

Plan Regulador Intercomunal de la Provincia del Elqui  
**Resumen Ejecutivo del Anteproyecto**





## ANTECEDENTES

El Plan Regulador Intercomunal (PRI) es el instrumento de planificación con el que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana. Se refiere a aquellas áreas que están fuera de los radios urbanos de las comunas de la provincia, en nuestro caso: La Higuera, La Serena, Vicuña, Paihuano, Coquimbo y Andacollo, para promover el desarrollo armónico del territorio intercomunal.

La provincia de Elqui cuenta con Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Elqui, elaborado entre los años 2012-2014 y promulgado en 2019. Se ha optado por modificar dicho instrumento por las siguientes razones:

- Necesidad de corregir algunas situaciones, sobre todo referidas a trazados viales.
- Actualizar la información base, ya que ha sido superado por el crecimiento experimentado en una década.
- Incorporar la evolución que ha experimentado las normas que rigen este tipo de instrumentos de planificación urbana, por ejemplo, la formulación de una imagen objetivo.

El presente estudio de Actualización del PRI de Elqui se encuentra en desarrollo desde noviembre de 2020. Desarrolló sus etapas de diagnóstico y de formulación de imagen objetivo y sobre esta última se establecieron los lineamientos para desarrollar el anteproyecto.

Habiéndose elaborado la propuesta de anteproyecto, ahora corresponde someterlo a consulta para su aprobación conforme a lo indicado en el artículo 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala que deberá llevarse a cabo una consulta pública conforme a lo dispuesto en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 28 octies de dicha ley, además de solicitar la opinión de las municipalidades correspondientes.

# DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

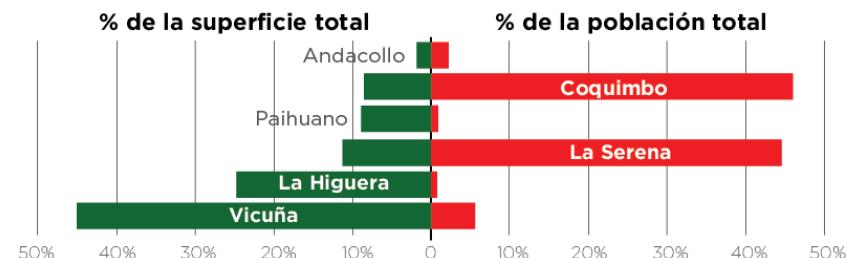
## CONTEXTO

En la Provincia de Elqui el 76% de la superficie corresponde a territorio cordillerano, concentrado principalmente en las comunas de La Higuera, Paihuano y Vicuña; los principales valles representan tan solo el 7%, extendiéndose a lo largo de las comunas de Paihuano y Vicuña al oriente, hasta La Serena al poniente. Las planicies costeras y otros territorios no montañosos constituyen el 17% de la superficie provincial, en las comunas de La Serena, Coquimbo, La Higuera y Andacollo. La población tiende a asentarse en territorios poco accidentados, principalmente en torno al sistema La Serena-Coquimbo, que concentra a gran parte de la población provincial en las áreas urbanas. La población rural, por otro lado, se distribuye a lo largo de los valles fluviales y las planicies costeras.

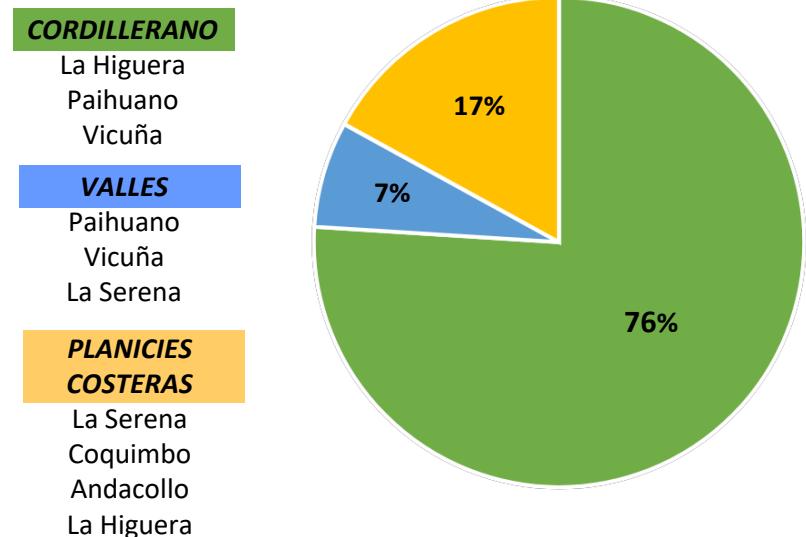
El área de estudio se circunscribe a la Provincia de Elqui, por lo tanto, a los límites político administrativos de las comunas de La Higuera, La Serena, Vicuña, Coquimbo, Andacollo y Paihuano, con una superficie total de 16.859 km<sup>2</sup> y una población de 496.337 habitantes, según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2017. La Provincia de Elqui es la de mayor extensión de las tres provincias que conforman la Región de Coquimbo, con una superficie que abarca el 42% del territorio regional y el 65,5% de la población regional.

La comuna de La Higuera se encuentra al norte de La Serena, su capital es La Higuera y su superficie es de 4.158,2 km<sup>2</sup>. Hacia el sur y también con territorio costero, se ubica La Serena con una superficie de 1.892,8 km<sup>2</sup>; y Coquimbo, con 1.429 km<sup>2</sup>. El territorio interior de la provincia lo componen Vicuña, con 7.610 km<sup>2</sup>; Andacollo hacia el sur, con 310 km<sup>2</sup>; y Paihuano al oriente, con un territorio de 1.495 km<sup>2</sup>.

Porcentaje de población según territorio



Superficie por territorio



# DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

## CONTEXTO

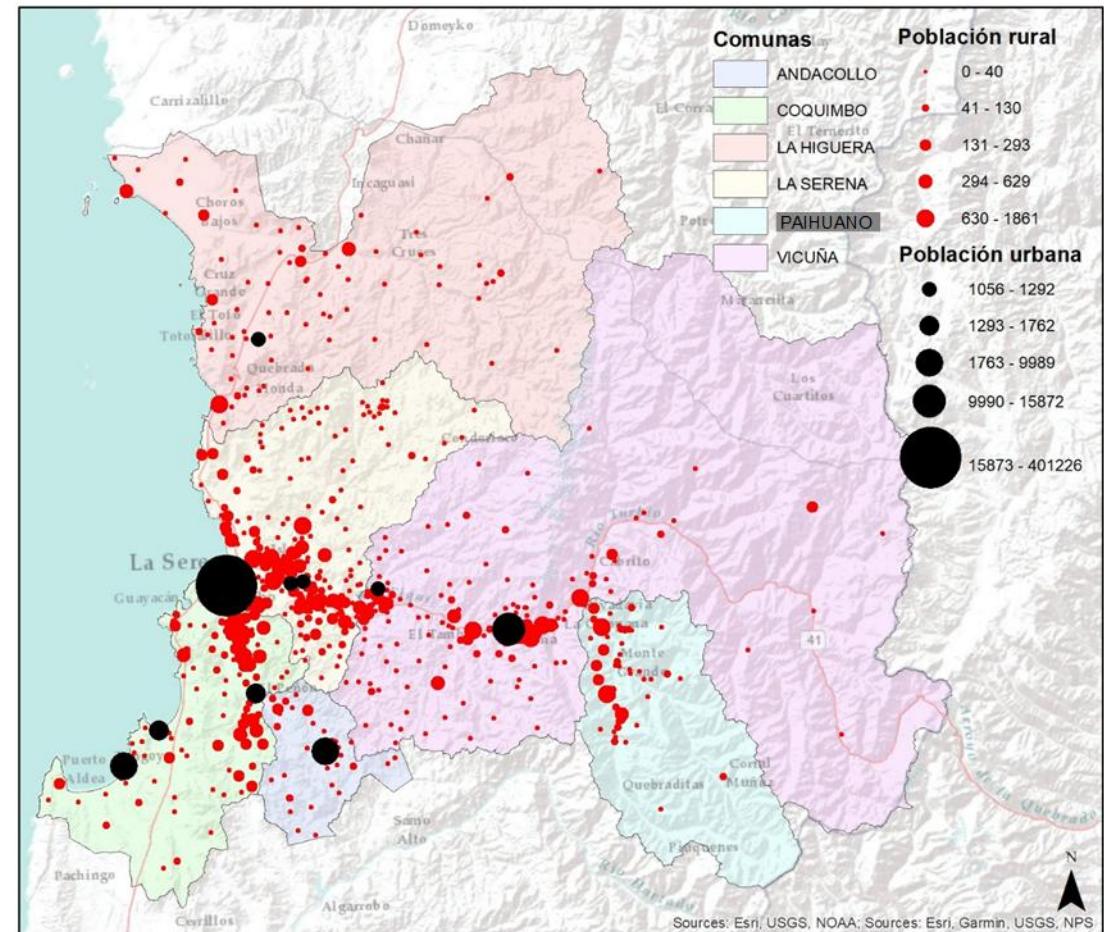
La provincia de Elqui integra diversos ámbitos geográficos en la parte norte de la Región de Coquimbo, de cordillera a mar. Históricamente, las principales áreas pobladas se han desarrollado en el borde costero de la provincia y a lo largo del valle del Elqui, principalmente.

Desde el punto de vista de la conectividad, la provincia de Elqui se estructura de norte a sur por la ruta 5 Norte, como también de manera oriente-poniente con la ruta 41, a lo largo del Valle del Elqui. También tiene alta relevancia la ruta 43, hacia Ovalle.

De acuerdo a los antecedentes del Plan Regional de Desarrollo Urbano (2006), la provincia presenta, como Centro Urbano Principal, el sistema La Serena-Coquimbo, luego el subcentro Urbano de Vicuña, treinta veces menor y como Pericentros, Andacollo, La Higuera y Paihuano.

En la Provincia de Elqui se constata una fuerte transformación del suelo rural, bajo distintas formas de ocupación que se superponen a la actividad agrícola y el paisaje. Estos efectos se observan tanto en los valles fluviales como en el borde costero de la provincia.

Se aprecian tendencias de poblamiento diferenciadas fuera de las zonas de extensión urbana: en las comunas de La Serena y Coquimbo, tanto al interior como en la costa sur, predominan parcelamientos, registrándose, especialmente en Coquimbo, numerosas subdivisiones irregulares que dan origen a poblados rurales informales.. Por otra parte, en Vicuña y en menor medida en Paihuano, se registra una presencia importante de asentamientos con predios menores, que evidencian cambios de uso de suelo para conjuntos habitacionales u ocupaciones irregulares.



Fuente: elaboración propia en base a Censo 2017

El Plan Regulador Intercomunal (PRI), vigente desde 2019, se encuentra en proceso de actualización, principalmente para incorporar nuevas exigencias normativas, incluir riesgos naturales, aclarar afectaciones y revisar la evolución de las localidades.

# DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS: TEMAS CLAVE

## SÍNTESIS DE CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Conclusiones referidas principalmente a los cambios ocurridos en años recientes (especialmente respecto del estudio realizado en 2012-2013 que dio origen al PRI vigente), que pudieran modificar el escenario entonces diagnosticado.

