidad en torno a Av. Gral. Ramón Freire (Ruta J-55) y Las Juntas, donde se localizan los equipamientos más relevantes (escuela, iglesia, posta, carabineros) y el comercio, además del Monumento Histórico Los Torreones de los Queñes (Aduana los Queñes). Esta zona cubre una superficie aproximada de 4,8 Has. con subdivisiones prediales cercanas a los 1.000 m².

ii Área Poniente

Esta área incluye los sectores residenciales de Sara Peredo y Las Juntas, que contienen alrededor de 50 viviendas. La subdivisión de suelo presenta un rango de tamaños prediales que van desde 200 m² a 400 m², con una densidad promedio de 100 Hab./Ha.

iii Extensión Oriente

Esta área de uso residencial está compuesta por la extensiones de viviendas en torno al camino a Frutillar y pasaje Río Claro, con subdivisiones promedio de 500 m² y una densidad de 60 Hab./Ha. En esta área además se localizan algunas edificaciones de temporada.

iv Corredor Ramón Freire

Este sector comprende el área norte de la localidad, en torno al camino hacia la cordillera. Esta área funcionalmente se constituye por comercio y equipamientos de hosterías, vivienda y casas de temporada. Su subdivisión promedio se encuentra en torno a los 1.000 m².

v Área sur

Corresponde al área flanqueada por el río Claro y el cordón montañoso, la cual presenta una situación de edificaciones dispersas en torno al camino de acceso a la localidad, antes del puente del río Claro. Su uso es mixto, destacando la Hostería de Los Queñes como la mayor edificación del sector, junto con algunas viviendas y comercio.

c) Efectos del terremoto 27 de Febrero en el medio construido

De acuerdo a la información proporcionada por el Programa de Regeneración Urbana (PRU) de la localidad de Romeral, el año 2011 los daños provocados por el sismo del 27 de Febrero se concentraron preferentemente en el área rural (viviendas de adobe) registrándose daños comparativamente menores en el área urbana. Una síntesis de estos últimos es la siguiente: En lo referente a viviendas los daños implicaron la demolición de dos viviendas. Una tercera, dañada, ya se acogió y obtuvo el subsidio de reparación. La sede municipal (edificio consistorial) y otras dependencias municipales (principalmente biblioteca) sufrieron daños menores, los que se encuentran reparados en su mayor parte.

7 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA COMUNAL

El siguiente corresponde al análisis de la localización de la Infraestructura en el territorio comunal de Romeral identificando las instalaciones actuales asociadas a infraestructura energética, sanitaria y transporte.

7.1 Infraestructura de Transporte

Se sintetiza el análisis de infraestructura de transporte de la comuna incluyendo las redes viales relevantes de los centros poblados principales, así mismo se reporta la existencia de terminales ferroviarias y aeroportuarias.

7.1.1 Redes Viales

A partir del escenario de desarrollo urbano deseado para la comuna de Romeral, referente a fortalecer el rol de sus entidades urbanas, se afirma que la interconectividad en este ámbito territorial es gravitante. La interconectividad de sistema, mediante una adecuada provisión de infraestructura de transporte tiene un carácter estratégico para su desarrollo urbano y territorial.

La accesibilidad vial del territorio comunal gravita en torno a la Ruta 5 Sur, la cual atraviesa de manera tangencial la comuna por su límite poniente. Desde esta vía, se extiende la Ruta J-55 al oriente, atravesando la comuna de manera transversal y permitiendo la conexión con la capital comunal, la localidad de Los Queñes en la precordillera y el Paso Vergara hacia la República Argentina.

7.2 Infraestructura Sanitaria

Este tema se encuentra desarrollado en detalle en el Estudio de Factibilidad Sanitaria que constituye una parte componente del presente Plan Regulador. A continuación se describe la infraestructura existente en la comuna asociada a la producción y distribución de agua potable, la recolección y disposición de aguas servidas y disposición de residuos sólidos.

7.2.1 Agua Potable y Alcantarillado

En la actualidad el servicio de agua potable tanto en la localidad de Romeral como en Los Queñes es abastecido por la Empresa de Servicios Sanitarios Aguas Nuevo Sur S.A. En la ciudad de Romeral se abastecen en total a 6.344 habitantes, con una cobertura de 99.6%. La captación del agua se ejecuta a través de fuentes subterráneas con tres sondajes. En Los Queñes se abastecen en total a 509 habitantes, con una cobertura de 95.5%. La captación del agua también se ejecuta a través de fuentes subterráneas con una captación superficial del tipo barrera, noria y sondaje.

El sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas servidas también es administrado por Aguas Nuevo Sur S.A, la cual sanea cerca del 89.5 % de la población actual (o sea a 5.644 habitantes), de la localidad de Romeral, mediante un sistema que se compone de redes de recolección y descargas a la Planta de Tratamiento de Curicó.

En los Queñes el sistema de saneamiento cubre actualmente el 26.4 % de la población (o sea a 131 habitantes) con una infraestructura compuesta por redes de recolección que descargan a una Planta de Tratamiento ubicada en el extremo poniente de la localidad, adyacente a la población Sara Peredo. Posteriormente las aguas se descargan en forma parcial al río Claro.

7.2.2 Evacuación de Residuos Sólidos

El manejo y tratamiento de los residuos sólidos urbanos está resuelto para las localidades urbanas, a través de la concesión de la empresa Serviaseo, que los conduce para su disposición al Relleno Sanitario El Guanaco, localizado en la comuna de Teno.

7.3 Infraestructura Energética

Dentro del territorio comunal se identifica un tendido eléctrico de alta tensión cuyo trazado atraviesa próximo a la ciudad de Romeral de norte a sur en el sector conocido como La Quinta. De acuerdo al oficio N° 407 del 27 de agosto de 2015, del gerente Zona Centro de Transelec S.A. corresponde a una línea de 500.000 volt Ancoa – Jahuel 2; amparada por el decreto de concesión N° 1601 del 11 de febrero de 1983, el cual autoriza su construcción y operación.

Ilustración 7-3 Trazado Línea de Alta Tensión. Romeral



Fuente: Elaboración propia. Base Imagen Google Earth

8 BASE ECONÓMICA

Considerando que la población de la comuna de Romeral es mayoritariamente rural, las actividades económicas predominantes están íntimamente ligadas al sector agrícola en torno al cual se desarrollan las actividades directamente productivas y de apoyo a la producción. Como es de esperar en una situación de baja urbanización el comercio tiene escaso desarrollo, condición que se ve reforzada por la cercanía a Curicó. De este modo en la comuna de Romeral existe un predominio de actividades agrícolas, específicamente en la producción hortofrutícola y agroindustria asociada. Además dadas las características rurales y el valor del paisaje natural existe un incipiente proceso de incremento en la oferta de servicios turísticos. En el siguiente cuadro se observa la distribución de la población económicamente activa (PEA) en la comuna, comparada con lo que ocurre en la capital provincial Curicó.

Cuadro 8-1 Distribución de la PEA

ACTIVIDAD	Curicó	Romeral
Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca	21,07%	53,26%
Minas y Canteras	0,17%	0,64%
Industrias Manufactureras	12,18%	10,35%
Electricidad, Gas y Agua	0,65%	0,24%
Construcción	7,02%	3,43%
Comercio, Hoteles y Restaurantes	23,86%	11,19%
Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	8,01%	5,92%
Intermediación Financiera	1,41%	0,38%
Actividades Inmobiliarias y Empresariales	5,75%	2,57%
Administración Pública, Enseñanza y Servicios S	19,88%	12,02%
TOTAL	100,00%	100,00%

Fuente: INE. Censo 2002.

A partir de los datos, se observa la clara dependencia laboral de la población comunal del sector agropecuario, que sobrepasa el 50% de la PEA. En este sentido es importante anotar que el empleo en la comuna se caracteriza por ser estacional, ya que la producción agrícola demanda mano de obra durante algunos meses del año (diciembre a mayo) coincidentes con la temporada de cosecha de frutas y hortalizas.

Esta dependencia del sector agrícola se encuentra favorecida en gran parte por la calidad de los suelos, ya que de acuerdo con las cartas de capacidad de uso del suelo (CIREN), la comuna tiene una superficie con aptitud frutícola cercana al 77,5% del suelo agrícola, de esta manera los suelos que se clasifican sin limitaciones a moderadas limitaciones (9.391 Has.) son aptos para algún tipo de cultivo. Cerca del 45% de estos suelos está actualmente

utilizado en cultivos frutales con especies como Cerezo, Manzano Rojo y Frambuesa. La producción frutícola de la comuna guarda una estrecha relación con la agroindustria presente en la zona dedicada al procesamiento, secado, frío, embalaje y distribución; y exportación, dando un valor agregado al producto bruto. De 35 sociedades con domicilio en Romeral 26 son sociedades agrícolas, agroindustriales y comerciales relacionadas con la fruticultura.

En cuanto a las actividades del sector secundario y terciario se observa que Romeral no es una comuna concentradora de actividades económicas de servicio y manufactura a nivel urbano, más bien presenta una red rural de servicios con una cabecera comunal sin mayor diversificación económica. Muchos servicios especializados se encuentran en la ciudad de Curicó, cuyo acceso es inmediato desde Romeral, debido a su cercanía.

