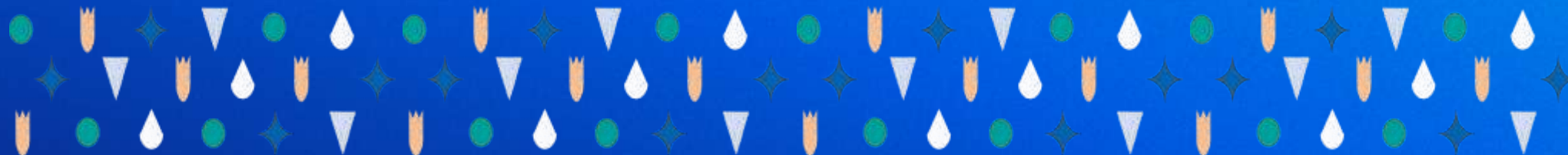




PRESENTACIÓN AUDIENCIA DE CONSULTA PÚBLICA DE ANTEPROYECTO Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

COMUNA DE CANELA

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025





PRESENTACIÓN AUDIENCIA DE CONSULTA PÚBLICA DE ANTEPROYECTO Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

COMUNA DE CANELA

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

CONTENIDO DE LA PRESENTACIÓN

- CONCEPTOS PRINCIPALES Y ANTECEDENTES DEL ESTUDIO
- ASPECTOS GENERALES DE LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO (PROV. CHOAPA)
- ASPECTOS GENERALES DE LA PROPUESTA DE ANTEPROYECTO (PROV. CHOAPA)
- ESPECIFICACIONES COMUNA DE CANELA



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

CONSULTA PÚBLICA DEL ANTEPROYECTO

- Se realiza de acuerdo con el **artículo 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**:
 - El anteproyecto debe ser sometido a **consulta pública**.
 - Esta consulta debe regirse por los numerales **2, 3 y 4 del artículo 28 octies** de la misma ley.
 - También se requiere **solicitar la opinión formal de las municipalidades involucradas**.



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

Conceptos principales:

- Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa (PRI Choapa)
 - Instrumento de Planificación Territorial (IPT)
 - Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)
-
- Instrumento elaborado por la **Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU)**.
 - Define:
 - El **límite del sistema interurbano** (define el área de planificación).
 - Áreas de crecimiento de los Planes Reguladores Comunales
 - Normas urbanas supletorias fuera de los límites urbanos
 - Definición de usos de las áreas rurales
 - Vialidad estructurante de conectividad intercomunal
 - Aplica a todas las comunas de la provincia de Choapa: ***Canela, Illapel, Salamanca y Los Vilos.***
 - Objetivo: Promover un **desarrollo armónico y equilibrado** del territorio intercomunal.



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

Antecedentes:

- El estudio del PRI fue inicialmente formulado entre **2013–2016**, pero **no completó su proceso de aprobación**.
- Razones que motivan su actualización:
 - **Crecimiento territorial y urbano** que supera la información base del estudio original.
 - **Cambios normativos** en la legislación urbanística.
 - Necesidad de **precisión en la identificación de áreas de riesgo** por desastres naturales.

Estado actual del estudio:

- La **formulación del PRI** se encuentra en desarrollo desde **octubre de 2020**.
- Etapas ya completadas:
 - **Diagnóstico territorial**.
 - **Formulación de imagen objetivo** (base para establecer los lineamientos del anteproyecto).
 - Revisión Informe Ambiental/ Consulta Indígena
 - Se ha elaborado una **PROPUESTA DE ANTEPROYECTO**, que ahora debe seguir su **proceso de aprobación formal (consulta a municipios, consulta pública, aprobación por el CORE, Contraloría)**

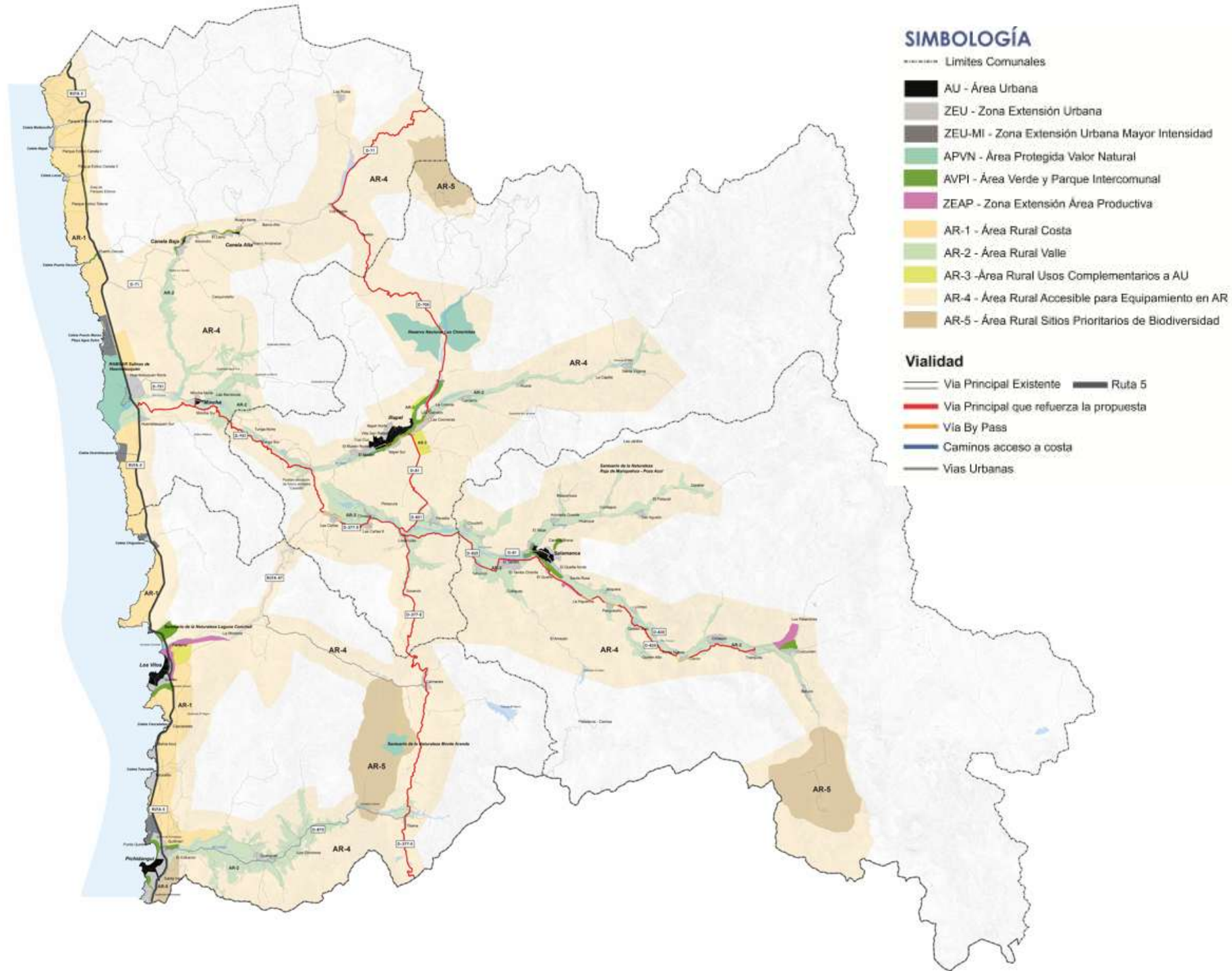


Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

IMAGEN OBJETIVO – PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

- 1- ÁREA DE PLANIFICACION:** No abarca toda la provincia, se limita a áreas con vocación de poblamiento (accesibles, habitadas, productivas y sin riesgos). Regula entornos de zonas protegidas cuando son accesibles o colindantes.
- 2- EXTENSIÓN URBANA:** moderada y acotada en cabeceras comunales; regula y contiene áreas pobladas en valles, protegiendo suelo rural. Se evita la fusión entre localidades, privilegiando su desarrollo aislado. Propone zonas focalizadas para impulsar enclaves turísticos en el borde costero
- 3- ÁREA RURAL:** segmentación por potencial y aplicación del art. 55° donde existan posibles conflictos de uso.
- 4- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:** localizadas junto a rutas principales, distribuidas en las 4 comunas.
- 5- VIALIDAD:**
 - Consolidación de un eje paralelo a la Ruta 5, interconectado al sistema provincial y externo.
 - Nuevos by pass y alternativas viales en tramos conflictivos.
 - Vialidades menores de acceso a caletas y desarrollos turísticos costeros.





Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

La propuesta de Anteproyecto tiene como base **la imagen objetivo descrita**, complementada con los siguientes:

1- Términos definidos por el CORE (Consejo Regional) para orientar el Anteproyecto.

2- Riesgos naturales y antrópicos:

- Estudio de riesgo de amenazas: remociones en masa, flujos de detritos, inundaciones por desborde, pasivos ambientales.
- Riesgo combinado: tsunami + desborde en desembocaduras con humedales estuarinos.
- Definición de áreas urbanas y restricción de intensidades según amenazas.

3- Respeto a la condición jurídica de protección de recursos naturales y patrimonio cultural.

4- Participación ciudadana e indígena: Resultados incorporados, con énfasis en áreas de valor para la cosmovisión indígena.



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

TÉRMINOS PARA EL ANTEPROYECTO - ESTABLECIDOS POR EL CORE acta de acuerdos 27 de Septiembre del 2022

(i) Las condiciones hídricas de la provincia del Choapa y sus proyecciones:

La propuesta de zonificación del anteproyecto deberá considerar como criterio, las condiciones hídricas de la provincia que puedan dar sustento a las áreas que se propongan para el desarrollo de las actividades humanas, especialmente zonas de extensión urbana tanto de reconocimiento de centros poblados como nuevas proyecciones.

(II) El resguardo de zonas ambientales y ecosistémicas sensibles:

Se requiere que el diseño del anteproyecto, a través de las herramientas de uso de suelo propias del instrumento, propenda a usos y condiciones coherentes con el resguardo de áreas sensibles y áreas con valor ambiental.

(III) El acceso y uso equilibrado del Borde Costero:

Continuar con el reconocimiento de Caletas pesqueras artesanales y el acceso a éstas de todos los habitantes. De la misma manera, para las áreas de extensión urbana que se propongan en el espacio costero deberá considerarse la accesibilidad y conectividad de toda la comunidad tanto a playas como a las vistas de acuerdo con la diversidad geográfica de la provincia del Choapa. Además, para determinar la envergadura de éstas deberán considerarse principios de sustentabilidad.



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

TÉRMINOS PARA EL ANTEPROYECTO - ESTABLECIDOS POR EL CORE acta de acuerdos 27 de Septiembre del 2022

(IV) El resguardo de sistemas culturales y áreas con valores territoriales.

Se considera que la propuesta de anteproyecto que se desarrolle, considere sistemas y características propias del territorio del Choapa y de la Región de Coquimbo, como la forma de desarrollo de los centros poblados en la dinámica urbano- rural, las comunidades agrícolas y considerar sitios de valor arqueológico y/o paleontológico.

(V) La delimitación de actividades productivas e industriales:

De manera de concentrar las actividades productivas e industriales necesarias para la provincia, que puedan entrar en conflicto con otros usos y actividades, se deberá procurar su delimitación en áreas específicas y evitar su dispersión. Para determinar su extensión se deberá ser consistente con las proyecciones reales de suelo que éstas requieran.

(VI) La conectividad intra e interprovincial:

Considerar en la propuesta de anteproyecto una vialidad que permita la accesibilidad interior, que incluya las proyecciones de aumento del flujo vial y con ello mejorar las condiciones de conectividad de la provincia, junto con fortalecer la integración con los territorios de la provincia de Limarí y la Región de Valparaíso.



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

TÉRMINOS PARA EL ANTEPROYECTO - ESTABLECIDOS POR EL CORE acta de acuerdos 27 de Septiembre del 2022

(VII) *Fundamentación de áreas propuestas en función de las necesidades, potenciales, y resguardo de los valores socio territoriales de las comunas del Choapa.*

La propuesta de anteproyecto deberá considerar y entregar los elementos de fundamentación que guiarán su diseño, señalando las condiciones, dinámicas y proyecciones que se tengan en cuenta para determinar la ubicación, tamaño y conexión de las áreas propuestas, debiendo considerar la forma, necesidades de crecimiento y reconocimiento de los centros poblados, la demanda y diversidad de requerimientos de vivienda y equipamientos, las condiciones espaciales y la capacidad del territorio para acoger el desarrollo integral de las personas.

Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

CAMBIOS PROPUESTOS EN LA CONSULTA INDÍGENA

(aquí se señalan sólo los acuerdos que **modifican los Planos o la Ordenanza**. Hubo también observaciones que se acordó incorporar en la **Memoria Explicativa** o traspasar a otras instituciones).

CANELA

1. Se amplía área de planificación al oriente de la ruta 5 en sector Lo Varoli para incorporar como AR4 el área que contienen petroglifos en Amolanas, la vertiente El Marai, Cerro El Pellín.
2. Se reconoce huella de accesos a caleta Illapel y Maitencillo desde el enlace Las Palmas (Km 300) y se afecta como vialidad estructurante.
3. Se reconoce huella de acceso a Flor de Espino y se afecta como vialidad estructurante.
4. Borde Costero, se define como AR4 en las áreas rurales costeras entre el mar y la ruta 5.

EJEMPLO SECTOR LO VAROLI Y CALETAS NORTE





Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

ASPECTOS GENERALES

DESCRIPCIÓN POR COMPONENTE

- **ÁREA DE PLANIFICACIÓN**
- **ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA**
- **ÁREAS DE PROTECCIÓN**
- **ÁREAS DE RIESGO**
- **ÁREAS RURALES**
- **VIALIDAD ESTRUCTURANTE**



Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

COMPONENTES DE LA PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Superficie del territorio provincial sobre la cual se establecen zonas específicas asociadas a usos, vialidades y relación entre centros poblados y con el medio natural.

2. ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA

Áreas que definen, en lo principal, hasta dónde podrán crecer a futuro los límites urbanos, junto con dictar normas supletorias a cumplir por las edificaciones que se construyan allí, mientras no se amplíen los límites urbanos de los planes reguladores comunales.

3. ÁREAS RURALES

Áreas en las que se definen usos de suelo no urbano, para la aplicación del artículo 55° de la LGUC (cambios de uso de suelo), evitando que se produzcan conflictos de uso y para el resguardo de áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial.

