



ORDENANZA ANTEPROYECTO

" PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE CAUQUENES"

Contenido

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	4
Capítulo 1.	Normas de competencia y delimitación del territorio	4
Artículo 1.	Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes	4
Artículo 2.	Límite del Territorio comprendido por el Plan.....	4
Artículo 3.	División del territorio del Plan.....	4
Capítulo 2.	Normas de Aplicación General.....	4
Artículo 4.	Definición de actividades productivas de impacto intercomunal	4
Artículo 5.	Definición de infraestructuras de impacto intercomunal.....	4
Artículo 6.	Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.	5
TÍTULO II.	DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁREA URBANA.....	5
Capítulo 1.	Definición del Límite de Extensión Urbana	5
Capítulo 2.	Área urbana (definida por el PRC)	5
Artículo 7.	Identificación de las áreas urbanas en el territorio del Plan	5
Artículo 8.	Área de Extensión Urbana	5
Artículo 9.	Zona de Extensión Urbana 1.....	6
Artículo 10.	Zona de Extensión Urbana 2.....	6
Artículo 11.	Zona de Extensión Urbana 3.....	6
Capítulo 3.	Normas de Impacto Intercomunal	7
Artículo 12.	Actividades productivas de impacto intercomunal en el límite de extensión urbana del Plan. 7	
Artículo 13.	Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.....	7
Capítulo 4.	Áreas verdes de Nivel Intercomunal.	7
Artículo 14.	Áreas verdes de Nivel Intercomunal.....	7
Capítulo 5.	Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.....	8
Artículo 15.	Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área urbana.....	8
Artículo 16.	Zonas no edificables de nivel intercomunal en área urbana.	8
Capítulo 6.	Áreas de Protección.	9
Artículo 17.	Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área urbana.	9
Artículo 18.	Zona de Protección Costera en el área urbana	9
Capítulo 7.	Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública	10

Artículo 19.	Afectación por vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches	10
Capítulo 8.	Red vial estructurante.	10
Artículo 20.	Clasificación de la red vial.	10
Capítulo 9.	Densidades promedio y máximas.	14
Artículo 21.	Densidades promedio por comuna	14
Artículo 22.	Densidades máximas por zona	14
TÍTULO III.	DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL ÁREA RURAL.....	15
Capítulo 1.	Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.....	15
Artículo 23.	Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área rural	15
Artículo 24.	Zonas no edificables de nivel intercomunal en área rural.....	15
Capítulo 2.	Áreas de Protección	16
Artículo 25.	Áreas de protección de recursos de valor natural en área rural.....	16
Capítulo 3.	Vialidad en área rural	16
Artículo 26.	Terrenos destinados a vialidad en área rural afectos a declaratoria de utilidad pública	16
Capítulo 4.	Disposiciones de aplicación específica.....	17
Artículo 27.	Usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	17
TÍTULO IV.	DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO.....	20
Capítulo 1.	Normas supletorias de nivel comunal	20
Artículo 1.	Transitorio. Alcance de las disposiciones.....	20
Artículo 2.	Transitorio. Dotación mínima de estacionamientos.....	20
Artículo 3.	Transitorio. Zonificación y normas urbanísticas aplicables en las áreas de extensión urbana	22
Artículo 4.	Transitorio. Incentivos del Art. 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones	23

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. Normas de competencia y delimitación del territorio

Artículo 1. Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes

El Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes, en adelante indistintamente el Plan o PRIC, es un instrumento de planificación territorial que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de las comunas de Cauquenes, Chanco y Pelluhue y se encuentra compuesto por la Memoria Explicativa, la presente Ordenanza y los Planos a escala 1:50.000 denominados PRIC-Z1 a PRIC-Z4 que contienen la zonificación y vialidad estructurante y PRIC-R1 a PRIC-R4 que incluyen las áreas de riesgo y zonas no edificables en el territorio regulado por el Plan.

Conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 2. Límite del Territorio comprendido por el Plan

El límite del territorio comprendido por el presente Plan queda definido por la totalidad del área de las comunas de Cauquenes, Chanco y Pelluhue, que conforman la provincia de Cauquenes.

Artículo 3. División del territorio del Plan

El territorio comprendido por el Plan se divide en:

- ÁREAS URBANAS
- ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA y,
- ÁREAS RURALES.

Capítulo 2. Normas de Aplicación General

Las normas incluidas en este capítulo son aplicables a la totalidad del territorio de planificación.

Artículo 4. Definición de actividades productivas de impacto intercomunal

Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las siguientes actividades productivas:

- Actividades productivas calificadas como molestas, insalubres o contaminantes y peligrosas.
- Actividades productivas que ingresan al Sistema de Evaluación Ambiental.
- Grandes depósitos y bodegas industriales emplazadas en terrenos mayores a 2 ha.