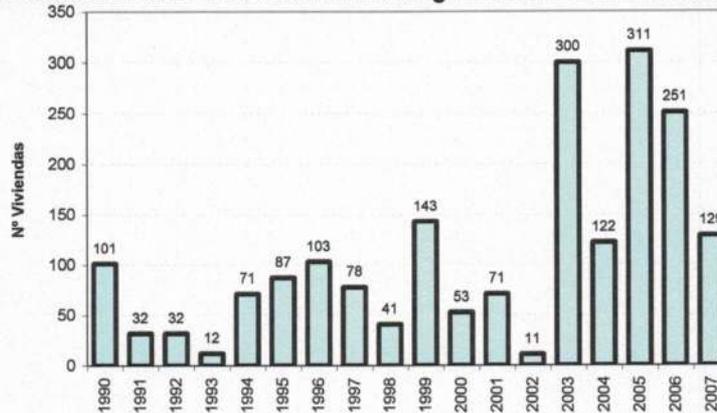
8.1 Caracterización de los principales sectores económicos

A continuación se presenta un resumen de los diferentes sectores económicos, con la dinámica que estos han presentado en el contexto comunal

a) Características del Sector Inmobiliario Residencial

Romeral es la segunda comuna en crecimiento poblacional entre 1992 y 2002, después de Curicó, con una tasa de 1,01% anual, que de todas maneras es inferior al 1,25% anual del promedio nacional. Posterior a 2002, y al igual que otras comunas de la provincia, presentó un incremento sin precedentes en sus volúmenes de edificación. Parte importante de este aumento en la edificación lo constituyen los programas de vivienda social tipo Fondo Solidario.

Gráfico N°1: Cantidad de viviendas en Romeral según Permisos de Edificación (1990- 2007)



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas, INE

b) Características del Sector Agropecuario

• Sector Cultivos

Como se ha mencionado al inicio del presente acápite la comuna de Romeral presenta una importante superficie de suelos aptos para la producción de cultivos sin embargo presenta una baja utilización del suelo cultivable en comparación con lo que ocurre a nivel regional y provincial.

Cuadro 8-2 Superficie utilizada en cultivos (Hás.)

	Cereales	Legumbres y Tuberculos	Cultivos industriales	Hortalizas	Forrajeras	Viñas	Semilleros Viveros y floresTotal	Plantacion Foresta	Total
VII Región del Maule	73.719	10.084	11.532	11.708	45.630	45.514	13.432	174.190	385.808
Provincia de Curicó	7.925	1.139	3.051	2.511	6.892	15.351	3.584	27.847	68.300
Romeral	130	57	71	20	203	536	641	271	1.929

Fuente: INE. Censo agropecuario 2007.

• Sector Frutícola

La región del Maule es la tercera en superficie frutícola después de la de O'Higgins y Metropolitana, pero en varias especies encabeza el ranking. Las especies frutales plantadas en la comuna de Romeral se detallan a continuación.

Se puede apreciar cómo el cerezo y el manzano rojo son las principales especies explotadas en la comuna alcanzando cerca de las 2.700 Has. de superficie cultivada. Estas especies son las que mayor obra de mano demandan debido a sus diversos procesos de cultivo.

ROMERAL

Especie	Superf. Há
Cerezo	1.729,33
Manzano rojo	913,81
Frambuesa	702,71
Moras cultivadas e híbridos	441,32
Manzano verde	235,93
Kiwi	215,79
Avellano	91,57
Arándano americano	79,98
Peral	56,46
Guindo agrio	21,32
Ciruelo japonés	18,95
Zarzaparrilla roja	14,40
Olivo	9,53
Nogal	6,42
Duraznero tipo conservero	4,12
Peral asiático	2,19
Duraznero consumo fresco	0,98
Nectarino	0,67
Paito	0,46
Almendro	0,09
Total	4.546,03

Fuente: CIREN – ODEPA 2007

• **Sector Ganadero**

El sector ganadero en la comuna es de importancia secundaria. El siguiente es el número de cabezas en la comuna en relación con la provincia y la región

Cuadro 8-3 Número de cabezas de ganado según especie

	Bovinos	Ovinos	cerdos	Equinos	Otros	Total
VII Región del Maule	258.227	155.120	93.426	54.607	41.364	602.744
Provincia de Curicó	49.127	51.893	72.735	11.101	13.244	198.100
Romerol	9.634	2.498	330	944	1868	15.274

Fuente: Censo Agropecuario 2007

9 TENDENCIAS Y ESCENARIOS DE DESARROLLO

En este acápite se da cuenta de las tendencias de desarrollo observadas, conforme al análisis de la demanda de suelo urbano que fundamenta el cálculo de la oferta de suelo para usos urbanos.

9.1 Proyección de población con base en Edificación Reciente

Es probable que la población a nivel comunal haya tenido un cambio de tendencia en los últimos años, que no haya sido recogida por las proyecciones INE, y que se alejen del comportamiento exhibido en el período 1992 - 2002. Estos cambios de tendencia pueden deberse a cambios en el escenario laboral o la entrada en oferta de proyectos inmobiliarios atractivos, o simplemente el cese de movimientos migratorios por un equilibrio en las condiciones que los provocaban. Con el objeto de recoger una tendencia oficial lo más reciente posible, se realiza un ejercicio de actualización de la población al año 2009 mediante el análisis de los permisos de edificación residencial.

La metodología propone que la población comunal a 2009 depende de la cantidad de viviendas en permisos de edificación con fecha 2001-2008, en el entendido que se habrían transformado en demanda efectiva con un año y medio de desfase⁹. La tasa de crecimiento de la población del período 1992-2002 está asociada al volumen de viviendas en permisos de edificación en el período 1991 - 2001, ambos conocidos, mientras que la tasa incógnita de 2002-2009 está asociada a un volumen de edificación de viviendas también conocido entre 2001 y 2008. Al calcular la proporción entre los volúmenes de edificación, se puede estimar el incremento de población por proporción simple.

Esta proporción, necesita un ajuste, que viene dado por la reducción paulatina en la tasa de habitantes por hogar que muestra nuestro país, que lleva a un aumento de las viviendas demandadas sin necesariamente significar aumento de población. Este ajuste se ha estimado en un 0,7935¹⁰. Los resultados de esta estimación se muestran en la tabla siguiente:

Cuadro 9-1 Actualización de población 2009 en base a Permisos de Edificación Residencial

Comuna	Viviendas en Permisos de edificación 2001 - 2008	Viviendas en Permisos de edificación 1991 - 2001	Proporción permisos 2001 - 2008 / 1991 - 2001	Aumento de población 1992-2002	Aumento de población 2002 - 2009 (ajuste= 0,7935)	Población Estimada 2009	Tasa de crecimiento población 2002-2009	Tasa de crecimiento población 1992 -2002
Romerol	1214	672	180,7%	1.217	1.745	14.452	1,85%	1,01%

Fuente: Elaboración propia en base a antecedentes INE

De acuerdo a esta proyección la tasa de crecimiento poblacional de la comuna de Romeral ha presentado un notable incremento en los periodos 1992-2002 y 2002-2009. Para proyectar la población a partir de esta tendencia, se consideró que las tasas encontradas evolucionarían a partir de 2010 a la baja, tal cual se proyecta para la población nacional en el largo plazo. El ritmo de disminución de las tasas (tasa de decrecimiento de la tasa) es la misma que la proyectada a nivel nacional. Los siguientes son los resultados:

⁹ Por simplicidad, se señalan periodos de años enteros, pero el método toma la mitad de los permisos de 2001 y de 2008.

¹⁰ Este factor de ajuste se obtiene al realizar el mismo ejercicio de Permisos de Edificación, pero a nivel nacional, resultando en una proyección de población a 2009 sin ajuste de 17.677.516 personas. Sin embargo, la población nacional es fácilmente estimable con un grado de precisión mayor, ya que muestra una tendencia que no está afectada por movimientos migratorios importantes (su saldo migratorio es casi cero). De esta manera, la proyección de la tendencia de crecimiento de la población nacional indica que para 2009 somos 16.250.638, es decir, 1.132.195 personas más que en 2002, y no 1.426.730 como inicialmente se había estimado, es decir, un 79,35% de la proporción original.

Cuadro 9-2 Proyección de población de la comuna de Romeral en base a tendencia reciente de Permisos de Edificación

Año	Población	Tasa %
2002	12.707	1,85
2003	12.943	1,85
2004	13.183	1,85
2005	13.427	1,85
2006	13.676	1,85
2007	13.930	1,85
2008	14.188	1,85
2009	14.452	1,85
2010	14.715	1,82
2011	14.978	1,79
2012	15.241	1,76
2022	17.865	1,49
2032	20.481	1,29

Fuente: Elaboración propia en base a antecedentes INE

a) Estimación del déficit habitacional actual

Las políticas de vivienda social ejercidas año a año están orientadas a la solución de este déficit, y es así que en los últimos años se tiene una cantidad importante de subsidios de vivienda social (Programas de Fondos Solidarios y Vivienda Rural) entregados por el MINVU.

En la página del Observatorio Habitacional del MINVU, se entregan estadísticas entre 2006 y 2008 de subsidios otorgados a familias beneficiarias del Fondo Solidario I para construcción en nuevos terrenos, lo que habría ido directamente a satisfacer parte del déficit.

Dado que no están publicadas las soluciones habitacionales para períodos anteriores a 2006, se considera que anualmente se entregó un promedio anual similar al rescatado del período 2006-2008. De esta manera, si se asume que todas las viviendas entregadas satisfacían parte del déficit, y que éste no aumentó ni disminuyó por otra causa, se tiene la siguiente estimación de déficit a 2009.

Cuadro 9-3 Entrega de Subsidios FSV I 2006-2008 y actualización de Déficit a 2009

Comuna	Déficit 2002	Subs. 2006	Subs. 2007	Subs. 2008	Promedio Anual	Déficit 2005	Déficit 2009	Años para Solución
Romeral	689	157	0	44	67	488	287	4

Fuente: Elaboración propia en base a Observatorio Habitacional.

Si bien en la comuna han sido entregados subsidios de vivienda se mantiene un déficit de 287 viviendas para el año 2009 requiriendo un tiempo aproximado de 4 años para ser cubierto. En este sentido la idea de estimar este déficit es poder adicionar al requerimiento de viviendas y suelo urbano un componente exógeno, que corresponde a una demanda latente que se arrastra por falta de solución (tal es el déficit habitacional).

