



RESUMEN EJECUTIVO

ANTEPROYECTO E INFORME AMBIENTAL

"PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE CAUQUENES"

1 INTRODUCCIÓN

La SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule se encuentra en proceso de actualización del Plan Regulador Intercomunal (PRI) que abarca el territorio de la provincia de Cauquenes, que reemplazará al instrumento vigente, aprobado mediante Resolución N°39 del 31.07.2003 y publicado en el Diario Oficial el 02.10.2003.

En el marco de dicho proceso, se presenta a continuación el resumen ejecutivo del anteproyecto del PRI y del Informe Ambiental de este instrumento, aprobado por la SEREMI de Medio Ambiente, con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en inciso segundo del Artículo 36 la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

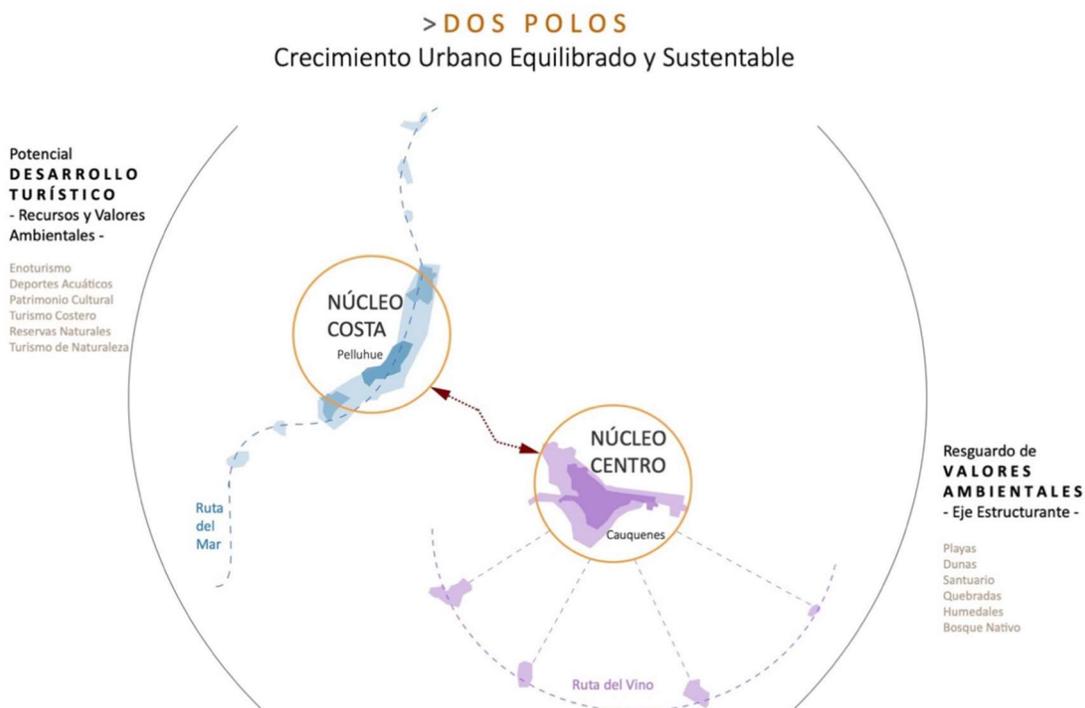
El Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes Chanco y Pelluhue, vigente desde 2003, regula el área urbana definida para las tres comunas y sus zonas de extensión urbana, dejando fuera el área intercomunal rural. Este instrumento consideró grandes áreas de extensión urbana para comunas que no han presentado mayor dinamismo en las zonas propuestas, como Chanco, donde no solo la población ha disminuido de manera considerable, sino que las áreas que han presentado un crecimiento como Pahuil se han consolidado mayoritariamente fuera de la zona de extensión urbana propuesta en dicho instrumento, o han quedado áreas de crecimiento no consideradas en este. La misma situación ocurre en el caso de las localidades menores de Cauquenes, como Quella, que crece fuera del área fijada o Coronel de Maule, Sauzal y Pocillas, que pierden población. La ciudad de Cauquenes, que sí muestra un dinamismo, tiene una tendencia de expansión hacia el poniente mayor a lo considerado y, por otra parte, se observa que la gran superficie destinada para actividades industriales al oriente no se ha consolidado, a 16 años de vigencia del Plan. Pelluhue comprende la mayor área de extensión urbana de todo el plan, pero aunque esta excede la dinámica de expansión de población en curso, la mayoría de las nuevas edificaciones se emplazan en sectores que se encuentran actualmente fuera del área de planificación.

Por otro lado, dentro de los aspectos que se requiere actualizar, destacan las áreas de riesgo intercomunal en vista del terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 y de la actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Pelluhue, las que deben ser evaluadas con una mirada sistémica mayor, incluyendo también las zonas rurales y sus usos de suelo, dentro de lo que normativamente se permite al instrumento de escala intercomunal.

2 IMAGEN OBJETIVO DEL PLAN Y FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

A partir del diagnóstico realizado de instrumento vigente y de la situación actual en el territorio intercomunal, se propuso una Imagen Objetivo del PRI que busca **consolidar a Cauquenes y al Núcleo litoral como nodos o polos funcionales complementarios, buscando consolidar los potenciales existentes en el territorio y reconocer el valor ambiental de la zona costera así como su potencial turístico como un motor de desarrollo socio-económico.**

Figura 1. Esquema conceptual de Imagen Objetivo Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes



Fuente: Elaboración propia

La imagen objetivo del PRI fue aprobada por el Consejo Regional y sometida a consulta pública durante el año 2020.

Para la definición de las propuestas que dieron origen al anteproyecto del Plan se consideraron cuatro Factores Críticos de Decisión:

FCD 1: Disponibilidad de agua potable para el crecimiento de los centros poblados, que se relaciona con las consecuencias de la disminución de las precipitaciones ocurridas en el país en las últimas décadas, los efectos del cambio climático se mantendrá en el tiempo y la competencia entre usos por un recurso hídrico cada vez más escaso.

FCD 2: Sitios de interés natural y corredores ecológicos en borde costero (Peluhue-Chanco) y territorio intercomunal en general, que considera la presencia de humedales, dunas, acantilados con cobertura vegetal y diversos sectores con interés de biodiversidad, relevantes desde la perspectiva ambiental, especialmente a lo largo del sector costero de la intercomuna y el áreas de quebradas en el sector cordillerano.

FCD 3: Amenazas por peligros naturales e incendios forestales, entendidas como una condicionante fundamental para el desarrollo y la planificación de los asentamientos humanos y sus actividades económicas y que en la provincia se relacionan con las inundaciones costeras en las planicies litorales por tsunamis o maremotos y marejadas; el peligro de inundaciones por desborde

de cauces, y áreas con susceptibilidad de riesgos por flujos de detritos (“aluviones”) en algunos sectores muy acotados, donde se identifican amenazas de peligros de deslizamiento de laderas.

FCD 4: Conectividad vial costera, especialmente en comuna de Pelluhue, pero también en algunas localidades del interior. Se relaciona principalmente con la congestión y falta de vías alternativas a la ruta M-80-N que comunica Pelluhue con las comunas de Chanco y Cobquecura (región del Ñuble).

3 PRINCIPALES COMPONENTES DEL PLAN

La **comuna de Cauquenes se proyecta como un núcleo urbano de gran relevancia para la intercomuna y la región**. Principalmente debido a su rol de articulador de las dinámicas urbanas existentes, es el principal centro de servicios y equipamiento de la intercomuna y puerta de acceso desde la ruta Los Conquistadores y Ruta 5. La propuesta tiene como finalidad consolidación de la oferta existente en todo ámbito, y a su vez, se plantea agrupar y consolidar el área urbana existente. Esto traerá consigo una mayor densificación de las zonas urbanas consolidadas, y una mayor atracción de inversión hacia el centro de la ciudad. Por otra parte, la consolidación del eje asociado a servicios y equipamiento para el fomento del turismo local impulsará una renovación urbana significativa en términos de la generación de mayor oportunidad de empleos, mayor diversificación del comercio existente, uso y mejoramiento del espacio público existente, entre otros.

Por otra parte, la **protección del eje del río Cauquenes y el estero Tutuvén permitirá otorgar valor a estos elementos naturales** y estructurantes para la ciudad, consolidándose como franja verde con potencial de desarrollo para la generación de un parque urbano en el caso del río Cauquenes y como zona de extensión urbana de baja densidad.

En cuanto a **las localidades menores de la comuna de Cauquenes, se busca consolidar su núcleo urbano existente, dejando áreas disponibles de crecimiento acotadas**, debido a las tendencias de decrecimiento y migración que se ha producido hacia localidades mayores. Quedan incorporadas como zonas de extensión urbana las localidades de Quella, Coronel de Maule, Pocillas y Sauzal.

Respecto de la **conurbación Pelluhue-Curanipe, la propuesta plantea potenciar el sector entre las localidades de Pelluhue y Curanipe reconociendo el rápido crecimiento que ha presentado en los últimos años**; de esta manera, se proyecta la **consolidación del conjunto de las localidades de la costa, con especial énfasis en aumentar y potenciar la oferta turística** existente y las condiciones para los nuevos habitantes de primera residencia que lleguen a vivir a estos lugares.