Las actividades productivas de impacto intercomunal calificadas como insalubres o contaminantes y peligrosas estarán siempre prohibidas al interior del área regulada por el PRIC.

Artículo 5. Definición de infraestructuras de impacto intercomunal.

Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las siguientes infraestructuras:

- Infraestructura de transporte: recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios.
- Infraestructura sanitaria: plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios.

- Infraestructura energética: proyectos de generación de energía solar, eólicos y otros destinados a generación de energía que ingresan al Sistema de Evaluación Ambiental, subestaciones eléctricas de la red nacional.

Artículo 6. Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.

Tratándose de actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal, las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indican que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, no serán aplicables dentro del territorio normado por el Plan.

TÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁREA URBANA

Capítulo 1. Definición del Límite de Extensión Urbana

El límite de extensión urbana del Plan está comprendido por las áreas urbanas, normadas por instrumentos de planificación de nivel comunal y las áreas de extensión urbana definidas en este Plan.

Capítulo 2. Área urbana (definida por el PRC)

Artículo 7. Identificación de las áreas urbanas en el territorio del Plan

En el territorio del Plan se reconocen las áreas urbanas definidas en los planes reguladores comunales, planes seccionales y límites urbanos vigentes, que se identifican a continuación:

- Comuna de Cauquenes: área urbana ciudad de Cauquenes – Barrio Estación – Santa Sofía
- Comuna de Chanco: área urbana localidad de Chanco
- Comuna de Pelluhue: área urbana localidad Pelluhue – Curanipe - Mariscadero

Las áreas urbanas antes detalladas se grafican en Planos como ZU.

Artículo 8. Área de Extensión Urbana

El área de extensión urbana del presente Plan queda delimitada por el límite de extensión urbana graficado en Planos y se compone de las siguientes zonas:

- Zona de Extensión Urbana 1
- Zona de Extensión Urbana 2
- Zona de Extensión Urbana 3
- Área Verde Intercomunal
- Zona de Protección Costera

Las normas urbanísticas aplicables a las zonas y subzonas detalladas precedentemente se establecen en el TÍTULO IV “Disposiciones Transitorias” de la presente Ordenanza. Estas se aplicarán supletoriamente por corresponder a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal al que corresponda la incorporación de estos territorios.

Artículo 9. Zona de Extensión Urbana 1

La Zona de Extensión Urbana 1 se grafica como ZEU1 en Planos y corresponde a los siguientes territorios:

Comuna	Localidad o sector
Cauquenes	Entorno del área urbana de Cauquenes
	Localidad de Sauzal
	Localidad de Quella
	Localidad de Coronel de Maule
Pelluhue	Localidad de Chovellén
	Sector alto localidades de Pelluhue y Curanipe, al oriente del área urbana.
	Sector norte del área urbana de Mariscadero
Chanco	Sector norte localidad de Chanco
	Localidad de Pahuil
	Localidad de La Vega

Artículo 10. Zona de Extensión Urbana 2

La Zona de Extensión Urbana 2 se grafica como ZEU2 en Planos y corresponde a los siguientes territorios:

Comuna	Localidad o sector
Cauquenes	Sector adyacente a confluencia del Río del Rosal y Río Tutuvén
	Sector poniente localidad de Cauquenes.
	Sector sur localidad de Cauquenes al oeste de río Cauquenes
Pelluhue	Sector sur de área urbana de Curanipe entre Estero El Parrón y quebrada Quilicura Norte, a ambos costados de M-80-N.
	Sector El Portezuelo
Chanco	Sector sur y este de la localidad de Chanco Localidad de Loanco, en torno a ruta M-446 y M-50

Artículo 11. Zona de Extensión Urbana 3

La Zona de Extensión Urbana 3 se grafica como ZEU3 en Planos y corresponde a los siguientes territorios:

Comuna	Localidad o sector
Cauquenes	Sector en torno a embalse Tutuvén
Pelluhue	Sector entre ruta M-80-N y Zona de Protección Costera entre Quilicura Norte y área verde sector Tregualemu

Capítulo 3. Normas de Impacto Intercomunal

Artículo 12. Actividades productivas de impacto intercomunal en el límite de extensión urbana del Plan.

En las áreas urbanas y de extensión urbana incluidas en el límite de extensión urbana del PRIC se encontrarán prohibidas las actividades productivas de impacto intercomunal.

Artículo 13. Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.

En las áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal que reconoce el Plan, se prohíbe el emplazamiento de infraestructuras de impacto intercomunal con la excepción de los recintos marítimos o portuarios de impacto intercomunal correspondientes a caletas emplazadas en las comunas de Pelluhue y Chanco y las plantas de tratamiento de aguas servidas calificadas como molestas.