9.2 Definición de escenarios exploratorios y estimaciones de demanda

Los escenarios de desarrollo corresponden a actuaciones o cursos probables resultantes de las relaciones de oferta y demanda en el territorio. Para ello, se definen estrategias necesarias para su implementación considerando tres escenarios exploratorios: Base, Medio y Optimista.

Escenario Base

Se basa en que las actuales tendencias demográficas y de intensidad de ocupación de suelo, identificada por las distintas áreas urbanas, son mantenidas en el tiempo distribuido en las diversas localidades comunales.

Escenario Medio

Es una modificación del escenario Base; establecido en una proyección de la demanda en la cual se efectúan modificaciones, basado en el mismo crecimiento demográfico, proyectando un escenario de crecimiento moderado de viviendas, lo que a su vez implica generación de nuevas fuentes de empleo y de manera directa la migración desde otras comunas.

Escenario Optimista

Predice un crecimiento poblacional mayor y se estima sobre un comportamiento de la tasa de edificación resultante de la dinámica inmobiliaria observada.

En los acápite anteriores se realizó una proyección de población según la evolución reciente de su edificación residencial. Al mismo tiempo, se proyectó la evolución de la población futura basada en la tendencia observada entre 2002 y 2009, de lo cual se obtuvo que la población de la comuna de Romeral crece a ritmos altos, lo que indica un despegue en relación a lo que se observaba en el intercenso 1992-2002. Estas proyecciones constituyen el escenario tendencial de crecimiento denominado como Escenario Optimista.

a) Premisas y conceptos en la demanda de Suelo Residencial

La demanda residencial se caracteriza por estar mayormente concentrada en estratos medios y medios bajos.

Se realizó una estimación de la demanda residencial basada en un modelo de proyección demográfica y asignación de estándares de ocupación. La estimación se basa en los siguientes supuestos:

- La demanda global de viviendas en el largo plazo depende de la cantidad de población y de los hogares que se constituyan, de modo que cada nuevo hogar demanda una nueva vivienda.
- Las condiciones coyunturales de la economía sólo retrasan o adelantan la decisión de compra de vivienda. Ante cambios económicos considerados permanentes, la demanda cambia su composición por estrato socioeconómico.
- La demanda se estima en función de los requerimientos habitacionales por crecimiento de la población, que tiene tanto un componente vegetativo (crecimiento natural de la población actual) y un componente exógeno negativo o positivo (nueva población que migra desde o hacia otras comunas).
- Si bien los efectos del terremoto del 27 de Febrero de 2010 se observaron con mayor intensidad en el entorno rural de la comuna, se ha generado un creciente demanda de suelo para la localización de viviendas de damnificados al interior del área urbana de Romeral, ello como consecuencia de la necesidad de la población afectada por tener un mejor acceso a los servicios y equipamientos localizados en el centro poblado principal de la comuna.

b) Estimación de población

Identificada la tendencia reciente de crecimiento de la población de las comunas, y separando la proyección en escenarios de crecimiento futuro, se tienen los datos de total de población y hogares

Cuadro 9-4 Estimación de población por Escenario

Años	N° de habitantes nivel comunal		
	Escenario Base	Escenario Medio	Escenario Optimista
2002	12.707	12.707	12.707
2012	13.362	14.357	15.241
2022	14.050	15.539	17.865
2032	15.536	16.704	20.481

Fuente: Diagnóstico Comunal PRC 2007; Proyecciones poblacionales sobre la base de los antecedentes INE y proyecciones sobre la base de los antecedentes de Permisos de Edificación.

c) Estimación de Nuevos Hogares

Las tendencias de disminución del tamaño medio del hogar son evidentes a la luz de los antecedentes censales prácticamente a todo nivel de división político administrativa. El siguiente cuadro da cuenta de las diferencias entre los censos de 1992 y 2002.

Cuadro 9-5 Habitantes/Hogar 1992 -2002

Comuna	Población		Hogares		Hab/Hog		Variac.
	1992	2002	1992	2002	1992	2002	
Romeral	11.490	12.707	2.832	3.669	4,06	3,46	-15%

Fuente: Elaboración propia en base a INE.

La disminución se da a nivel nacional, metropolitano y la comuna de Romeral no es la excepción. Por lo demás, es un fenómeno normal que acompaña el desarrollo económico de los países (mayor independencia económica de las personas) y culturales (divorciados, jóvenes independientes). La estimación de nuevos hogares debe, por tanto, reconocer esta disminución futura, lo que resulta en que el crecimiento de los hogares será mayor al crecimiento de la población. Por lo tanto, el requerimiento de vivienda (y de suelo) no es proporcional al de población, sino mayor. La estimación de la evolución del indicador Habitantes por Hogar al año 2032 fue estimado en función de la tendencia mostrada a nivel nacional en las tres últimas cifras censales. A partir de esa tendencia, se estima numéricamente el indicador con los siguientes resultados:

Cuadro 9-6 Proyección de Habitantes/Hogar

Año	Chile	Romeral
2002	3,44	3,46
2007	3,20	3,23
2012	2,99	3,02
2017	2,80	2,82
2022	2,63	2,65
2027	2,48	2,50
2032	2,35	2,37

Fuente: Elaboración propia

De esta forma, en cada escenario las proyecciones del total de hogares son:

Cuadro 9-7 Proyección de Hogares por Escenario

Año	Escenario Base	Escenario Medio	Escenario Optimista
2002	3.669	3.669	3.669
2007	4.036	4.190	4.314
2012	4.430	4.760	5.053
2017	4.855	5.294	5.863
2022	5.299	5.861	6.738
2027	5.918	6.449	7.670
2032	6.558	7.051	8.646

Fuente: Elaboración propia

d) Estimación del consumo de Suelo Residencial

Las necesidades de suelo residencial se estimaron en función de la densidad propuesta por un Diagnóstico Comunal de PRC realizado el año 2007. Estas densidades están definidas a nivel de localidad dentro la comuna, pero dado que las proyecciones de población son a nivel comunal, se calcularon las densidades promedio ponderadas, con los siguientes resultados:

Cuadro 9-8 Superficie y densidad ponderadas por localidad

Localidad	Sup. Ocupada (Hás.)	Densidad (Hab./Hás.)
	2006	Prom.
Romeral	113,00	100,00
Los Queñes	20,00	30,00
Total Romeral	133,00	89,47

Fuente: Elaboración propia con base es Diagnóstico Comunal, PRC 2007.

Estas densidades se aplicaron a las proyecciones de hogares en cada escenario y no a la cantidad de habitantes. Aunque las densidades están definidas a nivel de habitantes, en la práctica la normativa mide cantidad de viviendas, asumiendo 4 habitantes en cada una. El suelo total ocupado en cada escenario se obtiene dividiendo el total de hogares, multiplicado por cuatro (para corregir la densidad a viviendas por hectárea), por las densidades anteriormente calculadas. Los resultados en cada escenario son los siguientes:

Cuadro 9-9 Proyección de Suelo Total (Hás.), por Escenario

Año	Escenario Base	Escenario Medio	Escenario Optimista
2002	164	164	164
2007	180	187	193
2012	198	213	226
2017	217	237	262
2022	237	262	301
2027	265	288	343
2032	293	315	387

Fuente: Elaboración propia

Las demandas anteriores pueden ser desagregadas según destino urbano y rural. La distinción se realiza en base a las proporciones de población urbana rural existentes en los censos de 1992 y 2002, extrapolando la tendencia. La siguiente es la proyección de proporción de población urbana hasta 2032:

Cuadro 9-10 Proyección de Proporción de población Urbana

Año	Romeral
1992	21,5%
1997	25,0%
2002	28,9%
2007	33,5%
2012	38,8%
2017	45,0%
2022	52,1%
2027	60,4%
2032	70,0%

Fuente: Elaboración propia en base a Censos (INE)

De este modo, la demanda de suelo entre urbano y rural en cada escenario es:

Cuadro 9-11 Demanda de Suelo Urbano y Rural por Escenario

Año	Escenario Base		Escenario Medio		Escenario Optimista	
	Has. Suelo Urbano	Has. Suelo Rural	Has. Suelo Urbano	Has. Suelo Rural	Has. Suelo Urbano	Has. Suelo Rural
2002	47	117	47	117	47	117
2007	60	120	63	125	65	128
2012	77	121	83	130	88	138
2017	98	119	106	130	118	144
2022	124	113	137	125	157	144
2027	160	105	174	114	207	136
2032	205	88	221	95	271	116

Fuente: Elaboración propia

9.3 Oferta de suelo urbano generada por el PRC de Romeral

Las áreas urbanas planificadas equivalen a un total de 524 Has. de las cuales 449 Has. corresponden al área urbana de Romeral y 75 Has. restantes al área urbana de Los Queñes. De acuerdo a la zonificación de áreas urbanas, respecto a las áreas restringidas para el desarrollo urbano se precisa la siguiente oferta de suelo:

Cuadro 9-12 Áreas al interior del LU propuesto para Romeral y Los Queñes

MACRO ZONAS	SUPERFICIE Há.s.		Total
	Romeral	Los Queñes	
AREAS URBANAS	447,3	46,3	493,6
AREAS DE RIESGOS	1,8	29,0	30,8
TOTAL	449,1	75,3	524,4

Nota: La Macro Zona Áreas urbanas incluye las Zonas Urbanas de usos mixtos, residenciales, especiales de equipamientos y áreas verdes propuestas en la zonificación.

De dichas superficies planificadas, se calculó el área del consolidado urbano sobre la base de los antecedentes de fotografía aérea, arrojando una superficie aproximada de 160 Has. correspondientes a las localidades de Romeral y Los Queñes que incorporan las áreas de crecimiento tendencial de dichas localidades, y desarrollo de usos urbanos al margen de la planificación.

9.4 Balance oferta demanda de suelo urbano

Considerando la estimación de la demanda de suelo urbano y la oferta de suelo según la propuesta de planificación urbana comunal para las localidades de Romeral y Los Queñes, se tiene el siguiente balance, que correspondería a la capacidad de dar respuesta al crecimiento urbano en los próximos 20 años en el marco de la planificación comunal.