Por otra parte, se plantea un **crecimiento urbano significativo hacia la parte alta de la comuna de Pelluhue**, incorporando zonas al área urbana que durante los últimos años han desarrollado formas de ocupación dispersa y de carácter informal, generando una gran presión en el territorio. Si bien el aumento del área urbana es relevante en esta comuna, es importante aclarar que este no implica una mayor superficie para exclusivo desarrollo habitacional, sino más bien, incorpora aquellos asentamientos ya urbanizados y los introduce a la lógica de desarrollo territorial urbano, pudiendo con ello establecer normas y regulaciones que permitan un mayor ordenamiento y restricciones para un crecimiento controlado y sustentable.

De igual modo, se considera **integrar el borde costero sur de la comuna como zona de extensión urbana de baja densidad** considerando la existencia de atractivos paisajísticos y naturales y su protección, contemplándolo como una zona de desarrollo acotado que dé cuenta de su fragilidad ambiental, limitando la densidad de ocupación y regulándola de tal forma que no sobrepase las condiciones de subdivisión que permite DS 3516 (normativa de subdivisión de predios rústicos), que se ve normalmente excedido en la realidad generándose mayor presión de ocupación con condiciones de urbanización deficientes, por medio de los llamados “loteos brujos”, con subdivisiones irregulares mucho menores a las que la normativa permite, correspondientes a 5000 m².

Por último, en la comuna de Chanco se busca potenciar a la capital comunal otorgando mayor dinamismo y permitiendo un crecimiento urbano hacia áreas con mayor factibilidad de utilización que las que considera el PRI de 2003, tanto por sus pendientes, posibilidad de incorporación a áreas operacionales de la empresa sanitaria, propiedad de los terrenos y otros factores.

En cuanto a las localidades rurales de la comuna de Chanco, se potencia el crecimiento de Loanco hacia sectores no amenazados por peligro de tsunami u otras amenazas naturales, por lo que se propone la zona de extensión urbana hacia la planicie superior. De igual modo, se reconoce la ocupación de la zona denominada en el PRI vigente como ZDUC, que se encuentra parcialmente subdividida y urbanizada, proponiendo su consolidación mediante la definición de un ajuste en las normas, dejando además un área de resguardo hacia el estero que conforma el límite norte de la provincia en esta área. Además, se define una zona de extensión urbana en Pahuil y La Vega, que busca consolidar el área urbanizada existente con un ajustado margen de crecimiento urbano a cada una de dichas localidades.

La propuesta considera una importante modificación en las formas de articular y gestionar las **áreas verdes**, específicamente de su resguardo y articulación con las áreas urbanas. En efecto, plantea la generación y consolidación de un sistema de áreas verdes intercomunales asociadas a corredores biológicos y que busca específicamente proteger la biodiversidad existente en las áreas de valor ambiental y en torno a las quebradas, ríos y esteros, del desarrollo urbano y las actividades productivas de la intercomuna.

Por otra parte, en relación con el área rural del territorio intercomunal, se establece un tratamiento diferenciado a partir de las vocaciones del territorio y las condicionantes para su desarrollo.

Así, **AR-1 corresponde a zonas de valor ambiental** sin protección oficial pero reconocidos como sitios prioritarios de biodiversidad según la ERB, donde se restringe al máximo que establece la norma, la aplicación del Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

AR-2 corresponde a áreas de amortiguación en torno a las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas por el Estado (SNASPE), Santuarios de la Naturaleza y AR-1. En ellas se busca orientar el desarrollo hacia la instalación de actividades ligadas al turismo.

AR-3 está conformada por las localidades con menor desarrollo y otras pobladas de manera dispersa, no incluidas como zonas de extensión urbana, donde se permite la instalación de equipamientos para el área rural.

Y **AR-4 es el resto del territorio intercomunal**, donde no se restringe la aplicación del Art. 55 y donde eventualmente pueden localizarse actividades productivas de las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4 PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DEL PRI CAUQUENES

4.1 Criterio general para la definición de zonas de extensión urbana (ZEU)

Respecto del PRI vigente, en general se considera las ZEU definidas por dicho instrumento, sin embargo, se ajustan las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZDUC), reduciendo o eliminando aquellas que no presentan consolidación y generando nuevas ZEU en áreas actualmente consolidadas o en poblados existentes no incorporados por el instrumento vigente, definiendo la estrategia de desarrollo a través de un criterio de consolidación por sobre un criterio de expansión de la ocupación urbana.

El **borde costero al sur de la comuna de Pelluhue presenta un indiscutible atractivo paisajístico relacionado a su vez con su fragilidad ambiental**, por la presencia de espacios con remanentes de bosque nativo, desembocaduras de esteros, acantilados, etc. Por otro lado, gran parte del borde y áreas interiores de la comuna de Pelluhue se han urbanizado de manera irregular en los últimos años, principalmente en aquellos sectores que se encuentran fuera del límite urbano mediante la aplicación del DS 3516 de predios rústicos, que no tiene mayores exigencias de urbanización, que se han densificado paulatinamente mediante subdivisiones informales tanto para viviendas permanentes o de segunda residencia, generando una gran presión por la dotación de servicios básicos -especialmente agua potable-, equipamientos, recolección de basura, etc.

Estos loteos tienen densidades mayores a la teórica de 16 hab./ha¹ que se alcanzaría con una subdivisión de 5.000 m², **por lo que el sector ubicado entre la zona de protección costera y la vía intercomunal M-80-N se regula mediante su incorporación al límite urbano mediante una ZEU de baja densidad**. Esto se justifica también a partir del FCD 4 de conectividad, evitando una concentración alta de población en torno a ese sector de la ruta. Por el contrario, el área de extensión ubicada en torno a las localidades de Pelluhue y Curanipe, Chanco y Cauquenes, se proponen como sectores con mayor densidad, por su cercanía al área operacional de la empresa sanitaria y una conectividad menos deficiente.

También se considera como una zona de extensión urbana de baja densidad el entorno del tranque Tutuvén, que presenta también presión por urbanización y constituye un área de interés ambiental particular a nivel intercomunal.

Por otro lado, tomando en consideración los factores críticos de decisión antes señalados, **se ajustan zonas de extensión urbana propuestas por el instrumento vigente desde 2003 en lugares que donde la presión por urbanizar ha sido mínima**, especialmente en áreas interiores y otras con manifiesta escasez de agua, que se mantienen como áreas rurales normadas.

¹ Equivalentes a 4 viviendas por hectárea, con un promedio de 4 habitantes cada una.

² Los rangos de densidades alto, medio y bajo considerarán las características particulares de este territorio

³ "Semirural", de baja concentración de población, así como la infraestructura existente y las condicionantes definidas por los factores críticos de decisión.

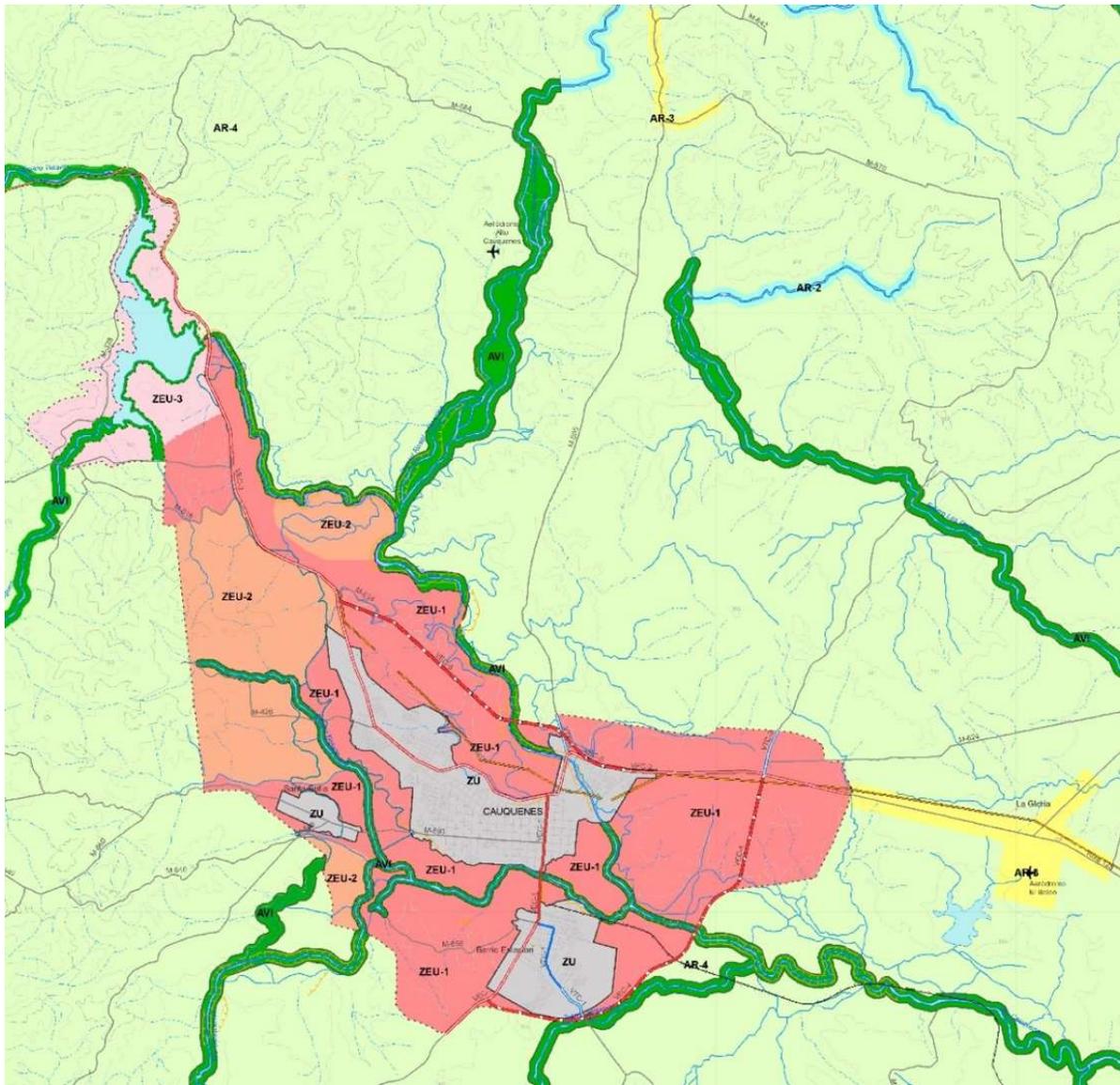
4.2 Localidades incluidas en el área urbana intercomunal