En estos casos, las normas urbanísticas que deberán cumplir las infraestructuras de impacto intercomunal serán las siguientes:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m²
- Coeficiente de constructibilidad: 0,8
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,5
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima: 10 m
- Distanciamiento: 10 m
- Adosamiento: Se prohíbe

Adicionalmente, tratándose de zonas de extensión urbana definidas por el presente Plan se permitirá el emplazamiento de plantas de tratamiento de aguas servidas calificadas como molestas, las que deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m²
- Coeficiente de constructibilidad: 0,8
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,4
- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima: 10 m
- Distanciamiento: 10 m
- Antejardín: 10 m
- Adosamiento: Se prohíbe

Capítulo 4. Áreas verdes de Nivel Intercomunal.

Artículo 14. Áreas verdes de Nivel Intercomunal

Las Áreas Verdes de Nivel Intercomunal establecidas por el presente Plan corresponden a los terrenos definidos para uso de suelo de área verde, las que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. No se permitirán usos distintos a los señalados en el inciso séptimo del mencionado artículo al interior del límite de extensión urbana regulado por el Plan.

Se grafican en Planos como AVI.

Para efectos de la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC, se considera las siguientes normas urbanísticas:

Norma urbanística	Condiciones para la zona
Usos de suelo permitidos	Área verde, los permitidos en el inciso séptimo del Art. 2.1.31 de la OGUC.
Usos de suelo prohibidos	Todos los no señalados como permitidos. Se prohíbe expresamente vivienda.
Normas de edificación	Altura máxima: 7 m Superficie de subdivisión predial mínima: 2 ha Sistema de Agrupamiento: aislado Antejardín: 15 m Distanciamiento: 15 m Coeficiente de constructibilidad: 0,1 Adosamiento: se prohíbe

Capítulo 5. Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.

Artículo 15. Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área urbana.

Se identifican al interior del área urbana o de extensión urbana, según corresponda, las siguientes áreas de riesgo, que se grafican en los Planos PRIC-R1 a PRIC-R4:

- Zonas inundables o potencialmente inundables por la proximidad de ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas inundables o potencialmente inundables por maremotos o tsunamis
- Zonas propensas a rodados.
- Zonas propensas a aluviones.
- Zonas propensas a erosiones acentuadas.

Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo correspondiente.

Artículo 16. Zonas no edificables de nivel intercomunal en área urbana.

Las zonas no edificables corresponden de conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a aquellas franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en los cuales solo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que estas se ajusten a la normativa que las rige.

En el territorio del Plan se reconocen las siguientes:

- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. No 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes".
- Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. No.1.302, de 1990.

- Fajas de resguardo de los Caminos Públicos Nacionales, según lo señalado en el artículo 56 de la LGUC, y según lo señalado en los Artículos 36 y 40 del DFL 850 (MOP) del 12 de septiembre de 1997, D.O. del 25 de febrero de 1998.

Capítulo 6. Áreas de Protección.

Artículo 17. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área urbana.

En el territorio del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación.

Denominación	Ubicación	Decreto
Zona típica Pueblo de Chanco	Chanco	Decreto N°155 del Ministerio de Educación, del 18 de mayo de 2000.
Monumento histórico Parroquia San Luis de Gonzaga	Sauzal	Decreto N°1975 del Ministerio de Educación, del 11 de octubre de 2007.
Zona de conservación histórica Barrio Yungay	Cauquenes	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-01 Mercado municipal	Cauquenes, Victoria 585	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-02 Casa de la cultura	Cauquenes, Claudina Urrutia 205	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-03 Parroquia San Francisco	Cauquenes, Claudina Urrutia 180	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-04 Iglesia San Alfonso	Cauquenes, Montt 421	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-05 Hogar del Buen Pastor	Cauquenes, Varas 1528	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-06 Casona patronal	Cauquenes, Yungay s/n	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009
ICH-07 Cooperativa vitivinícola de Cauquenes	Cauquenes, Barrio Estación, Ruperto Pinochet 690	Decreto municipal N°500, del 13 de julio de 2009. D.O. 4 de septiembre de 2009

Artículo 18. Zona de Protección Costera en el área urbana

Conforme el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se define la zona de protección costera en el borde costero de las zonas de extensión urbana en el territorio de planificación, identificada en Planos como ZPC.

A todo lo largo de la zona de protección costera en el área urbana del PRIC se contempla una faja no edificable de 20 m de ancho mínimo medidos tierra adentro desde la línea de la más alta marea, que será destinada exclusivamente a la circulación peatonal.

Capítulo 7. Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública

Artículo 19. Afectación por vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches

En el territorio del área urbana o de extensión urbana del Plan se identifican terrenos afectos a utilidad pública, asociados a vías existentes con ensanches o a nuevas vías proyectadas, según el cuadro del Artículo 20 de esta ordenanza.

Capítulo 8. Red vial estructurante.