Cuadro 9-13 Suficiencia de suelo urbano planificado para la demanda proyectada por el PRC

	DEMANDA DE SUELO ESCENARIO OPTIMISTA		OFERTA DE SUELO			BALANCE OFERTA DEMANDA
	Hás. al 2033	LU (1)	Áreas de Riesgo (2)	Consolidado Urbano (3)	Áreas crecimiento urbano planificado(4)	Suelo urbano Has.
AREAS URBANAS	a	b	c	d	f=(b-c-d)	f-a
ROMERAL + LOS QUEÑES	271	524	30,8	160	333,2	62,2

Notas:

- (1) Corresponde a la superficie del arrea urbana planificada circunscrita por el Límite Urbano propuesto.
- (2) Corresponde a las zonas de riesgo por remoción en masa e inundación con muy alta ocurrencia de peligro en cada caso, según resultados del estudio fundado de riesgo
- (3) Corresponde al área que en la actualidad delimita los usos urbanos existentes en el territorio sujeto a planificación. Incluye villorrios y equipamientos en el área rural, terrenos loteados de conjuntos de viviendas con subsidios del Estado. Además incluye los sitios eriazos, como intersticios de los sectores urbanos residenciales consolidados.
- (4) Corresponde al suelo que define para el crecimiento al interior del límite urbano, es decir para el desarrollo urbano para crecimiento en extensión.

En síntesis, si se cruza la demanda de suelo urbano considerando el escenario optimista de mayor ritmo de crecimiento para los distintos usos planificados, se tiene como resultado una suficiencia y balance equilibrado respecto a la oferta, restando 62,2 Has. adicionales dentro de los Límites Urbanos de las localidades de Romeral y Los Queñes las que se consideran como parte del sistema de áreas verdes normadas como declaratorias de utilidad pública correspondientes a la habilitación de Parques Comunales en los bordes fluviales.

10 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES DE LA COMUNA

a) Potencialidades

- Accesibilidad vial a escala interurbana y local a través de la Ruta J-55, la cual conecta también la comuna con Argentina.
- Desarrollo turístico de Los Queñes debido a la riqueza de sus paisajes naturales.
- Amplio territorio con suelos de alto valor agrícola.
- Clima apto para el desarrollo de la actividad agrícola.
- Presencia de grandes agroindustrias.

- Producción de productos agrícolas de alta calidad con destino a la exportación (pf: guindas y frambuesas).
- Aumento por la demanda turística rural y tradicional.
- Presencia de hermosos paisajes pre-cordilleranos con un importante valor natural.

b) Restricciones

- Destrucción de bienes inmuebles y viviendas por obsolescencia de la materialidad de los mismos en el terremoto del 27 de Febrero del 2010. Vulnerabilidad a los acontecimientos de la naturaleza.
- En Los Queñes procesos de remoción en masa en áreas aledañas a los ríos Teno y Claro. Problemas de inundaciones también por estos ríos.
- Bajo fomento del turismo a nivel comunal, provincial y regional.
- Alta tasa de analfabetismo.
- Baja asociatividad de los pequeños productores.
- Oferta externa de mano de mano a la comuna.
- Estacionalidad del trabajo.

11 IMAGEN OBJETIVO COMUNAL

La imagen objetivo de la comuna de Romeral debe en síntesis debe plasmar el desarrollo y la maduración de sus tres roles fundamentales: agrícola y agroindustrial, residencial, y turístico.

Esta comuna apuesta a lograr un desarrollo económico sostenido en el tiempo aprovechando sus ventajas comparativas a través de su gran potencial agrícola y agroindustrial donde las empresas locales manifiesten un trabajo planificado y responsable con el medio ambiente.

También se desarrollará y explotará en la comuna, el turismo representado por una gran cantidad de espacios naturales pre-cordilleranos y cordilleranos conectados a través de una importante red vial de carácter intercomunal, regional e internacional (Paso Vergara a Argentina).

Igualmente se desarrollará el agroturismo con una gran diversidad de rutas a explotar, las cuales a través de manejo ordenado y eficiente, darán sustento y generarán capacidades locales para elevar la calidad de vida de sus habitantes.

12 PLAN REGULADOR COMUNAL

12.1 Objetivos de Desarrollo Urbano del Plan

- Caracterizar la situación actual del área urbana, área rural y de expansión urbana de la comuna de Romeral (localidades de Romeral y Los Queñes), de forma tal que los sistemas urbano y rural se adecuen a un mayor y mejor desarrollo de sus propias actividades productivas, orientando el crecimiento de la población de acuerdo con las condiciones y potencialidades específicas de la comuna y sus localidades en función de su sustentabilidad social, económica y ambiental.
- Proteger y promover el adecuado desarrollo de las actividades agrícolas, agroindustrial y de turismo (elementos que definen la condición de la comuna) conjuntamente con el desarrollo organizado de otras actividades como residencial, equipamiento e infraestructura.
- Fomentar el desarrollo de la actividad agroindustrial inofensiva en sectores con actividad preferentemente agrícola.
- Identificar y definir el funcionamiento de las zonas con restricciones para el desarrollo urbano por riesgo (de inundación y de remoción en masa).
- Registrar las tendencias y demandas territoriales actuales para adecuada su articulación en el territorio comunal.

12.2 Objetivos Ambientales

- Proteger los recursos hídricos que atraviesan las localidades de Romeral y Los Queñes por medio de usos del suelo compatibles- no contaminantes, y la incorporación de sus riberas al sistema de áreas verdes.
- Mejorar la Calidad Ambiental de las localidades de Romeral y Los Queñes, evitando la instalación de industrias contaminantes y peligrosas.
- Proteger los suelos agrícolas en torno a la localidad de Romeral, por medio de una zonificación que considere una mayor intensificación del uso del suelo y densidad al interior del área urbana construida.
- Mantener los atributos paisajísticos y ambientales de la localidad de Los Queñes, por medio de una zonificación que recoja su vocación turística y privilegie la ocupación del área consolidada

12.3 Criterios de Sustentabilidad

"El Plan Regulador Comunal de Romeral, deberá proteger los elementos naturales, el entorno rural, y el patrimonio cultural, favoreciendo su vocación urbana, agrícola y turística, y la calidad de vida de la población, a través de la zonificación, estructuración vial y normativa de edificación."

a) Dimensión Social

Se mejorará la calidad de vida de la población, a través del ordenamiento, regulación y zonificación de las actividades urbanas al interior del área urbana, y la dotación de suelo para viviendas de acuerdo a las mejores condiciones de habitabilidad y el aumento de superficie de áreas verdes.

Asimismo, se protegerá el patrimonio cultural como parte de la identidad histórica y territorial de las comunidades de las localidades. En especial, de las edificaciones del centro histórico de Romeral y el Monumento Histórico de los Queñes (Aduana)..

b) Dimensión económica

El Plan reconoce la vocación agrícola de la comuna de Romeral por lo cual estimula el desarrollo de actividades productivas asociadas a la agricultura generando a su vez desarrollo económico y empleo.

Asimismo, el Plan deberá potenciar la vocación turística en el caso de la localidad montañosa de Los Queñes, por sus atributos ambientales y turísticos conformando un pueblo con soporte de servicios y equipamientos.

c) Dimensión Ambiental

Se reconoce elementos naturales de valor ambiental al interior de las localidades, siendo estos los recursos hídricos (canales y ríos), suelos y paisaje en las localidades de Romeral y Los Queñes, por lo cual el Plan buscará su protección a través de su integración en el sistema de áreas verdes. En complemento, una expansión urbana acotada en el caso de los suelos agrícolas de Romeral.

La localidad de los Queñes, su condición de expansión urbana se encuentra muy restringida por las fuertes condicionantes geográficas, lo que obliga a considerar el crecimiento hacia el interior, privilegiando la ocupación del área consolidada.

Considerando la calidad agrícola de los suelos que rodean en particular la localidad de Romeral, se propone una mayor intensificación de uso del suelo y densificación al interior del área urbana y una expansión urbana acotada a las demandas de suelo proyectadas.

12.4 Fundamentos de Desarrollo Urbano

- Consolidación del rol urbano de Romeral (valle) y Los Queñes (cordillerano) como un sistema integrado, promoviendo la concentración en estos lugares, de las energías de desarrollo (actividades de la población y capacidad e interés de inversión en residencia y equipamiento urbano, tanto privada como pública), fortaleciendo su rol comunal y como parte del sistema de la provincia de Curicó. De esta manera también se evita una ineficiencia en la ocupación y desarrollo del territorio comunal.

- Generar dos de equipamientos y servicios, adecuados a cada localidad, sobre los ejes estructurantes de la comuna.
- Generar un proceso de densificación del casco urbano fundacional y de los sitios donde actualmente se encuentran desarrollos habitacionales consolidados, al interior de las localidades de Romeral y Los Queñes, evitando la generación de una expansión de éstas densidades hacia la periferia en suelos agrícolas de alto valor agrícola (en muchos casos); y al mismo tiempo, evitando una subutilización de la oferta de suelo urbano.
- Generar una concentración de actividades recreativas y de esparcimientos asociadas a la actividad turística en la localidad de Queñes, en contraste con la disminución de las concentraciones poblacionales en la misma debido a la presencia de importantes áreas de riesgo.
- Regular de la instalación industrial y agroindustrial, fundamentalmente en la localidad de Romeral donde se concentra un importante desarrollo de la actividad agroindustrial y potencialidades para la localización industrial, igualmente.
- Generación de áreas y/o zonas de riesgos donde se regule el desarrollo de las mismas, evitando los efectos negativos de éstas sobre la población.
- Generar áreas o franjas de transición entre el área urbana consolidada y el área rural. (evitando los problemas de incompatibilidad de ambas actividades).
- Asegurar una trama vial eficiente y realista que sustente la propuesta de ordenamiento y funcionamiento del territorio comunal, evitando la generación de excesos incompatibles con los planes de inversión locales y nacionales (Art. 59 LGUC.).
- Generación de un sistema integrado de áreas verdes y espacio público que integre y fortalezca los elementos del paisaje natural de la comuna.
- Fomentar el adecuado manejo y mantenimiento de los monumentos históricos y de los inmuebles de conservación histórica como elementos estructurantes en la morfología urbana actual y futura de la comuna.

