



ORD.:

198

- ANT.: - Estudio Actualización Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes.  
- Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) – Imagen Objetivo y Consulta Pública

MAT.: Remite propuestas de respuesta a observaciones recibidas en el marco de la consulta pública sobre Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes.

ADJ.: Informe Nº10 del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

TALCA,

19 FEB. 2021

A : JUAN EDUARDO PRIETO  
INTENDENTE DE LA REGIÓN DEL MAULE

DE : MAURICIO GALAZ MANGELSDORFF  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S) MINVU REGION DEL MAULE.

Junto con saludarle, informo a usted que en el proceso que se lleva a cabo para la actualización del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes, durante la etapa de consulta pública de la Imagen Objetivo del Plan realizada de acuerdo con lo señalado en el Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se recibió un total 12 observaciones. Mediante el presente documento se remite, informe 10 de fecha 18 de febrero de 2021, el cual presenta cada una de las observaciones presentadas y propone las respuestas a cada una de ellas.

Conforme a la norma citada, y por tratarse de un plan regulador de nivel intercomunal, las propuestas de respuesta deben ser aprobadas por parte del Consejo Regional; por lo anterior, se solicita lo siguiente:

1. El pronunciamiento del Consejo Regional de aprobación para cada una de las respuestas que al efecto se propone.
2. A fin de establecer las condiciones en que se desarrollará el Anteproyecto del Plan y completar proceso de aprobación de la Imagen Objetivo, se solicita el pronunciamiento del Consejo Regional del Maule respecto de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes.
3. El acta de la sesión del Consejo Regional correspondiente a la semana del 5 de octubre de 2020, o en su defecto, un certificado del ministro de fe de ese organismo, que se refiera a la aprobación de la imagen objetivo, de acuerdo con el numeral 2 del artº28 Octies de la LGUC.

4. El acta de la sesión del Consejo Regional en el cual ocurría el pronunciamiento solicitado en los números 1 y 2 de este oficio, o en su defecto, un certificado del ministro de fe de ese organismo, que se refiera a la aprobación de la imagen objetivo, de acuerdo con el numeral 5 del artº28 Octies de la LGUC.

Sin otro particular, y quedando a su disposición para lo que se requiera en esta materia,

Se despide muy cordialmente,



PGM/MGM//PYG

Distribución:

- Indicada (At. División de Planificación y Desarrollo Regional)
- Archivo Seremi
- Depto. Desarrollo Urbano
- Oficina Parte



## INFORME N° 10

DE : Mauricio Galaz Mangelsdorff  
Jefe (S) Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Minvu Región del Maule

A continuación de detalla cada una de las observaciones recibidas en el marco de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal de Cauquenes y la propuesta de respuesta a cada una de ellas:

Observación	1
Nombre Persona Natural	Maribel Leal
Nombre de la Persona Jurídica	Junta de Vecinos El Rey Quilicura
Observación (tal cual como fue recibida)	<p>-FCD 4, CONECTIVIDAD VIAL COSTERA, OP1 , GESTION DE LA ESTRUCTURA DE CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD, EDT 2, MEJORA LA CONECTIVIDAD ENTRE SITIOS DE INTERES Y LAS LOCALIDADES PRINCIPALES .</p> <p>-4.2 ÁREAS RURALES NORMADAS</p> <p>observacion : Por años , en la temporada de verano y festividades se genera un taco en las calles principales de curanipe y pelluhue, no veo la acción propuesta para solucionar este problema, mencionando ademas el uso de calles principales como estacionamiento no ofreciendo una alternativa para los veraneantes , otra problematica importante y de seguridad es el transito de camiones por calles principales, un peligro constante que la población se ve expuesta a diario, camiones con carga de madera y otros, sería bueno establecer un horario de tránsito sólo de camiones en horas de poco flujo vehicular.</p> <p>3. EL DESARROLLO DE LOS SECTORES RURALES COMO ASIENTO DE POBLACION DISPERSA CUYOS MEDIOS DE VIDA SE RELACIONAN CON LA AGRICULTURA, RECOLECCION Y OTRAS ACTIVIDADES PRIMARIAS.</p> <p>Mi comunidad es un área rural , hoy en día he buscado por muchos medios, municipales, minvu etc ... mi sector se llama Quilicura el rey, queda al sur de la comuna de Pelluhue, es un sector dedicado a la agricultura no solo personal si no tambien a grandes producciones de fresas, hoy en día considero necesario mejorar los accesos a estos lugares, facilitando la entrada de camiones y compradores de este fruto, una de las mejoras considerables seria la pavimentación del camino , así se tendría mejores accesos e intercambios mercantiles de esta fruta y de otras comercializadas por los agricultores de la zona.</p>
Propuesta de Respuesta	La gestión de tránsito de las rutas existentes (es decir, si permiten o no estacionamientos o el tránsito de camiones, la pavimentación, etc.), no es competencia del Plan Regulador Intercomunal (PRI). Sin embargo, el PRI considera el proyecto de Vialidad del MOP en el sector alto de Pelluhue, paralelo a ruta M-80-N.