En este capítulo se encuentran aquellas disposiciones referidas a vías expresas o troncales que el Plan reconoce como existentes (asimiladas), como también aquellas vías existentes con ensanches y nuevas vías proyectadas de las mismas categorías. Dichas vías corresponden a aquellas que permiten establecer las relaciones viales en la intercomuna.

Artículo 20. Clasificación de la red vial.

Al interior del límite de extensión urbana en el territorio de planificación del Plan, se reconoce la red vial compuesta por las vías expresas y troncales incluidas en los cuadros siguientes y graficada en Planos:

Clasificación de las vías en la comuna de Cauquenes

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VEC-1	Expresa	R126	R128	Límite sur área de extensión urbana Cauquenes	Variable entre 11 y 18 m	50	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VEC-2	Expresa	R128	Límite esta área de extensión urbana Cauquenes	M-50	Variable	50	Ensanche ambos costados
VEC-3	Expresa	M-50	R128	Límite oeste área de extensión urbana Cauquenes	Variable	50	Ensanche ambos costados
VEC-4	Expresa	By-pass Cauquenes	R128	R126	-	50	Apertura
VEC-5	Expresa	By-pass Ruta 128	By-pass Cauquenes	M-50	-	50	Apertura

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VTC-1	Troncal	M-70-N	R126	Los Espinos	Variable entre 12 y 18 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
	Troncal	M-70-N	Los Espinos	límite sur área de extensión urbana Cauquenes	Variable entre 12 y 18 m	30	Ensanche ambos costados
VTC-2	Troncal	L-26-M	Límite norte área de extensión urbana Cauquenes	R128	Variable entre 10 y 15 m	30	Ensanche ambos costados
VTC-3	Troncal	M-500	Límite norte área de extensión urbana Cauquenes	M-50	Variable entre 11 y 13 m	30	Ensanche ambos costados
VTQ-1	Troncal	M-750	Límite norte área de extensión urbana Quella	Límite sur área de extensión urbana Quella	Variable 12 a 15 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VTP-1	Troncal	M-750	Límite este área de extensión urbana Pocillas	M-730-N	Variable 9 a 11 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VTP-2	Troncal	M-730-N	Límite norte área de extensión urbana Pocillas	Límite sur área de extensión urbana Pocillas	Variable 9,5 a 11 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VTP-3	Troncal	M-746	M-730-N	Límite oeste área de extensión urbana Pocillas	Variable 10 a 15 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VTCM-1	Troncal	M-866	Límite sur área de extensión urbana Coronel de Maule	Límite oeste área de extensión urbana Coronel de Maule	Variable 9 a 13 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VTCM-2	Troncal	M-862	Límite norte área de extensión	M-866	Variable 9 a 14 m	Existente	Asimilada según Art.

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
			urbana Coronel de Maule				2.3.1. de la OGUC.
VTS-1	Troncal	M-540	Límite norte área de extensión urbana Sauzal	Límite sur de área de extensión urbana Sauzal	Variable 9 a 14 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.
VTS-2	Troncal	M-836	Límite sureste área extensión urbana Sauzal	M-540	10	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. de la OGUC.

Clasificación de las vías en la comuna de Chanco

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VECH-1	Expresa	M-50	Límite norte área de extensión urbana	Límite norte zona típica Pueblo de Chanco	Variable 8 a 11 m	50	Ensanche ambos costados
VECH-1	Expresa	M-50	Límite norte zona típica Pueblo de Chanco	Límite sur zona típica Pueblo de Chanco	Variable 8 a 9 m	Existente	Asimilada conforme artículo 2.1.31. OGUC
VECH-1	Expresa	M-50	Límite sur zona típica Pueblo de Chanco	Límite sur área de extensión urbana Chanco	Variable 9 a 20 m	50	Ensanche ambos costados
VEPA-1	Expresa	M-50	Límite norte área extensión urbana Pahuil	Límite sur área de extensión urbana Pahuil	Variable 15 a 20 m	50	Ensanche costado oeste-sur
VEL-1	Expresa	M-50	Límite norte área extensión urbana Loanco	350 m al norte de M- 446	Variable 11 a 13 m	50	Ensanche ambos costados
	Expresa	M-50	350 m al norte de M- 446	M-446	Variable 13 a 15 m	50	Ensanche costado este
	Expresa	M-50	M-446	Límite este área extensión	Variable 13 a 15 m	50	Ensanche ambos costados

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
				urbana Loanco			
VELV-1	Expresa	M-50	Límite este área de extensión urbana La Vega	Límite oeste área de extensión urbana La Vega	Variable	50	Ensanche ambos costados
VTL-1	Troncal	M-446	Límite oeste área de extensión urbana Loanco	hasta M-50	Variable 8 a 11 m	Existente	Asimilada conforme artículo 2.3.1. OGUC
VTCH-1	Troncal	M-500	M-50	Límite este Cementerio de Chanco	20	20	Asimilada conforme artículo 2.3.1. OGUC
	Troncal	M-500	Límite este Cementerio de Chanco	Límite este área de extensión urbana de Chanco	Variable	30	Ensanche ambos costados