12.5 Límites Urbanos

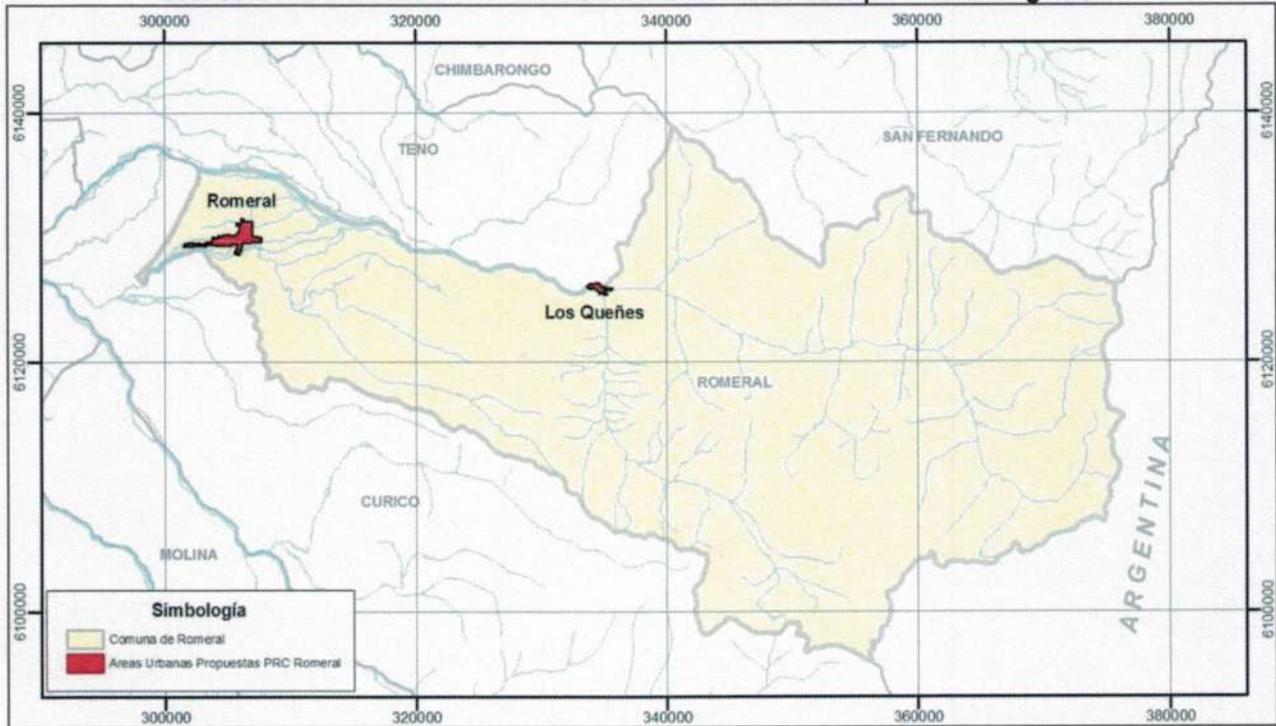
La propuesta del Plan define dos áreas urbanas correspondientes a las localidades de Romeral y Los Queñes. A continuación se presenta las superficies definidas para cada una y la ubicación de ellas:

Cuadro 12-1 Superficie de las localidades urbanas normadas por el PRC Romeral

Localidad	Superficie (Hás.)
Romeral	449,1
Los Queñes	75,3
Total Áreas Urbanas	524,4

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 12-2 Ubicación de localidades urbanas normadas por el Plan Regulador



Fuente: Elaboración Propia

12.6 Zonificación : Macro Áreas y Zonas del Plan

El siguiente cuadro contiene las macro áreas del Plan Regulador, las Zonas y Áreas que las comprenden, formando parte de la Ordenanza Local y Plano. Los planos donde se presentan la zonificación de usos de suelo y vialidad, además de las áreas de riesgo se encuentran adjuntos al final del presente capítulo.

Las macro áreas consideran : las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano, que incluyen dos Áreas de Riesgo; el Área Urbana, formada por 12 zonas; y las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.

Cuadro 12-3 Zonificación del PRC de Romeral

AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	
AR1	Área Inundable por Desborde de Cauces
AR2	Área Propensa a Avalanchas, Rodados, y Aluviones
AREAS URBANA	
ZU- 1	ZONA MIXTA 1
ZU- 2	ZONA MIXTA 2
ZU- 3	ZONA MIXTA 3
ZU- 4	ZONA MIXTA RESIDENCIAL 4
ZU- 5	ZONA MIXTA RESIDENCIAL 5
ZU- 6	ZONA MIXTA RESIDENCIAL 6
ZU- 7	ZONA MIXTA RESIDENCIAL 7
ZAV	ZONA DE AREA VERDE
ZE - 1	ZONA DE EQUIPAMIENTO 1
ZE - 2	ZONA DE EQUIPAMIENTO 2
ZE - 3	ZONA DE EQUIPAMIENTO 3
ZE - 4	ZONA DE EQUIPAMIENTO 4

ÁREAS DE PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL	
MH1	Aduana Los Queñes
ICH1	Edificio Municipal
ICH2	Edificio Biblioteca
ICH3	Iglesia Católica de Romeral

Fuente: Elaboración propia

12.6.1 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Áreas de Riesgo

Estas áreas se identifican al interior de los límites urbanos y corresponden a sectores donde se restringe el desarrollo urbano debido a que presentan una alta probabilidad de ocurrencia de peligros geológicos, por lo cual se recomienda su uso esencialmente para áreas verdes (cuando se cumpla lo establecido en el Art.2.1.17 OGUC), lo cual a su vez permite planificar la áreas urbanas con la delimitación de un sistema de espacios públicos y áreas verdes que mejora la calidad de vida de los habitantes.

En este sentido se identifican Zonas Inundables o Potencialmente Inundables asociadas a las fajas inundables de cursos de agua que presentan alta susceptibilidad de desborde de sus cauces. Estas se definen principalmente para el Río Guaquillo, y los ríos Teno y Claro en la localidad de Los Queñes.

Así mismo se delimitan Zonas Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones y Erosiones Acentuadas incorporando los sectores de fuertes pendientes vulnerables a deslizamientos, como los cuerpos montañosos que se identifican al interior del Límite Urbano de Los Queñes.

Se diferencian además 2 tipos de áreas en las que se reconocen limitantes de origen natural para la localización residencial, equipamientos críticos (salud, educación, seguridad) y actividades productivas e infraestructura.

- Áreas Inundables por desborde de cauces

Este tipo de áreas delimitan vastas superficies al interior de los límites urbanos de las localidades Romeral (borde estero Guaquillo) y Los Queñes (borde ríos Teno y Claro), en las que existe alta a moderada probabilidad de inundación por el desborde de cauces, debido a su cercanía a las fajas de inundación. En estos casos generan amplias afectaciones a predios particulares, estableciendo condiciones para los usos urbanos regulados en estas áreas conforme a la aplicación del Artículo 2.1.17 OGUC.

- Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados y Aluviones

Estas áreas delimitan sectores dentro de las localidades urbanas que por presentar altas pendientes, presentan alta a moderada susceptibilidad de deslizamientos, caída de bloques y flujos, lo cual condiciona la localización de población en su entorno. En el caso de la localidad de Romeral este tipo de zonas se identifican principalmente en las laderas aledañas al estero Guaquillo, mientras que en Los Queñes delimitan áreas al sur de la localidad donde la morfología presenta un relieve dominado por pendientes, así como las laderas aledañas a los ríos Teno y Claro en las cuales existe evidencia reciente de deslizamientos que han generado pérdidas de terreno en las propiedades ubicadas sobre la terraza. Estos desprendimientos se deben principalmente a erosión fluvial durante crecidas de sus cauces.

Zona No Edificable

Se reconocen como zonas no edificables las fajas destinadas a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión correspondiente a la línea de 500.000 voltios Ancoa – Jahuel 2, decreto de concesión N° 1601 de 11.02.1983, que autoriza la construcción y operación de la línea. La faja de protección tiene un ancho de 35 metros medidos a cada lado del eje de la línea.

Las disposiciones que permiten determinar dichas fajas de seguridad de las líneas de alta tensión, como asimismo las condiciones y restricciones respecto de las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas

eléctricas aéreas, están contenidas en el artículo 56 del DFL N°1 de 1982 del Ministerio de Minería, y en los artículos 108 al 111 de la norma NSEG 5 E.n.71, Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes.

12.6.2 Zonas del Área Urbana

Al interior de los límites urbanos de las localidades mencionadas se propone la siguiente zonificación de usos para el desarrollo urbano:

a) Zonas Mixtas

Estas zonas corresponden a los sectores de mayor consolidación de las localidades de Romeral y Los Queñes, incluyendo sus cascos fundacionales.

En Romeral se propone un sistema concentrado de vivienda, comercio y equipamiento contenido en torno de calle Gral. Ramón Freire (Ruta J-55), que se extiende hacia el norte adyacente a Av. Quilvo hasta Av. Ecuador.

En los Queñes este tipo de zona se define para el sector localizado en la intersección de calle Gral. Ramón Freire (Ruta J-55) con Av. Las Juntas donde actualmente se concentran los principales equipamientos de salud, seguridad y culto de la localidad. Además se identifica un área hacia el sector poniente de la localidad entre el río Teno y calle Gral. Ramón Freire (Ruta J-55), donde se identifica un potencial de desarrollo de viviendas de tipo turístico (hospedajes) con instalaciones de equipamiento complementarias a dicha actividad.

b) Zonas Mixtas Residenciales

Se proponen como áreas peri-centrales a las zonas mixtas, que incorporan el uso de vivienda en densidad media, y una zona envolvente de densidad menor, incorporando así una gradiente de densidad habitacional.