Las localidades incluidas por comuna son:

Tabla 4-1. Localidades incorporadas en el área urbana del PRIC

Comuna	Localidad o sector
Cauquenes	Entorno de la zona urbana de Cauquenes normada por el PRC vigente
	Localidad de Sauzal
	Localidad de Quella
	Localidad de Coronel de Maule
	Localidad de Pocillas
Pelluhue	Localidad de Chovellén
	Sector alto localidades de Pelluhue y Curanipe, al oriente de la zona urbana normada por PRC vigente.
	Sector norte de la zona urbana de Mariscadero
Chanco	Sector norte y este de la localidad de Chanco
	Localidad de Loanco
	Localidad de Pahuil
	Localidad de La Vega

Figura 4-1. Zonas de extensión urbana propuesta: localidad de Cauquenes.



ANTEPROYECTO

	ZU Zona Urbana		AVI Área Verde Intercomunal
	ZEU-1 Zona Extensión Urbana 1		AR-1 Área Rural 1
	ZEU-2 Zona Extensión Urbana 2		AR-2 Área Rural 2
	ZEU-3 Zona Extensión Urbana 3		AR-3 Área Rural 3
			AR-4 Área Rural 4

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

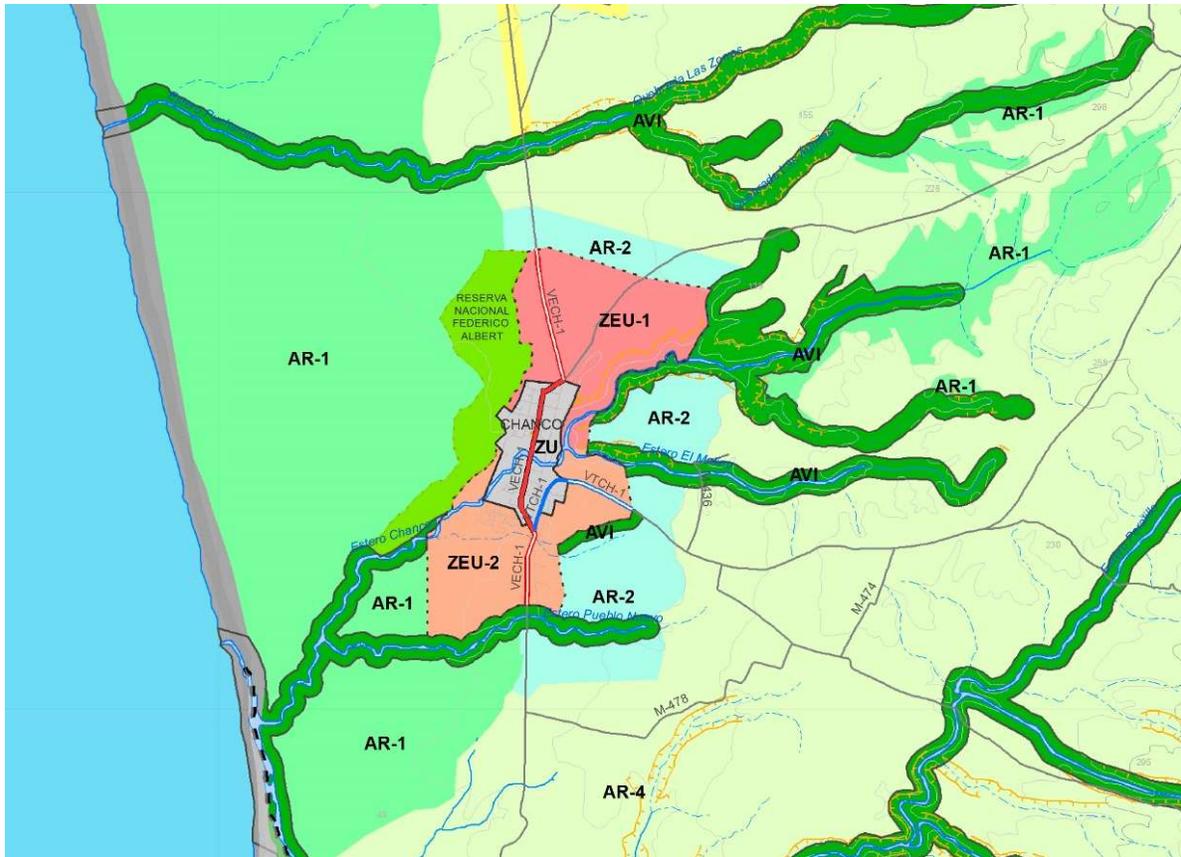
	Expresa
	Expresa, Apertura
	Expresa, Ensanche
	Troncal
	Troncal, Ensanche

Límite

	Límite urbano
	Límite área de extensión urbana
	Límite comunal
	Límite área de estudio

Fuente: Elaboración propia

Figura 4-2. Zonas de extensión urbana: localidad de Chanco.



ANTEPROYECTO

- ZU Zona Urbana
- ZEU-1 Zona Extensión Urbana 1
- ZEU-2 Zona Extensión Urbana 2
- ZEU-3 Zona Extensión Urbana 3

- AVI Área Verde Intercomunal
- AR-1 Área Rural 1
- AR-2 Área Rural 2
- AR-3 Área Rural 3
- AR-4 Área Rural 4