	Tampoco es competencia del PRI la definición de accesos a las áreas de producción, sino solo las vías que conectan entre las distintas comunas (vías troncales y expresas según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).
--	--

<b>Observación</b>	<b>2</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Cecilia Be
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	--
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	El trazo del camino que une "Pueblo Hundido" con "Pelluhue" necesita señalización para disminuir la velocidad de conducción a 50 km/h .
<b>Propuesta de Respuesta</b>	La gestión de tránsito de las rutas existentes, es decir, si permiten o no estacionamientos o el tránsito de camiones, o la señalética de velocidad, no es competencia del Plan Regulador Intercomunal.

<b>Observación</b>	<b>3</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Jonathan Andres Vergara Verdugo
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	--
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	Estimados mas que una observación es consultar si como organización deportiva de la comuna de pelluhue donde actualmente soy Presidente podemos ingresar un oficio consultando por algunos sectores de la comuna de pelluhue donde realizamos deporte.
<b>Propuesta de Respuesta</b>	No corresponde a una observación respecto de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal. Efectivamente se trata de un comentario que no dice relación con el instrumento.

<b>Observación</b>	<b>4</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Berta Salazar
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	Junta de vecinos villa las Palmeras
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	Si
<b>Propuesta de Respuesta</b>	No corresponde a una observación respecto de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal. Solo señala "si".

<b>Observación</b>	<b>5</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Ricardo Chong F
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	Gobierno Regional del Maule
<b>Observación</b>	Se solicita tener en consideración la aprobación por parte del Comité de Ministros para la Sustentabilidad de la declaración como Santuario de la Naturaleza en sector

<b>(tal cual como fue recibida)</b>	Arcos de Calan en la comuna de Pelluhue. Lo anterior, en virtud, de que el actual polígono reconocido y establecido en la cartografía comunal de Pelluhue del PRI , no considera su extensión total (cerca de 269 Ha ) y definitiva que contempla territorio terrestre y marítimo. Por lo que es importante incorporar el polígono definitivo que se encuentra en etapa final de definición y declaración.
<b>Propuesta de Respuesta</b>	Para efectos de graficar el área protegida en el Plan Regulador Intercomunal (PRI), se considerará el Santuario de la Naturaleza Arcos de Calan en su extensión total. Sin embargo, el PRI solo tiene competencia respecto de la porción terrestre de las áreas con protección oficial. Y, al respecto, solo cabe que este instrumento reconozca dicho territorio como área con protección oficial de acuerdo con el Art. 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). La normativa específica al interior de las áreas con protección oficial es la que en cada una establezca el organismo competente, además del cumplimiento general de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la OGUC.

<b>Observación</b>	<b>6</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Maria Paz Coll Valbuena
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	--
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	En la extensión urbana hacia el norte de Mariscadero, están actualmente unas parcelas de 5.000 metros, más o menos, están caen en la modalidad de alta densidad urbana, pues para acceder a ellas existe una servidumbre de tránsito, por lo que no hay camino público, en el plano no se distingue los límites
<b>Propuesta de Respuesta</b>	El Plan Regulador Intercomunal solo norma las rutas troncales y expresas, que son competencia de este instrumento de planificación. Las vialidades colectoras, de servicio y locales deben quedar establecidas por el Plan Regulador Comunal que corresponda, el que se trabaja a una escala de mayor detalle en las zonas urbanas y de extensión urbana. Los proyectos particulares son aprobados por servicios específicos (en área rural) o DOM en área urbana.