En la localidad de Romeral las zonas mixtas de densidad media se extienden principalmente hacia el norte de Av. Ecuador, adyacentes a Av. Quilvo. Inmediatamente contigua a esta zona se define una zona de menor densidad que se extiende hacia las áreas de crecimiento norte y oriente- poniente de la localidad.

En la localidad de Los Queñes, se delimita una zona mixta residencial de baja densidad en el sector adyacente a Av. Las Juntas y Camino Frutillar donde actualmente se concentra el desarrollo habitacional de la localidad y se identifican riesgos de inundación y socavamiento de las terrazas fluviales. Hacia el sector sur, adyacente a Av. Gral. Ramón Freire (Ruta J-55) se define dos zonas de menor densidad a la zona anterior debido a las condicionantes de riesgo de remoción en masa que caracteriza la morfología de este sector.

c) Zonas de Equipamientos

Dentro de esta categoría se incorporan aquellos territorios dentro de las localidades urbanas normadas donde actualmente se localizan equipamientos Deportivos y de Salud (cementeros). Así mismo se identifican aquellos sectores en las localidades de Romeral y Los Queñes que por su entorno natural y paisajístico se reconoce un potencial para la localización de equipamientos de apoyo a la actividad turística.

En la localidad de Romeral las zonas de equipamiento turístico se asocian con la ribera del estero Huaiquillo en el sector conocido como Balneario Pumaitén. En el caso de la localidad de Los Queñes se reconoce como zona de equipamiento destinada a la localización de establecimientos deportivos y culturales el sector del Club Deportivo Entre Ríos que se encuentra en el sector norte de la localidad entre a la ribera del río Teno y Av. Las Juntas. Además aquellos sectores que presentan moderada susceptibilidad de inundación por desborde de cauces se delimita una zona de equipamiento destinada al desarrollo de actividades de deporte, cultura y esparcimiento, dada la aptitud turística de estas áreas entre las que se cuenta un sector al norte de Av. Gral. Ramón Freire (Ruta J-55), adyacente a la ribera sur del río Claro; y el sector al sur de la Ruta J-55 hacia el oriente de la planta elevadora de aguas servidas. Además se reconoce dentro de la categoría de zona de equipamiento el sector del Monumento Histórico Aduana Los Queñes, dada su categoría de Monumento Nacional reconocido por el ordenamiento jurídico vigente.

Las zonas de equipamiento deportivo se encuentran definidas en la localidad de Romeral incorporando el sector del Estadio y su entorno, donde además se localiza el Club de Pesca y Caza, el Club Obrero y el Gimnasio Municipal. También se incluye el sector al norte de Av. Chile.

Las zonas de equipamientos de salud correspondientes a cementerios también se definen para la localidad de Romeral en el sector donde actualmente se localiza el cementerio.

d) Zona de Áreas Verdes

En correspondencia con los resultados del Estudio Fundado de Riesgos, en el que se identifican áreas que presentan susceptibilidad a la ocurrencia de peligros geológicos al interior de los límites urbanos definidos por el Plan, una de las decisiones de planificación consiste en recomendar los usos que son más compatibles a dichas condiciones de riesgo. En este sentido se define el uso Área Verde una vez que se cumpla con lo establecido en el Art 2.1.17 de la OGUC. De este modo se propone el siguiente sistema de áreas verdes:

La generación de un Parque Urbano en torno a la ribera del estero Huaiquillo cuyo cauce atraviesa en el entorno del área urbana de Romeral al sur de Av. Gral. Ramón Freire (Ruta J-55). Una importante proporción de esta área constituye un área propensa a inundación y retroceso de ribera ante crecidas del estero, por lo cual la definición del área verde en esta área restringe la ocupación para el desarrollo urbano fomentando su tratamiento como espacio para el esparcimiento y el deporte que se incorpore como elemento integrador del paisaje.

Otra de las áreas verdes que se define en la localidad de Romeral, corresponde al Entorno del Canal La Cañada que atraviesa de oriente a poniente la ciudad, aprovechando de generar en su perfil las mitigaciones necesarias para evitar los desbordes producidos en eventos de lluvias fuertes, así como incorporarlo dentro de la oferta de áreas verdes del centro cívico dada su conexión con la Plaza de Armas.

Intersectando el área verde del canal La Cañada se define un área verde lineal adyacente a Callejón Manque localizada en el extremo oriente de la localidad de Romeral, la cual se extiende hacia el norte hasta el límite urbano. Esta área se define como un área buffer entre el uso urbano y el área rural contigua, cuya función principal es restringir el crecimiento urbano futuro hacia los suelos agrícolas localizados fuera del límite en el sector norte y oriente de la localidad.

En la caso de lo localidad de Los Queñes la definición de las áreas verdes responde a las condicionantes de potencial riesgo de retroceso de riberas. De este modo se definen espacios públicos en el entorno de los ríos Teno y Claro. En este último, las áreas verdes propuestas complementan el uso tradicional como balneario cercano al puente de acceso a la localidad, por los visitantes al sector. Situación que se repite también en varios de los sectores ribereños que enmarcan el área urbana.

12.6.3 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial

Compromete la identificación de monumentos nacionales e inmuebles de valor patrimonial dentro de las áreas urbanas normadas por el Plan Regulador.

a) Monumentos Históricos

En la localidad de Los Queñes se identifica una edificación declarada como Monumento Histórico correspondiente a La Aduana de Los Queñes. De acuerdo con el decreto de declaración (D.E. 1076 de 1998 Min. Educación) entre las características más destacables de esta construcción es su antigüedad de más de 130 años, cuya presencia en el entorno constituye un hito en el paisaje, junto con la singularidad de su arquitectura, apropiada al lugar, generando en la comunidad de Los Queñes un importante sentimiento de pertenencia e identificación

REPRESENTACIÓN GRÁFICA		LOCALIZACIÓN	
			
Descripción			
<p>La construcción está conformada por dos volúmenes iguales y separados por un espacio, en cada uno de ellos se levanta un torreón en la respectiva esquina perimetral, cuya materialidad, propia de la montaña, es de gruesos muros de mampostería de piedra y madera de roble, ofreciendo una sorprendente reconstitución de un castillo medieval, destacado por la expresión maciza de sus muros y torreones circulares cubiertos por aguzados capiteles</p>			
COD	Identificación	Decreto	Localización
MH1	Aduana de Los Queñes	D.E. 1076 de 1998 Min. Educación	Av. Gral. Ramón Freire S/N -Los Queñes

b) Inmuebles de Conservación Histórica

Dentro del patrimonio cultural de la comuna de Romeral se identifican los siguientes inmuebles de Conservación Histórica (ICH), cuyas fichas se encuentran al final del presente documento:

Cuadro 12-4 Lista de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

N°	Identificación	Localización	Rol Predial
ICH 1	Edificio Municipal	Entre Calle Ignacio Carrera Pinto y General Bonilla - Romeral	29-2
ICH 2	Edificio Biblioteca	Entre Calle Libertad y Calle Fernando Lazcano - Romeral	27-1
ICH 3	Iglesia Católica de Romeral	Calle Libertad S/N .- Romeral	15-3

12.7 Vialidad Estructurante

En términos de vialidad los asentamientos poblados de la comuna, correspondientes a Romeral y Los Queñes presentan un desarrollo transversal, condicionado por la accesibilidad que otorga la Ruta J-55, o camino a Los Queñes, y el paso El Planchón hacia la República Argentina.

Es así como la localidad de Romeral está orientando fuertemente su crecimiento en dirección al cruce con la Ruta 5 Sur, así como en sentido contrario, hacia el oriente, siendo notoria la localización de actividades productivas agroindustriales en el eje de la Ruta J-55. Del mismo modo en sentido norte sur esta localidad cuenta con una estructura vial lineal, generada a partir del cruce de los ejes de las calles Quilvo y General Ramón Freire (Ruta J-55).

En el caso de la localidad de Los Queñes la estructuración vial es más bien espontánea, acorde a las restricciones que impone la topografía local, donde el eje correspondiente a la Avenida Las Juntas junto a la Ruta Internacional J-55, conforman los ejes cardinales de la localidad.

En este contexto territorial la vialidad del Plan Regulador tiene como objetivo mejorar de los estándares de conectividad urbana mediante ensanches de vías existentes para aumentar la capacidad vial ante el aumento de flujos producto del crecimiento urbano propuesto, así como de aperturas de nuevas vías para dotar de alternativas de conexiones internas a los distintos sectores hacia donde se está concentrando la demanda de suelo para la localización de viviendas de reconstrucción para familias damnificadas.

En síntesis la trama vial propuesta por el plan, busca potenciar a través de vías alternativas ambas localidades de Romeral y Los Queñes para mejorar su conectividad, sin afectar el funcionamiento interno de la vialidad, así como también potenciar la accesibilidad interna de cada área urbana, a través de vías que comuniquen los sectores hacia los cuales se está generando el desarrollo urbano con los principales sectores de equipamiento urbano consolidado, mejorando con ello la conectividad del área urbana sujeta a planificación en su conjunto.