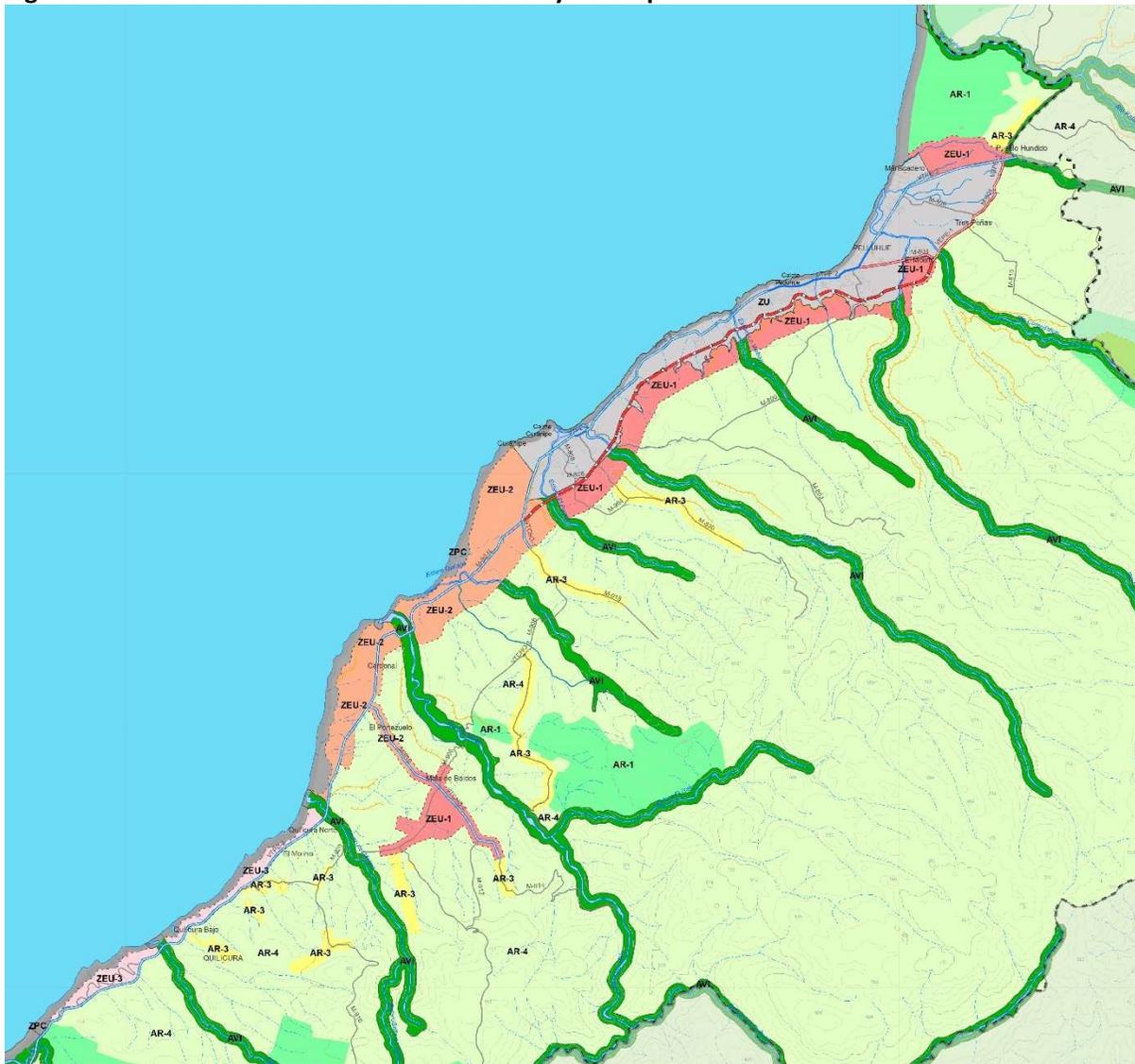
VALIDAD ESTRUCTURANTE

- Expresa
- Expresa, Apertura
- Expresa, Ensanche
- Troncal
- Troncal, Ensanche

- Límite**
- Límite urbano
 - Límite área de extensión urbana
 - Límite comunal
 - Límite área de estudio

Fuente: Elaboración propia

Figura 4-3. Zonas de extensión urbana Pelluhue y Curanipe.



ANTEPROYECTO

- ZU Zona Urbana
- ZEU-1 Zona Extensión Urbana 1
- ZEU-2 Zona Extensión Urbana 2
- ZEU-3 Zona Extensión Urbana 3

- AVI Área Verde Intercomunal
- AR-1 Área Rural 1
- AR-2 Área Rural 2
- AR-3 Área Rural 3
- AR-4 Área Rural 4

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

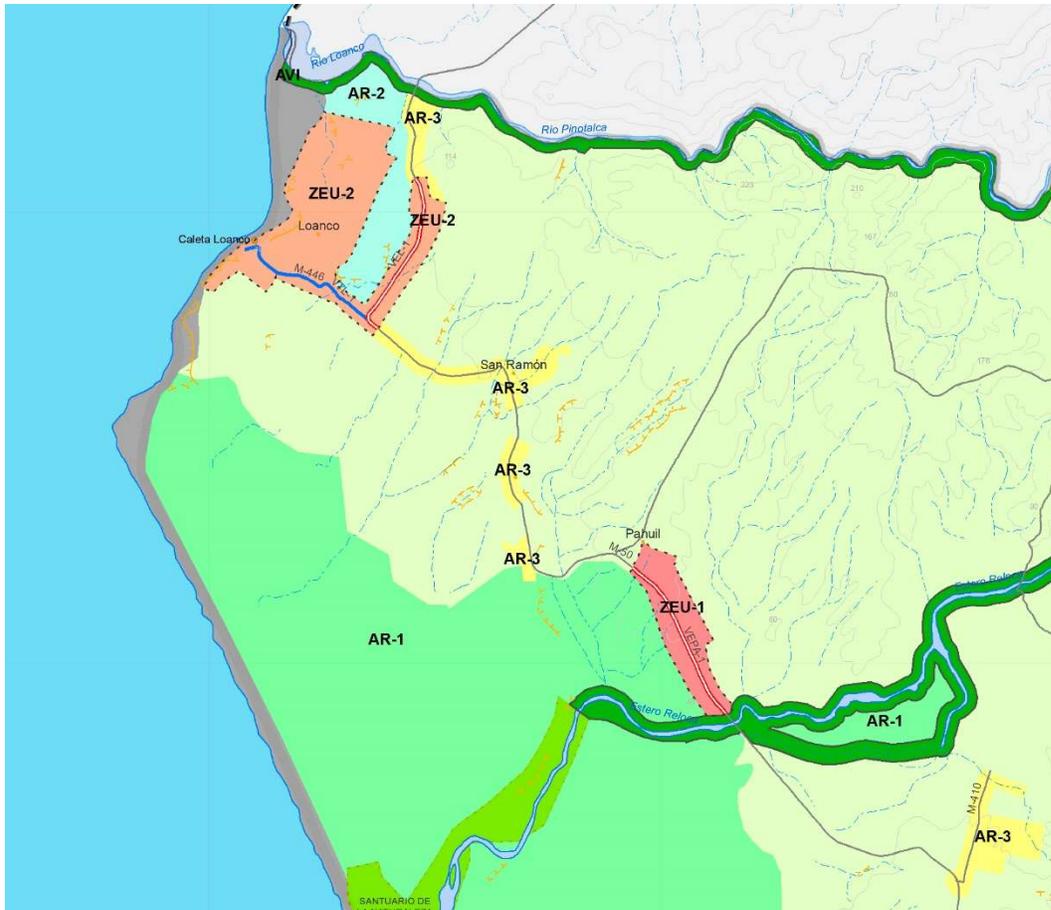
- Expresa
- Expresa, Apertura
- Expresa, Ensanche
- Troncal
- Troncal, Ensanche

Límite

- Límite urbano
- Límite área de extensión urbana
- Límite comunal
- Límite área de estudio

Fuente: Elaboración propia

Figura 4-5. Zonas de extensión urbana Loanco y Pahuil



ANTEPROYECTO

	ZU Zona Urbana		AVI Área Verde Intercomunal
	ZEU-1 Zona Extensión Urbana 1		AR-1 Área Rural 1
	ZEU-2 Zona Extensión Urbana 2		AR-2 Área Rural 2
	ZEU-3 Zona Extensión Urbana 3		AR-3 Área Rural 3
			AR-4 Área Rural 4

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

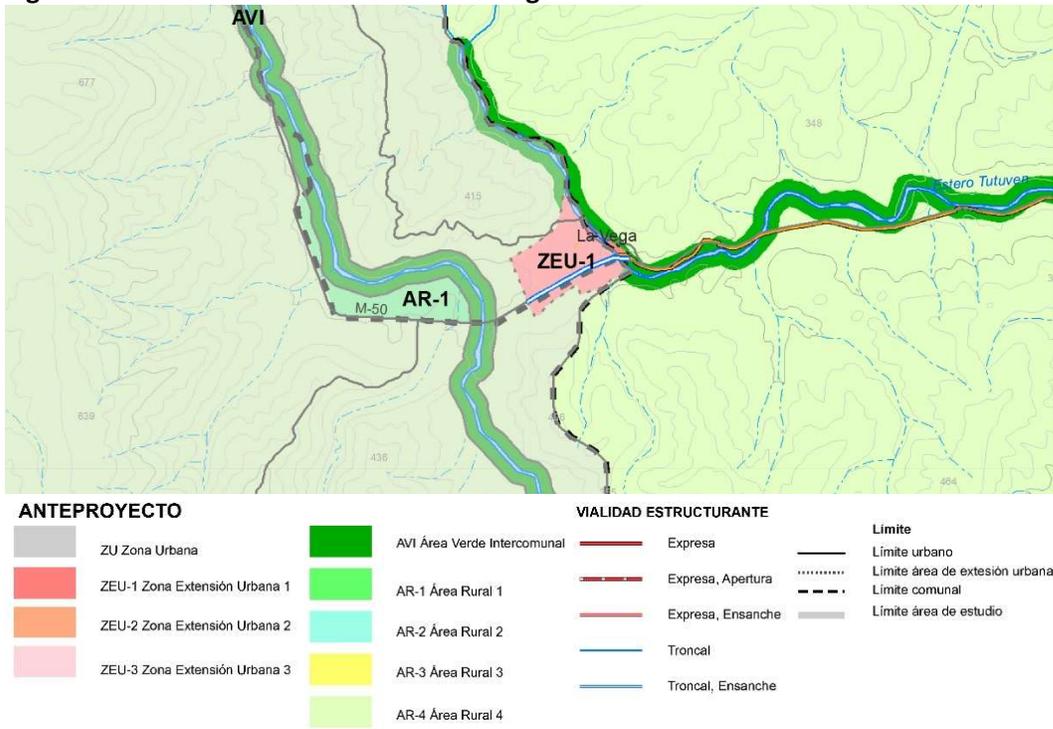
	Expresa		Expresa, Apertura
	Expresa, Ensanche		Troncal
	Troncal, Ensanche		

Límite

	Límite urbano
	Límite área de extensión urbana
	Límite comunal
	Límite área de estudio