1

**Elqui no sólo es la provincia más poblada, es la que hace crecer a la región:** entre 2002 y 2017, con 53,7%, casi duplica el ritmo de crecimiento regional, sobre la base de La Serena – Coquimbo. Esta tendencia se ratifica en 2024, con un crecimiento intercensal de 11,6% . **El resto de la provincia, evoluciona más lentamente en el tamaño de su población.** Andacollo, con un crecimiento intercensal de 4,5%, supera los modestos crecimientos de La Higuera (2,1%), de Paihuano (3,2%) y, sobre todo, de Vicuña, que limita a 1% el crecimiento de su población.

2

**La población rural de La Serena crece significativamente**, a consecuencias de la expansión de la ciudad hacia el valle: **un crecimiento suburbano** más que algo propio de la vida rural, con numerosas localidades menores en el valle. En el otro extremo, 76% de la provincia es territorio montañoso con mínima presencia de población.

3

La Serena y Coquimbo son una misma unidad urbana de tamaño poblacional equilibrado. Sin embargo, **en actividad económica La Serena sobrepasa progresivamente a Coquimbo:** casi el doble que Coquimbo en las ventas de las empresas y más de la mitad del empleo provincial (52,3%), además de su condición de capital regional.

4

Este conglomerado le entrega alto nivel de servicios a la provincia, pero también presenta los problemas más agudos de conectividad interurbana, que también se manifiestan a lo largo del valle del Elqui.

El resto de la provincia presenta una menor diversidad funcional, definiéndose en gran parte por roles predominantes: agricultura y turismo en Paihuano y Vicuña, Minería y escasa disponibilidad de suelo agrícola en Andacollo y La Higuera, esta última con actividad pesquera y turística en la costa.

5

Se acentúan tendencias de amenaza medioambiental, como la **escasez hídrica**, que agudiza el despoblamiento rural en áreas donde sólo se accede al agua potable a través de camiones aljibe, así como hay localidades urbanas cuyo crecimiento se ve obstaculizado por la falta de factibilidad sanitaria.

Destaca también como amenaza la **presión de ocupación humana de áreas naturales ambientalmente sensibles**, principalmente de la costa y el valle. También como áreas sensibles destaca la presencia de **sectores con valores culturales ancestrales** a considerar en la planificación.



# DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS: TEMAS CLAVE

## SÍNTESIS DE CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

6

En el desarrollo del sistema construido, destaca la **creciente presión inmobiliaria por ocupación de suelo rural**. En La Serena esto se observa especialmente en el primer tramo del valle de Elqui, con numerosos loteos de parcelas residenciales. Algo similar pero más precario, se observa en Coquimbo a lo largo de la ruta 43, con poblamientos irregulares que se generan por cesión de derechos que subdividen parcelas de 5.000 m<sup>2</sup> en lotes menores. Todo esto se traduce en una marcada tendencia a una ocupación del territorio dispersa y sin planificación.



Es posible que a futuro los balnearios de la costa de Coquimbo jueguen un **rol equivalente a las parcelas de agrado del interior de La Serena**, como primeras viviendas “suburbanas”.

7

En ese marco, es posible prever que:

- **La Serena** encabezará el crecimiento y concentrará, junto a **Coquimbo**, cada vez mayor proporción de la población de la provincia.
- **Andacollo** continuará con un modesto crecimiento poblacional, asegurado en gran parte por una actividad minera relativamente estable.
- **La Higuera** tiende a diversificarse, sumando turismo costero, actividad portuaria y minería, lo que incluye fricciones entre actividades por la ocupación de un medio ambiente frágil.
- **Paihuano** incorpora crecientemente en su población un perfil de habitante que contribuye a fortalecer su oferta turística, pero que también presiona sobre el escaso suelo disponible.
- **Vicuña** se consolida como cabecera del interior del valle, con el desafío de reducir la estacionalidad del turismo.



8

**Los instrumentos de planificación urbana de nivel comunal** se encuentran actualizados con posterioridad a la promulgación del PRI vigente (2019), a excepción del PRC de Andacollo. Por su parte, Coquimbo se encuentra finalizando un nuevo proceso de actualización de su PRC. Así, sirven de referencia al presente estudio, especialmente en sus límites urbanos.



## OBJETIVOS GENERALES

- **VISIÓN DE DESARROLLO URBANO**
- **OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN**
- **FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN**



# OBJETIVOS GENERALES

## VISIÓN DE DESARROLLO

Un desarrollo territorial de la intercomuna y del sistema de centros poblados que toma como base la Estrategia Regional de Desarrollo 2020 (ERD), en proceso de actualización, que entrega elementos fundantes para la definición de desarrollo del PRI:

- Buscar la disminución de los desequilibrios territoriales, para constituir un territorio integrado, abierto y conectado al mundo, socialmente inclusivo y cohesionado.
- El equilibrio entre distintos usos en el espacio costero,
- Contribuir a una mejor calidad de vida en el espacio rural del secano reforzando los centros habitados secundarios,
- Favorecer el desarrollo de territorios estratégicos,
- Vigilar el uso y calidad de las aguas
- Compatibilizar la producción con las exigencias de calidad de vida

## OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

1 Favorecer un desarrollo más armónico y equitativo **entre los asentamientos humanos de la provincia**. Apoyarse en la diversidad de roles de cada centro urbano y buscar su mayor diversificación funcional.



2 Planificar el **espacio rural** tras mayores oportunidades y mejores condiciones de vida, controlando la proliferación de loteos agro residenciales. Regular las instalaciones que puedan producir impactos negativos, para **minimizar conflictos de uso en el espacio rural**.



3 Mejorar **la conectividad del territorio**, integrando sectores del secano interior y asumiendo los conflictos actuales (paso de ruta 5 por La Serena – Coquimbo) y potenciales (saturación de la ruta 41).



4 **Regular el desarrollo de áreas sensibles** que constituyen recursos de valor en el Elqui, en particular, las zonas costeras al sur y norte de la provincia y las pequeñas localidades interiores del valle.



# OBJETIVOS GENERALES

## PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO A ELABORAR - FACTORES CRÍTICOS DECISIÓN

Los factores críticos de decisión (FCD) identificados se enfrentan a las directrices para la construcción de opciones de desarrollo. Como tales corresponden a los aspectos principales que requiere definir el PRI y serán abordados de distinta manera por las alternativas de estructuración que se presentan más adelante..

### DIRECTRICES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO

#### 1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Superficie que será considerada en el PRI. El área de planificación puede ser más amplia o reducida según el énfasis que cada alternativa presente respecto de lo que se estima necesario planificar.

#### 2. ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA

Las AEU establecen hasta dónde podrán crecer a futuro los límites urbanos. Su extensión dependerá no sólo de las proyecciones de crecimiento poblacional, sino de las prioridades de regulación urbana que establezca cada alternativa, respecto de formas de ocupación de suelo que extienden el poblamiento fuera de las ciudades.

#### 3. ÁREA RURAL NORMADA

Usos de suelo rural para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la LGUC (cambios de uso de suelo), evitando conflictos de uso, el resguardo de áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial, estimaciones de posible poblamiento y consideración de riesgos.

### FACTORES CRÍTICOS DECISIÓN

FCD 1. Proceso de urbanización e interacción con medio ambiente y recursos naturales



FCD 2. Infraestructura de escala regional

FCD 4. Reducción del riesgo y adaptación al cambio climático



FCD 1. Proceso de urbanización e interacción con medio ambiente y recursos naturales

FCD 4. Reducción del riesgo y adaptación al cambio climático

FCD 5. Suelos de valor agroecológico



# OBJETIVOS GENERALES

## PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO A ELABORAR - FACTORES CRÍTICOS DECISIÓN

### DIRECTRICES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OPCIONES DE DESARROLLO

#### 4. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Determinación de polígonos destinados a instalaciones complementarias y/o de apoyo a la producción minera o manufacturera, principalmente, definidos por condiciones de accesibilidad, instalaciones existentes y limitadas posibilidades de impacto sobre otras actividades.

#### 5. CONECTIVIDAD

Vías troncales o expresas que se estiman prioritarias para la intercomuna, cada alternativa se pronunciará sobre aquellas rutas que considera necesario agregar o privilegiar en su mejoramiento, en función de que cumplan un nuevo rol, y de complementar las propuestas asociadas al resto de las variables. Expresan prioridades diferentes a comparar.

#### 6. ÁREAS VERDES Y PARQUES INTERCOMUNALES

Áreas para desarrollo de proyectos de envergadura que trascienden a la comuna, donde el uso de suelo de área verde impone una baja constructibilidad. Incluye también los parques afectos a una declaratoria de utilidad pública .

#### 7. SITIOS PROTEGIDOS

Reconocimiento de zonas o sitios de valor patrimonial cultural y/o natural que están protegidos por otros cuerpos legales. Considera también los sitios prioritarios que, si bien no pueden ser reconocidos de igual manera por el PRI, serán tomados en cuenta para planificar usos de suelo respetuosos de sus atributos .

### FACTORES CRÍTICOS DECISIÓN

#### FCD 2. Infraestructura de escala Regional

#### FCD 3. Conectividad y accesibilidad en la intercomuna



#### FCD 3. Conectividad y accesibilidad en la intercomuna



#### FCD 1. Poblamiento y su expansión en ambientes costeros y ambientes frágiles



#### FCD 1. Poblamiento y su expansión en ambientes costeros y ambientes frágiles

#### FCD 5. Suelos de valor agroecológico



## IMAGEN OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO

Como fruto de un proceso de participación temprana y de la evaluación ambiental de las alternativas de estructuración, así como de un proceso de consulta pública realizada de acuerdo al artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los elementos evaluados como más positivos fueron integrados en la Imagen Objetivo del Plan.

La **imagen objetivo** establece las características básicas de la situación futura hacia la cual orientar el desarrollo urbano intercomunal, como mejor respuesta a los conflictos detectados y/o a la evolución de debilidades, amenazas y fortalezas identificadas en el territorio.

No constituye aún la propuesta de planificación sino más bien establece los principales lineamientos sobre los que deberá ser elaborado el plan.

A continuación, como antecedentes para la posterior presentación de la propuesta de anteproyecto, se señalan las alternativas consultadas a partir de las cuales se elaboró la imagen objetivo. También se describen los aspectos principales acordados como la imagen objetivo que sirvió de base a al anteproyecto.



## ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA URBANO

Las dos alternativas que se proponen a continuación asumen la existencia de un PRI de elaboración reciente: en lo sustancial, la primera alternativa (A) corresponde a la respuesta que entrega el PRI vigente a las cinco variables principales. En cambio, la alternativa B busca dar respuesta a la evolución de las tendencias o cambios detectados luego de la dictación del PRI vigente, los que se consignan en las conclusiones del diagnóstico.