Ilustración 12-5: Esquema vial, localidad de Romeral

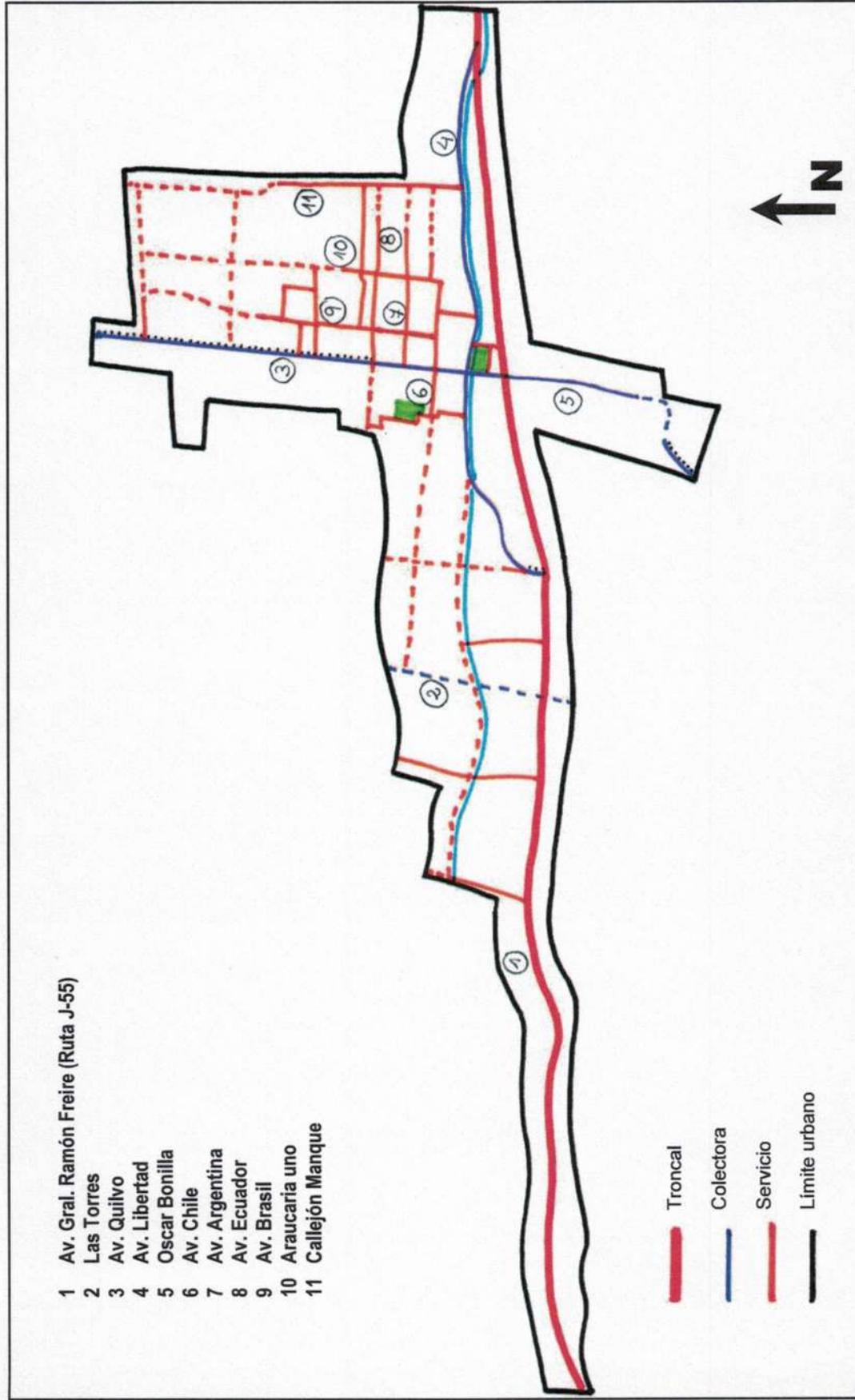
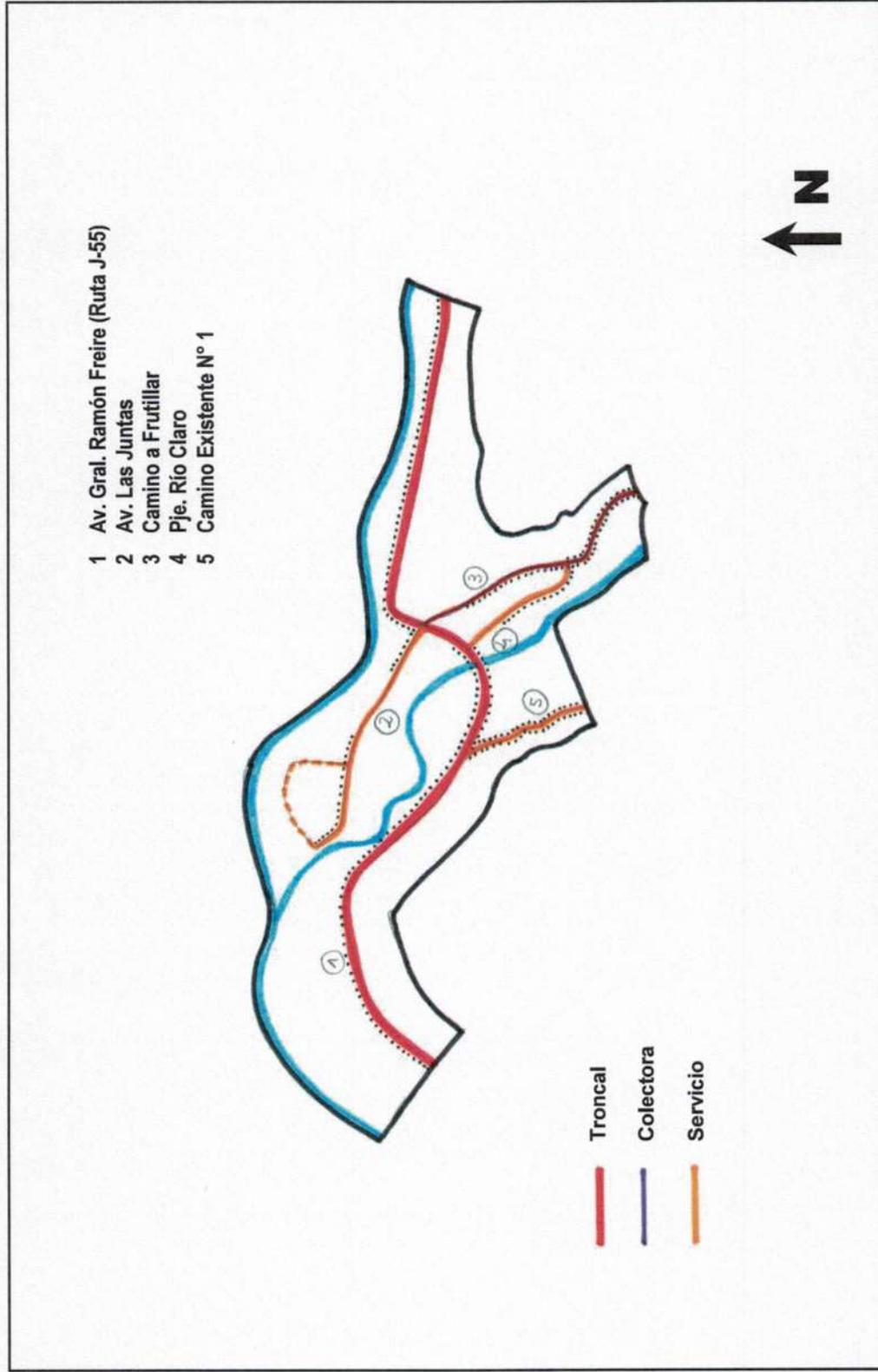


Ilustración 12-6: Esquema vial, localidad de Los Queñes



13 FICHAS DE LOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

FICHA DE VALORACIÓN N° 1				ROL																				
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				29-2																				
1.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																								
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																						
VII DEL MAULE	ROMERAL	IGNACIO CARRERA PINTO ESQUINA GENERAL BONILLA																						
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																						
ICH 1	EDIFICIO MUNICIPAL																							
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																						
																								
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																								
4.1 VALOR URBANO																								
Localizado frente a la Plaza de Armas, genera un frente de fachada continua con corredor de aproximadamente 60 m, que se presenta como espacio intermedio jerárquico y se entrega al espacio y uso público																								
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																								
Edificación tradicional de adobe, configuración en U y corredor exterior e interior en torno a un patio central, construcción con una altura aproximada entre piso y cielo de 5 metros, y muros de entre 80 a 100 cm de espesor. Cabe destacar en este inmueble las puertas y ventanas que marcan la verticalidad en la gran longitud del muro, además de las molduras en estos elementos. Los pilares son de sección octogonal. Por el costado poniente y sur del inmueble se aprecia un zócalo de piedra en canto rodado. El pavimento del corredor es una baldosa de cemento con relieve.																								
4.3 VALOR HISTÓRICO																								
La construcción fue concebida como el primer edificio consistorial de la recién creada comuna de Romeral, no se ha logrado determinar la fecha exacta de su construcción, pero se cree que está entre fines del siglo XIX y principios del siglo XX; considerando originalmente el primer cuartel de carabineros y las dependencias municipales de la época.																								
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																								
Buen estado de conservación del edificio y su entorno; si bien no se presentan alteraciones mayores a la estructura original, se presenta altamente intervenido con estructuras adosadas a modo de ampliación para cumplir con las exigencias propias del servicio municipal. Es reconocido como patrimonio por la comunidad.																								
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																								
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th></th> <th>NO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> </td> </tr> </tbody> </table>				INSERTO EN ZCH				SI		NO	X	IDENTIFICACION ZCH							
	INSERTO EN ZCH																							
SI		NO	X																					
IDENTIFICACION ZCH																								
A	B	C																						
URBANO	2	2	0	4																				
ARQUITECTONICO	1	0	1	2																				
HISTÓRICO	0	0	-	0																				
ECONÓMICO Y SOCIAL	1	2	2	5																				
VALOR TOTAL				11																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																								

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA												
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN									
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990	
SS												
PP	SERVICIOS	SERVICIOS					X					
PS												
7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA								
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN				FORMA				
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL				X	PROPIETARIO		X	
				PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO				
								OTROS				
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL												
Declarado de utilidad pública			NO	Antejardín		NO	Otros (especificar)					