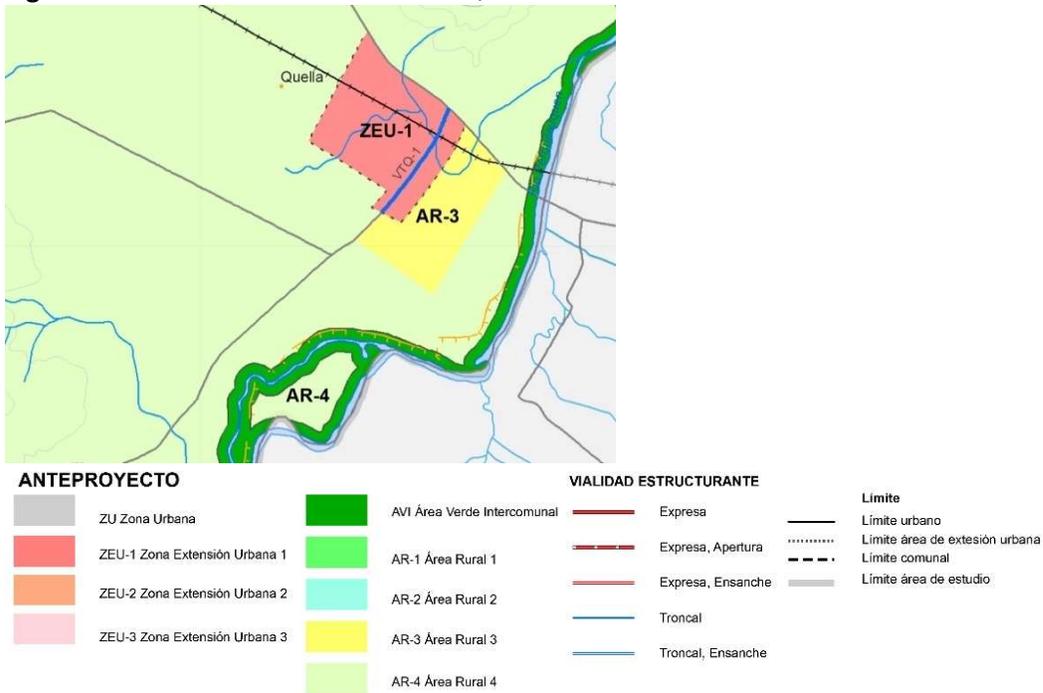
Fuente: Elaboración propia

Figura 4-4. Zona de extensión urbana La Vega



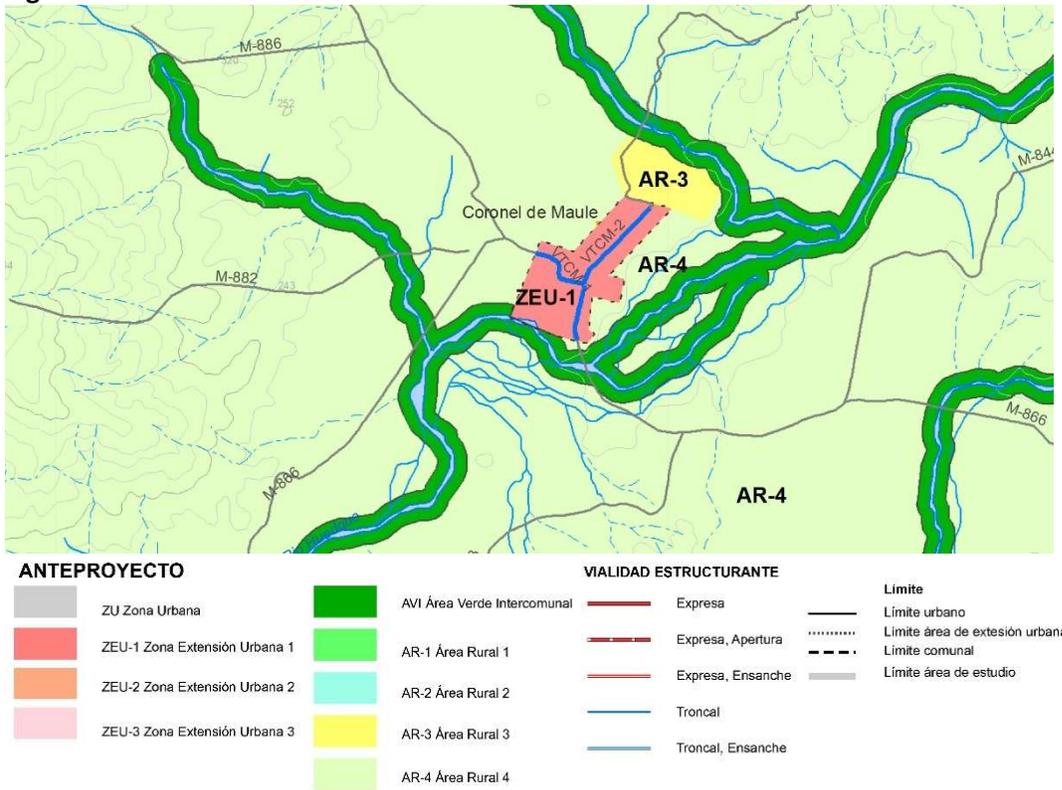
Fuente: Elaboración propia

Figura 4-5. Zona de extensión urbana Quella



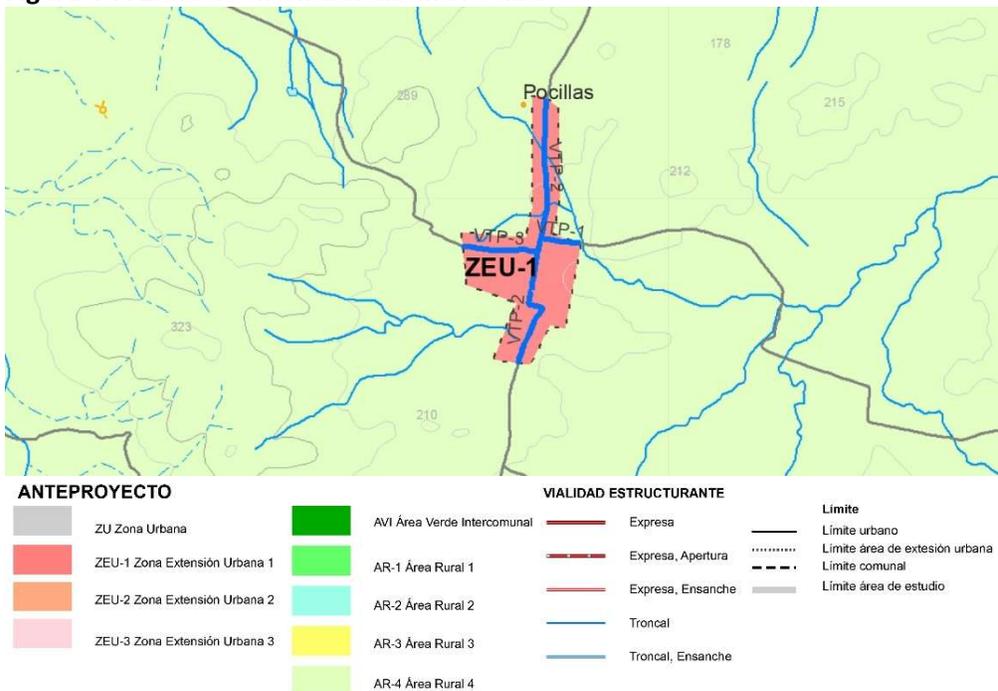
Fuente: Elaboración propia

Figura 4-6. Zona de extensión urbana Coronel del Maule



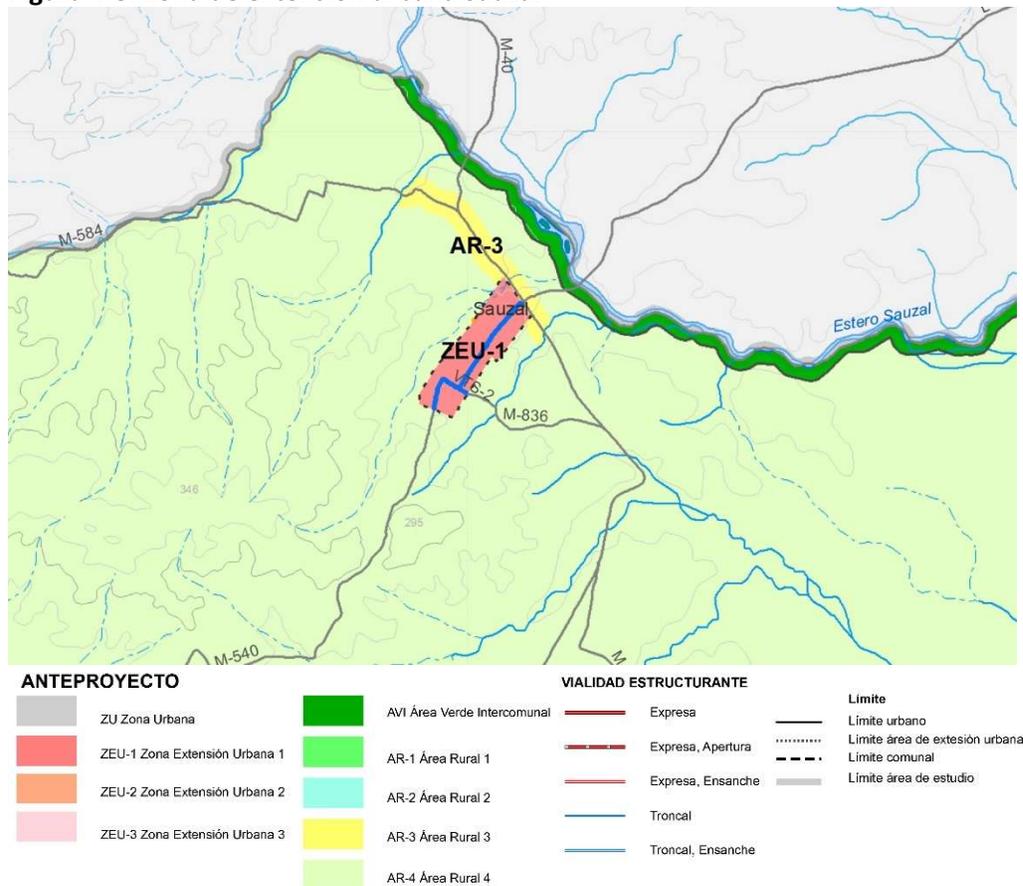
Fuente: Elaboración propia

Figura 4-7. Zona de extensión urbana Pocillas



Fuente: Elaboración propia

Figura 4-8. Zona de extensión urbana Sauzal



Fuente: Elaboración propia

4.3 Criterio general de las densidades de ocupación del territorio

En términos generales, tanto las densidades promedio y máximas propuestas por el PRIC como las modificaciones al límite urbano se han definido considerando los factores críticos de decisión, en particular la grave escasez hídrica del territorio regulado, la falta de factibilidad de agua potable en algunos sectores y la existencia de sistemas de agua potable rural en funcionamiento.

De la misma forma, se busca equilibrar los polos de desarrollo de acuerdo con la alternativa consensuada mediante participación ciudadana, considerando áreas de crecimiento tanto para el territorio litoral como para el interior, tendiendo a expansiones acotadas, conectadas y próximas a equipamientos, con el fin de potenciar en conjunto la denominada Ruta del Mar, con el desarrollo turístico del borde costero y la Ruta del Vino, que se desarrolla principalmente en el valle, considerando la vitivinicultura, pero también las actividades agrícolas tradicionales del secano costero e interior, especialmente en las comunas de Chanco y Cauquenes.

Densidades promedio

Se proponen **densidades promedio diferenciadas por comuna** que consideran el rol asignado a cada una en el ámbito intercomunal: Cauquenes como núcleo interior, y Pelluhue y Chanco como un polo litoral lineal. Se consideran también las limitantes asociadas los factores críticos de decisión,

mientras que se define **densidades máximas** por zona, **que deberán ser cumplidas por los respectivos planes reguladores comunales cuando estos sean actualizados.**

Tabla 4-2. Densidad bruta promedio por comuna definida por el PRIC

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

Densidades máximas

La definición de tres tipos de zonas de expansión urbana (ZEU-1, ZEU-2 y ZEU-3) considera también un crecimiento acotado, siguiendo la línea definida por el FCD 1 asociado a la escasez hídrica y el FCD 4 de conectividad vial. La diferenciación de estas áreas se da a partir de sus distintas intensidades de ocupación, si bien las tres zonas consideran como conservadoras o tendientes a intensidades bajas o medias de ocupación.

Tabla 4-3. Densidades máximas por zona y subzona para la modificación o actualización de los planes reguladores comunales

Comuna	Zona	Densidad máxima	Densidad máxima vigente
Cauquenes	ZU	500 hab./ha	300 hab./ha
	ZEU-1	180 hab./ha	-
	ZEU-2	80 hab./ha	-
	ZEU-3	44 hab./ha	-
Chanco	ZU	100 hab./ha	100 hab./ha
	ZEU-1	180 hab./ha	-
	ZEU-2	80 hab./ha	-
Pelluhue	ZU	240 hab./ha	240 hab./ha
	ZEU-1	180 hab./ha	-
	ZEU-2	80 hab./ha	-
	ZEU-3	44 hab./ha	-

La ZEU-1 comprende la mayor densidad máxima (180 hab./ha) de estas subzonas; esta se definió para reconocer las áreas urbanas con crecimiento en curso y localidades rurales existentes, generando áreas para que este continúe y quede normado en armonía con el núcleo urbano principal, según corresponda, privilegiando la proximidad a polos de equipamiento. También se definen para privilegiar la mayor intensidad de ocupación en zonas con menor riesgo de inundación en el borde costero, como los sectores altos de Chovellén, Curanipe y Pelluhue.

Corresponden a las siguientes:

Tabla 4-4. Localidades y sectores que conforman ZEU-1 en cada comuna

Comuna	Localidad o sector
Cauquenes	Entorno del área urbana de Cauquenes

Comuna	Localidad o sector
	Localidad de Sauzal
	Localidad de Quella
	Localidad de Coronel de Maule
	Localidad de Pocillas
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

La ZEU-2 se define como un área de densidad media (80 hab./ha) para áreas urbanas con ocupación menos intensa o asociadas a localidades menores existentes.

Tabla 4-5. Localidades y sectores que conforman la ZEU-2 por comuna