Sintéticamente, se pueden establecer las siguientes diferencias principales entre las alternativas A y B:

VARIABLES	ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B
ÁREA DE PLANIFICACIÓN.	Presenta un área de planificación más extensa, que incluye el valle del río Elqui y el litoral costero más poblado, y gran parte de los territorios de las subcuencas menores, para planificar una diversidad de áreas rurales.	Se define un perímetro menor como área de influencia del desarrollo urbano, de acuerdo a un área rural más acotada, con lo que se planifica solo las áreas rurales de mayor accesibilidad.
ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA	Zonas de extensión acotadas al crecimiento esperado de los asentamientos existentes y a otras áreas de extensión de baja consolidación.	Más extensas, incluyen sectores de crecimiento suburbano que se estima necesarios de planificar para evitar una ocupación dispersa. En la costa se establecen áreas para desarrollos turísticos de mayor intensidad.
ÁREA RURAL NORMADA	Más amplia, incluye áreas interiores de la provincia con baja ocupación.	Más acotada a sectores de ocupación agrícola y poblacional actuales y esperados. Destacan áreas restringidas para proteger por sectores ambientalmente sensibles y por amenazas antrópicas.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ambas alternativas comparten la ubicación de áreas productivas e infraestructura según usos existentes, distribuidas en cada comuna para reforzar las oportunidades asociadas principalmente al desarrollo de la actividad minera. También reconocen cambios de usos de suelo otorgados por instalaciones existentes.	
CONECTIVIDAD	Propone un reforzamiento de la accesibilidad transversal por el valle con la ruta 41. se refuerza la unión de las rutas 5 y 43 y con ruta 41 por la cuesta a la quebrada de Talca. Se priorizan rutas secundarias que mejoran accesibilidad de sectores del secano interior .	Reforzamiento de la accesibilidad transversal por el valle con la ruta 41 en un par de vías. La vialidad longitudinal de ruta 5 se complementa con un by pass poniente desde Punta Teatino hasta sector Pan de Azúcar.

# IMAGEN OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO

## IMAGEN OBJETIVO – DESCRIPCIÓN GENERAL

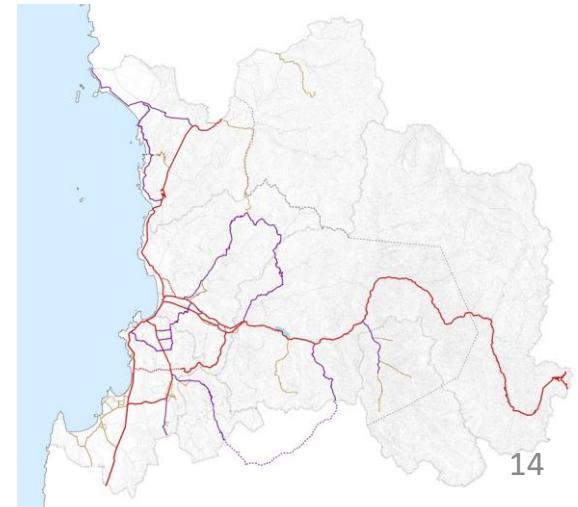
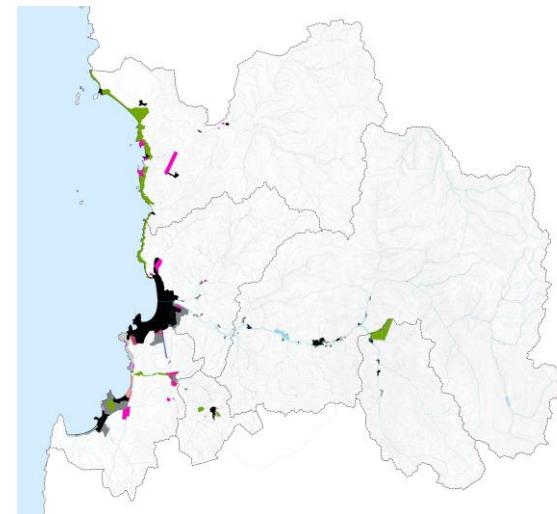
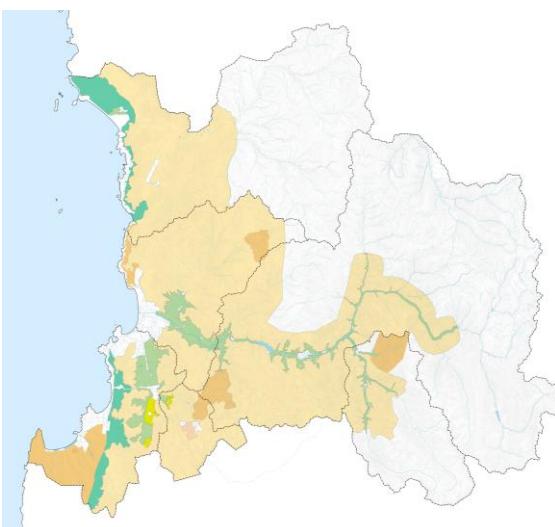
La propuesta **define como área de planificación los sectores habitados y más accesibles de la provincia**: aquellos donde existen o existirán potencialmente usos que requieren ser regulados para evitar conflictos entre sí. Por lo tanto, se planificará el borde costero y sus cercanías, así como el valle de Elqui y su entorno, además de áreas interiores que cuentan con accesibilidad.

Se establecen **zonas de extensión urbana moderadas y acotadas** en las cabeceras comunales y se **reconocen áreas actualmente pobladas a lo largo de los valles**, con el objetivo de regularizarlas y contenerlas, protegiendo el suelo productivo rural. Evita favorecer una conurbación entre localidades, favoreciendo el desarrollo aislado de éstas, destacando con ello el carácter rural del entorno. Da especial énfasis a la ocupación del borde costero, definiendo áreas específicas de extensión urbana con mayor intensidad de uso para **desarrollos turísticos**.

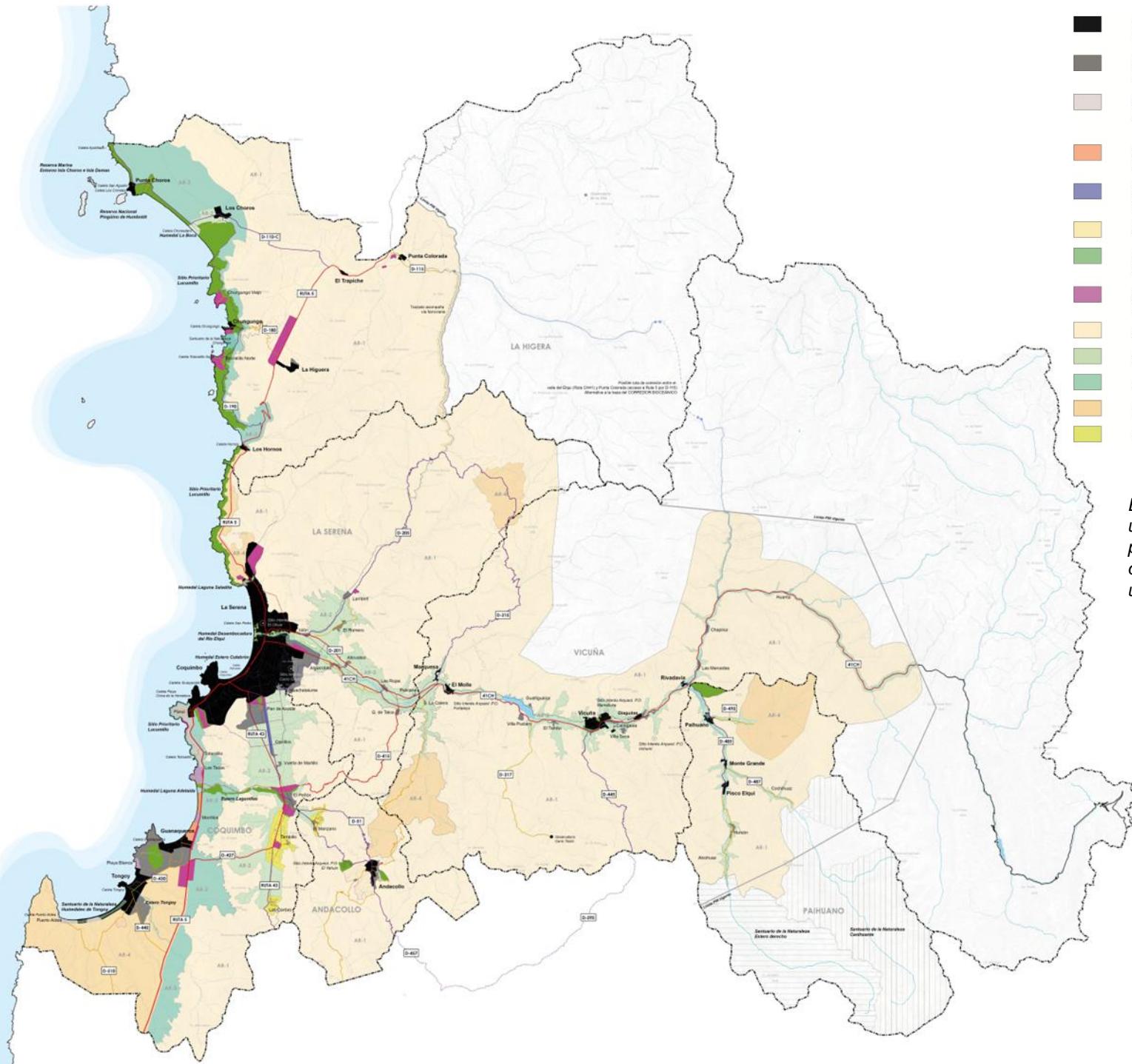
**La zona rural se segmenta según su potencial** para dar una cobertura de usos apropiada a cada sector. La regulación (aplicación del art. 55º para cambios de uso de suelo) se propone en sectores donde es necesario prever conflictos de uso. En este marco, especial importancia tienen las AR2, como resguardo de suelos de valor agrícola y las AR4, de resguardo de áreas de valor patrimonial y/o ambientalmente sensibles.

En cuanto a las áreas productivas intercomunales, éstas se determinan por condiciones de **accesibilidad y usos actuales**. Estarán ubicadas contiguas a rutas.

Se propone priorizar **alternativas viales que alivien la presión del flujo vehicular sobre las rutas 5 y 41**. Respecto de la primera, se proponen tramos de vías que, al sur de la conurbación, desvíen flujos a la ruta 43 y a la 41, desde donde cruzar hacia el norte por detrás de Las Compañías para conectarse con la ruta 5 cerca de Punta Teatinos. También se propone reforzar la vialidad norte del valle de Elqui para reducir la saturación de la ruta 41. Se propone también vialidades menores para brindar **acceso al borde costero** y el desarrollo de vialidades que **incrementen la accesibilidad de sectores del secano interior**. Por último, se propone una trama vial para facilitar la **estructuración de asentamientos poblados de desarrollo irregular**.