4. ÁREAS PRODUCTIVAS

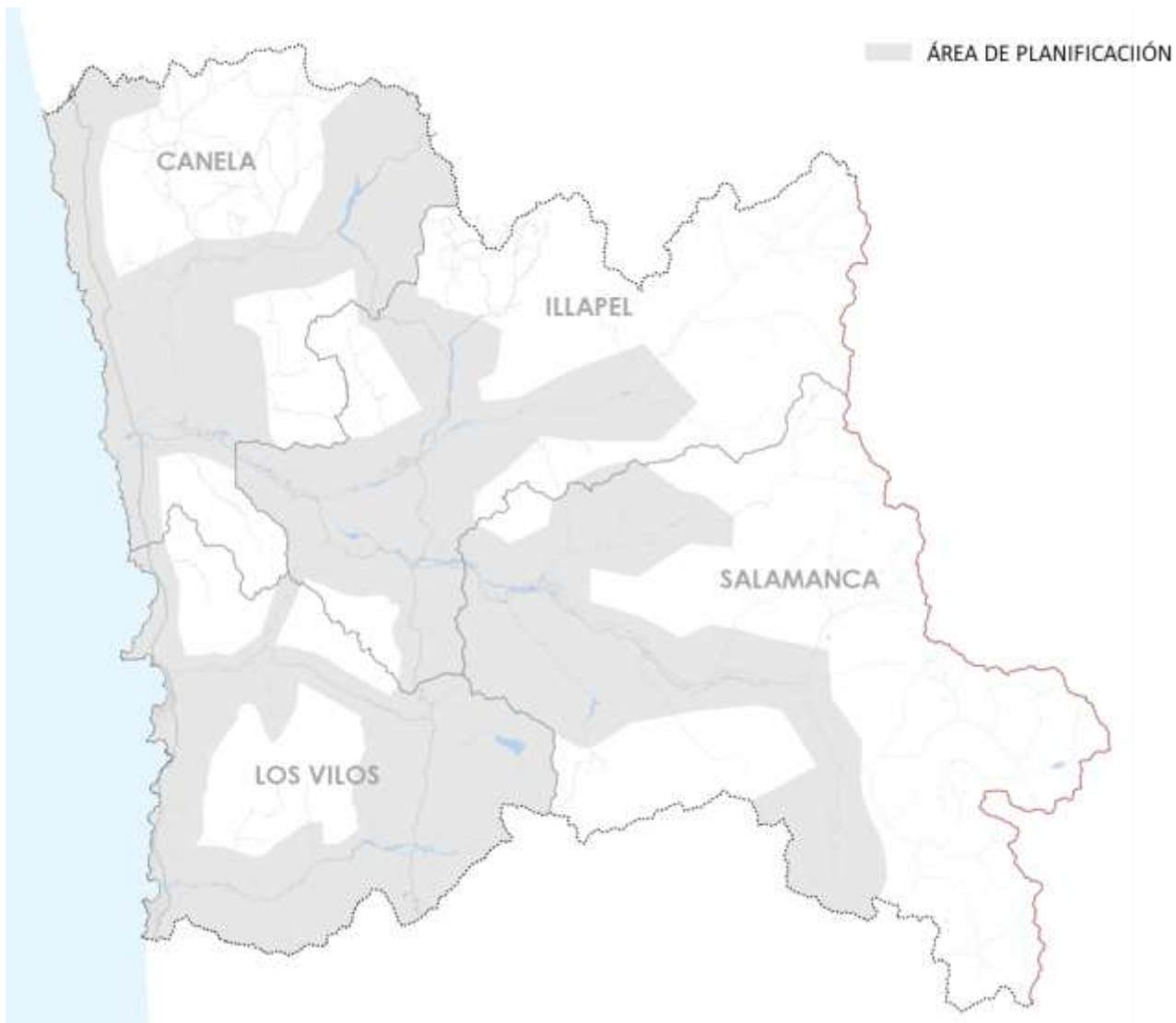
Polígonos destinados a instalaciones complementarias y/o de apoyo a la producción manufacturera, grandes instalaciones de almacenamiento, servicios de apoyo a la minería, entre otros, según condiciones de accesibilidad, instalaciones existentes y limitado impacto sobre otras actividades.

5. VIALIDAD

Prioridades de vías troncales o expresas de la intercomuna, a privilegiar en función de su respuesta a los objetivos de planificación, como complemento de las propuestas del resto de las variables.

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ÁREA DE PLANIFICACIÓN



1. ALCANCE TERRITORIAL

- No cubre toda la provincia.
- Se limita a áreas con:
 - Buena accesibilidad.
 - Presencia de actividades residenciales o productivas.
 - Ausencia de riesgos naturales significativos.
- Se concentra en:
 - **Valles y zona costera.**
 - **Áreas naturales protegidas accesibles** o contiguas (ej. *Reserva Nacional Las Chinchillas*).

2. CRITERIOS PARA DEFINIR EL LÍMITE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

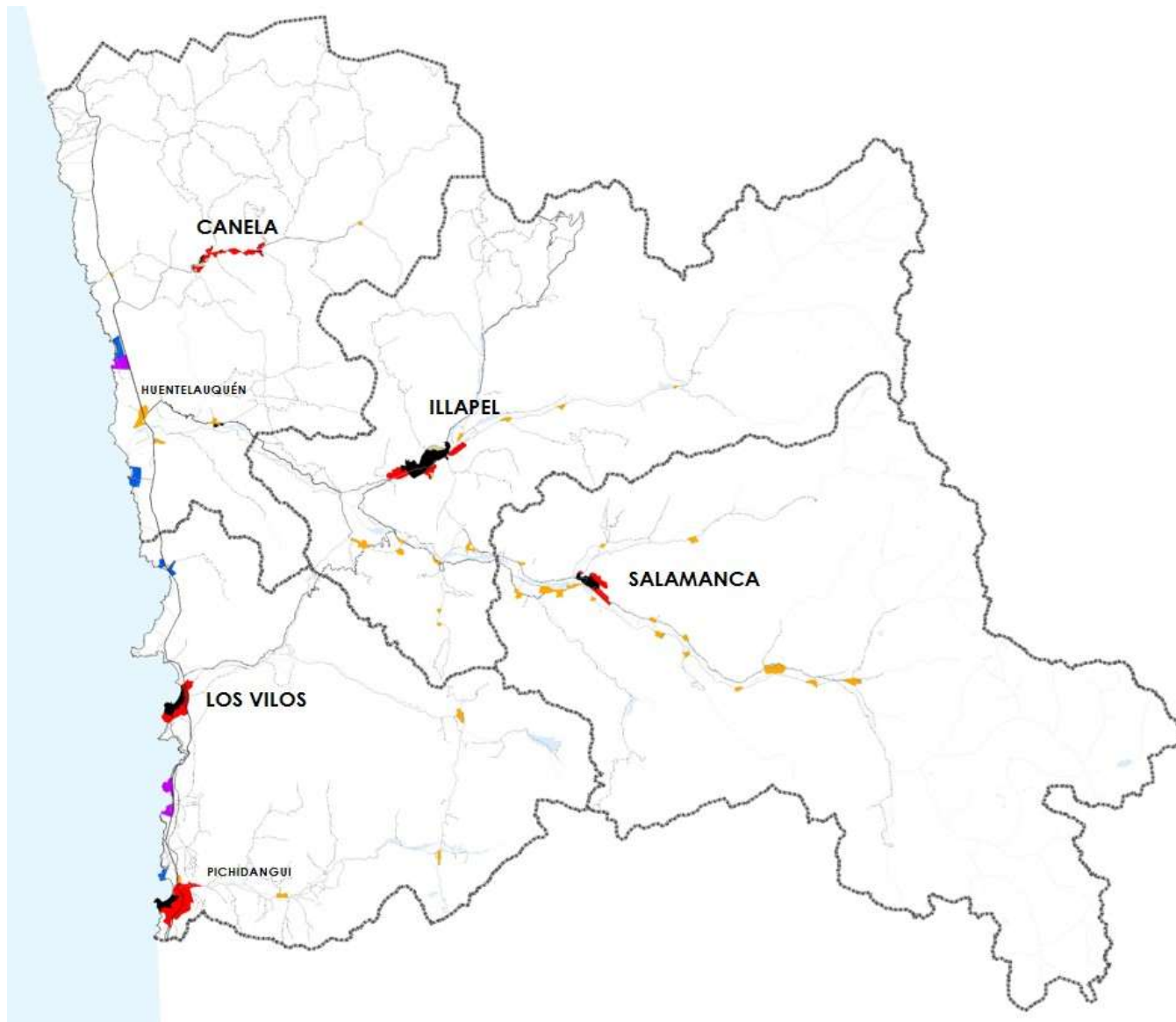
- Se utiliza un **buffer o área de influencia** en torno a:
 - Valles.
 - Vías de acceso.
- El cierre del polígono se realiza identificando **cumbres principales** alrededor de los valles.

3. USO DE LOS SECTORES EXCLUIDOS

- Pueden ser utilizados para actividades que requieran distanciamiento de áreas pobladas:
 - Actividades productivas Infraestructura de gran escala.

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL (ZEU)



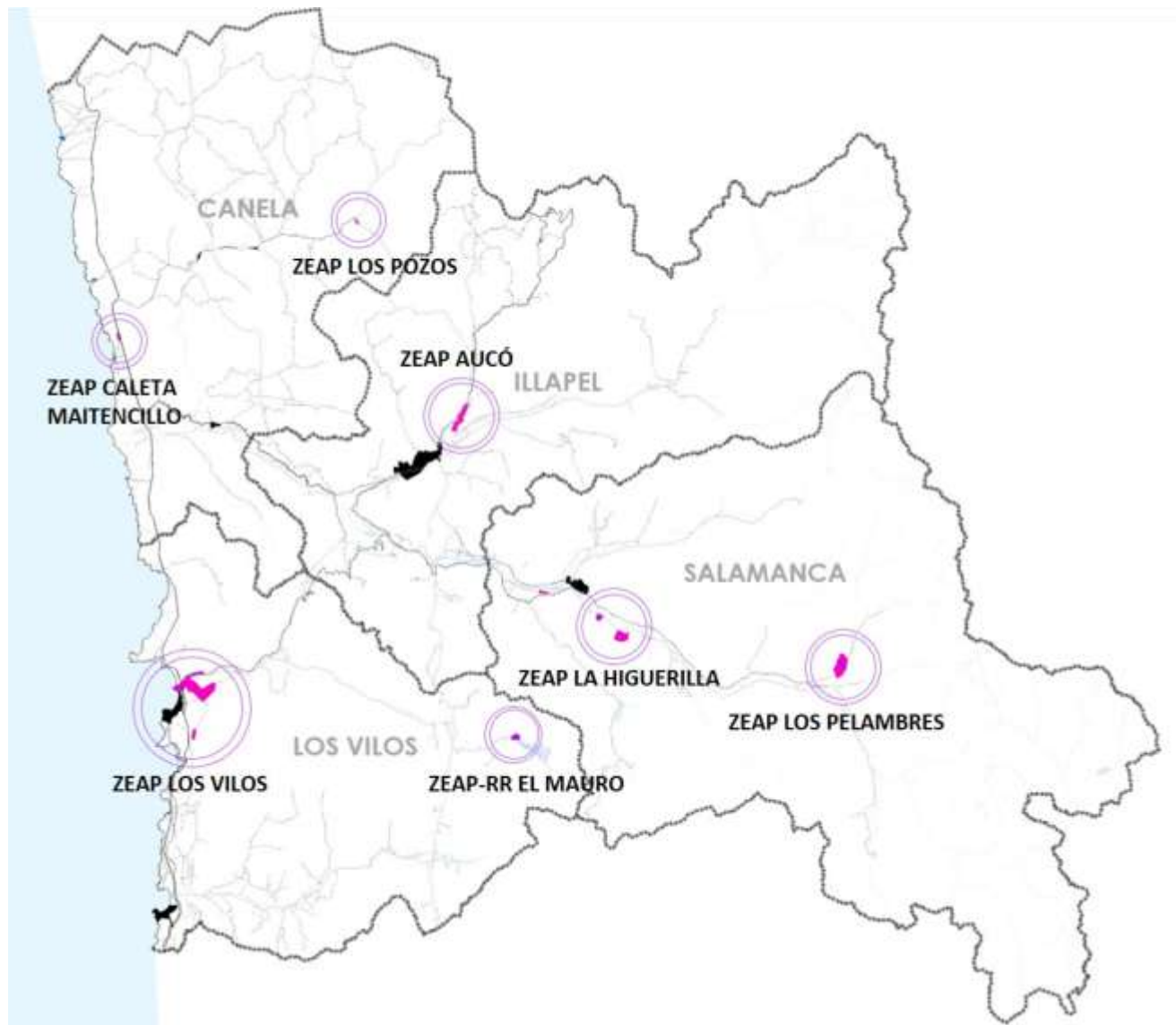
5 TIPOS DE ZEU RESIDENCIALES SEGÚN CONDICIÓN Y UBICACIÓN:

1. **Cabeceras Comunes (ZEU-1).** En el entorno de áreas urbanas se define una extensión residencial acotada según expectativas de crecimiento poblacional,
2. **Borde Costero de mayor intensidad (ZEU-2).** Cuatro áreas para desarrollos turísticos de mayor intensidad, que reúnen tres criterios: accesibilidad / cercanía a playa / áreas baja explotación.
3. **Localidades de los valles (ZEU-3)** con un área de crecimiento limitada, pero que permite planes habitacionales, respetando el suelo productivo agrícola.
4. **Localidades de la costa de menor intensidad (ZEU-4).** Zonas ya desarrolladas a partir de parcelas para favorecer un desarrollo turístico relativamente concentrado.
5. **Zonas restringidas por riesgo (ZEU-5),** residenciales y productivas.

- AU :: ÁREA URBANA
- ZEU-1 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 1 – EXTENSIÓN ÁREA URBANA
- ZEU-2 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 2 – BALNEARIOS
- ZEU-3 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 3 – CONSOLIDACIÓN VILLORRIOS
- ZEU-4 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 4 – URBANIZACIÓN COSTERA BAJA DENSIDAD
- ZEU-5 :: ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 5 - RESTRINGIDAS POR RIESGO

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA PRODUCTIVA (ZEAP)



TIPOS DE ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (ZEAP):

1.ZEAP-1:

- Uso productivo **amplio**.
- Baja restricción a los tipos de actividades permitidas.

2.ZEAP-2:

- Áreas con **riesgos asociados** (ambientales, tecnológicos, etc.).
- Se permiten actividades productivas bajo **condiciones especiales** para **mitigar su impacto hacia el exterior**.