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

Por último, la ZEU-3 se define como una zona de intensidad de ocupación baja (44 hab./ha como máximo) esperando restringir y controlar el crecimiento urbano para áreas con tendencia de ocupación en zonas de riesgo o de valor ambiental.

Tabla 4-6. Localidades y setores que conforman la ZEU-3 por comuna

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 en sector Tregualemu

4.4 Zonificación

A continuación, se presentan los criterios de definición de la zonificación territorial que permiten determinar la diferenciación entre el territorio rural y el urbano o de extensión urbana, así como para la definición de zonas en particular del anteproyecto.

4.4.1 Área urbana intercomunal

El área urbana está conformada por las siguientes zonas, que se definen según el grado de consolidación actual del territorio, la relación con las zonas urbanas actualmente incluidas en los planes reguladores comunales y la dispersión o concentración de la población en la actualidad.

Asimismo, se incorporan zonas para uso de área verde intercomunal (AVI), que se proponen considerando la definición de las áreas de riesgo del artículo 2.1.1.7 de la OGUC, en conjunto con la presencia de áreas de alta biodiversidad que conforman corredores ecológicos, con el fin de protegerlos.

Por último, de conformidad a lo señalado en el artículo 1.1.2 de la OGUC, se incorpora la Zona de Protección Costera en todo el borde costero de la provincia, diferenciando sectores que forman parte del área urbana intercomunal de otros que permanecen en el área rural.

Tabla 4-7. Criterios de zonificación para el PRI Cauquenes

Zona	Criterios para su definición
ZU	Zona urbana incluida en Planes Reguladores Comunales vigentes.
ZEU1	Zona de extensión urbana con alto grado de consolidación, mayormente localidades ya urbanizadas, que se incorporan en este plan regulador o ya habían sido incluidas en el PRI vigente pero no actualizadas en los PRC. Considera una densidad mayor que las otras dos zonas de extensión.
ZEU2	Zona de extensión urbana de densidad habitacional de rango medio, considerando su localización y/o grado de consolidación.
ZEU3	Zona de extensión urbana de densidad máxima muy baja, sectores ambientalmente sensibles con presión de desarrollo urbano y que no pueden ser regulados como área rural, debido a la expansión de parcelas de agrado en el entorno que luego son subdivididas irregularmente.
AVI	Corresponde a zonas de extensión urbana definidas como área verde intercomunal, de valor ambiental y que no se encuentran urbanizadas con viviendas. Se incorpora en esta zona las quebradas principales que presentan riesgo de inundación y/o remoción en masa, así como las que contienen parches de bosques nativos, o cauces que alimentan humedales y/o áreas protegidas. Igualmente, se

	incorpora la Laguna El Cienago (Humedal Ciénagas del Name) de la comuna de Cauquenes
ZPC	<p>Según Art. 1.1.2 OGUC, la zona de protección costera es un “área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, en la que se establecen condiciones especiales para el uso del suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro”.</p> <p>El ancho de dicha área y las condiciones para los usos de suelo dependerán de si el borde costero presenta ocupación actualmente, del tipo de ecosistema presente y su grado de fragilidad.</p>

4.4.2 Área rural intercomunal

Se definen sectores diferenciados en el área rural, en concordancia con los objetivos ambientales y los factores críticos de decisión. Se diferencian para los efectos de la aplicación del Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En particular las **AR-1 y AR-2 promueven la protección ambiental y de la biodiversidad del territorio intercomunal**, buscando evitar la instalación de actividades no compatibles con ella, en el marco de lo que se permite regular a un plan regulador intercomunal.

La zona **AR-3 reconoce las áreas donde se emplaza la población rural dispersa** en áreas donde existen servicios de agua potable rural en la actualidad.

Por último, **AR-4 es el territorio donde se desarrollan las actividades silvoagropecuarias**, incluyendo el cultivo de frutillas y vides, entre otros, además de la actividad forestal y otras actividades productivas, en general.