<b>Observación</b>	<b>7</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Rodrigo de la O Guerrero
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	ONG Vigilante
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	La Zona de Santuario Arcos de Calan no se menciona como AR-1o AR-2. Considerando su característica y categoría única en la costa de la región se estima se podría rectificar y mencionar su importancia. Asimismo, tampoco hace mención a la proyección inmobiliaria al sur del polígono de Santuario de Los Arcos de Calan; conviniendo, que el agua es un factor crítico en cuanto a su acceso y saneamiento. Además, se debe comprender la zona costera como una zona de mitigación en donde cualquier planificación debiese ser regresiva, o hacia el interior, si se consideran factores de cambio climático o aumento progresivo de marejadas (y nivel del mar). En este contexto, y al amparo del DS 3516, se establece un proceso de urbanización forzoso en una zona de alta inundación al sur de la ZEU propuesta en la IO con un impacto sin medición alguna. Por lo demás, situación particular en comento deja en evidencia un problema con el concepto inmobiliario en ciernes donde se suceden problemáticas en todo el litoral colindante con bienes públicos o nacionales en alta fragilidad y muchos de ellos sin resguardo alguno.

	<p>1. En ese contexto, y en base a cartas de inundación presentadas, ¿Se considera viable o factible, técnicamente, un proyecto inmobiliario en una zona de alta fragilidad ambiental, con alta escasez de agua, proyectado en sí mismo en una zona de alto riesgo de inundación por las características geomorfológicas del sector que, en su interconexión marino-terrestre, dan una continuidad y expansión natural del santuario hacia el sur, reconociéndose como un corredor biológico que debiera ser parte de las áreas verdes intercomunales protegidas propuestas dentro del marco de la actualización de la Imagen Objetivo, más aun, donde no hay claridad o abundan ambigüedades respecto de cuáles son las soluciones sanitarias, constructivas y finalidad de obras encurso?</p> <p>2. Un proyecto, como el proyecto Costa Calan, para poder conocer la exacta realidad de sus implicancias y alcances, ¿debiese ser ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y, en su forma actual, podría constituir elusión al sistema de evaluación ambiental oficial o estatal (SEIA)?</p> <p>3. El DS 3516, sobre predios rústicos, ¿considera la posibilidad de comenzar obras tipo condominio, promover venta de parcelación con un fin, aparentemente inmobiliario, manteniendo uso de suelo con fin agrícola en una zona de alta inundación sin permiso de edificación de obras municipales?</p> <p>4. De existir una emergencia o desastre natural, legalmente, ¿quién es responsable de las eventuales autorizaciones respectivas que, incluso, pudieran significar pérdida de vidas humanas?</p> <p>Se adjunta foto de la playa Monolito (2019) de Chanco en donde se aprecia reducción de playa y avance de línea de alta marea hasta impactar y horadar cordón dunar (vía mail).</p>
Propuesta de Respuesta	<p>El Santuario de la Naturaleza Arcos de Calan quedará como área con protección oficial, por lo que no corresponde señalar dicho sector como AR-1 o AR-2. Se reconoce este sector en la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal (PRI) como área protegida según lo dispone el Art. 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Además, en todo el borde costero intercomunal se reconoce una Zona de Protección Costera, según lo establece el Art. 1.1.2 de la OGUC.</p> <p>Asimismo, respecto de la observación 1, el PRI reconoce las áreas de riesgo por tsunami, así como también las que pueden verse afectadas por inundaciones fluviales o remociones en masa. En las áreas expuestas a peligros que sean reconocidas en el PRI, los proyectos que se ejecuten tendrán que contar - para obtener el permiso de edificación - con un estudio de riesgos elaborado por un especialista que indique la manera en que el proyecto considera los riesgos presentes, según lo dispuesto en el Art. 2.1.17 de la OGUC.</p> <p>Respecto de la observación 2, el PRI no tiene competencia para determinar si un proyecto ingresa o no al SEIA, eso lo verifica el Ministerio de Medio Ambiente.</p> <p>En relación a la observación 3. La aplicación del DS 3.516 no es competencia del PRI, corresponde a otro cuerpo legal que es aplicable en las áreas rurales.</p> <p>En cuanto a la observación 4. No se tiene competencia para responderla. Sin embargo, el PRI en ejecución considerará las áreas con riesgos naturales que se identifica, según la escala de planificación de este instrumento, que corresponde a 1:50.000. Cabe señalar que todas las disposiciones que considere este PRI, serán aplicables desde el momento de su entrada en vigencia. Las normas actualmente aplicables corresponden al PRI vigente de 2003 y a los PRC de cada comuna que se encuentren vigentes. En los sectores rurales, aplica solo la LGUC y OGUC, además del mencionado DL 3.516 y otras normas que no competen al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</p>