3.ZEAP-C:

- Zonas destinadas a **caletas pesqueras**.
- Normativa específica para el **uso de suelo vinculado a actividades pesqueras** y sus infraestructuras asociadas.

INFRAESTRUCTURA DE IMPACTO INTERCOMUNAL:

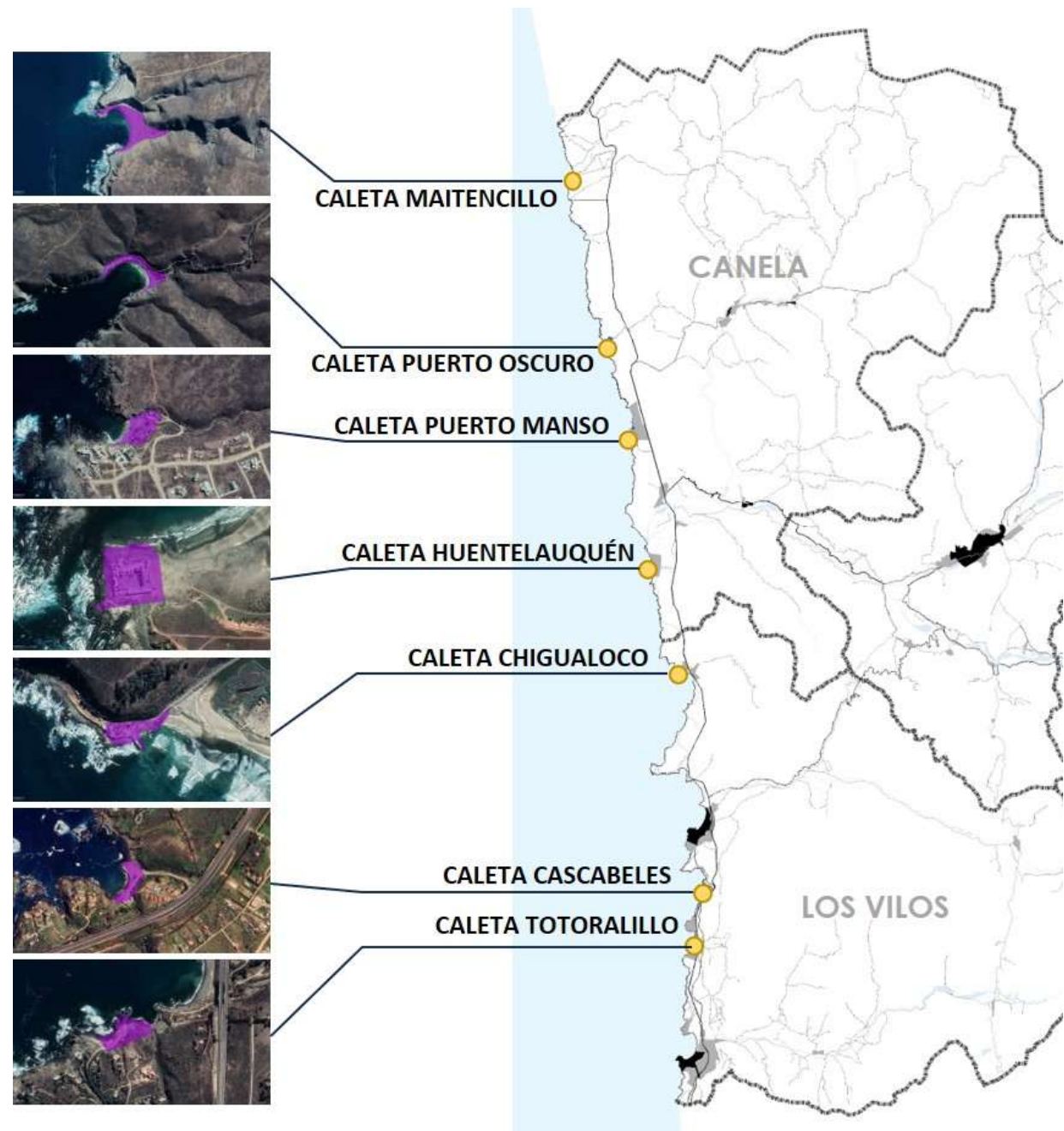
Como infraestructura de impacto intercomunal se identifican la **Zona de Infraestructura Energética ZEIE**, ubicada en la comuna de Los Vilos, al oriente de la ruta 5 y **Zona de Infraestructura Sanitaria (ZEIS)**, en la comuna de Salamanca, en el sector Quebrada Honda.

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA PRODUCTIVA (ZEAP-C)

ZEAP-C zona de actividades productivas dedicada **exclusivamente a las caletas pesqueras reconocidas oficialmente por SERNAPESCA y el Gobierno Regional (Ley 21.027, 2017).**

- Se consideran los polígonos aledaños a la concesión del área costera y los terrenos fiscales colindantes, establecidos con este fin en el respectivo decreto.
- Se le asigna un uso propio de la condición de caleta artesanal (actividades pesqueras y de acuicultura de pequeña escala), abastecimiento de combustible, comercio para el turismo y actividades culturales asociadas, gastronomía, estacionamientos.



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ÁREA VERDE INTERCOMUNAL (AVI) Y PARQUE INTERCOMUNAL (PI)

ÁREAS VERDES INTERCOMUNALES (AVI)

Objetivo:

Resguardar áreas ambientalmente sensibles sin protección oficial.
Separar actividades productivas y residenciales.

Criterios de definición:

1. Protección de cursos fluviales frente a áreas urbanas.
2. Consideración de áreas de riesgo (remoción en masa / inundación).
3. Resguardo de hitos geográficos singulares.
4. Distanciamiento entre residencia y actividades productivas, vías o áreas sensibles.
5. Áreas asociadas a caminos de acceso a caletas que cruzan sectores rurales.



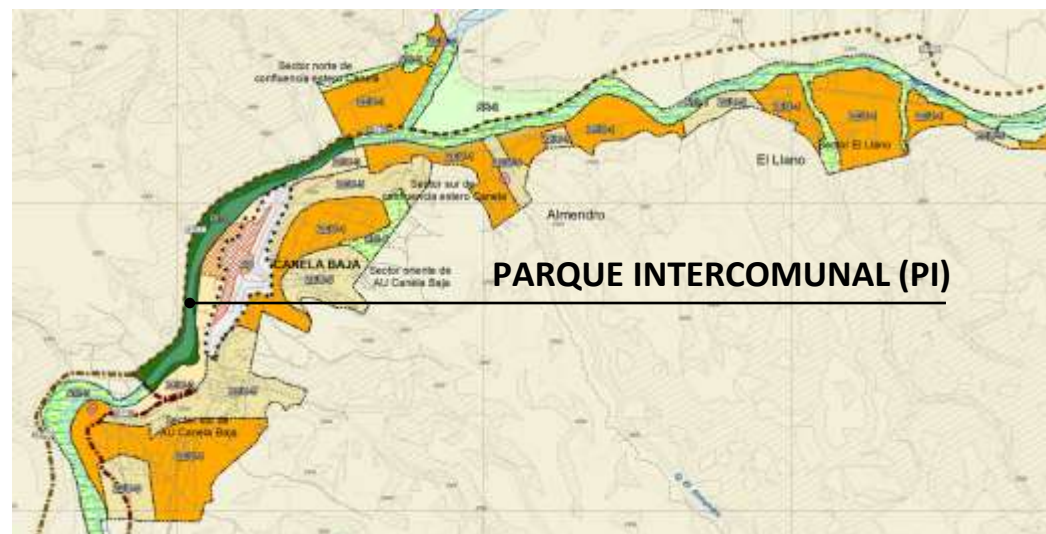
PARQUES INTERCOMUNALES (PI)

Objetivo:

- Crear áreas acotadas de afectación pública en cabeceras comunales interiores.
- Generar parques que apoyen zonas consolidadas sin espacios públicos

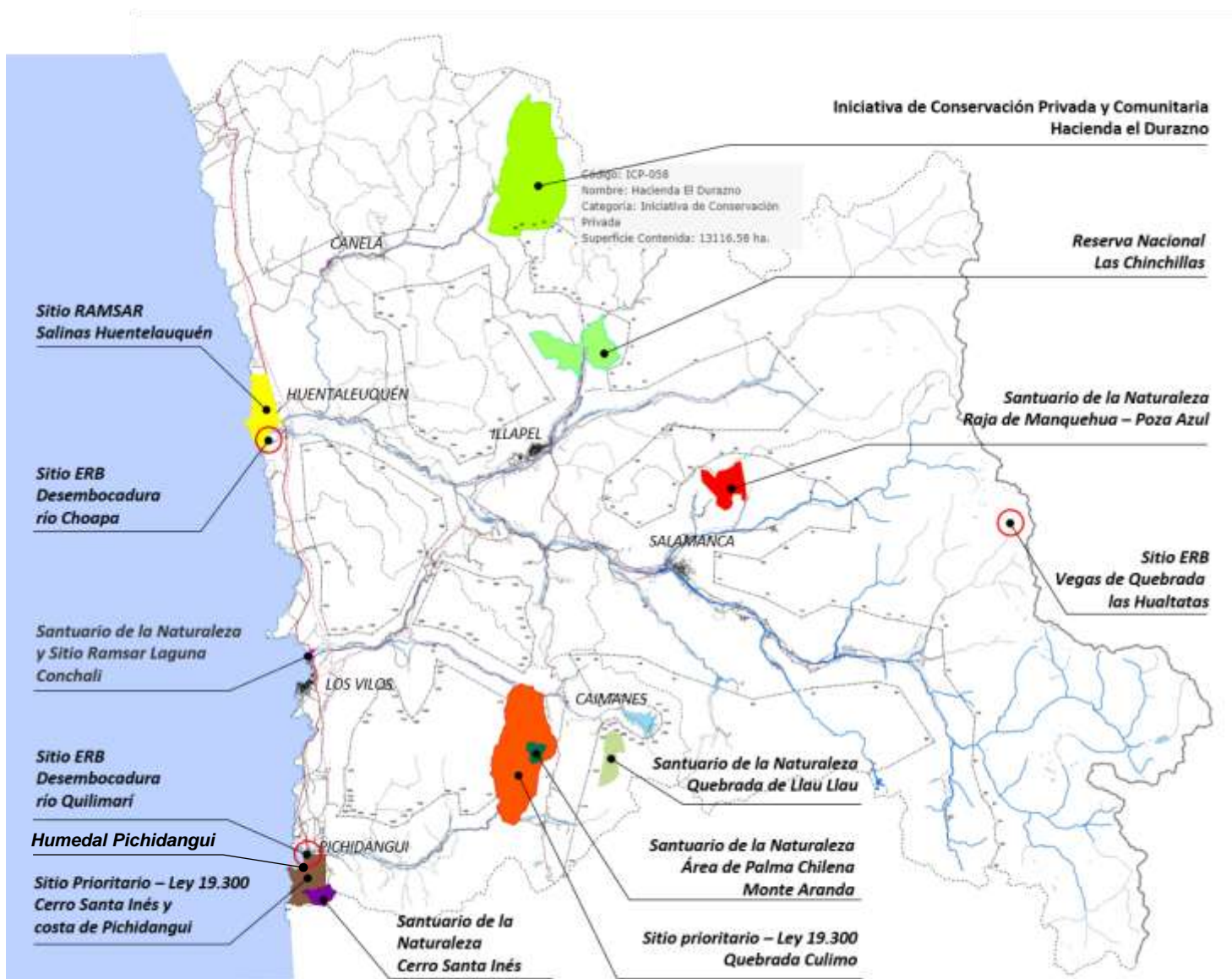
Criterio general:

- Parques vinculados a áreas urbanas interiores (cabeceras comunales).
- Las comunas costeras cuentan con la playa como gran espacio público.
- Resguardo de áreas ambientalmente sensibles, especialmente cursos de agua.



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL



EN ÁREA RURAL:

- Sitio Ramsar Humedal Salinas de Huentelauquén en la comuna de Canela APVN-4
- Reserva Nacional Las Chinchillas
- S.N. Cerro Santa Inés
- S.N. Monte Aranda
- S.N. Q. Llau Llau
- S.N. Raja Manquehua - Poza Azul

EN ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA:

- Sitio Ramsar Humedal Salinas de Huentelauquén en la comuna de Canela APVN-1. Designación Sitio Ramsar 29/09/2015. Inscripción N° 2237.
- Humedal Pichidanguí
- S.N. Laguna Conchalí

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL Y ZOIT



Iglesia Parroquial de Mincha



Puente de Piedra Chico



Zona Típica Casco
Histórico de Canela Baja

EN ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA:

a) Iglesia Parroquial de Mincha (**MH1**, comuna de Canela)

b) Estación de Ferrocarriles de Salamanca (**MH2**, comuna de Salamanca)

c) Zona Típica Casco Histórico de Canela Baja, comuna de Canela

d) Monumentos Arqueológicos validados por el CMN

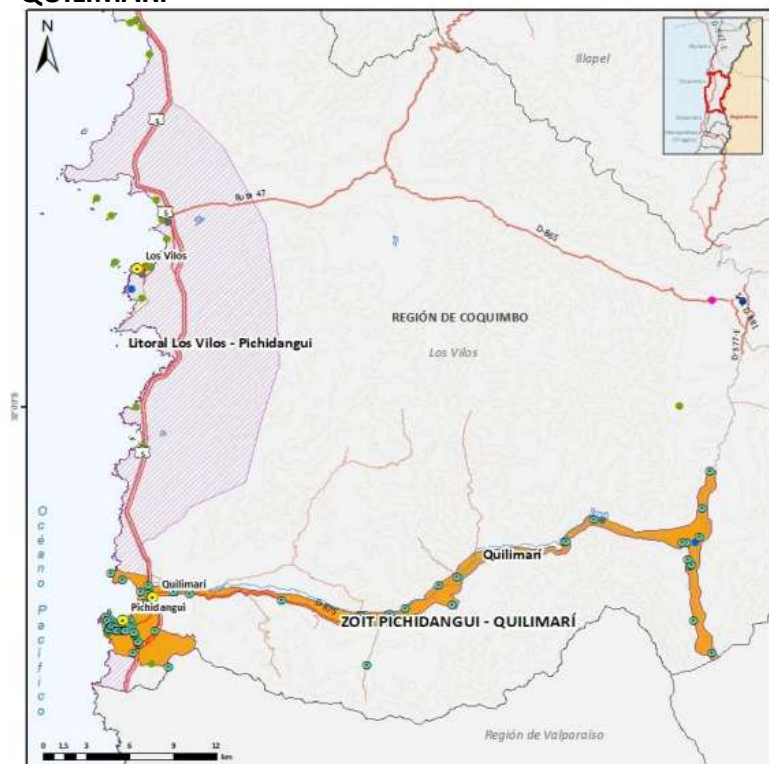
EN ÁREA RURAL:

a) Monumentos históricos en la comuna de Los Vilos:

- Túnel Las Palmas **MH-3**
- Túnel Recto **MH-4**
- Túnel Curvo **MH-5**
- Túnel Las Astas **MH-6**
- Puente de Piedra La Laja **MH-7**
- Puente de Piedra La Recta **MH-8**
- Puente de Piedra Chico **MH-9**
- Puente Metálico El Ojo **MH-10**
- Puente Metálico Tilama **MH-11**

b) Monumentos arqueológicos validados por el CMN

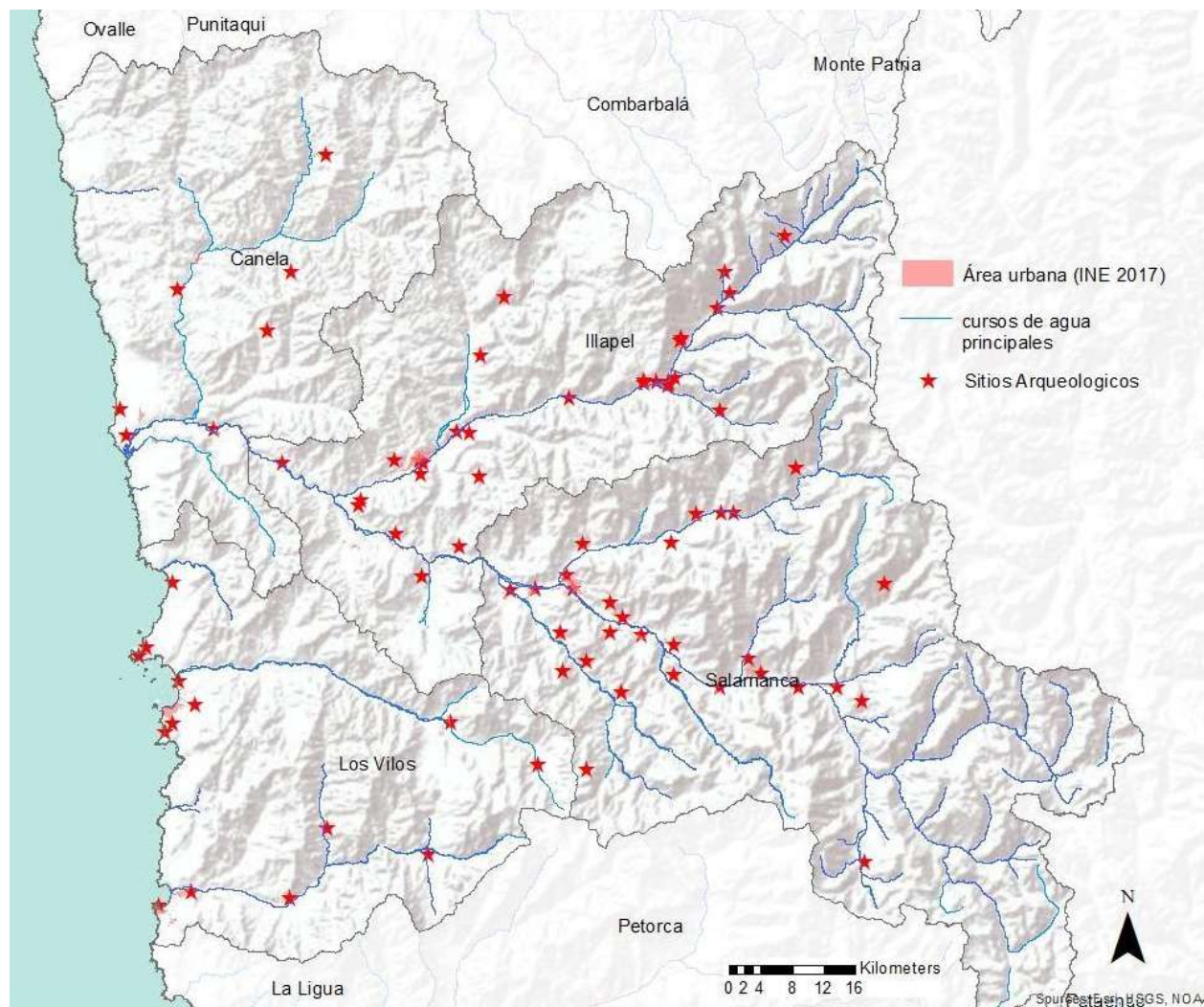
ZONA DE INTERÉS TURÍSTICO PICHIDANGUI - QUILIMARÍ



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ÁREAS DE HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS RECONOCIDOS POR EL CNM

PLANO GENERAL DE ANÁLISIS

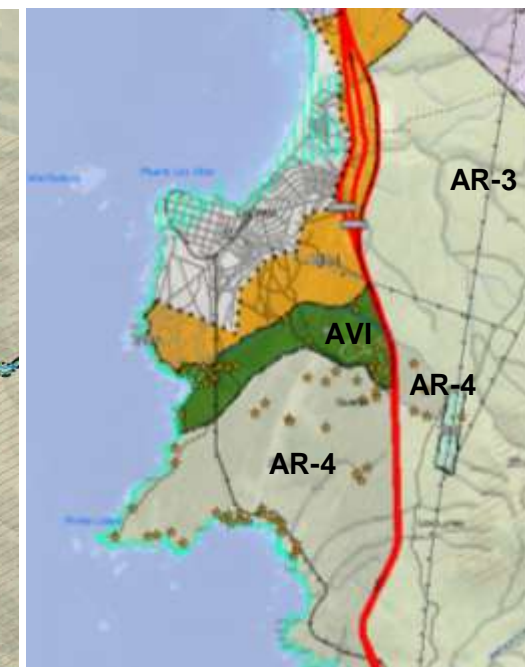


Los sectores que presentan concentración de hallazgos se definen como Áreas Rurales de sensibilidad ambiental AR4 o Áreas Verdes Intercomunales (AVI)

Zona de hallazgos arqueológicos
Los Pelambres validados por CMN



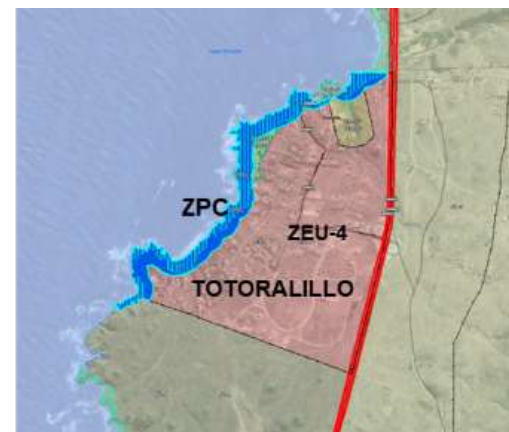
Zona de hallazgos paleontológico
Los Vilos validados por CMN



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ZONAS DE PROTECCIÓN COSTERA (ZPC)

Se establecen en los frentes marítimos de las zonas de extensión urbana, conforme al artículo 1.1.2 y 2.3.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: “*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*”. Se garantiza la circulación peatonal y se permiten actividades turísticas y recreativas, salvo las instalaciones o edificaciones de las actividades productivas o de infraestructura de transporte adyacentes (ZEAP/-ZEAP-C), asociados a recintos marítimos o pesca artesanal, que por su naturaleza requieran contacto directo con el mar.

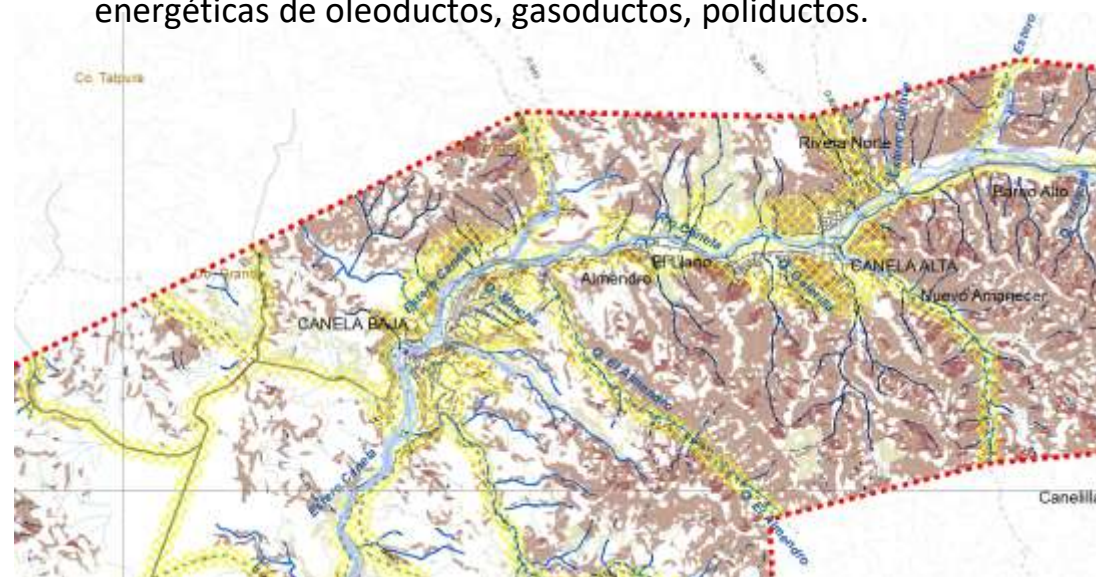


DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS RIESGO O ZONAS NO EDIFICABLES DE NIVEL INTERCOMUNAL

ÁREAS DE RIESGO

- **Áreas de riesgo por inundación o potencial inundación debido a tsunami (ZRT)**
- **Áreas de riesgo por inundación o potencial inundación debido a proximidad de quebradas, lagos, ríos y esteros (ZRI)**
- **Áreas de riesgo propensas a avalanchas por flujos de detritos (ZRF)**
Áreas próximas a cauces de quebradas, que pueden ser ocupadas por las aguas en eventos de aluvión.
- **Áreas de riesgo propensas a avalanchas por deslizamientos y caída de bloques (ZRD)** Áreas de pendiente media y alta que, sumadas a su tipo de suelo, exposición de ladera, su grado de erosión y la escasa cobertura vegetal, las hacen propensas a episodios de desprendimientos, caídas de bloques, y flujo de detritos.
- **Áreas de riesgo generado por la intervención humana por cercanía a operaciones mineras (ZRC – SPPC)** Pasivos ambientales mineros y de suelos con potencial presencia de contaminantes. Se grafican en los planos como polígonos ZRC y como puntos SPPC.

- Restricción de **Líneas de Alta Tensión**: Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos.
- Restricción de **vías férreas**: Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles.
- Restricción por **Mineroducto**: Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos.



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ÁREAS RURALES

- **AR-1: ÁREAS DEL ENTORNO DE LOS VALLES:** áreas de amortiguación el torno a los valles agrícolas. Por su accesibilidad, permiten actividades que no se favorecen en las AR-2, principalmente para dotar de equipamiento a los sectores rurales del entorno
- **AR-2: ÁREAS DE VALOR AGRÍCOLA.** Territorios de mayor potencial agrícola a lo largo de los valles, considerando que están sometidos a la presión del crecimiento urbano y de diversidad de usos asociados a las rutas.
- **AR-3: ÁREA RURAL COSTERA:** tiene un valor paisajístico a preservar. Se excluyen de este territorio costero las áreas urbanas así definidas por los respectivos PRC
- **AR-4: ÁREAS RURALES AMBIENTALMENTE SENSIBLES:** áreas rurales de valor denominadas como Sitios Prioritarios o presentan una concentración de hallazgos arqueológicos, mientras se realizan las gestiones necesarias para su protección legal.

Para el caso de las actividades industriales calificadas como peligrosas, que pretendan emplazarse en AR-1 o AR-3, se establecen condiciones adicionales de urbanización y equipamiento, sobre la base del artículo 183 de la LGUC

AR-1: Área Rural entorno a los Valles



AR-2: Áreas de Valor Agrícola



AR-3: Área Rural Costera



AR-4: Áreas Rurales Ambientalmente Sensibles



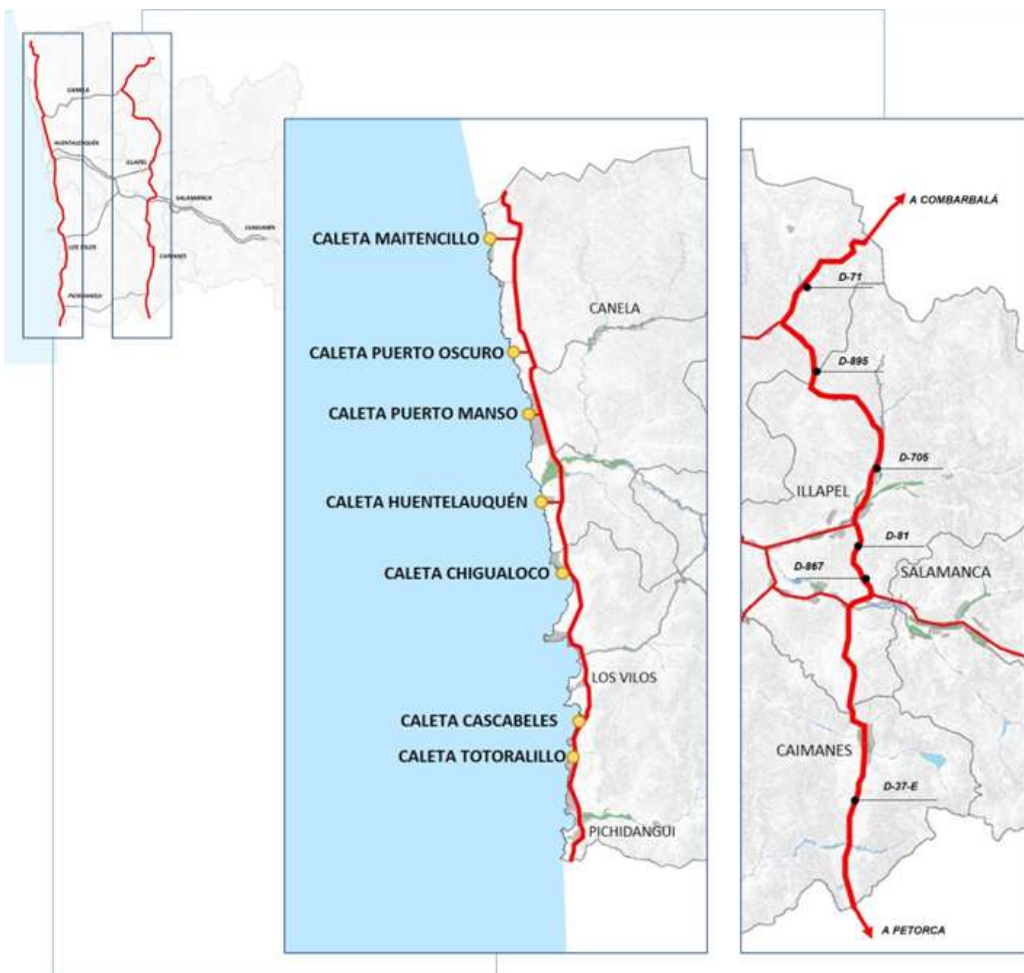
PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