Clasificación de las vías en la comuna de Pelluhue

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
VEPE-1	Expresa	M-804	M-50	Quebrada Villa San Gerardo	Variable 11 a 13 m	50	Ensanche ambos costados
	Expresa	M-804	Quebrada Villa San Gerardo	M-80-N	-	50	Apertura
VTPE-1	Troncal	M-50	M-50	M-80-N	10	30	Ensanche ambos costados
VTPE-2	Troncal	M-80-N	M-50	Calle Las Vegas	Variable	30	Ensanches según PRC Pelluhue
	Troncal	M-80-N	Calle Las Vegas	Calle proyectad a N°11	Variable 9 a 13 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC
	Troncal	M-80-N	Calle proyectad a N°11	Puente Río Curanipe	Variable 9 a 15 m	30	Ensanche ambos costados
	Troncal	M-80-N	Puente Río Curanipe	Costanera El Parrón	Variable 9 a 15 m	Existente	Asimilada según Art. 2.3.1. OGUC

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre L.O. (m)		Observación
			Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
	Troncal	M-80-N	Costanera El Parrón	Límite sur área de extensión urbana	Variable 9 a 15 m	30	Ensanche costado poniente
VTCHO-1	Troncal	M-908	M-80-N	Límite este área de extensión urbana	Variable 8 a 9 m	30	Ensanche ambos costados
VTCHO-2	Troncal	M-910	Límite oeste área de extensión urbana	M-906	Variable 10 a 12 m	30	Ensanche ambos costados
	Troncal	M-914	M-906	Límite este área de extensión urbana	Variable 9 a 12 m	30	Ensanche ambos costados

Capítulo 9. Densidades promedio y máximas.

Artículo 21. Densidades promedio por comuna

Para los efectos de la elaboración o modificación de los planes reguladores comunales de las comunas que integran el territorio de planificación del presente Plan, se determinan las densidades promedio que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas, según se detalla a continuación:

Comuna	Densidad bruta promedio
Cauquenes	50 hab/ha
Chanco	40 hab/ha
Pelluhue	40 hab/ha
ZEU-3	12 hab/ha

Artículo 22. Densidades máximas por zona

Para los efectos de la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales de las comunas que integran el territorio de planificación del presente Plan, se determinan las densidades máximas que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas, según se detalla a continuación:

Comuna	Zona	Densidad máxima
Cauquenes	ZU	500 hab/ha
	ZEU-1	180 hab/ha
	ZEU-2	80 hab/ha
	ZEU-3	44 hab/ha

Comuna	Zona	Densidad máxima
Chanco	ZU	100 hab/ha
	ZEU-1	180 hab/ha
	ZEU-2	80 hab/ha
Pelluhue	ZU	240 hab/ha
	ZEU-1	180 hab/ha
	ZEU-2	80 hab/ha
	ZEU-3	44 hab/ha

TÍTULO III. DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL ÁREA RURAL

Capítulo 1. Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Artículo 23. Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área rural

Se identifican al interior del área rural del Plan las siguientes áreas de riesgo, que se grafican en los Planos PRIC-R1 a PRIC-R4:

- Zonas inundables o potencialmente inundables por la proximidad de ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas inundables o potencialmente inundables por maremotos o tsunamis
- Zonas propensas a rodados.
- Zonas propensas a aluviones.
- Zonas propensas a erosiones acentuadas.

Las normas relativas a la fijación de usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC que se aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las del sector del área rural bajo el cual se emplaza el área de riesgo correspondiente de acuerdo al Artículo 28 de esta Ordenanza.

Artículo 24. Zonas no edificables de nivel intercomunal en área rural

Las zonas no edificables corresponden de conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a aquellas franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en los cuales solo se podrán autorizar actividades transitorias siempre que estas se ajusten a la normativa que las rige.

En el territorio correspondiente al área rural del Plan se reconocen las siguientes:

- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. No 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes".
- Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. No.1.302, de 1990.
- Fajas de resguardo de los Caminos Públicos Nacionales, según lo señalado en el artículo 56 de la LGUC, y según lo señalado en los Artículos 36 y 40 del DFL 850 (MOP) del 12 de septiembre de 1997, D.O. del 25 de febrero de 1998.

De igual modo, y conforme el Art. 2.3.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se define una zona no edificable de 20 m de ancho mínimo medidos tierra adentro desde la línea de la más alta marea a lo largo de la Zona de Protección Costera emplazada en el área rural del Plan, la que estará destinada exclusivamente para la circulación peatonal.

Capítulo 2. Áreas de Protección

Artículo 25. Áreas de protección de recursos de valor natural en área rural

En el área rural del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en Planos.