# IMAGEN OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO



- AU - Área urbana**  
(con límite urbano vigente)
  - ZEU - Zona de extensión urbana tradicional**  
(Alta/media/baja densidad)
  - ZEU1 - Zona de extensión urbana**  
(protección del medio natural)
  - ZEU2 - Zona de extensión urbana**  
(mayor intensidad turismo)
  - ZEUE - Zona de extensión urbana**  
(Grandes Equipamientos)
  - ZEUP - Uso recreativo de playa**
  - ZEAV - Zona de extensión área verde**  
(AV intercomunales)
  - ZEAP - Zona de extensión área productivas**  
(Áreas productivas, servicio e infraestructura)
  - AR 1 - Área Rural** (usos variables, aplica artículo 55)
  - AR 2 - Área Rural** (suelos de alta productividad agrícola)
  - AR 3 - Área Rural** (planicies costeras)
  - AR 4 - Área Rural** (áreas de valor ecológico, sin protección actual)
  - AR 5 - Área Rural** (consolidación de villorrios rurales)

*En esta imagen objetivo se amplían las áreas urbanas definidas en los planes reguladores comunales y se crean otras nuevas a través de zonas de extensión urbana.*

# IMAGEN OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO

## CARACTERÍSTICAS Y CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL, POR COMPONENTE

### ÁREA DE PLANIFICACIÓN:

#### – CARACTERÍSTICA DE LA PROPUESTA:

Se planificará la superficie provincial de Elqui que cuenta con accesibilidad y presenta condiciones de poblamiento

#### – CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:

*Disminuye el área de planificación respecto del PRI actual el área de planificación, principalmente en áreas cordilleranas de las comunas de Vicuña y Paihuano, para ajustarse al criterio señalado más arriba.*

### ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA:

#### – CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA:

Se definen 3 estrategias

##### **A\_ Cabeceras Comunales**

Se concentran en unidades funcionales acotadas según criterios de expectativas de crecimiento poblacional, tipo y categoría de riesgo, y de capacidad y distribución hídrica.

##### **B\_ Borde Costero**

Se identifican áreas con ventajas para desarrollos turísticos de alta intensidad.  
(accesibilidad / cercanía a playa / áreas sin mayor explotación).

##### **C\_ Localidades interiores**

Se reconocen unidades funcionales dispersas a lo largo de los valles, acotadas a la superficie urbana actual y respetando el suelo productivo rural.

#### – CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:

*Las zonas de extensión urbana (ZEU) definidas en el PRI vigente en las cabeceras comunales quedan en gran parte absorbidas como áreas urbanas en los PRC en proceso de actualización. Se definen nuevas ZEU muy acotadas en acuerdo con los municipios, puesto que los nuevos límites urbanos ya incluyen gran parte del crecimiento esperado. Las ZEU definidas en la costa para desarrollos turísticos se agregan a las ya existentes en el PRI vigente, homologándose entre todas las condiciones urbanísticas actualmente disímiles.*

## IMAGEN OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO

### CARACTERÍSTICAS Y CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL, POR COMPONENTE

#### ÁREAS RURALES:

##### CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA:

**Se establecen 5 áreas rurales diferenciadas** de acuerdo a las siguientes intenciones de regulación:

- Regular la superficie productiva de los valles
- Regular el entorno del borde costero
- Establecer un área contigua a los valles, sobre sobre laderas de cerros donde aplica art.55
- Reconocer asentamientos existentes para la consolidación de villorrios rurales.
- Reconocer áreas de especial importancia para la biodiversidad, no protegidas actualmente

##### CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:

*Se mantienen en lo principal las áreas rurales definidas en el PRI vigente, cuyos perímetros se ajustan y cambian sus denominaciones. En ese marco, los principales ajustes corresponden a una mayor extensión de las AR4 (áreas de valor ambiental no protegidas), especialmente en la costa y la definición de áreas para la consolidación de villorrios rurales (AR5), principalmente en Coquimbo.*

#### ÁREAS PRODUCTIVAS:

##### CARACTERÍSTICA DE LA PROPUESTA:

Se establecen zonas de actividades productivas, infraestructura y servicio de impacto intercomunal (ZEAP) en diversas localizaciones, principalmente en Coquimbo y La Higuera y también en La Serena y Vicuña, asociadas a instalaciones y explotaciones existentes y a potenciales desarrollos identificados por los municipios.

##### CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:

*Se mantienen, básicamente, ZEAP definidas en el PRI vigente, con algunos cambios: los más significativos son: se elimina ZEAP de Chungungo Viejo en La Higuera y se agregan otras ZEAP, especialmente en Coquimbo.*

## IMAGEN OBJETIVO DEL SISTEMA URBANO

### CARACTERÍSTICAS Y CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL, POR COMPONENTE

#### VIALIDAD:

##### CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA:

- Para aliviar la presión vial en la ruta 5 sobre las áreas urbanas, se proponen tramos de vías que, al sur de la conurbación, desvíen flujos a la ruta 43 y a la 41, crucen al norte y tras Las Compañías se conecten con la ruta 5 cerca de Punta Teatinos.
- Se refuerza la vialidad norte del valle de Elqui (D-201) como par de la ruta 41, para reducir la saturación de ésta.
- Se proponen vialidades menores para brindar acceso al borde costero y, hacia el interior, vialidades que conecten sectores del secano.
- Se propone trama vial para brindar una estructura a asentamientos poblados irregulares.

##### CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL:

*En esta alternativa se privilegia el desarrollo de una vialidad exterior a la conurbación para aliviar la presión sobre la ruta 5, desviando flujos hacia las rutas 43 y 41, sin eliminar las vialidad estructurante que, con ese fin, define el PRI actual dentro de las áreas urbanas de Coquimbo y La Serena.*

*Por el costado norte del valle de Elqui se propone un par de la ruta 41 para descongestionar el tránsito por el valle. Se incorporan vías secundarias para mejorar la conectividad de sectores del secano y se da continuidad a la ruta D-190 por la costa de La Higuera. En los villorrios rurales se define una red vial básica para dar una estructura a esos asentamientos.*

## PROUESTA DE ANTEPROYECTO

La propuesta de anteproyecto tiene como base la imagen objetivo ya descrita. Adicionalmente a la imagen objetivo, hay otros aspectos que contribuyen a la definición del anteproyecto:

El primero de ellos se refiere a **los términos definidos por el CORE para desarrollar el Anteproyecto**, los que se señalan más adelante.

Un segundo aspecto a considerar en el anteproyecto es el de **riesgos naturales y antrópicos**. El estudio de riesgos identifica territorios susceptibles a las amenazas de remoción en masa y flujo de detritos, peligro de inundación por desborde de cauces, y amenazas por pasivos ambientales potencialmente contaminantes. También identifica la concentración de amenazas por inundación por tsunami y por desborde de cauces. A lo cual se agrega la condición sísmica y presencia de fallas geológicas.

En el marco del dimensionamiento de estas amenazas, se definen las áreas de extensión urbana y, particularmente, aquellas en las que restringir la intensidad de ocupación.

Por último, en el marco de las **actividades de participación** (en la Memoria se presenta un registro de todas las actividades de participación), los resultados de la **Consulta Indígena** contribuyen a la definición del Plan, en especial, de áreas a preservar por su valoración como elementos de significación para la cosmovisión indígena.



# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO

## TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR EL CORE PARA EL ANTEPROYECTO

(acta de acuerdos del CORE, 12 de septiembre de 2023).

### **Criterios territoriales:**

- a) Reconocimiento de escasez hídrica como condición permanente de la provincia de Elqui y su proyección en el tiempo.
- b) Análisis en función de resguardar sitios de prioritarios para la diversidad, áreas con valores naturales y humedales, a través de herramientas orientadas al resguardo y generación de zonas a modo de buffer (áreas verdes).
- c) Borde costero de la provincia tendiente a equilibrar los diversos requerimientos y usos potenciales.
- d) Análisis de la propuesta de áreas rurales normadas con diversas vocaciones, de manera que el territorio rural considerado en el instrumento sea acorde con las necesidades y resguardos que se requieren.
- e) Propuesta de vialidad que apunte hacia mejorar la conectividad de las personas, áreas pobladas y dar acceso al borde costero.

### **Temáticas para monitorear** en las siguientes etapas de desarrollo del instrumento:

- a) Estudios de riesgos naturales de manera que la zonificación los considere y permita la revisión de las zonas en función del bienestar y seguridad de las personas.
- b) Proyección de vialidades intercomunales para dar acceso y conexión a la población provincial y que deberá ser revisada con los sectores respectivos (vialidad y municipios).
- c) Normas urbanísticas y usos de suelo acordes con las capacidades y potenciales de las zonas de extensión urbana propuestas.
- d) Usos de suelo en las áreas rurales normadas acordes con las capacidades y equilibrios territoriales.
- e) Reconocimiento de figuras de protección y resguardo de aquellas zonas prioritarias.
- f) Situación de crecimiento al margen de la planificación a través de subdivisiones y venta de derechos que afectan los equilibrios territoriales.
- g) Revisión de los cambios introducidos a la propuesta de imagen objetivo según las respuestas a las observaciones de la comunidad para la etapa de anteproyecto del PRI Elqui (en términos gráficos y de normas en cada zonificación).

# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO

## ÁREAS DE RIESGO

El riesgo es uno de los objetivos de planificación por el resguardo de la población ante la amenaza. El estudio específico presenta los contenidos marco de amenazas enfocados a las áreas con desarrollo urbano. La ocupación en las áreas de riesgo estará condicionada a la realización de mitigaciones, ya sean obras o acciones. La planificación podrá definir condiciones urbanísticas que controlen la exposición de personas ante peligros.

En el Estudio de Riesgos del PRI Elqui se identifican las siguientes áreas de riesgo, que se aplican tanto en áreas urbanas como rurales, graficadas en los planos.

- **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.

- **Zonas no edificables de nivel intercomunal**

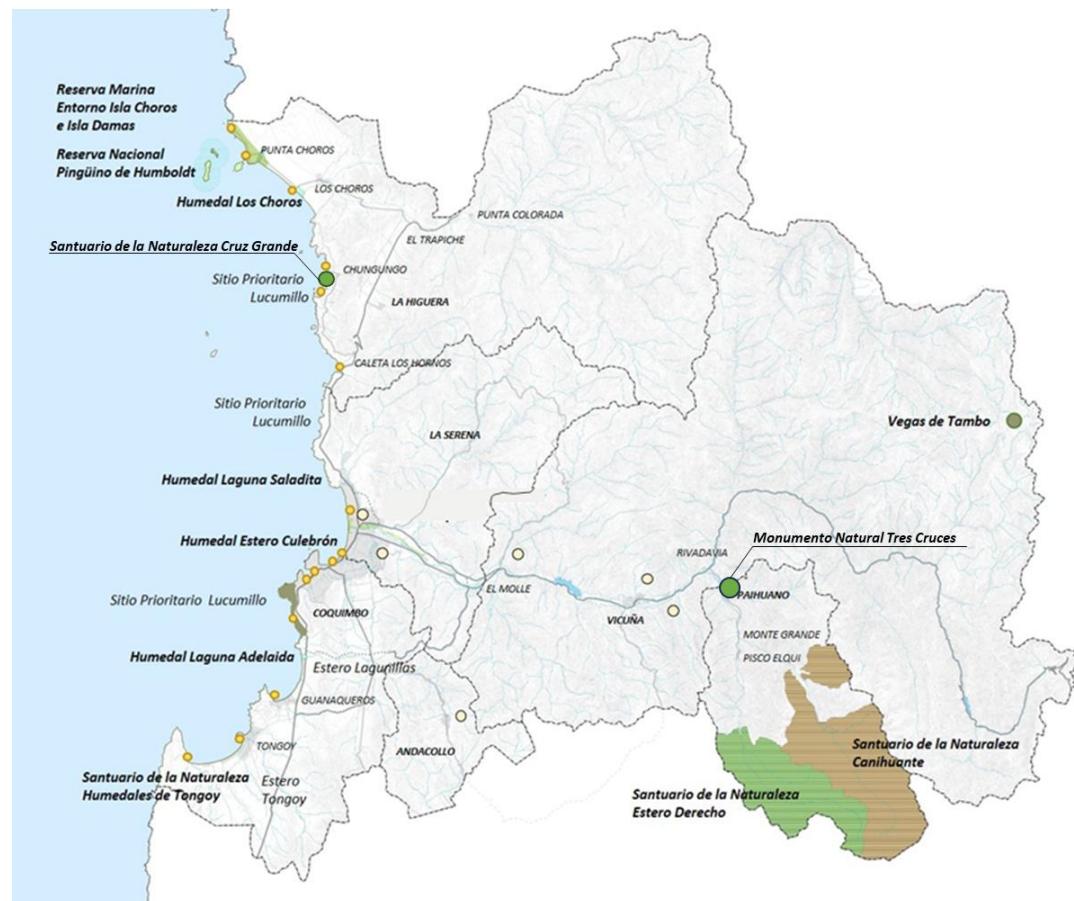
Se reconocen las siguientes zonas no edificables, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente:

- 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.

# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO

## SITUACIÓN TERRITORIAL BASE

Si bien el PRI no tiene facultades para definir áreas de protección, sí **deberá reconocer** las áreas de protección de recursos de valor natural y/o cultural. El marco legal indica que “se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor natural” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales. Complementariamente, se consideran en la planificación los Sitios Prioritarios, aunque no constituyen áreas legalmente protegidas, para establecer usos de suelo apropiados a su preservación ambiental. Lo mismo vale para humedales, cursos de agua y sitios reconocidos de valor para los pueblos originarios.



ÁREAS PROTEGIDAS Y SITIOS PRIORITARIOS PARA LA BIODIVERSIDAD

COMUNA	SITIO
La Higuera	Quebrada Los Choros - Tres Quebradas Cuesta Buenos Aires Quebrada Honda: Bosque El Maray Cerro de Juan Soldado, Puente Juan Soldado - Quebrada Honda. El Tofo-Cruz Grande Dunas de los Choros Bajos - Los Choros Llanos de la Higuera Santuario de la Naturaleza Cruz Grande Puente Juan Soldado - Punta de Teatinos Llanos de Arqueros - Quebrada Arqueros
La Serena	Condoriaco Quebrada Santa Gracia Quebrada del Jardín Quebrada Marquesa Baños de Pangue - Quebrada Pangue Quebrada El Arrayán Llanos de Guanta Río Turbio: Guanta
Vicuña	Río Turbio: arriba de Guanta Vega Piuquenes de Cordillera Doña Ana Los Maitenes, en la Quebrada de Leiva Quebrada de Paihuano Las Juntas (alta cordillera) Baños del Toro (alta cordillera)
Paihuano	Estero Derecho: Alcoguaz Cuenca Estero Derecho Río Cochiguaz Monumento Natural Tres Cruces
Coquimbo	Tongoy a Coquimbo Quebrada Camarones Las Cardas - Bosque de Caiceo Quebrada El Arrayán
Andacollo	Cuesta La Caldera Cuesta de Andacollo (Quebrada de Martínez).

- **BORDE COSTERO**
- **HUMEDALES**
- **CURSOS DE AGUA, MANANTIALES Y QUEBRADAS**
- **BOSQUE NATIVO**
- **CALETAS PESQUERAS**
- **SITIOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO (PUEBLOS ORIGINARIOS)**

Se establecen **zonas de protección del borde costero o zonas de protección costera (ZPC)** en los frentes marítimos de las zonas de extensión urbana sin consolidación, conforme al artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

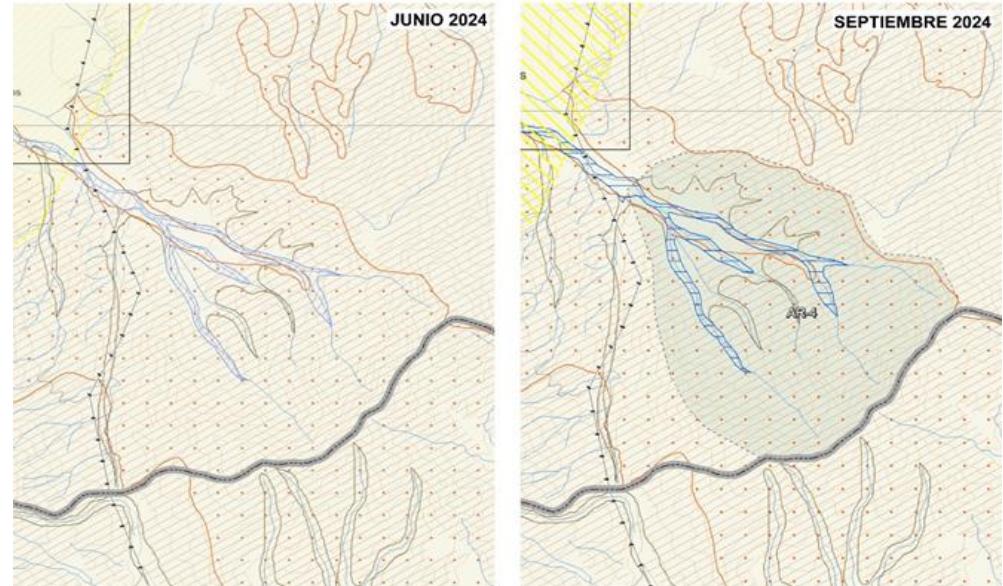
# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO

## CAMBIOS PROPUESTOS COMO RESULTADO DE LA CONSULTA INDÍGENA

La Consulta Indígena se llevó a cabo entre los meses de junio y agosto de 2024. A continuación se señalan sólo los acuerdos que modifican los Planos o la Ordenanza (hubo también observaciones que se acordó incorporar en la Memoria o traspasar a otras instituciones).

### LA HIGUERA

Valle del Daín: cambiar anteproyecto de AR1 a AR4 en el polígono, con límites en las cumbres del área, por tratarse de un territorio con varios proyectos de conservación patrimonial y de biodiversidad.



### LA HIGUERA

ZEAP Totoralillo Norte: se modificará lo mínimo suficiente la superficie de acuerdo a nuevos antecedentes sobre instalaciones portuarias (ajuste de ZEAP para incorporar instalaciones proyectadas).



# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO CAMBIOS PROPUESTOS COMO RESULTADO DE LA CONSULTA INDÍGENA

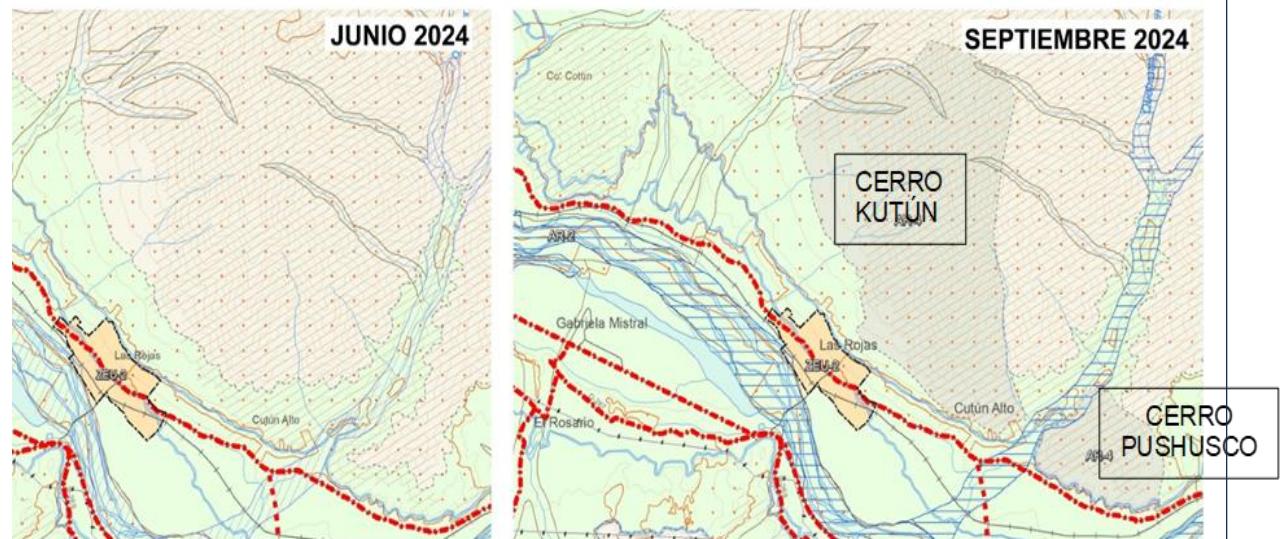
## LA HIGUERA

Punta de Choros: grabar vialidades de acceso a la playa al norte y sur de Punta de Choros



## LA SERENA

Se redefine Cerro Kutún como AR4.  
Se redefine cerro Pushusco como AR4. Ambos son considerados cerros tutelares por pueblos indígenas