LONGITUDINAL (NORTE SUR)

Eje costero – Ruta 5

Eje interior:

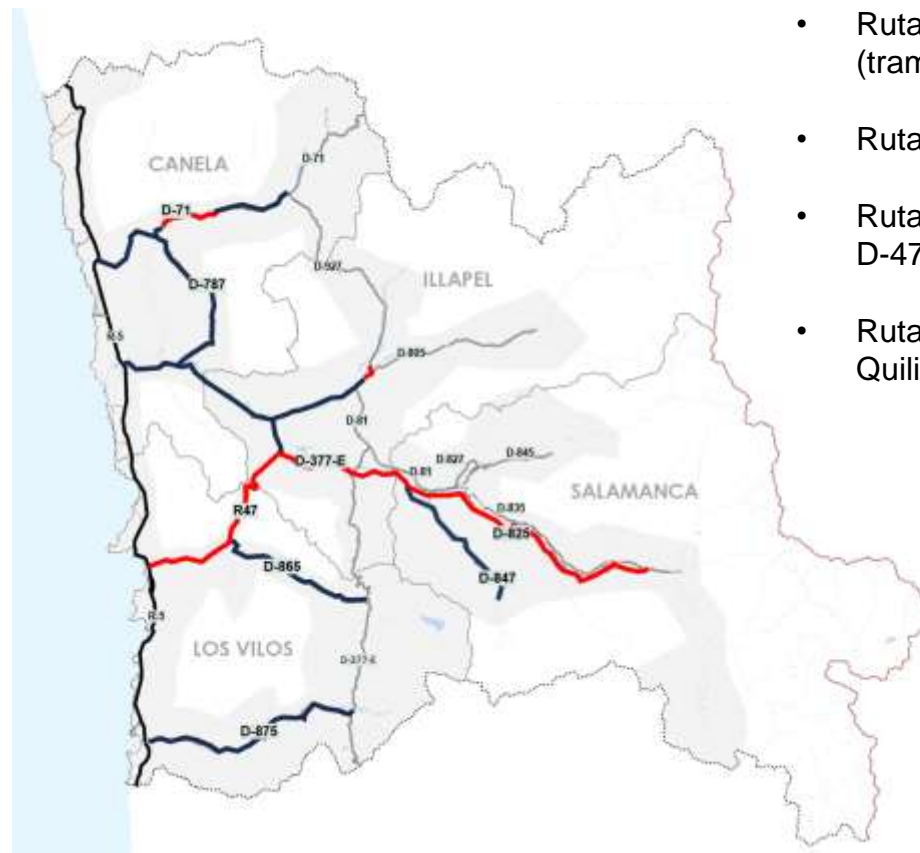


TRANSVERSAL (ORIENTE - PONIENTE)

Los dos ejes se relacionan entre si a través de **conexiones transversales** a reforzar:

Esta red incluye la creación de nuevos **by pass** para evitar el impacto en la población de flujos que atraviesan áreas pobladas, principalmente de transporte pesado

— TRAMOS DE VIALIDAD TRANSVERSAL DE MEJORA DE ESTANDAR
— TRAMOS DE VIALIDAD TRANSVERSAL A COMPLEMENTAR CON BY PASS O ENSANCHE



- Ruta D-71 por Canela a la costa
- Ruta D-951 al sur del del río Choapa (tramo inferior)
- Ruta 825, al sur del río Choapa (tramo superior)
- Ruta R-47 (cuesta Cavilolén)
- Ruta D-865 desde Caimanes a la D-47
- Ruta D-875 entre Tilama y Quilimarí

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO
VIALIDAD ESTRUCTURANTE - BY PASS
para desviar el transporte pesado fuera de
zonas habitadas.

**BY PASS EN
CABECERAS
COMUNALES**

Illapel, ruta D-705



Canela, ruta D-71



**BY PASS EN
VALLE
INTERIOR DEL
RÍO CHOAPA**

Ruta D-825



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

VIALIDAD ESTRUCTURANTE – ACCESO A CALETAS

CALETA MAITENCILLO



CALETA PUERTO OSCURO



CALETA PUERTO OSCURO



CALETA TOTORALILLO



CALETA HUENTELAUQUÉN



CALETA CHIGUALOCO



CALETA CASCABELES



- TRONCAL, APERTURA
- COLECTORA, ENSANCHE
- COLECTORA, APERTURA
- SERVICIO, EXISTENTE

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

CONDICIONES ADICIONALES DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO

A) APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 183° DE LA L.G.U.C.

El artículo 183 de la LGUC establece que *“cuando los planes reguladores intercomunales establezcan nuevas áreas urbanas o de extensión urbana podrán determinar condiciones adicionales de urbanización y equipamiento para el desarrollo de los proyectos que se emplacen en ellas...”*.

En virtud de lo establecido dicho artículo 183 de la LGUC, las construcciones industriales calificadas como peligrosas que se instalen en el área rural normada del Plan, sea esta AR-1 o AR-3, deberán realizar un aporte para equipamiento y/o área verde en las AVI o PI de la Comuna, equivalente a un 5% de la respectiva inversión productiva.

Esta medida tiene por objeto estimular que las actividades productivas no se instalen, como hoy, a lo largo de las rutas, sino en las zonas destinadas específicamente para dichas actividades (ZEAP), para limitar las fricciones entre las actividades productivas y otros usos.

B) APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 184° DE LA L.G.U.C.

Se establece como norma supletoria en las **zonas de extensión urbana 3 (ZEU-3), incrementando de 80 a 200 hab/Ha la densidad** de conjuntos habitacionales que cumplan con los requisitos y condiciones del Programa de Integración Social y Territorial vigente del MINVU.

Así, se conserva una densidad propia de estas localidades semi urbanas, a la vez que entrega una densidad adecuada para la realización de proyectos habitacionales de vivienda de interés publico.

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

ZONA DE EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL (ZEU) – DENSIDADES POR COMUNA

Se determinan las densidades promedio y densidades máximas que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas.

La densidad promedio se determinó sobre la base del rendimiento de suelo de los planes reguladores vigentes en el caso de las comunas de Illapel y Los Vilos, en la propuesta de ampliación de los limites urbanos en la comuna de Canela y en una adecuación de la ocupación de Salamanca consolidada más allá del área urbana vigente.

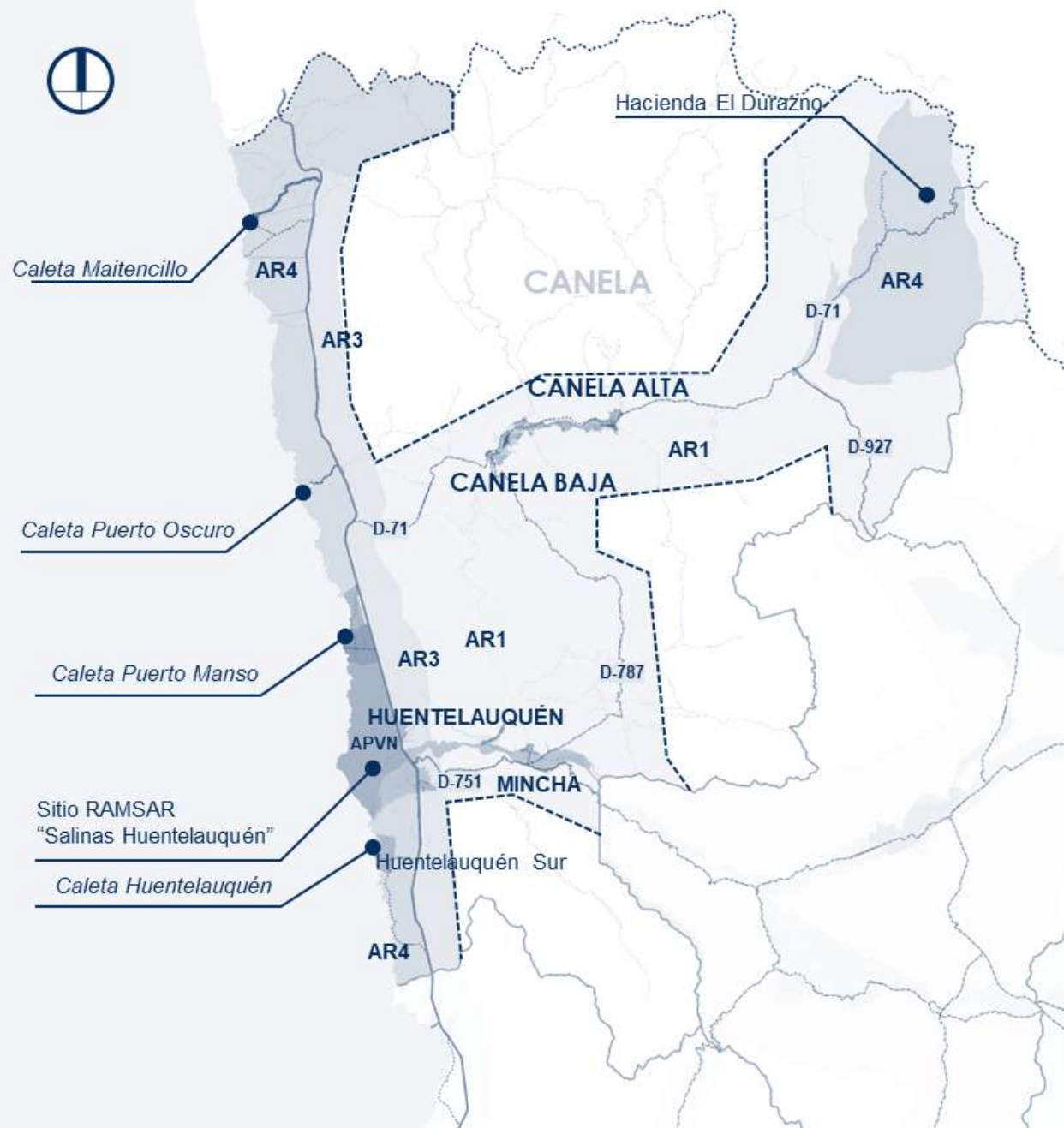
Se definen densidades brutas máximas relativamente elevadas en Illapel y Salamanca para permitir proyectos puntuales de mayor densidad, sin alterar una densidad promedio limitada. Algo similar se define para las otras localidades, para permitir el desarrollo de proyectos de vivienda de interés publico.

COMUNA	Sector	DENSIDAD PROMEDIO	DENSIDAD MÁXIMA
Canela	Canela Alta y Canela Baja	90 hab/há	250 hab/há
	Otras localidades	45 hab/há	120 hab/há
Illapel	Illapel - Cuz Cuz	135 hab/há	550 hab/há
	Otras localidades	45 hab/há	240 hab/há
Los Vilos	Los Vilos	120 hab/há	250 hab/há
	Pichidangui	90 hab/há	200 hab/há
	Otras localidades	45 hab/há	120 hab/há
Salamanca	Salamanca	120 hab/há	550 hab/há
	Otras localidades	45 hab/há	240 hab/há

Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Choapa

SEREMI MINVU Región de Coquimbo, AGOSTO 2025

ESPECIFICACIONES POR COMUNA CAMUNA DE CANELA



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA – ÁREA DE PLANIFICACIÓN

1. ALCANCE TERRITORIAL

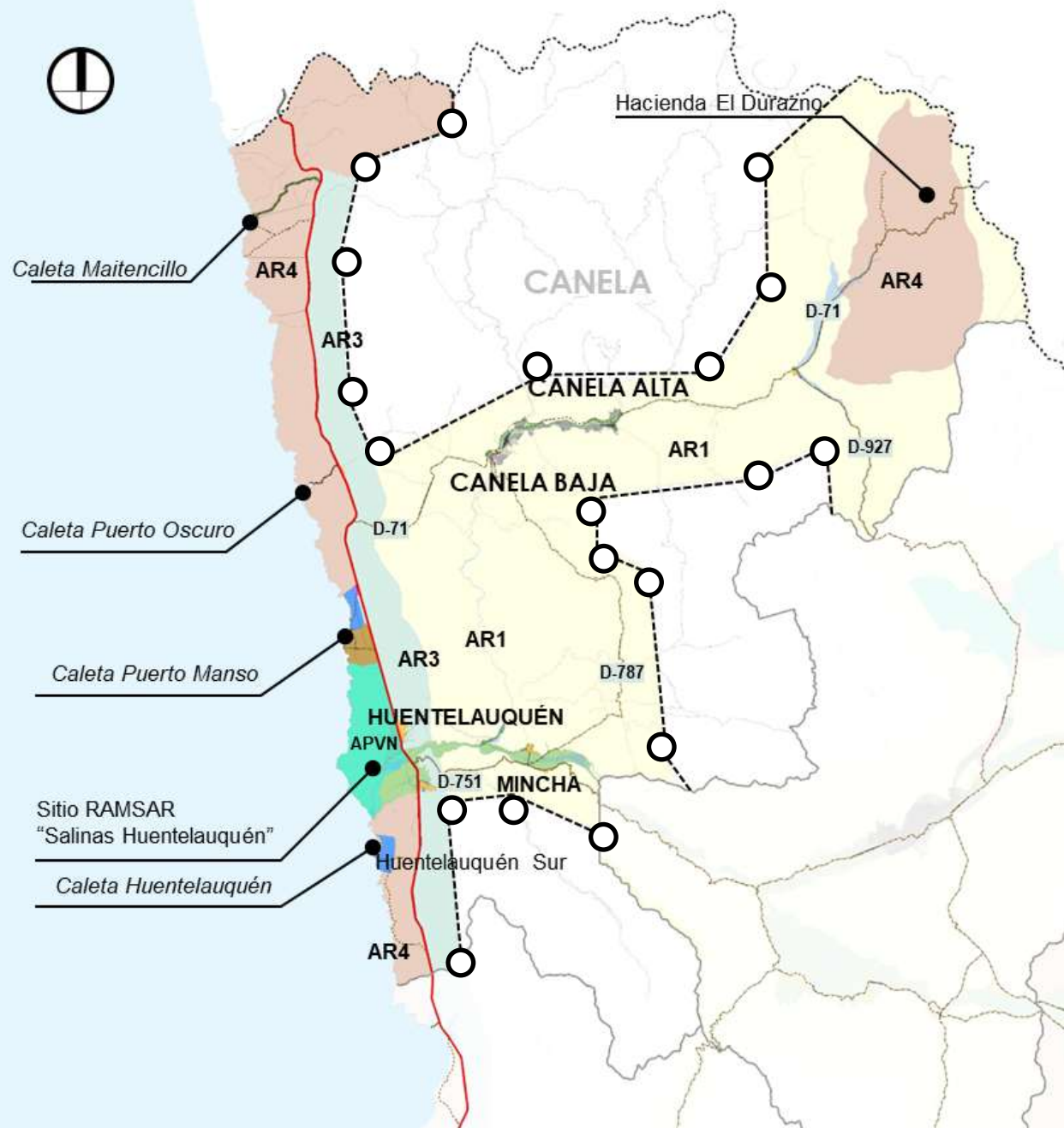
- No cubre toda la comuna
- Se limita a áreas con:
 - Buena accesibilidad (ruta 5, D-71, D-787, D-927)
 - Presencia de actividades residenciales o productivas.
 - Ausencia de riesgos naturales significativos.
- Se concentra en:
 - **Valles y zona costera.**
 - **Áreas naturales protegidas accesibles** o contiguas (Ramsar Huentelauquén y Hacienda el Durazno)

2. CRITERIOS PARA DEFINIR EL LÍMITE DEL ÁREA

- Se utiliza un **buffer o área de influencia** en torno a:
 - Valles.
 - Vías de acceso.
- El cierre del polígono se realiza identificando **cumbres principales** alrededor de los valles.