Denominación	Comuna	Decreto
Santuario de la Naturaleza Laguna de Reloca	Chanco	Decreto Exento N°1603 del Ministerio de Educación, del 28 de octubre de 2005.
Reserva Nacional Los Ruiles	Chanco	Decreto N°94 del Ministerio de Agricultura, del 13 de julio de 1982.
Reserva Nacional Federico Albert	Chanco	Decreto N°257 del Ministerio de Agricultura, del 25 de mayo de 1981.
Reserva Nacional Los Queules	Pelluhue	Decreto Supremo N°12 del Ministerio de Agricultura, del 14 de marzo de 1995
Santuario de la Naturaleza Arcos de Calán	Pelluhue	Decreto N°54, del Ministerio de Medio Ambiente, del 30 de noviembre de 2021

Capítulo 3. Vialidad en área rural

Artículo 26. Terrenos destinados a vialidad en área rural afectos a declaratoria de utilidad pública

Acorde a lo dispuesto en el artículo 59 de la LGUC, se declaran de utilidad pública, los terrenos situados en el área rural que el plan regulador intercomunal destina a vialidades y que se señalan a continuación, diferenciados por comuna.

Terrenos con afectación destinados a vialidades en el área rural de la comuna de Cauquenes:

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE L.O. (m)		OBSERVACIÓN
			Desde	Hasta	Existente	Propuesto	
	Expresa	By Pass Cauquenes oriente	R128	R126	-	50	Apertura
	Troncal		M-50	M-830	-	30	Apertura (proyecto MOP)

Terrenos con afectación destinados a vialidades en el área rural de la comuna de Pelluhue:

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE L.O. (m)		OBSERVACIÓN
			Desde	Hasta	Existente	Propuesto	
	Troncal	M-804	M-50	M-80-N	0	30	Apertura

Capítulo 4. Disposiciones de aplicación específica.

Artículo 27. Usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El área rural del Plan corresponde a aquellos territorios ubicados fuera del límite de extensión urbana, en la que se establecen las siguientes zonas, graficadas en los Planos:

- AR-1 Área Rural 1
- AR-2 Área Rural 2
- AR-3 Área Rural 3
- AR-4 Área Rural 4
- Zona de Protección Costera ZPC

Los usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en cada una de estas zonas serán las indicadas en los cuadros siguientes:

Área rural 1.

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.		X	
Construcción de viviendas de hasta 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener subsidios del Estado.		X	
Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con vivienda.			X
Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.			X
Construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural.	Científico		X
	Comercio		X
	Culto y Cultura	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Deporte		X
	Esparcimiento		X
	Educación	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Salud	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Seguridad	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
Servicios		X	

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
	Social		X
Industrias	Inofensivas		X
	Molestas		X

Área rural 2

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.		X	
Construcción de viviendas de hasta 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener subsidios del Estado.		X	
Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con vivienda.		Solo vivienda de cuidador	Todas las no indicadas como permitidas
Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.		X	
Construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural.	Científico	X	Los proyectos con carga de ocupación mayor a 500 personas
	Comercio	Solo las complementarias a la actividad turística	Todas las no indicadas como permitidas
	Culto y Cultura	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Deporte		X
	Esparcimiento		X
	Educación	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Salud	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Seguridad	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Servicios		X
Social		X	
Industrias	Inofensivas		X
	Molestas		X

Área rural 3

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.		X	
Construcción de viviendas de hasta 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener subsidios del Estado.		X	
Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con vivienda.		X	

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.		X	X
Construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural.	Científico	X	Los proyectos con carga de ocupación mayor a 500 personas
	Comercio	X	Los proyectos con carga de ocupación mayor a 500 personas
	Culto y Cultura	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Deporte	X	
	Esparcimiento	X	
	Educación	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Salud	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Seguridad	X	Aquellas con una carga de ocupación mayor a 1.000 personas
	Servicios	X	
Social	X		
Industrias	Inofensivas	X	
	Molestas		X

Área rural 4

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.		X	
Construcción de viviendas de hasta 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener subsidios del Estado.		X	
Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con vivienda.		X	
Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.		X	
Construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural.	Científico	X	
	Comercio	X	
	Culto y Cultura	X	
	Deporte	X	
	Esparcimiento	X	
	Educación	X	
	Salud	X	
	Seguridad	X	
	Servicios	X	
Social	X		
Industrias	Inofensivas	X	
	Molestas	X	

Zona de Protección Costera

TIPO DE ACTIVIDAD		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales.			X
Construcción de viviendas de hasta 1000 UF que cuenten con los requisitos para obtener subsidios del Estado.			X
Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con vivienda.			X
Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.		Actividades transitorias sin pernoctación	Todas las no señaladas como permitidas
Construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural.	Científico	Actividades de educación ambiental	Todas las no señaladas como permitidas
	Comercio		X
	Culto y Cultura		X
	Deporte		X
	Esparcimiento		X
	Educación		X
	Salud		X
	Seguridad		X
	Servicios		X
Industrias	Inofensivas		X
	Molestas		X

TÍTULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO

Capítulo 1. Normas supletorias de nivel comunal

Artículo 1. Transitorio. Alcance de las disposiciones

Las disposiciones contenidas en el presente Título resultan aplicables a las zonas que componen el área de extensión urbana que define el Plan. Estas tienen el carácter de supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal que incorpore estos territorios, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dejando de ser imperativas para el instrumento de planificación comunal.