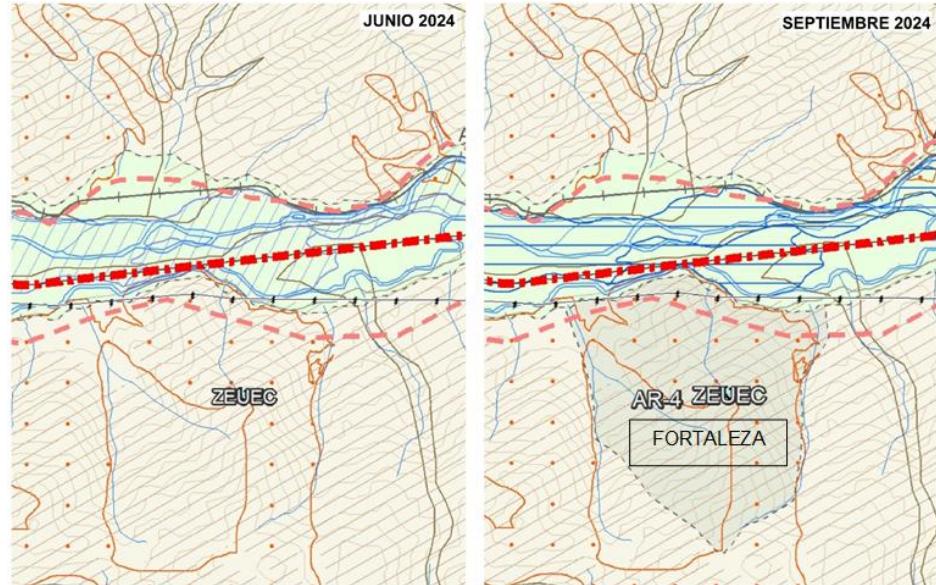


# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO

## CAMBIOS PROPUESTOS COMO RESULTADO DE LA CONSULTA INDÍGENA

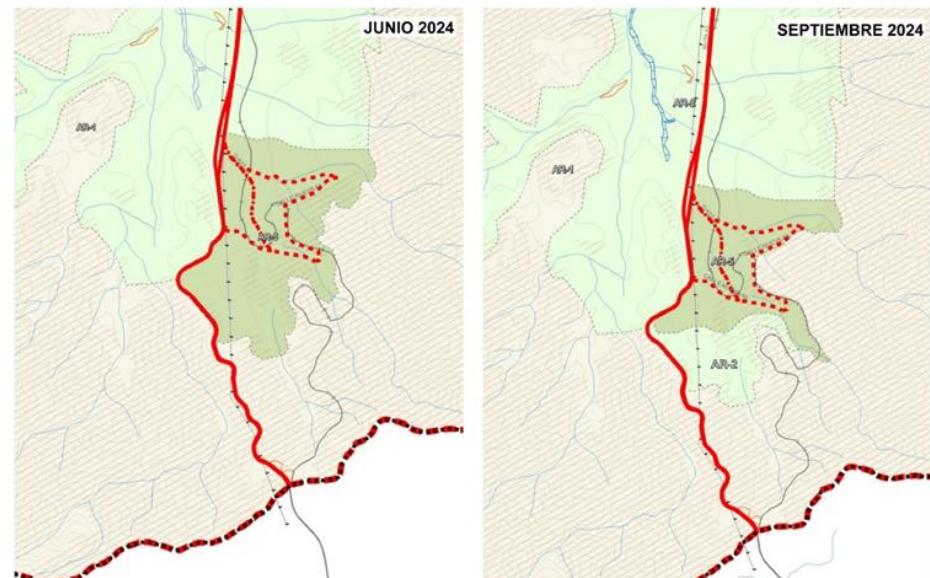
### VICUÑA

Se incorpora polígono AR4 en torno a Fortaleza, según área de influencia establecida en estudio arqueológico



### COQUIMBO

En Las Cardas se reduce el AR5, ajustándose al área poblada. La reducción al oriente se cambia a AR1 y al sur de la localidad se cambia a AR2, que se mantiene al poniente

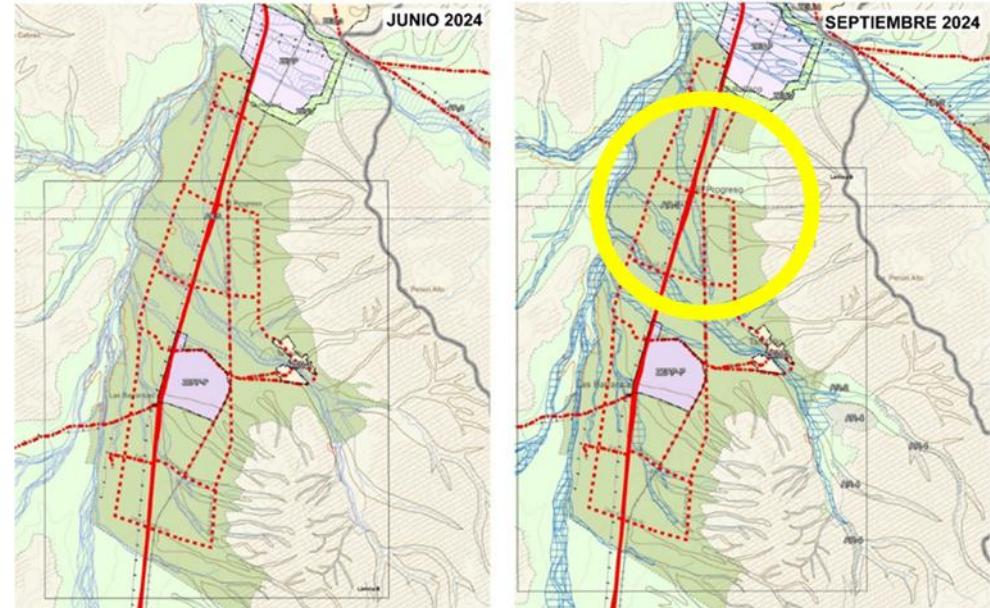


# CONDICIONANTES DEL ANTEPROYECTO

## CAMBIOS PROPUESTOS COMO RESULTADO DE LA CONSULTA INDÍGENA

### COQUIMBO

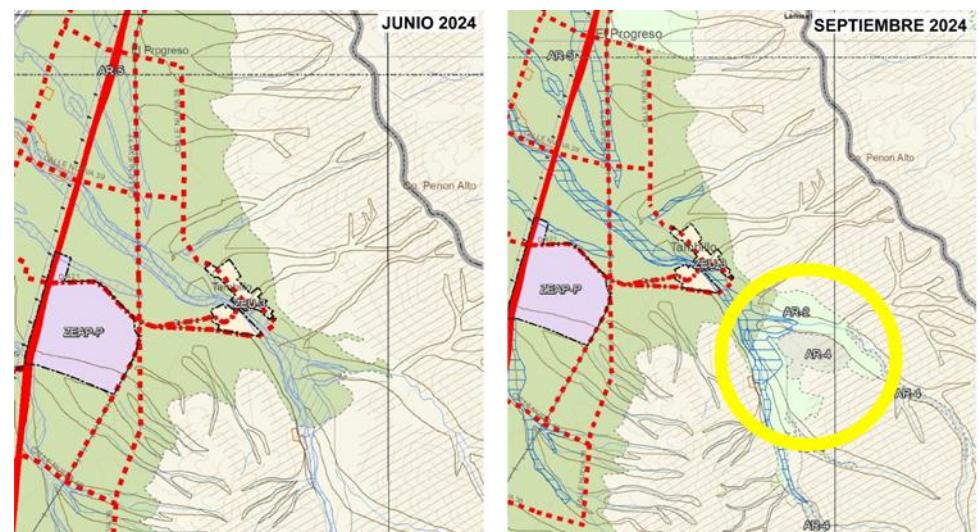
Al sur de El Peñón se modificará de AR5 a AR2 el sector señalado en el plano.



### COQUIMBO

En Tambillos se expandirá el AR2 hacia el oriente y sur oriente.

También en Tambillos, se establecerá AR4 en torno al cementerio y los cerros tutelares El Diablo y Las Mercedes.