3. USO DE LOS SECTORES EXCLUIDOS

- Pueden ser utilizados para actividades que requieran distanciamiento de áreas pobladas:
 - Actividades productivas Infraestructura de gran escala.



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA – PRINCIPALES ZONAS DE EXTENSIÓN

ZEU-1 - Cabeceras Comunales (180 hab/ha):

Entorno de áreas urbanas de **Canela Alta y Baja** acotadas según:

- Expectativas de crecimiento poblacional
- Tipo y categoría de riesgo
- Capacidad y distribución hídrica.

ZEU-2 - Borde Costero de mayor intensidad (120 hab/ha):

Áreas ventajosas para desarrollos turísticos de mayor intensidad, según: accesibilidad / cercanía a playa / áreas sin mayor explotación.

- **Caleta Puerto Manso**
- **Caleta Huentelauquén**

ZEU-3 - Localidades de los valles de menor intensidad (80 hab/ha):

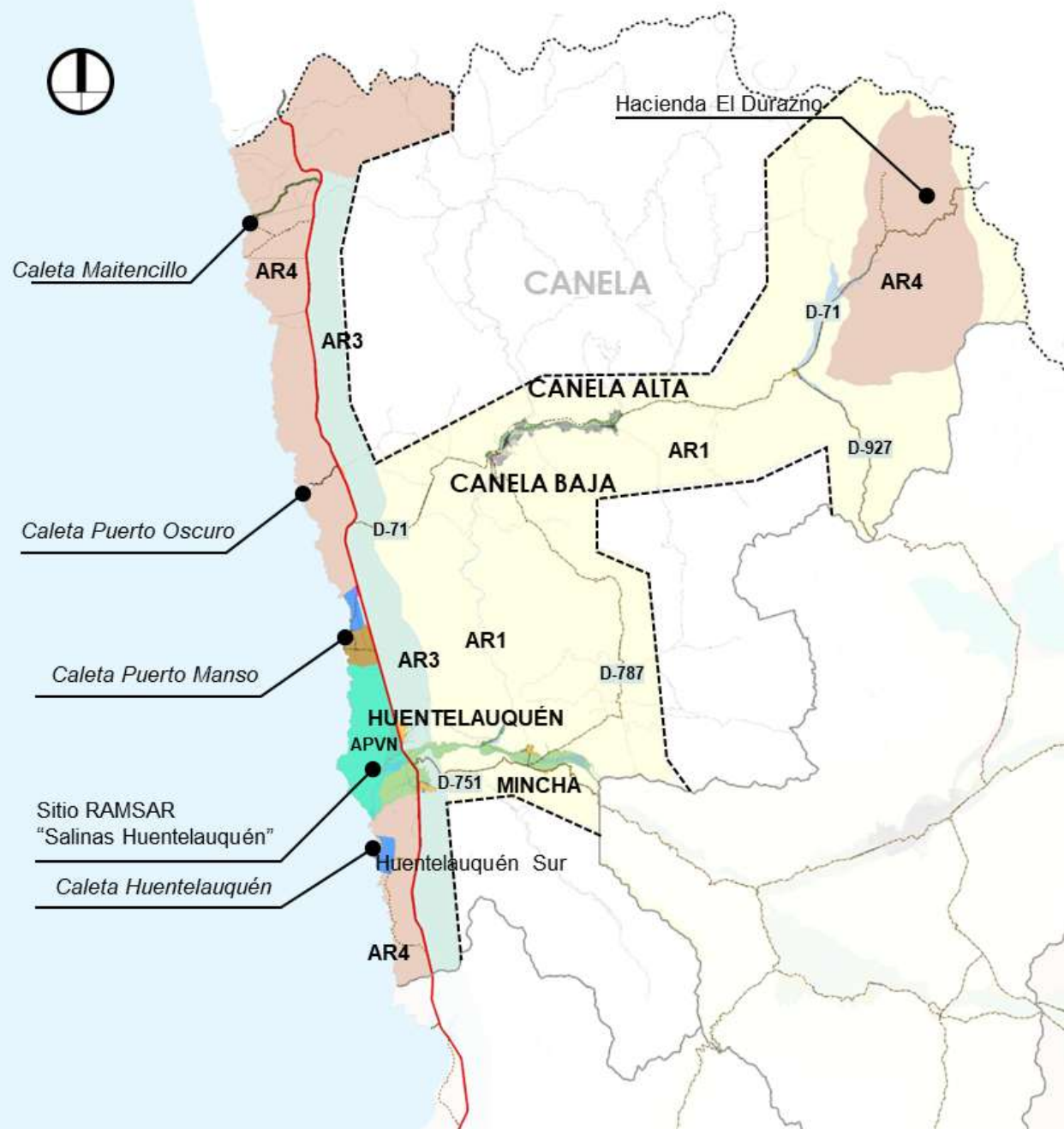
Localidades que concentran usos urbanos respetando el suelo rural y natural

- **Los Pozos**
- **Huentelauquén Norte**
- **Huentelauquén Sur**
- **Mincha Norte**

ZEU-4 - Localidades de la costa de menor intensidad (20 hab/ha):

Zonas costeras en parcelamientos de segunda vivienda.

- **Agua Dulce**



PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO COMUNA DE CANELA

ZONAS DE EXTENSION URBANA – En relacion a actualización del PRC (Canela)

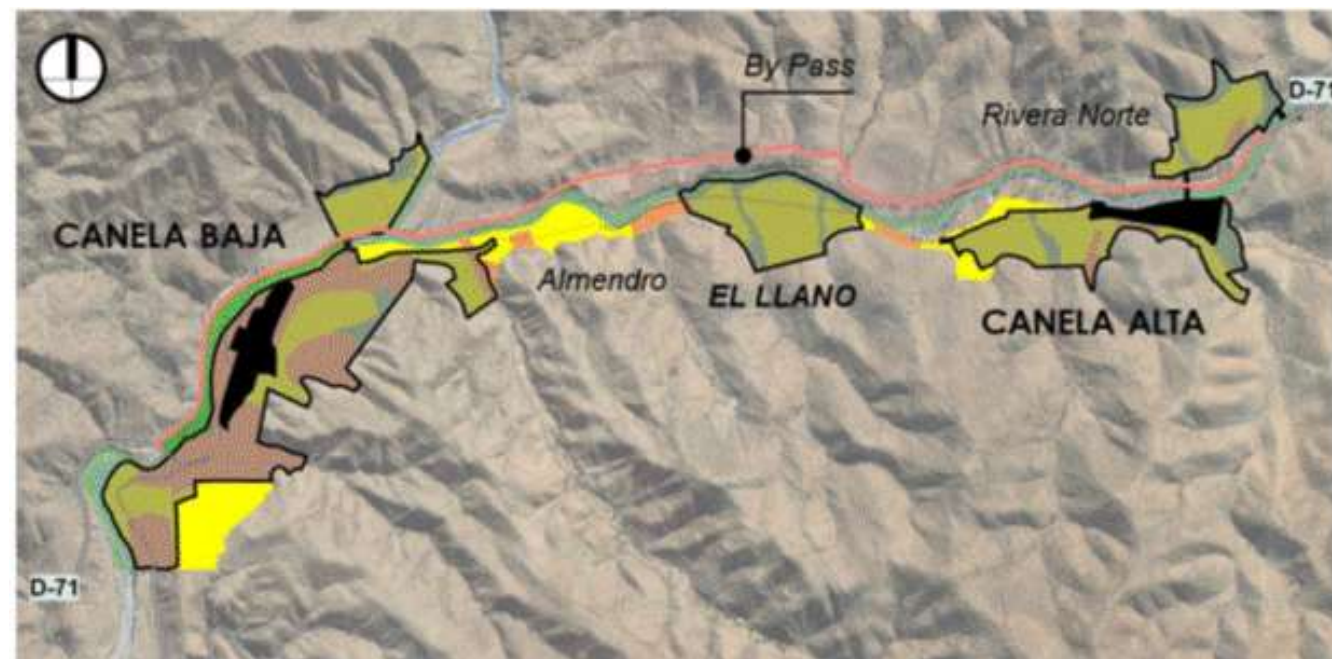
Se encuentra en proceso de **actualización** el **PRC** (Plan Regulador Comunal)



Las zonas de extensión se ajustan según el límite de este instrumento (PRC) para que estas puedan incorporarse al ámbito de regulación comunal.

Todas las zonas de extensión se ciñen por el límite de este instrumento para que estas puedan incorporarse al ámbito de regulación comunal.

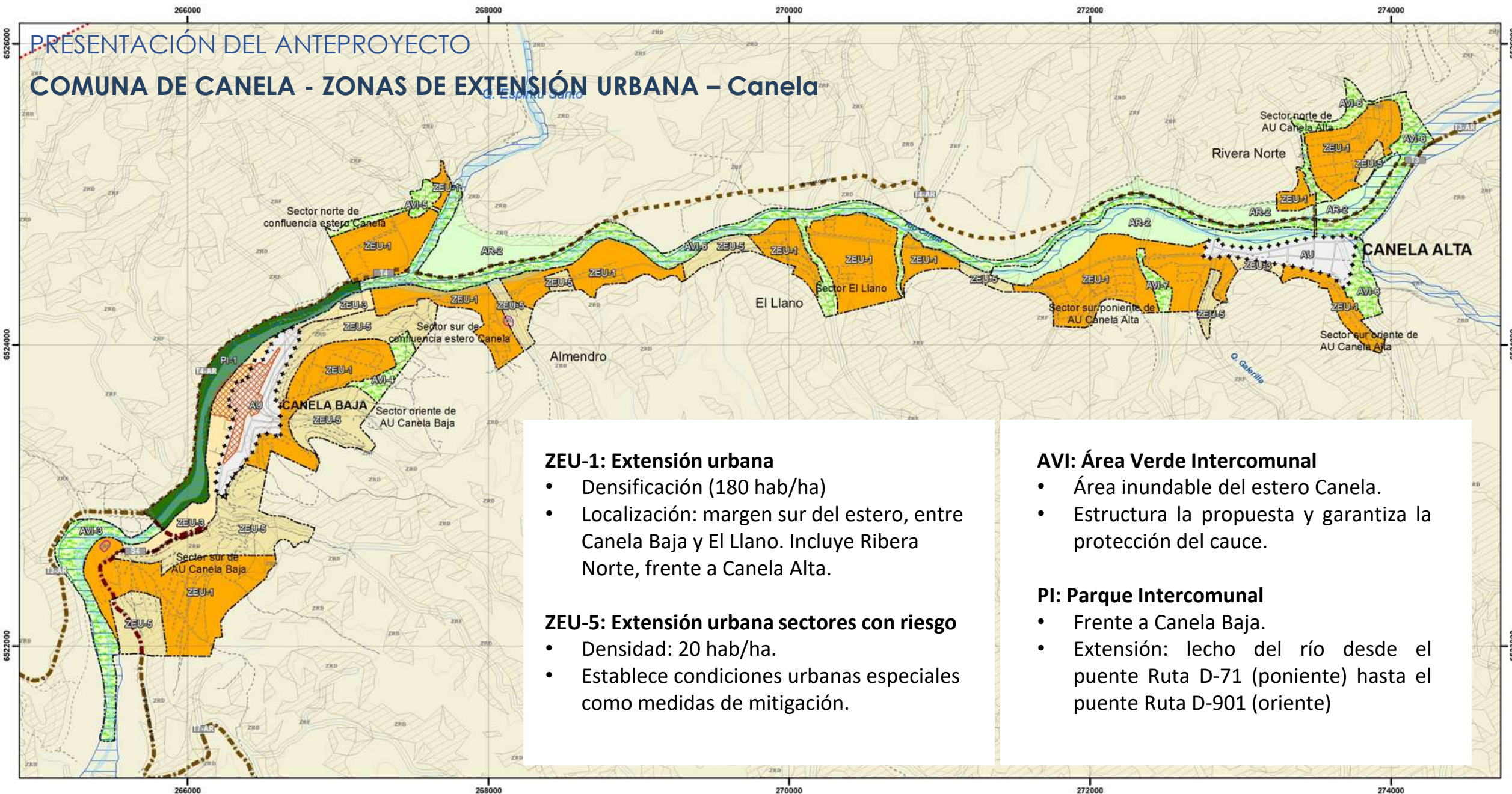
Considerando que la totalidad de estas zonas de extensión se encontraran a futuro afectadas al Plan Regulador Comunal, se proponen zonas que exceden este límite, interpretando posibilidades geográficas y tendencias y que conformaran una vez aprobado el PRC, las áreas de extensión de Canela Baja y Alta



- AU :: ÁREA URBANA
- LÍMITE DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC
- ZEU-1 :: ZONA DE EXTENSIÓN URBANA DENTRO DEL LÍMITE DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC
- ZEU-1 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA 1 FUERA DEL LÍMITE DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC
- ZEU-5 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL – RESTRICCIÓN POR RIESGOS

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA - ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA – Canela



ZEU-1: Extensión urbana

- Densificación (180 hab/ha)
- Localización: margen sur del estero, entre Canela Baja y El Llano. Incluye Ribera Norte, frente a Canela Alta.