La **Zona de Protección Costera** en el área rural cumple con el objetivo de proteger el ecosistema costero y a la población, frente a amenazas naturales, así como también, propende a la protección de los ecosistemas costeros.

Tabla 4-8. Áreas rurales normadas, síntesis sobre criterios para su definición

Zona	Criterio para su definición
AR-1	Área rural normada correspondiente a sectores ambientalmente sensibles tales como Sitios Prioritarios de Biodiversidad de acuerdo con ERB (2002) y otros identificados en el territorio del plan, especialmente en torno a áreas con protección oficial reconocidas por el PRIC.
AR-2	Área rural normada que permita usos asociados al turismo . Corresponden normalmente a sectores con interés ambiental (p.ej.: cauces de ríos y esteros

	relevantes) o que se encuentran en torno a áreas protegidas o sitios prioritarios de biodiversidad.
AR-3	<p>Área rural normada que incluye a localidades rurales menores en proceso de crecimiento.</p> <p>En ellas se permiten todos los usos de Art. 55 de la LGUC con excepción de las actividades productivas e industria (salvo agricultura de subsistencia).</p>
AR-4	<p>Área rural normada que corresponde a gran parte del territorio intercomunal, incluyendo el área vitivinícola de comuna de Cauquenes, sectores rurales de Cauquenes, Chanco y Pelluhue de secano o cordilleranos, con y sin actividad silvoagropecuaria. Única zona rural que permite actividad productiva molesta.</p> <p>En este caso no se restringe los usos de suelo del Art. 55 de la LGUC, incluyendo las actividades productivas</p>

Cabe señalar que en el área rural igualmente se establece la zona de protección costera (ZPC). El ancho de dicha área y las condiciones para los usos de suelo dependerán de si el borde costero presenta ocupación actualmente, del tipo de ecosistema presente y su grado de fragilidad. En el área rural no se permiten usos de los incisos tercero y cuarto del Artículo 55 de la LGUC, salvo aquellas actividades que se encuentran siempre permitidas conforme la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Tabla 4-9. Ubicación y usos para la aplicación de los incisos tercero y cuarto del Art. 55 LGUC en el territorio rural intercomunal

Zonificación	Identificación	Usos de suelo de los incisos tercero y cuarto del Art. 55 de la LGUC
AR-1	<p>Sitios prioritarios de biodiversidad de acuerdo a ERB (2002) y otros ambientalmente sensibles identificados en el territorio intercomunal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desembocadura río Rahue • Hualos de Loanco • Laguna Reloca • Paso Malo- Crucero • Santos del Mar (Loanco) • Tregualemu • Cardonal- Linda Vista • Ciénagas del Name • Desembocadura río Chovellén • Desembocadura río Santa Ana • Arcos de Calán • Sectores dunarios de Chanco y Rahue • Entorno de Reserva Nacional Los Ruiles. 	<p>No se permiten usos de los incisos tercero y cuarto del Art. 55.</p>
AR-2	<p>Área de amortiguación a SNASPE, Santuarios de la naturaleza, y AR-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico • Construcciones de turismo
AR-3	<p>Localidades rurales menores en proceso de crecimiento: Carreras cortas, en torno a Pahuil, sectores de Pelluhue (el Molino y otros).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con viviendas • Construcciones destinadas a dotar de equipamiento a algún sector rural • Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico • Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales • Construcción de conjuntos de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. • Construcciones de equipamiento

Zonificación	Identificación	Usos de suelo de los incisos tercero y cuarto del Art. 55 de la LGUC
		<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones de turismo • Construcciones de poblaciones
AR-4	Área vitivinícola de Comuna de Cauquenes Área rural Chanco Área rural Pelluhue	<ul style="list-style-type: none"> • Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con viviendas • Construcciones destinadas a dotar de equipamiento a algún sector rural • Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico • Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales • Construcción de conjuntos de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. • Construcciones industriales • Construcciones e instalaciones de infraestructura • Construcciones de equipamiento • Construcciones de turismo • Construcciones de poblaciones
ZPC		No se permiten usos de los incisos tercero y cuarto del Art. 55.

Cabe señalar que al interior del territorio del PRIC, incluido el territorio urbano y el rural, **no se permite la instalación de actividades de impacto intercomunal insalubres o contaminantes y peligrosas.**

Y, por otro lado, hay que considerar que, según lo señala la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, hay actividades siempre permitidas, como las viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento que cuenten con los requisitos para obtener subsidios del estado, así como equipamientos de salud, educación, culto y seguridad que tengan una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.

4.4.3 Áreas de riesgo de nivel intercomunal

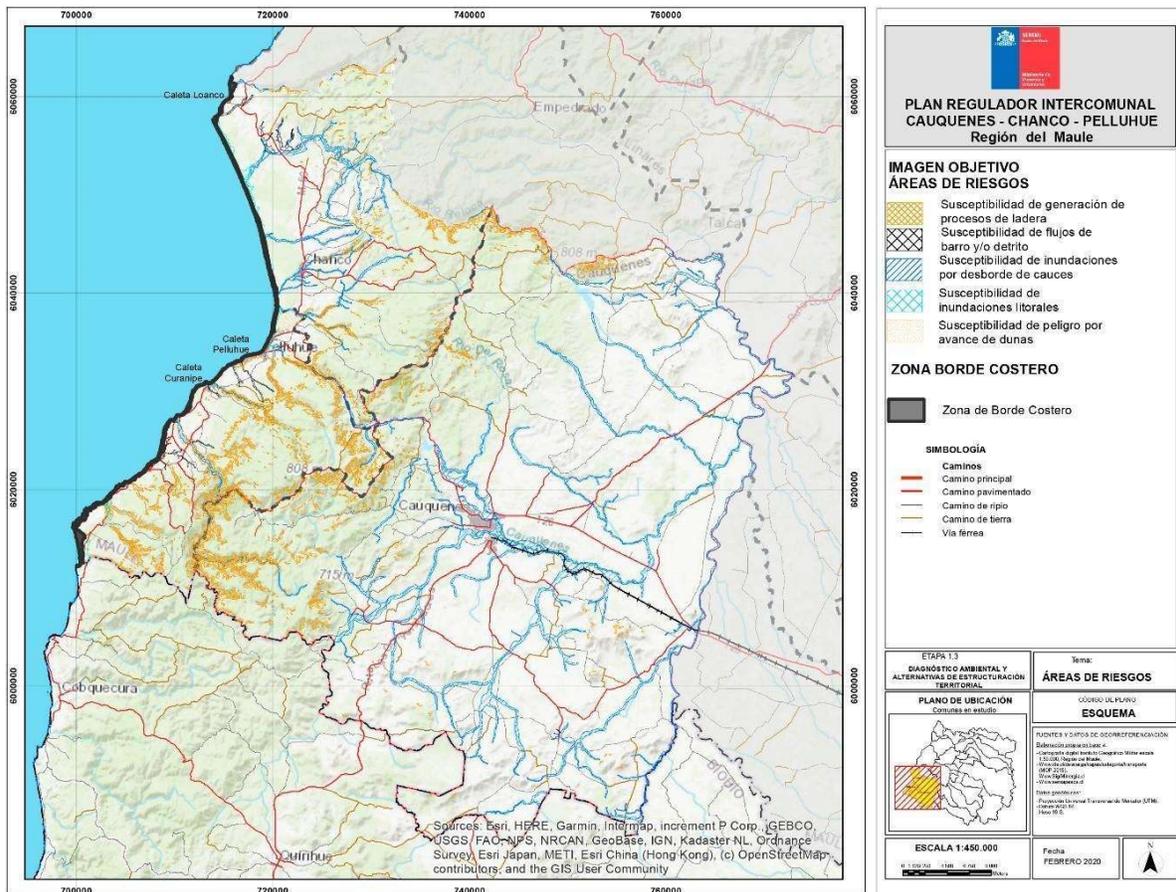
Tanto en el área urbana como en el área rural del territorio que comprende en Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes se reconocen áreas de riesgo conforme lo identificado en el estudio específico. Estas, de acuerdo al Artículo 2.1.17 de la OGUC, corresponden a las siguientes, que son graficadas en los planos del Plan:

- 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.

A partir del estudio de riesgos de este instrumento, se produce el ajuste de las áreas de riesgo y sus tipologías a nivel intercomunal, el cual considera una revisión de mayor detalle en las localidades incluidas como zonas de extensión urbana, todo en el marco del artículo 2.1.17 de la OGUC. Cabe señalar, en todo caso, que las áreas de riesgo se mantienen a una escala de nivel intercomunal, por lo que pueden y deben ajustarse al actualizar los respectivos planes reguladores comunales.

Figura 4-9. Áreas de riesgo reconocidas por el PRIC



Fuente: Estudio fundado de riesgos PRI Cauquenes 2019.

4.4.4 Zona de protección costera

La zona de protección costera se modifica respecto el PRI vigente, dando cumplimiento a lo indicado en el Art. 1.1.2 de la OGUC. Esta se ajusta en su ancho dependiendo de las características del lugar específico, ensanchándose en sectores con presencia de ecosistemas dunarios y acantilados de valor ambiental o donde se extiende la planicie litoral, permitiendo el resguardo de dichas zonas donde los ecosistemas locales son de alto valor ambiental.