<b>Observación</b>	<b>8</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	PATRICIO PACHECO CASTRO
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	SE SOLICITA QUE TODAS LAS RUTAS ENROLADAS, QUE SON TUICIÓN DE VIALIDAD DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, QUEDEN FUERA DEL POLÍGONO O NO SEAN CONSIDERADAS COMO PARTE DE LAS ÁREAS DE EXTENSIÓN CONTEMPLADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
<b>Propuesta de Respuesta</b>	Si bien la definición de la tuición respecto de la vialidad urbana e interurbana no es materia de los instrumentos de planificación territorial, se comprende la preocupación por este tema. Por lo anterior, en el marco del trabajo conjunto entre Órganos de la Administración del Estado, se efectuará la consulta formal al Ministerio de Obras Públicas para conocer qué rutas son de su interés para mantener dentro de la Red Vial Pública y serían motivo de modificación de su Decreto N°277 de 2010 que Declara Caminos Públicos en las Áreas Urbanas de la Región del Maule. A partir de esta información se harán los ajustes que correspondan en la Ordenanza del Plan Regulador Intercomunal en la siguiente etapa del proceso de formulación, correspondiente al anteproyecto.

<b>Observación</b>	<b>9</b>
<b>Nombre Persona Natural</b>	Fernando Smith Monks
<b>Nombre de la Persona Jurídica</b>	Agricola Growth Ltda
<b>Observación (tal cual como fue recibida)</b>	<p>En primer lugar, consideramos que la Imagen Objetivo propuesta recoge el diagnóstico territorial y la problemática que se presenta en el sector rural con los procesos de subdivisión rural y las desregulaciones de sus construcciones y urbanizaciones individuales.</p> <p>Compartimos que la manera de controlar este crecimiento es a partir de una propuesta que permita establecer regulaciones que controlen y a su vez protejan las zonas de valor natural y de riesgos.</p> <p>A partir de ello consideramos oportuno realizar los siguientes comentarios a la propuesta de Imagen Objetivo:</p> <p>1.- Respecto a la propuesta urbanística de la zona ZEU3</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Densidad.</li> </ol> <p>En lo relativo a establecer una densidad baja o muy baja, es importante considerar que al ser una zona de extensión urbana deberá cumplir con los estándares de urbanización conforme a la normativa vigente (LGUC y OGUC) acorde al área urbana, y por lo tanto se solicita considerar una densidad congruente con dichos requerimientos.</p> <p>2. Uso de Suelo</p> <p>Respecto al uso de suelo, si bien entendemos que el uso de esta zona será preferentemente residencial se hace necesario permitir usos de equipamiento complementarios al uso preferente antes señalado así como también los equipamientos denominados turístico (restaurantes, comercio, etc). Oportuno señalar que el uso de suelo residencial también comprende el destino de hospedaje. Si bien entendemos que en esta etapa no es oportuno detallar las actividades</p>