ZEU-5: Extensión urbana sectores con riesgo

- Densidad: 20 hab/ha.
- Establece condiciones urbanas especiales como medidas de mitigación.

AVI: Área Verde Intercomunal

- Área inundable del estero Canela.
- Estructura la propuesta y garantiza la protección del cauce.

PI: Parque Intercomunal

- Frente a Canela Baja.
- Extensión: lecho del río desde el puente Ruta D-71 (poniente) hasta el puente Ruta D-901 (oriente)

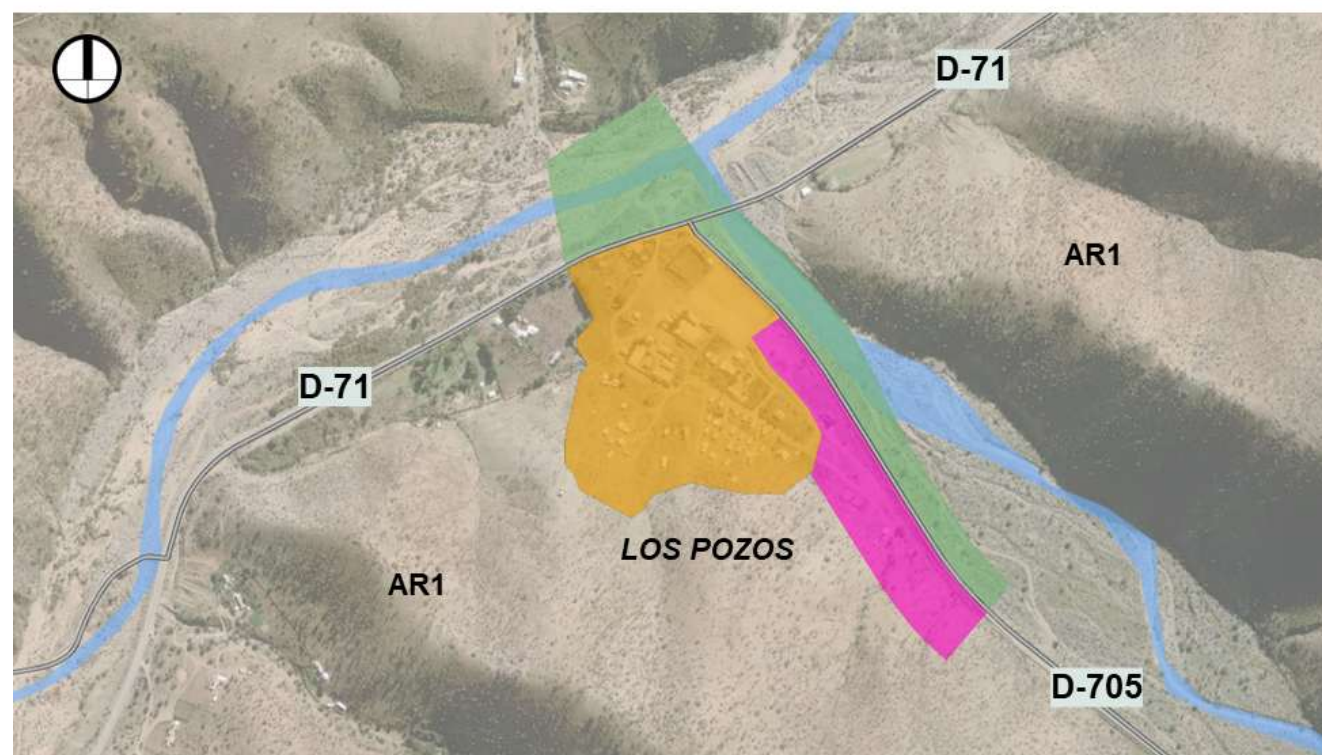
PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA - ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA - Los Pozos

- **ZEAP 1** La actividad productiva intercomunal se concentra en el borde sur poniente de la ruta D-705, que conecta Canela con Illapel, y el cruce con la ruta D-71, que vincula Combarbalá (provincia de Limarí), con Canela urbana y la ruta 5.
- **AVI** Para evitar la ocupación del borde nor oriente de la D-705, esa quebrada se reconoce como área verde
- **ZEU 3 (80 hab/háb)** consolidación de villorrio

Aplicación del artículo 184° de la LGUC

conjuntos habitacionales que cumplan con los requisitos y condiciones del Programa de Integración Social y Territorial vigente del MINVU.



- **ZEU-3** :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 3 – CONSOLIDACIÓN VILLORRIOS
- **AVI** :: ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ÁREAS VERDES
- **ZEAP 1** :: ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA - ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA – Huentelauquén / Mincha

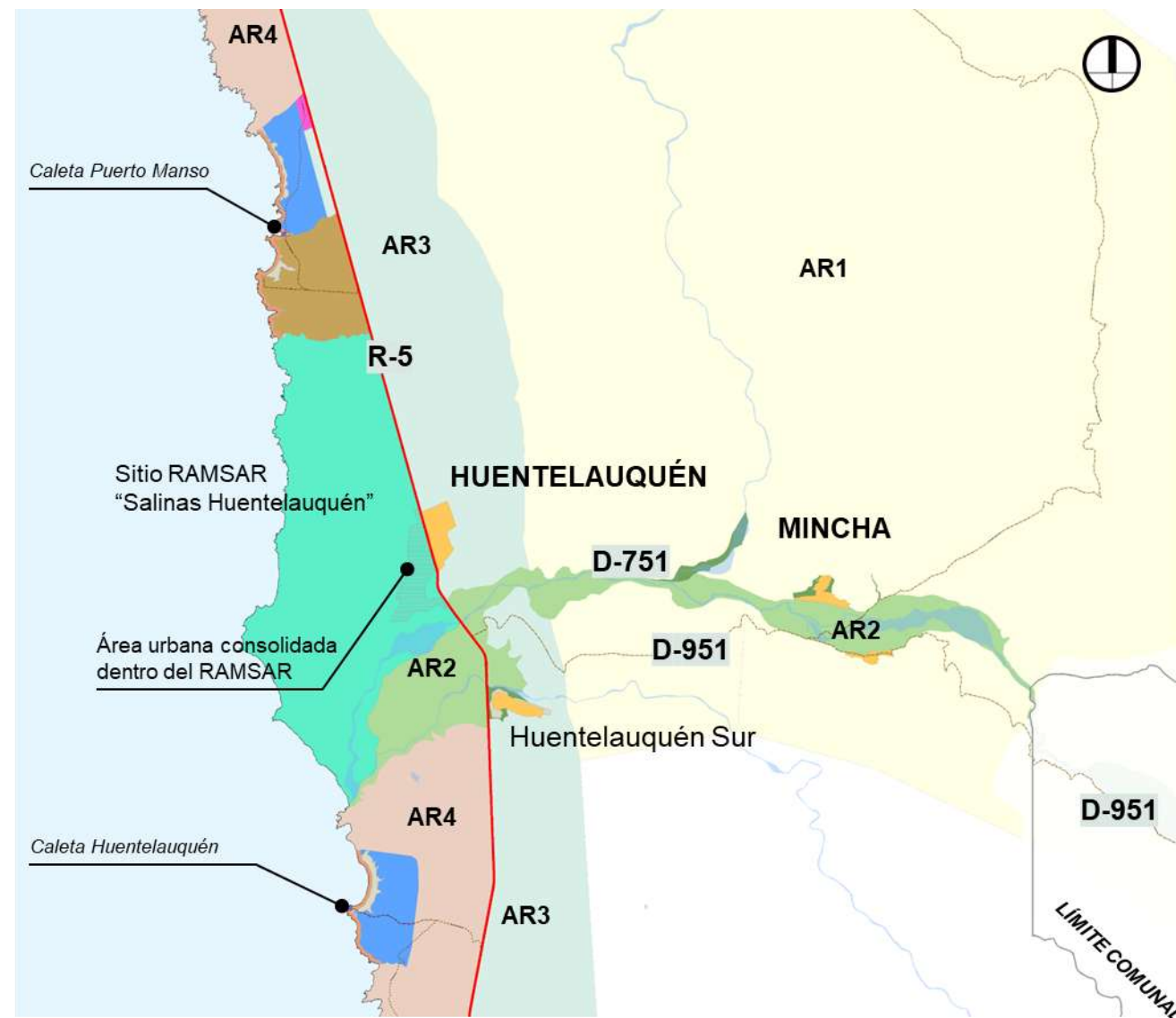
ZEU-2 (120 hab/ha) intensidad de uso mayor que la que actualmente presenta la costa de la provincia. Se encuentra en torno a la caleta Huentelauquén, al norte de la caleta Maitencillo y están asociados a sitios de buena accesibilidad, presencia de playas y bajo nivel de desarrollo urbano actual.

ZEU-3 - Localidades de los valles de menor intensidad (80 hab/ha):

Unidades funcionales dispersas a lo largo de los valles, ajustadas a la superficie consolidada actual, a la espera de su incorporación al ámbito de regulación comunal

ZEU-4 - Localidades de la costa de menor intensidad (20 hab/ha):

Zonas de borde costero ya desarrolladas a partir de parcelamientos consolidados de segunda vivienda. (Agua Dulce)



- ZEU-2 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 2 – BALNEARIOS
- ZEU-3 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 3 – CONSOLIDACIÓN VILLORRIOS
- ZEU-4 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 4 – URBANIZACIÓN COSTERA BAJA DENSIDAD
- APVN :: ÁREA PROTEGIDA VALOR NATURAL (RAMSAR SALINAS DE HUENTELAUQUÉN)
- APVN1 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RAMSAR– ZONA ESPECIAL/URBANIZACIÓN EN SITIO RAMSAR
- ZEAP-C :: ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS - CALETAS

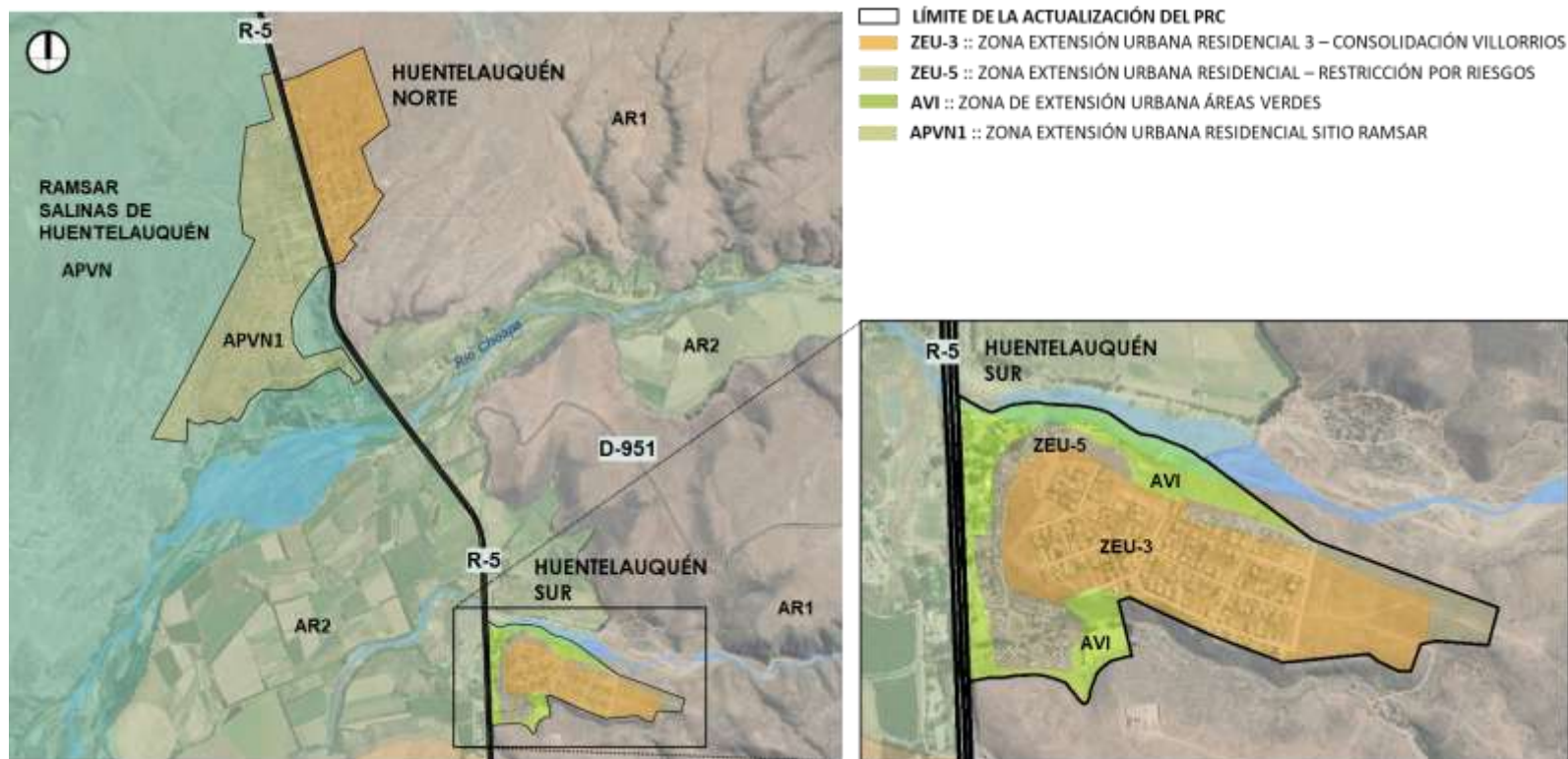
PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA - ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA – Huentelauquén

En Huentelauquén Norte, gran parte del sector poblado consolidado se encuentra dentro de un sitio natural protegido, Sitio RAMSAR “Salinas de Huentelauquén”, restringe la posibilidad de proponer usos de suelo diferenciados, no se cuenta con un plan de manejo del área en proceso de aprobación el PRC de Canela que incluye la localidad de Huentelauquén y que reconoce dentro de su ámbito de planificación, tanto el área poblada al oriente de la ruta 5 (fuera del sitio RAMSAR) como el poniente (dentro del Sitio RAMSAR)

ZEU 3 (80 hab/ha) sector oriente de la ruta 5 ajustado al ámbito de planificación del PRC.