El principal objetivo de dicha zona, de acuerdo con lo señalado en la OGUC es “asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro”.

De igual modo, esta zona permite prevenir ocupación del borde costero con nuevas actividades residenciales y otras que aumenten la exposición de la población al riesgo asociado a maremotos.

4.4.5 Actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal

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

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

Para todo el territorio intercomunal regulado a través de este instrumento, **quedan prohibidas las actividades de impacto intercomunal insalubres, contaminantes y peligrosas**, las que se consideran como contrarias a los criterios ambientales definidos para el PRIC, así como al objetivo estratégico de planificación 4 (OP 4).

Asimismo, para la definición de la **infraestructura de impacto intercomunal** se consideró el impacto a la población y las externalidades en el territorio, atendiendo los criterios de sustentabilidad que velan por un desarrollo territorial sustentable, equilibrado, seguro, integrado y equitativo; y los factores críticos de decisión 2, 3 y 4. Se utilizó además los siguientes criterios de acuerdo con lo sugerido en la DDU 398:

- Usos asociados a transporte, sanitarios y energéticos.
- Calificación insalubre, contaminante y peligrosa de las infraestructuras que contemplen un proceso de transformación.

Esta definición considera el impacto de las infraestructuras a la población y las calificadas como insalubres, contaminantes y peligrosas estarán siempre prohibidas al interior del área regulada por el PRI.

Atendiendo lo anterior, se consideran las siguientes infraestructuras como de impacto intercomunal:

- 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.

4.5 Áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural

Conforme las atribuciones del Plan, se reconoce las áreas de valor natural y las de valor patrimonial cultural correspondientes al Artículo 2.1.18 de la OGUC.

En el territorio intercomunal, se identifica y reconoce las siguientes:

4.5.1 Áreas de protección de recursos de valor natural

En cuanto a las **áreas naturales protegidas**, el proyecto contempla el reconocimiento de todas las

áreas naturales que cuentan actualmente con protección oficial. Estas son:

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

4.5.2 Áreas de valor patrimonial cultural

Respecto el patrimonio cultural, el proyecto del PRI Cauquenes reconoce el patrimonio cultural con protección oficial según lo establece la OGUC, como parte de los valores territoriales de la intercomuna.

Los elementos que componen la protección del patrimonio cultural se refieren a los Monumentos Nacionales reconocidos por la Ley 17.288, así como Zonas de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) definidas en virtud del Art. 60 de la LGUC, siendo misión de los respectivos planes reguladores comunales la definición de nuevas ZCH o ICH de ser pertinente al momento de ser actualizados.

Los elementos del patrimonio cultural protegidos por medio de la Ley de Monumentos Nacionales en la provincia de Cauquenes son: la Zona Típica Pueblo de Chanco, en la comuna homónima, y la Parroquia San Luis de Gonzaga, en Sauzal, ubicado en la comuna de Cauquenes.

A nivel de **Zonas de Conservación Histórica (ZCH)**, el PRI reconoce como **ZCH al barrio Yungay**, la cual corresponde a un área que contempla un grupo de edificaciones de fachada continua, construida mayormente en adobe con cubiertas de teja de arcilla, donde se pueden encontrar sectores con pórticos a la calle. Cabe señalar que esta zona sufrió importantes daños luego del terremoto del 2010, lo que ha afectado su continuidad arquitectónica de valor patrimonial.

Por último, el PRI reconoce los inmuebles de conservación histórica definidos por el PRC de Cauquenes, correspondientes al Mercado Municipal, la Casa de la Cultura, la Parroquia San Francisco, Iglesia de San Alfonso, el Hogar del Buen Pastor, la Casona Colonial de Calle Yungay y COVICA (Cooperativa Vitivinícola de Cauquenes).

5 INFORME AMBIENTAL DEL PRI CAUQUENES

El presente documento constituye el resumen ejecutivo de el Informe Ambiental del Estudio Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes, en adelante PRI-CAU. El Informe Ambiental da cuenta de las distintas fases y actividades correspondientes al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (E.A.E), para el Estudio del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes, Chanco y Pelluhue.

Los contenidos del Informe Ambiental corresponden aquellos que establece la Ley 20.417 que modifica la Ley 19300 de bases generales del medio ambiente y el reglamento de E.A.E, publicado en agosto de 2015 . Junto a lo anterior, los contenidos se adecuan a la reciente publicación de la circular D.D.U n°430 del MINVU (abril/2020) que: “instruye respecto a la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificaciones de los instrumentos de planificación, del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

El Informe Ambiental del PRI CAU, en una primera parte, presenta **los objetivos de planificación** del Plan Regulador Intercomunal. Los objetivos de planificación del PRI CAU apuntan a: integrar zonas de extensión urbana equilibradas, seguras y controladas; resguardar los corredores ecológicos de ríos, esteros, humedales y del borde costero; evitar el emplazamiento de población en áreas de riesgos con usos de suelo compatibles; y potenciar la Ruta del Vino de carácter rural y la Ruta del Mar como soporte de las actividades agrícola y turística de la Intercomuna.

La **justificación de la necesidad de actualizar el PRI- CAU surge** debido a que el instrumento de planificación territorial (I.P.T), vigente desde el año 2003, se encuentra obsoleto en cuanto a zonificación y sus áreas de crecimiento (comunas de Chanco y Cauquenes), considerando el actual escenario de escasez hídrica y las tendencias de población. Asimismo, plantea zonas industriales que no se han consolidado (comuna de Cauquenes), así como se hace necesario considerar en el desarrollo urbano las áreas de riesgos naturales a la luz de las graves consecuencias del terremoto del año 2010. Por último, cabe señalar que el instrumento vigente no considera en su regulación el área rural y condiciones para la aplicación del Artículo 55 de la Ley General de Urbanismos y Construcciones (L.G.U.C).

El **ámbito territorial** de la actualización del Plan Regulador Intercomunal (PRI CAU) considera la provincia de Cauquenes, integrada por las comunas de Cauquenes, Chanco y Pelluhue.

Las **políticas y planes de desarrollo y medio ambiente**, que enmarcan la propuesta de Actualización del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes (PRI CAU) son las siguientes: la Política Nacional de Desarrollo Urbano (MINVU, 2014); Estrategia y plan de acción para la biodiversidad (CONAMA, 2002); la Política Nacional para los recursos hídricos (Ministerio del Interior, 2005); la Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades 2018-2020; el Plan nacional de desarrollo turístico sustentable y la Política nacional de gestión de riesgos de desastres (ONEMI).

Se establecen tres **Objetivos ambientales** o metas a alcanzar por el Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes. Estos son: resguardar los corredores ecológicos conformados por ríos, esteros y quebradas estableciendo un sistema de áreas verdes Intercomunal; resguardar las playas, dunas, humedales y acantilados del borde costero Intercomunal, por medio de una zonificación y la regulación con usos compatibles, que permitan mantener sus valores ambientales y ecológicos y

evitar el emplazamiento de la población, y establecer usos de suelo compatibles en las áreas de riesgos naturales por remoción en masa, tsunami e inundación hídrica.

Los **Criterios de sustentabilidad del Plan** versan sobre: la valoración y resguardo del patrimonio natural; el desarrollo de un sistema de centros poblados sustentable, equilibrado, seguro, integrado y equitativo; y un crecimiento económico que se base en las vocaciones productivas del territorio y el uso racional de los recursos naturales.

El **Diagnóstico Ambiental del territorio** trata de las principales tendencias de los Factores Críticos de Decisión (FCD) respecto a: (FCD 1) Disponibilidad de agua potable para crecimiento de los centros poblados; (FCD 2) Sitios de interés natural y corredores ecológicos en borde costero (Pelluhue-Chanco) y en el territorio intercomunal. (FCD 3) Amenazas por peligros naturales (maremotos, inundación, peligros geológicos) y antrópicos (incendios forestales); y (FCD 4) conectividad vial costera, especialmente en la comuna de Pelluhue. Los Factores Críticos de Decisión fueron analizados y validados en una reunión de trabajo con las Municipalidades de Cauquenes, Chanco y Pelluhue.

Posteriormente, **se evaluaron las Opciones de Desarrollo (Alternativas de Estructuración Territorial)**, en sus efectos ambientales (oportunidades y riesgos). En base a los resultados de esta evaluación y el análisis técnico-político se elaboró la Alternativa Consensuada que constituye la base del Anteproyecto del Plan.

En términos de la participación de los Organismos de la Administración del Estado (OAE), se da cuenta de las reuniones y actividades realizadas especialmente con los distintos servicios públicos regionales, incluyendo una mesa técnica del agua, con los organismos competentes, además de las actividades de participación ciudadana abiertas realizadas durante el proceso de elaboración del plan.

Finalmente, se describe **el Plan de seguimiento** con sus respectivos indicadores ambientales y urbanos de la propuesta de Actualización del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes. Señalando, asimismo las medidas a cumplir e instituciones responsables, para el logro de los objetivos de planificación, objetivos ambientales y criterios de sustentabilidad propuestos en el horizonte del Plan.