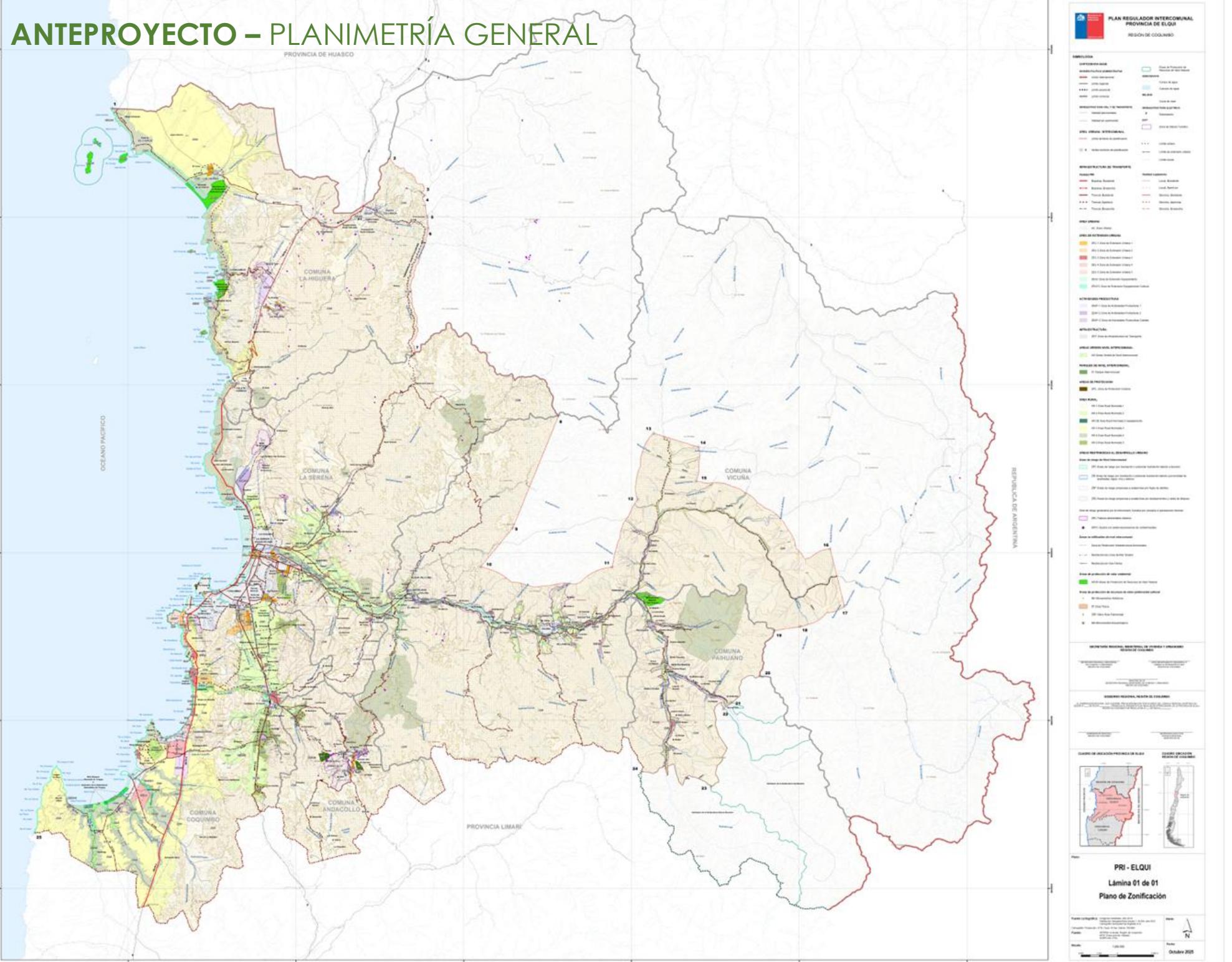


# PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

Descripción general del área de estudio

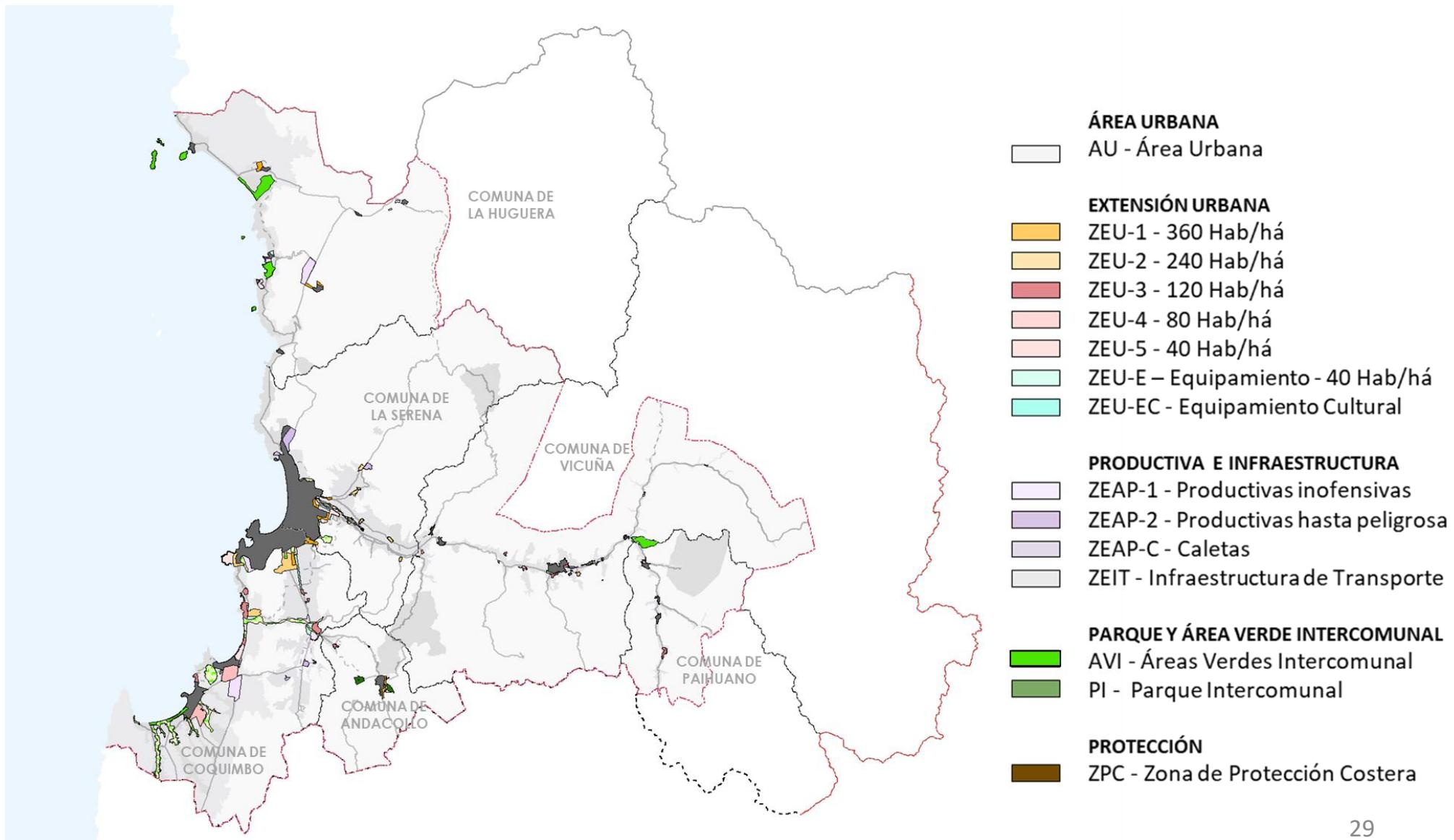


# ANTEPROYECTO – PLANIMETRÍA GENERAL



## ANTEPROYECTO - ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA (ZEU)

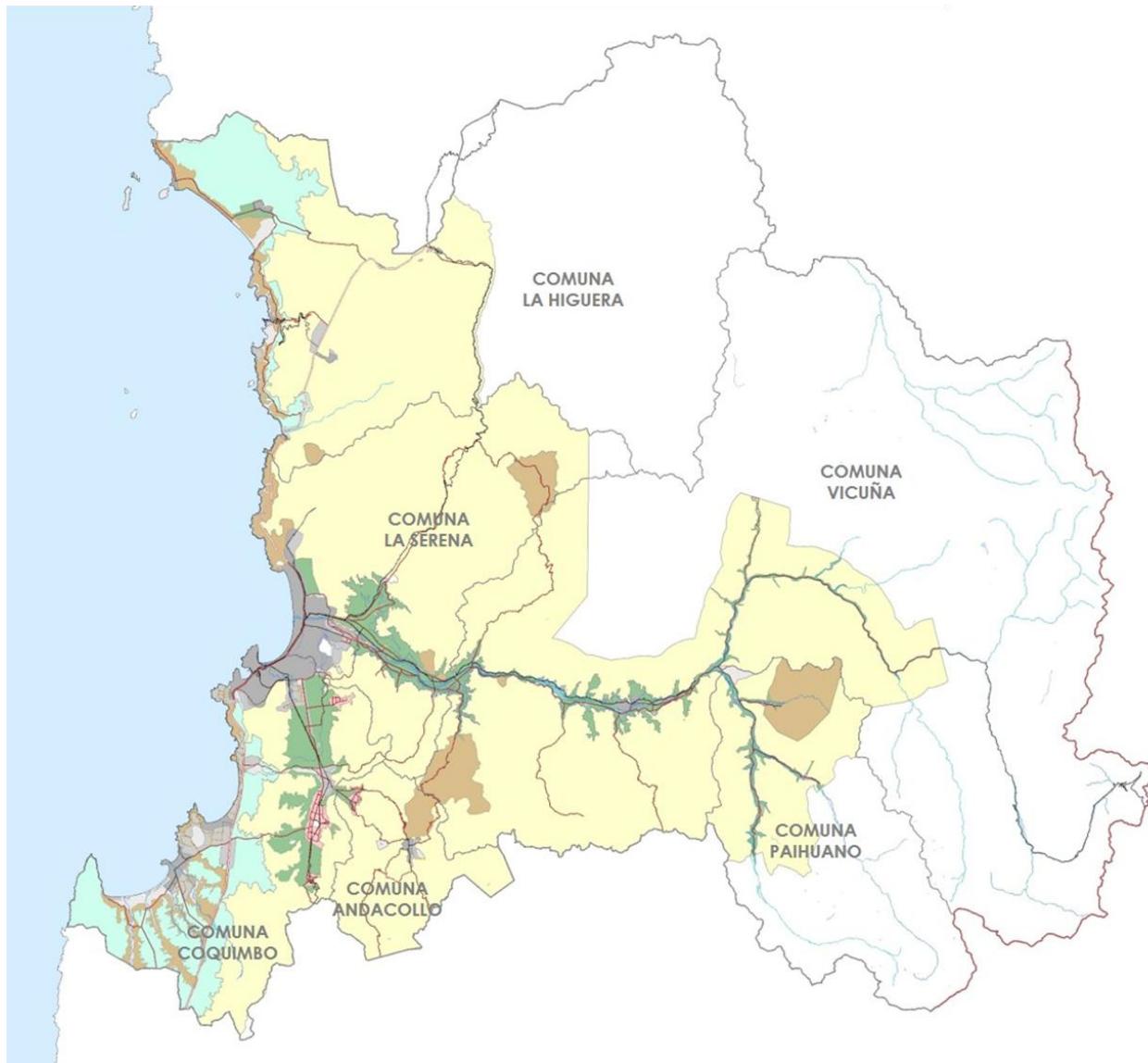
Las ZEU definen áreas de crecimiento urbano futuro con **normativa supletoria**, orientadas a regular la expansión de ciudades y localidades, **evitando la continuidad urbana**, resguardando el **suelo agrícola**, el **borde costero** y las **áreas de riesgo**. Se diferencian según su **localización**, **intensidad de uso** y **vocación residencial, turística, productiva o de equipamiento**, concentrando el crecimiento donde existe mejor **accesibilidad e infraestructura**.



## ANTEPROYECTO - ÁREAS RURALES (AR)

El PRI define **cinco categorías de Áreas Rurales (AR)** para aplicar el **art. 55 LGUC**, diferenciadas según su **valor agrícola, ambiental, cultural y grado de consolidación**.

Las autorizaciones se evalúan **caso a caso**, resguardando los criterios del **art. 55 LGUC**.



AR 1 – Área Rural general (usos diversos, aplica artículo 55)

AR 2 – Área Rural producción agrícola (suelos de alta productividad agrícola)

AR 3 – Área Rural planicies costeras (usos diversos, aplica artículo 55)

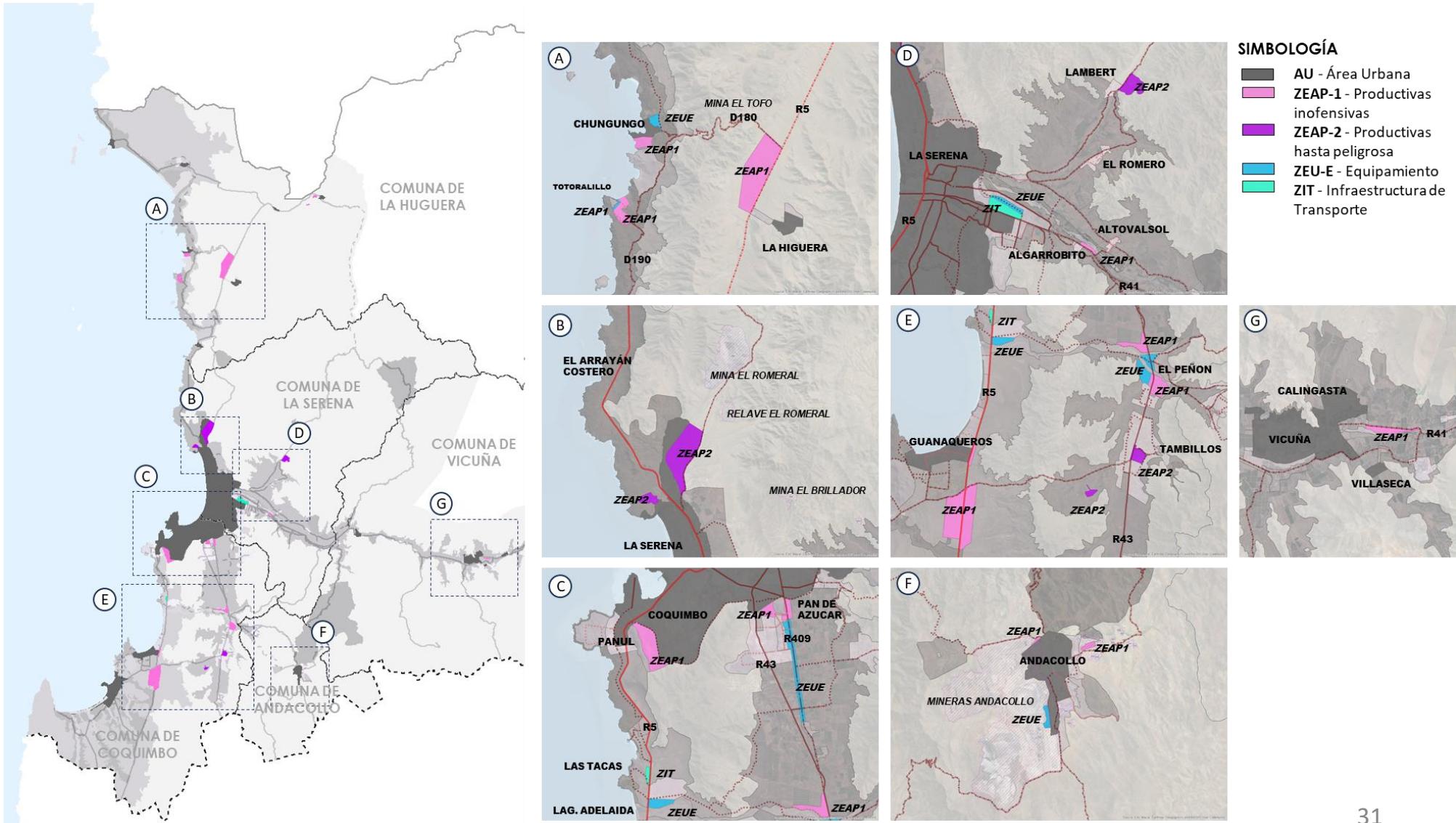
AR 4 – Área Rural sensibilidad ambiental (áreas de valor ecológico, sin protección actual)