APVN1 (40 hab/ha) sector poblado dentro del sitio Ramsar



ZEU-3 (80 hab/ha) área poblada delimitada por el polígono que fue cedido para el desarrollo del poblado, ajustado su superficie a límite propuesto por el PRC de Canela

Aplicación del artículo 184° de la LGUC

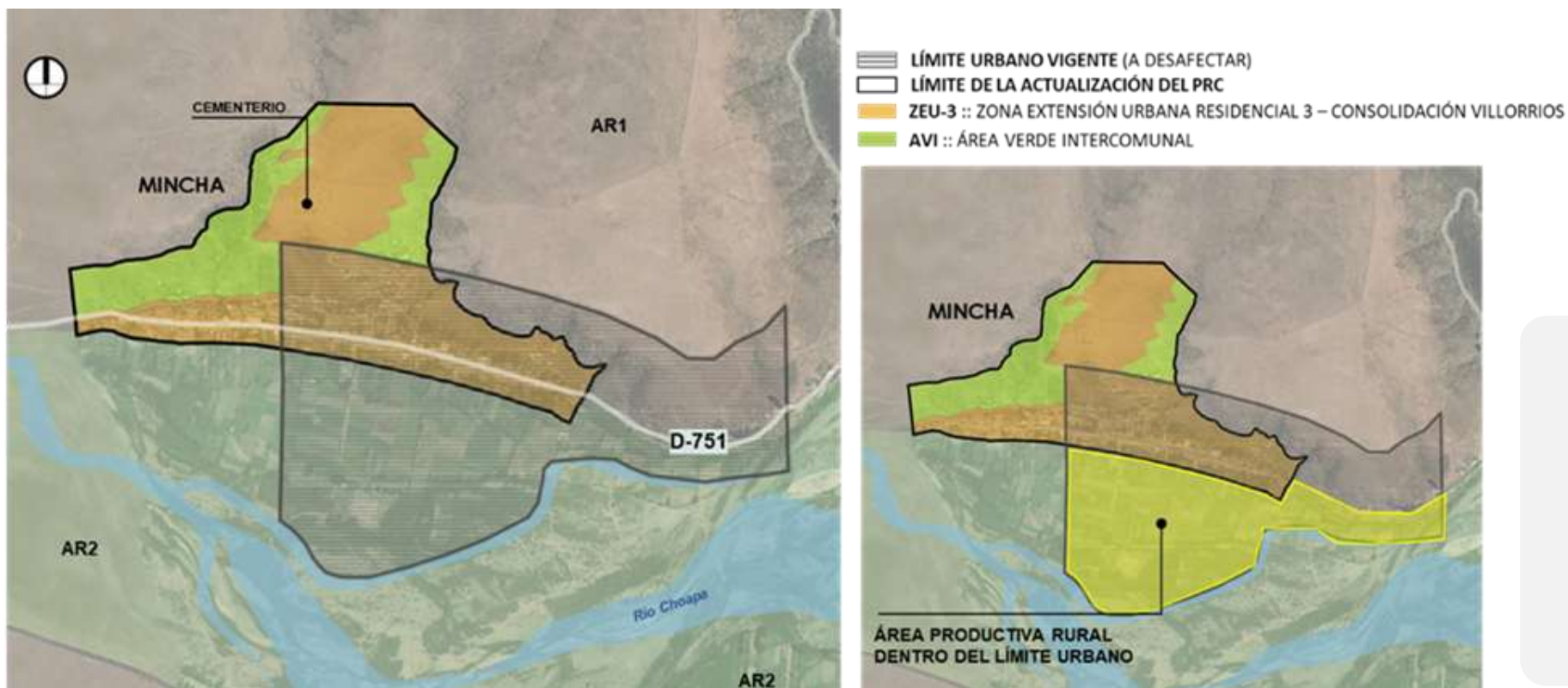
Conjuntos habitacionales que cumplan con los requisitos y condiciones del Programa de Integración Social y Territorial vigente del MINVU.

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA - ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA – Mincha

Límite urbano desde el año 1935, que en proceso de actualización del PRC de Canela no se reconoce en su totalidad, ajusta su superficie al área urbana consolidada sobre la ruta D-751, extendiéndose hacia el norte incorporando el cementerio.

- ZEU 3 (80 hab/ha)



Aplicación del artículo 184° de la LGUC

Conjuntos habitacionales que cumplan con los requisitos y condiciones del Programa de Integración Social y Territorial vigente del MINVU.

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA - ZONAS DE EXTENSIÓN

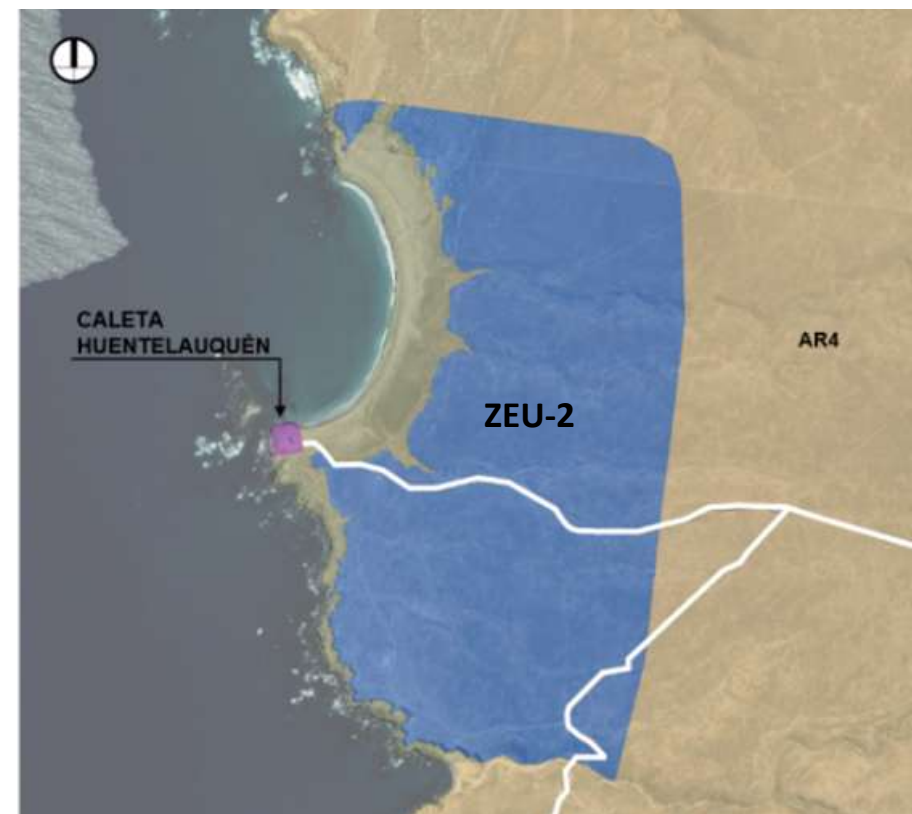
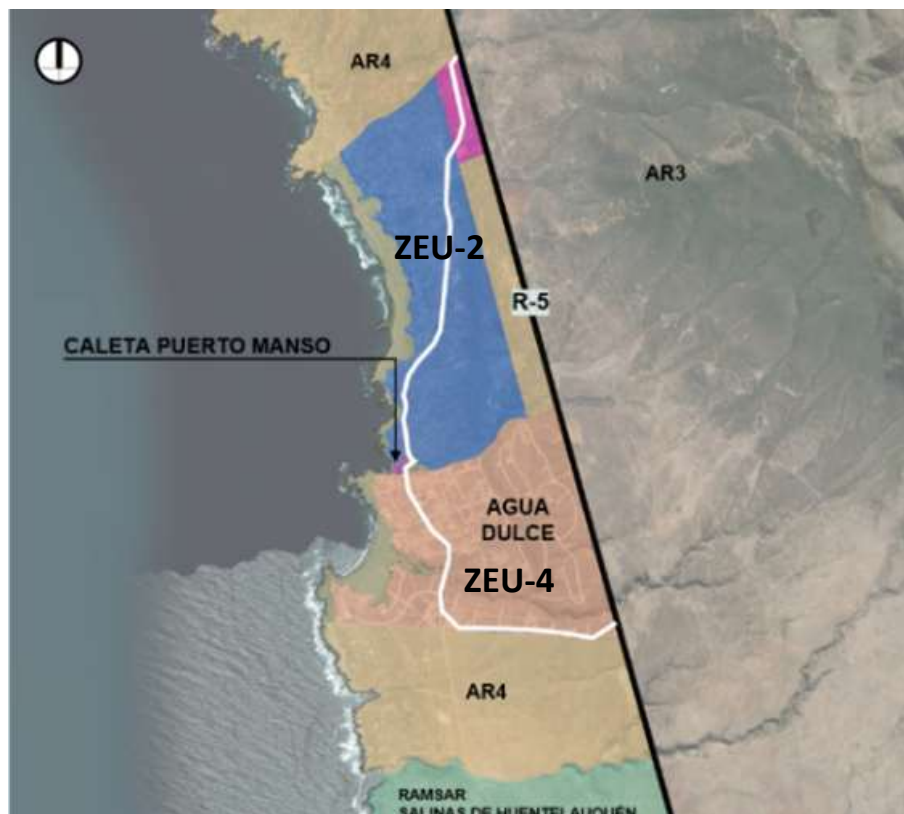
URBANA – Sectores con potencial para el desarrollo urbano turístico costero

ZEU-2 (120 hab/ha) intensidad de uso mayor que la que actualmente presenta la costa de la provincia.

Se encuentra en torno a la **caleta Huentelauquén**, al norte de la caleta Maitencillo y están asociados a sitios de buena accesibilidad, presencia de playas y bajo nivel de desarrollo urbano actual.

ZEU-4 (20 hab/ha)

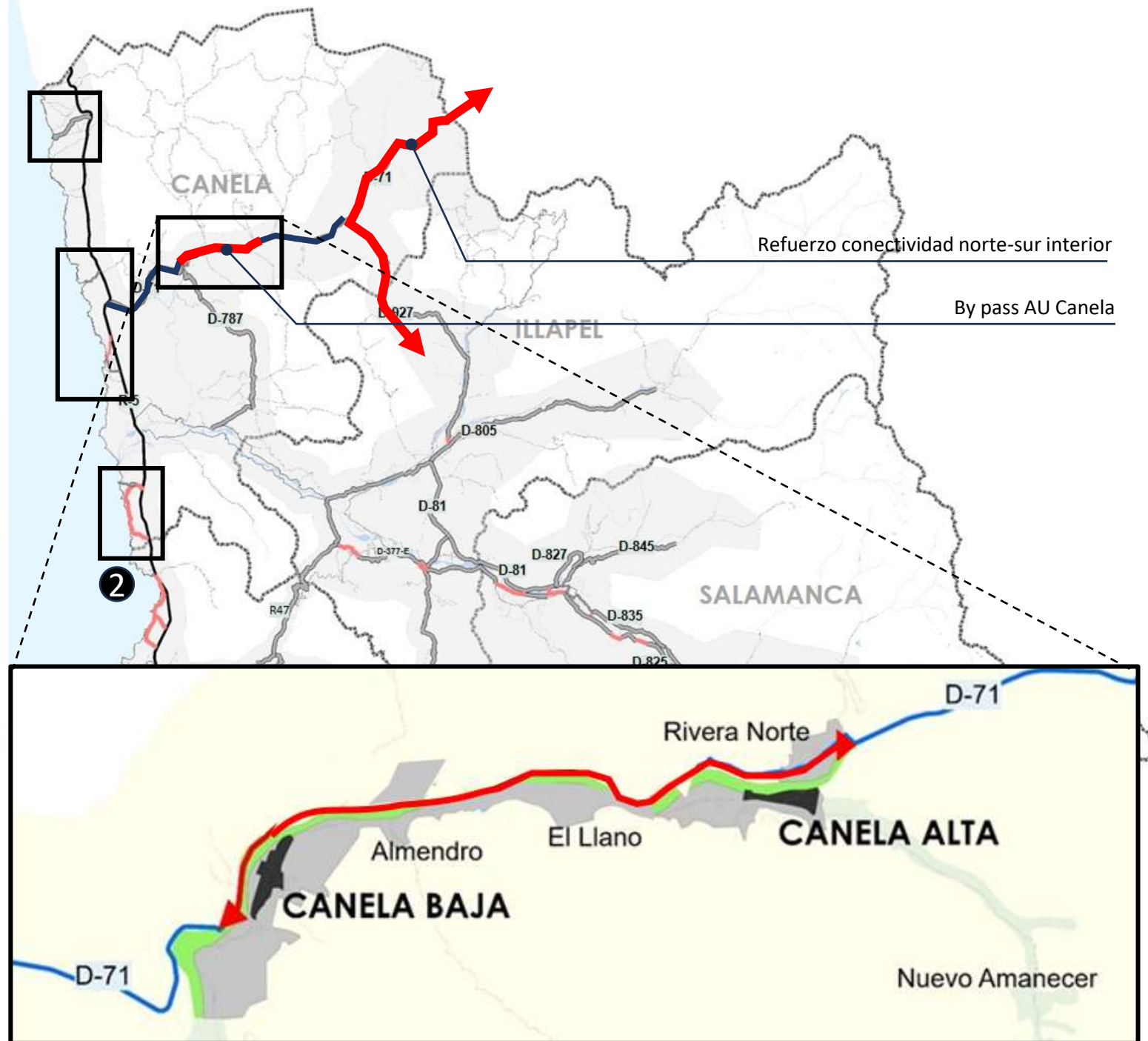
Se reconoce el área de Agua Dulce como una zona de extensión urbana que responde al uso y tipo de ocupación actual



- ZEU-2 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 2 – BALNEARIOS
- ZEU-4 :: ZONA EXTENSIÓN URBANA RESIDENCIAL 4 – URBANIZACIÓN COSTERA BAJA DENSIDAD
- APVN :: ÁREA PROTEGIDA VALOR NATURAL (RAMSAR SALINAS DE HUENTELAUQUÉN)
- ZEAP-C :: ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS - CALETAS
- ZEAP :: ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

COMUNA DE CANELA – VIALIDAD / BY PASS





ANTEPROYECTO EXPUESTO A CONSULTA PÚBLICA