Artículo 2. Transitorio. Dotación mínima de estacionamientos

En las áreas que actualmente no se encuentran reguladas por instrumentos de planificación comunal, todos los proyectos de construcción y/o cambio de destino, deberán cumplir con las exigencias de estacionamientos, que se indican en el cuadro siguiente.

Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los destinos.

TIPO DE USOS DE SUELO	Nº DE ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS
RESIDENCIAL	
Vivienda	1 por vivienda
Hotel	1 cada 100 m2 de sup. útil
Cabañas de turismo	1 por cabaña
EQUIPAMIENTO	
SALUD	
Unidades de hospitalización, hospitales	1 por cada 100 m2 de sup.útil
Clínicas, postas, consultorios médicos.	1 por cada 60 m2 de sup. útil
EDUCACIÓN	
Enseñanza preescolar, básica y media.	1 cada 150 m2 de sup. útil
Enseñanza técnica o superior.	1 por cada 100 m2 de sup. útil
COMERCIO	
Supermercados, locales Comerciales	1 por cada 100 m2 de sup. útil
Servicentros, estación de servicio automotriz	1 por cada 60 m2 de sup. útil
Restaurante, Discoteca	1 cada 60 m2 de sup. útil
SERVICIOS	
Servicios públicos o privados	1 por cada 60 m2 de sup. útil
DEPORTIVO	
Gimnasio, centros deportivos	1 por cada 60 m2 de sup. útil
Canchas de fútbol y otras similares	7 por cancha
Piscinas	1 por cada 15 m2 de sup. útil de edificaciones
CULTO Y CULTURA	
Cines, teatros, centros de convenciones	1 cada 30 m2 de sup. útil
ESPARCIMIENTO	
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1 cada 200 m2 de predio
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria Inofensiva, molesta y contaminante	1 cada 200 m2 de superficie útil.
Almacenamiento	
Talleres de todo tipo salvo garajes y similares	1 por cada 50 m2 de sup. útil
Talleres de garajes y similares	1 por cada 150 m2 de sup. útil, con un mínimo de 3estacionamientos.
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
Terminal Rodoviario	3 por andén
Terminal Agropecuario, Pesqueros y similares	1 por cada 200 m2 de sup. útil ó 1 por cada 500 m2 de terreno aplicándose siempre la exigencia mayor.
ESPACIO PUBLICO Y ÁREAS VERDES	
Parques y Áreas Verdes Intercomunales	1 por cada 10.000 m2 de superficie de terreno
Plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes	1 por cada 500 m2 de superficie de terreno.

En relación con los estacionamientos de bicicletas, la dotación mínima para los usos de equipamiento, actividades productivas, infraestructura de transporte, espacio público será del 5% del total exigido para el proyecto correspondiente, con un mínimo de dos estacionamientos de bicicletas.

Artículo 3. Transitorio. Zonificación y normas urbanísticas aplicables en las áreas de extensión urbana

Las normas urbanísticas aplicables en cada una de las zonas de extensión urbana del Plan son las siguientes:

Zona de extensión urbana 1 ZEU-1

Normas de uso de suelo:

- Usos de suelo permitidos: residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas, infraestructura inofensiva, áreas verdes y espacio público
- Usos de suelo prohibidos: actividades productivas molesta e infraestructura molesta, grandes centros comerciales.

Normas de subdivisión y/o edificación:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 1000 m²
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,3
- Coeficiente de constructibilidad: 0,6
- Altura máxima: 10 m, salvo equipamiento recreativo o deportivo donde se permite 14 m
- Densidad bruta máxima: 60 hab/ha

Zona de extensión urbana 2 ZEU-2

Normas de uso de suelo:

- Usos de suelo permitidos: residencial, equipamiento, áreas verdes y espacio público. En ZEU-2 localidad de Chanco, el equipamiento de salud permitido incluye la actividad cementerio.
- Usos de suelo prohibidos: actividades productivas molesta e infraestructura molesta, grandes centros comerciales, cementerios (salvo en ZEU-2 de Chanco).