	<p>permitidas o prohibidas, el señalar que es “preferentemente residencial” no es excluyente de los otros usos en una menor escala.</p> <p><b>2.- Observaciones a zona ZPC, sector Tregualemu</b></p> <p><b>1. Límite de zona:</b> Se sugiere que el límite oriente de esta zona no este asociado a una distancia establecida, sino que tenga en consideración el relieve y la vegetación existente a objeto de preservar o mejorar su condición. Por ello adjuntamos, plano de pendientes y de vegetación del sector costero en el km 27 aproximadamente de la ruta M – 80 – N para que sea evaluado, realizado mediante levantamiento topográfico efectuado por Geosystemas S.A., estudio de pendientes realizado por Land Arquitectos y plano de vegetación existente realizado por Land Arquitectos respectivamente.</p> <p><b>2. Uso de Suelo:</b> El uso de esta zona tiene por objeto asegurar el ecosistema marino como también prevenir su deterioro. No obstante, ello estimamos que se debe dar acogida a usos de suelo para apoyar el uso y goce, equilibrado, del borde costero.</p>
<b>Propuesta de Respuesta</b>	<p>Respecto de la observación 1, el objetivo de dicha zona (ZEU3) es permitir la urbanización en condiciones que no deterioren sectores ambientalmente sensibles, razón por la cual se propone la baja densidad.</p> <p>Observación 2. Efectivamente, en la etapa de desarrollo del anteproyecto se revisarán los usos y actividades de cada zona del Plan Regulador Intercomunal (PRI). El detalle de usos, sin embargo, quedará señalado como norma supletoria hasta que el área definida como Zona de Extensión Urbana sea incorporada por el respectivo Plan Regulador Comunal, pues es competencia de dicha escala de planificación.</p> <p>Observación 3. (obs. 1, ZPC sector Tregualemu). Los criterios mencionados se consideran para la definición de límites de zonas. Sin embargo, cabe precisar que la escala del PRI es 1:50.000.</p> <p>Observación 4. (obs. sobre uso de suelo ZPC sector Tregualemu). Los usos específicos de la ZPC y la zonificación general serán definidos en el desarrollo del anteproyecto del PRI, sin embargo, cabe precisar que dicha zona tiene por objetivo la preservación del ecosistema de la zona costera, incluida la porción marina y la porción terrestre de este, por ende, las decisiones de usos de suelo que se tomen en la etapa siguiente, deberán ser coherentes con este mandato legal (art. 1.1.2. de la OGUC).</p>

<b>Observación</b>	<b>10</b>
Nombre Persona Natural	Catalina Planella
Nombre de la Persona Jurídica	Centro de Desarrollo Cre-Ser Pelluhue
Observación (tal cual como fue recibida)	Nuestra observación se funda en la escasez hídrica que sufre la comuna (y la Región) por lo que apoyamos la alternativa 1 que frena la sobre población de la zona y regula el uso del agua.
Propuesta de Respuesta	Uno de los Factores Críticos de Decisión para la actualización del Plan Regulador Intercomunal es la escasez hídrica, y el motivo por el que se definió la opción de desarrollo consensuada para esta Imagen Objetivo es que los proyectos que se desarrollen en las zonas de extensión urbana deberán urbanizar considerando la

	provisión de agua potable y saneamiento, vialidad y otras obras de urbanización mínimas. Dicha urbanización no es exigible en las zonas rurales, salvo en los proyectos que se tramitan en el marco del Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es por esta razón que se apela por una regulación del suelo, con el objetivo de controlar el uso irregular de éste y que se observa en la actualidad en el área rural del territorio de planificación con las subdivisiones realizadas en conformidad al DS 3516.
--	--

<b>Observación</b>	<b>11</b>
Nombre Persona Natural	Maria Angelica Meneses
Nombre de la Persona Jurídica	
Observación (tal cual como fue recibida)	ultima modificaciom 23 de enero 2020 Ley21202
Propuesta de Respuesta	No corresponde a una observación respecto de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal (PRI). Sin embargo, si hay algún humedal definido según el Reglamento de la mencionada Ley 21.202, que sea aprobado durante el proceso de actualización del PRI este deberá ser incluido como zona protegida en el plano y la ordenanza de este instrumento de plaificación territorial, según lo dispone el Art. 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Respecto de los humedales que no cuentan con protección oficial, se considera su zonificación tomando en cuenta la sensibilidad ambiental de estos sectores.

<b>Observación</b>	<b>12</b>
Nombre Persona Natural	CARLOS ORLANDO MULLER MENESES
Nombre de la Persona Jurídica	
Observación (tal cual como fue recibida)	actualización plan regulador
Propuesta de Respuesta	No corresponde a una observación respecto de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Intercomunal (PRI). Sin embargo, cabe señalar que cuando se apruebe el PRI que se encuentra en proceso de elaboración, los planes reguladores comunales tendrán que cumplir con lo que este instrumento establezca. La actualización de los Planes Reguladores Comunales (si es que a ello se refiere la observación) es prerrogativa de las municipalidades respectivas. Si la consulta se refiere al Plan Regulador Intercomunal, el proceso que está en curso corresponde a la actualización de este, que se encuentra vigente desde 2003.

  
**Mauricio Galaz Mangelsdorff**  
 Jefe (S) Desarrollo Urbano e Infraestructura  
 Seremi Minvu Región Del Maule