7.6 OBSERVACIONES
PROPIEDAD DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ROMERAL

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS						
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO			8.2 AGRUPAMIENTO			8.3 TIPO CUBIERTA
MANZANA			AISLADO			HORIZONTAL
ESQUINA			PAREADO			INCLINADA
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO			CURVA(otros)
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN		
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS		
2200 M2 APROX.	1757 M2	1	6.00 MTS			

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	PL. METALICAS
DESCRIPCIÓN			
<p>Su estructura original conformaba una U, con corredores hacia el espacio público como al patio interior. Se mantiene gran cantidad de las puertas y ventanas originales, incluyendo los barrotes de protección, al igual que las baldosas que conforman el corredor principal. Las fundaciones y sobrecimientos ejecutados con mampostería de piedra y barro. El edificio original soportó de buena manera el terremoto de 2010 debido a que presenta pocas intervenciones estructurales, sin embargo presenta daños que no han sido reparados con las técnicas adecuadas. La estructura de madera está realizada con álamo, y han debido reemplazarse piezas de los pilares del corredor principal. Requiere permanente cuidado debido a que la madera es de álamo y se encuentra la intemperie.</p>			
			FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN		
ELEMENTO		ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN			VIVIENDA		
BUENO	X	BUENO	POCO MODIFICADO			EQUIPAMIENTO		
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO			COMERCIO		
MALO		MALO	OTRO			OTRO		

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN		X	SI	MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD		X	NO	X	INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>El edificio es reconocido por la comunidad como patrimonio, es un aporte al espacio urbano por medio del corredor hacia la plaza de armas, y el edificio ha sido poco alterado estructuralmente. Se recomienda realizar un análisis detallado de daños estructurales; y a nivel arquitectónico, se recomienda retirar las ampliaciones ejecutadas con posterioridad, con la finalidad de recuperar tanto el patio interior con su corredor que lo rodea, como la espacialidad interior del inmueble. Además se recomienda que se realice una reposición de la teja de arcilla que se presentaba originalmente como cubierta; y reparar y poner en valor los elementos accesorios originales de la construcción, por ejemplo puertas, molduras, ventanas, pisos, etc.</p>

ICH 1 - EDIFICIO MUNICIPAL



FICHA DE VALORACIÓN N° 2				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				27-1																
1.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	ROMERAL	CALLE LIBERTAD ENTRE LUIS SAIZ Y FERNADO LAZCANO																		
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
ICH 2	BIBLIOTECA MUNICIPAL																			
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
El edificio y el espacio público que lo antecede funcionan como una única unidad urbana, el corredor exterior de la edificación se comunica con una pequeña plaza, que a su vez actúa como espacio intermedio entre la Calle Libertad, el canal La Cañada y el Inmueble. En conjunto estos elementos conforman un espacio reconocido del paisaje urbano de Romeral.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Construcción tradicional de adobe, en forma de L, con corredor exterior y uno interior que rodea un patio. Se mantiene gran cantidad de elementos originales tales como ventanales, puertas y pisos de madera, y contiene elementos decorativos que destacan, como son las jerarquizaciones de los escalones de acceso al corredor por medio de un gesto arquitectónico en la estructura de techumbre como también la demarcación de los extremos del corredor y el acceso principal con la ubicación de 2 pares de pilares, asimismo las figuras que acompañan los escalones de acceso. Se observan protecciones de fierro en puertas y ventanales.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
El edificio fue construido aproximadamente en 1930 como vivienda, posteriormente fue adquirido por la Municipalidad para ser utilizado como Casa de Socorro, y cuando ésta se trasladó al nuevo consultorio en 1986, se ejecutó un proyecto de mejoramiento que incluyó restauración de pilares y pisos en mal estado, para posteriormente ser utilizado como biblioteca, y recintos para las organizaciones sociales de la comuna.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
Su estructura de adobe no ha sido alterada y solo se han realizado modificaciones no estructurales, manteniéndose en buen estado de conservación, sin perjuicio que algunos recintos son utilizados como bodega y sus estucos no han sido mantenidos de buena manera de acuerdo a los actuales estándares de mantención de este tipo de estructuras. Algunos pilares del corredor interior han sido reemplazados.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th></th> <th>NO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> </tbody> </table>				INSERTO EN ZCH				SI		NO	X	IDENTIFICACION ZCH			
	INSERTO EN ZCH																			
SI		NO	X																	
IDENTIFICACION ZCH																				
A	B	C																		
URBANO	1	2	0	3																
ARQUITECTONICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	2	2	6																
VALOR TOTAL				11																
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	SERVICIOS	SERVICIOS						X			
PS											
7.3 CALIDAD JURÍDICA			7.4 TENENCIA								
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN				FORMA			
OTROS			PROPIEDAD INDIVIDUAL				X	PROPIETARIO		X	
			PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO				
							OTROS				
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL											
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)						

7.6 OBSERVACIONES
PROPIEDAD DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ROMERAL

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS						
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO			8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		X	HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO			INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO			CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA			8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS		
	540 M2	1	6			

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	PL. METALICAS
DESCRIPCIÓN			
<p>Disposición del edificio en L, conformando un patio interior bordeado por corredores. Su principal característica ornamental son los pilares en forma de pórticos hacia la fachada y los escalones para acceder al corredor que enfrenta el espacio público, que contienen ornamentación en piedra tallada; además de jerarquizar estos accesos por medio de generar frontones en la estructura de techumbre sobre cada uno de los tres accesos. Los pisos de baldosa del corredor exterior de acceso y el pasillo interior, como los pisos interiores de madera son los de la construcción original, los que se conservan en regular estado.</p>			FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN		8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	
BUENO	X BUENO	X		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI		MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD	X	NO	X	INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Revisar el estado de todos los elementos de madera para su recuperación y puesta en valor, tales como pilares y vigas de los corredores, pisos interiores de madera, ventanales, puertas y sus respectivos marcos tanto interiores como exteriores, cielos de entablados, etc. No se observan daños estructurales del inmueble, se sugiere revisar estado de muros de adobe, para su reparación. Asimismo, se sugiere que al intervenir con algún proyecto de recuperación el Inmueble de la Biblioteca se considere a su vez la Plaza que la antecede hacia la calle, ya que, como se menciona anteriormente, la unidad de estos espacios potencia aún más el valor urbano y patrimonial.</p>

ICH 2 – BIBLIOTECA MUNICIPAL



FICHA DE VALORACIÓN N° 3				ROL				
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				15-3				
1.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE								
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN						
VII DEL MAULE	ROMERAL	CALLE LIBERTAD S/N						
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)						
ICH 3	IGLESIA DE ROMERAL							
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO						
								
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES								
4.1 VALOR URBANO								
La Iglesia se ubica en una inflexión de la Calle principal de Romeral donde se concentran la mayoría de los servicios y equipamientos de la comunidad. Se destaca dentro del paisaje urbano como la edificación de mayor altura del casco histórico. Reconocida como hito dentro de la ciudad.								
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO								
De estilo neorrománico. La composición de la Iglesia hacia el espacio público responde a un volumen rectangular de adobe con cubierta a dos aguas de líneas sencillas con un torreón al costado izquierdo. Cuenta con un pequeño espacio de atrio de forma escalonada. En el costado norte existe un corredor que se abre hacia un patio interior, que deslinda con el espacio público. El acceso principal se enmarca con una puerta de madera de arco de medio punto, con una ventana circular en el sector del coro. Simétricamente, a los costados del acceso se aprecian 2 ventanas de medio punto.								
4.3 VALOR HISTÓRICO								
La edificación se remonta a 1912. Ya en 1910 fueron los propios romeralinos que vieron la necesidad de tener un templo y solicitaron al Arzobispado de Santiago la construcción de la parroquia en terrenos donados por Pilar Pereira de Astorga. Fue un 5 enero de 1912 cuando oficialmente comenzaron las funciones de la parroquia Nuestra Señora del Pilar de Romeral, cuyo primer párroco fue el sacerdote Gonzalo Luquín.								
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL								
Es valorado como un hito importante dentro de la ciudad. El inmueble ha sufrido intervenciones luego que sufriera daños en el muro estructural sur, éste fue reforzado con contrafuertes de ladrillo en el costado sur. El ábside también fue transformado, dejando una franja de ventanales para lograr un efecto de luz cenital sobre el altar principal.								
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)								
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	INSERTO EN ZCH			
	A	B	C		SI		NO	X
URBANO	2	2	0	4				
ARQUITECTONICO	1	0	1	2				
HISTÓRICO	0	0	-	0				
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	2	2	6				
VALOR TOTAL				12				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS								
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA								

7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	SERVICIOS	SERVICIOS					X				
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA				
PÚBLICO	X	PRIVADO		RÉGIMEN			FORMA	
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO	
							OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL					
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)	

7.6 OBSERVACIONES	

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS						
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO			8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA			AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA	X		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO	X	CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN		
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS		
	800 M2	1				

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	PL. METALICAS
DESCRIPCIÓN			
El volumen interior de la Iglesia consta de tres naves, una principal con un cielo recto más alto y otras dos naves laterales con cielo recto más bajo. Las naves se dividen por pilares de sección circular, las 3 naves terminan en altares según su jerarquía.			
FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO		ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	
BUENO	X	BUENO	POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO		MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI		MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD	X	NO	X	INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	X

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
Se recomienda que ante cualquier intervención que se requiera realizar, se mantenga la volumetría general que se muestra actualmente hacia el espacio público. Que no aparezcan volúmenes añadidos en la fachada.	

ICH 2 - IGLESIA DE ROMERAL





JOSE GUERRERO ROSAS
ASESOR URBANISTA
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ROMERAL



CARLOS VERGARA ZEREGA
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ROMERAL



GUILLERMO MONTERO RAMÍREZ
MINISTRO DE FE
SECRETARIO MUNICIPAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ROMERAL