Normas de subdivisión y/o edificación:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 1500 m²
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,2
- Coeficiente de constructibilidad: 0,4
- Altura máxima: 10 m, salvo equipamiento recreativo o deportivo donde se permite 14 m
- Densidad bruta máxima: 40 hab/ha

Zona de extensión urbana 2 ZEU-3

Normas de uso de suelo:

- Usos de suelo permitidos: residencial, comercio (solo almacenes y restaurantes), equipamiento deportivo, científico, cultura, áreas verdes y espacio público

- Usos de suelo prohibidos: actividades productivas molesta e infraestructura molesta, grandes centros comerciales y otras actividades comerciales no indicadas como permitidas; culto, educación, esparcimiento, seguridad, social, servicios, los otros no incluidos como permitidos

Normas de subdivisión y/o edificación:

- Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000 m²
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,1
- Coeficiente de constructibilidad: 0,1
- Altura máxima: 10 m
- Densidad bruta máxima: 14 hab/ha

Zona de protección costera ZPC

Al interior del límite de extensión urbana del Plan, las normas urbanísticas aplicables para la ZPC serán las siguientes:

Condiciones Especiales para el Uso del Suelo	Condiciones para la Zona de Protección Costera
Usos de suelo permitidos	Actividades asociadas a pesca artesanal, construcciones provisorias para actividad turística (sin posibilidad de pernoctación), equipamiento científico, circulaciones, plazas y parques.
Usos de suelo prohibidos	Todos los no indicados como permitidos
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m ²
Ocupación de suelo	0,05
Altura de edificación	7 m
Condiciones especiales	<p><i>Se deberá cautelar que cualquier intervención:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Contemple obras de paisajismo acorde con el lugar en el que se emplazará evitando intervenir vegetación nativa existente salvo para la ejecución de circulaciones peatonales.</i> - <i>No genere afectación a las condiciones naturales del lugar en el que se emplazará, evitando la fragmentación del ecosistema costero.</i> - <i>Se garantice el acceso público a todo el borde costero.</i> - <i>Cualquier construcción deberá distanciarse como mínimo 5 metros de quebradas y acantilados.</i> <p><i>Para ello se debería ingresar un plano de contexto, a una escala adecuada para visualizar la inserción del proyecto en su entorno.</i></p> <p><i>Las construcciones, incluyendo la vialidad interna necesaria para estos usos, no podrán superar el 10% del total del predio.</i></p>

Artículo 4. Transitorio. Incentivos del Art. 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

En el área urbana del Plan, se aplicarán los siguientes incentivos a los proyectos que, por extensión o densificación, se desarrollen en el territorio urbano del PRIC, cuando se desarrollen en terrenos de un mínimo de 20.000 m².

Condición para otorgar el incentivo	Incentivo			
	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura máxima	Densidad bruta máxima
Habilitación de áreas verdes públicas en predio del proyecto y/o en Zona de Protección Costera	+0,05 por cada 1.000 m2 de área verde implementada por sobre la exigencia mínima establecida, máximo de 0,1.	+0,05 por cada 1.000 m2 de área verde implementada, máximo de 0,1.		+ 4 hab./ha por 5% de cesión adicional en relación con el total del predio
Materialización de equipamiento deficitario según estándares de desarrollo urbano (salud, educación)	+0,05 por cada 500 m2 de equipamiento implementado, máximo de 0,1.	+0,05 por cada 1.000 m2 de equipamiento implementado, máximo de 0,1	3,5 m adicionales	+ 6 hab./ha por cada 1.000 m2 de equipamiento implementado
Materialización de circulaciones peatonales en áreas no edificables correspondientes a Zona de Protección Costera conectadas a vías públicas (acorde a las características del entorno) que permitan asegurar el acceso público al borde costero.		+0,1 por implementación en la longitud del predio del proyecto	3,5 m adicionales	+10 hab./ha por implementación de lo indicado en la longitud del predio del proyecto frente al borde costero
Mobiliario, pasarelas y señalética en humedales	+0,05 por implementación en área de influencia del proyecto			+5 hab./há por implementación en área de influencia del proyecto
Integración social. Inclusión de vivienda social				+20 hab/ha por incorporación de 10% de unidades destinadas a vivienda social respecto del total del proyecto

Notas:

- 1) Las circulaciones a que se refiere la tabla anterior, no podrán distanciarse menos de 200 metros ni más de 400 m entre ellas.
- 2) Las áreas verdes en la Zona de Protección Costera o en Zonas de Protección de Recursos de Valor Natural podrán ser implementadas manteniendo la vegetación nativa o reforestando preferentemente con especies nativas, privilegiando aquellas con bajo requerimiento hídrico.
- 3) El porcentaje total de cesiones no podrá sobrepasar lo indicado en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los incentivos podrán ser combinados según proponga cada proyecto, con los máximos que se indica en la tabla siguiente.

Aumentos máximos por aplicación de incentivos			
Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura máxima	Densidad bruta máxima
0,15	0,15	3,5 m	+ 30 hab/ha

V05.2022