AR 5 – Área Rural villorrios (consolidación de villorrios rurales)

# ANTEPROYECTO - ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y EQUIPAMIENTO

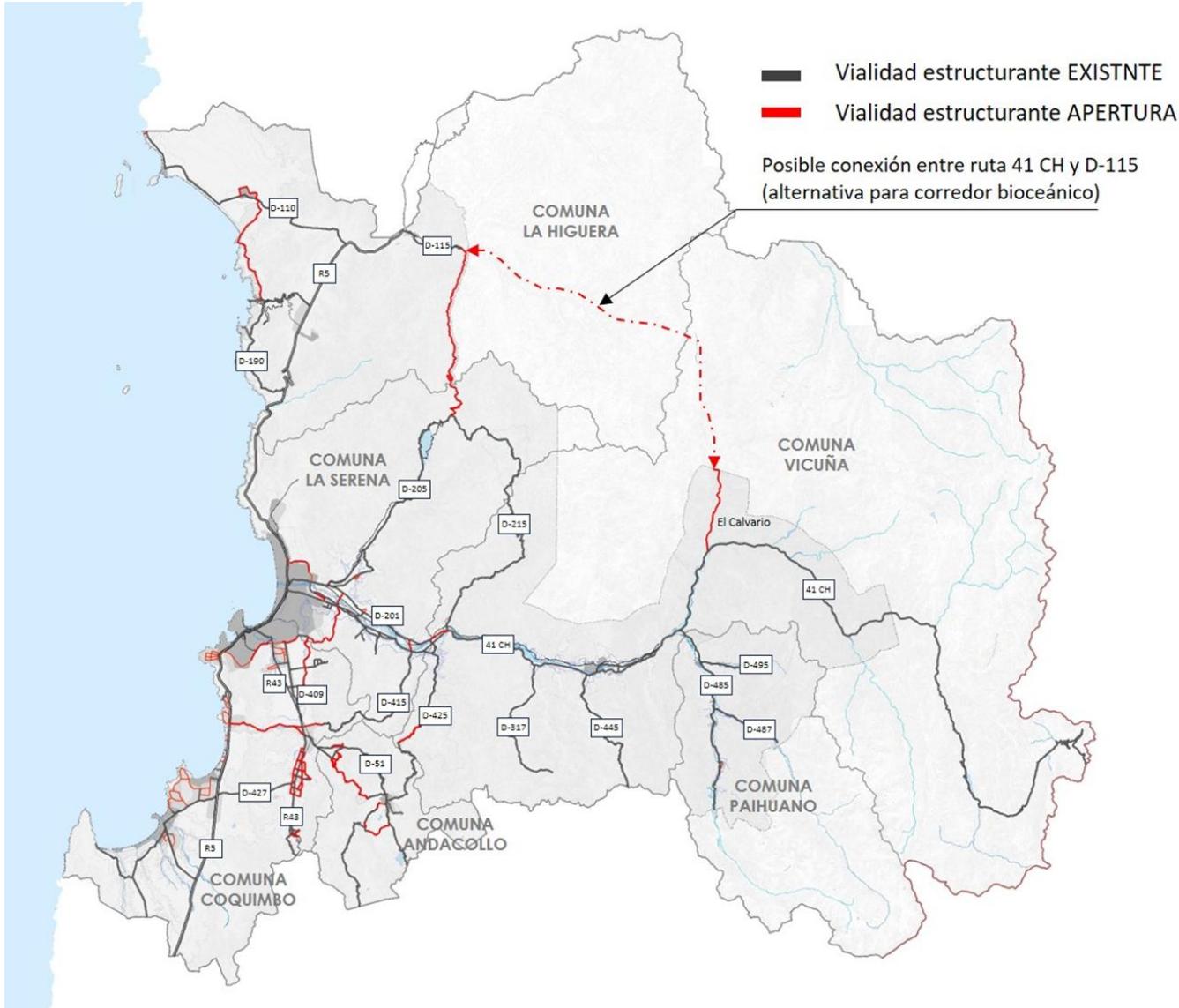
En términos generales, se reconocen las **áreas ocupadas por actividades productivas**, diferenciándolas según su **actividad actual** y su **proximidad a áreas urbanas**, con calificación de **inofensivas (ZEAP-1)** o **peligrosas (ZEAP-2)**, según corresponda. Asimismo, se identifican **áreas de equipamiento (ZEUE)**, localizadas como **complemento de las actividades productivas** o como **usos compatibles con la residencia**, especialmente en corredores como la **ruta D-409** o asociadas a **áreas de extensión urbana residencial**.

Por otra parte, se reconocen como **infraestructura de transporte (ZIT)** el **aeropuerto** y los **aeródromos existentes en la provincia**.



## ANTEPROYECTO - VIALIDAD

En la descripción del anteproyecto por comunas se señala la vialidad propuesta. Para apreciarla mejor en los casos en que las propuestas viales abarcan más de una comuna, se muestran las siguientes imágenes.



### VIALIDAD INTERCOMUNAL

Busca **aliviar la presión vehicular** sobre las rutas **5 y 41**.

#### Ruta 5:

- Nuevos tramos al sur de la conurbación que desvían flujos hacia rutas **43 y 41**.
- Cruce al norte tras **Las Compañías** para reconectarse con la Ruta 5.

#### Ruta 41:

- Refuerzo de la **vialidad norte del valle de Elqui** para reducir su saturación.

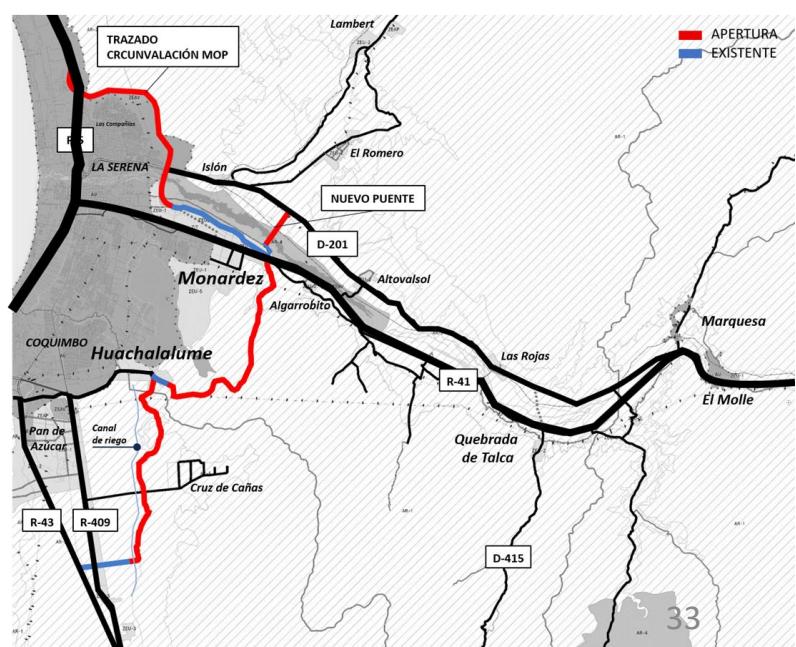
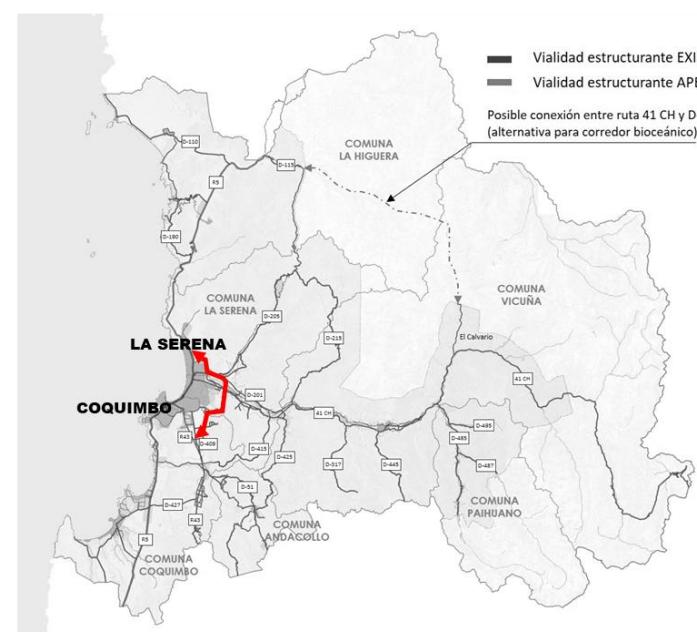
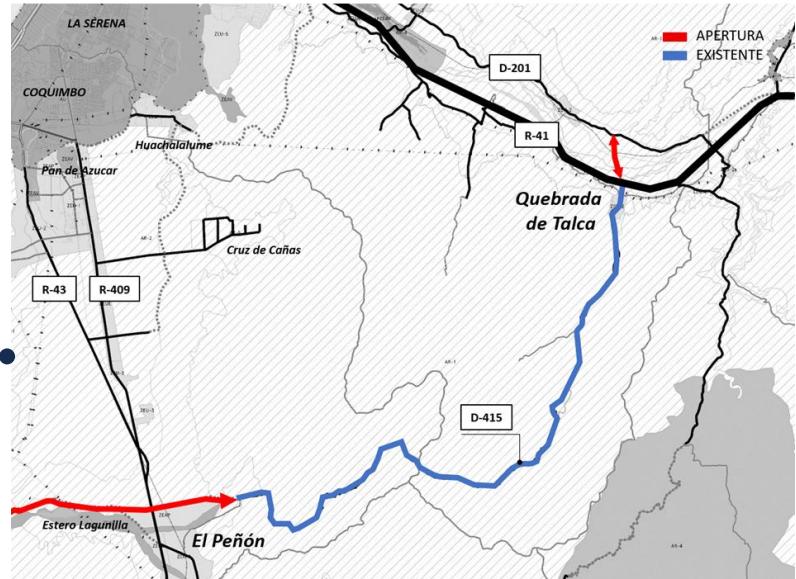
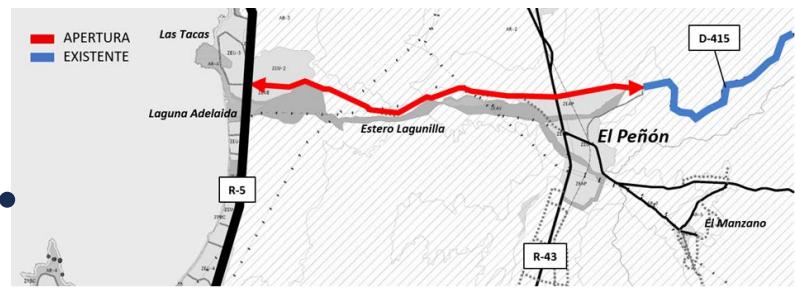
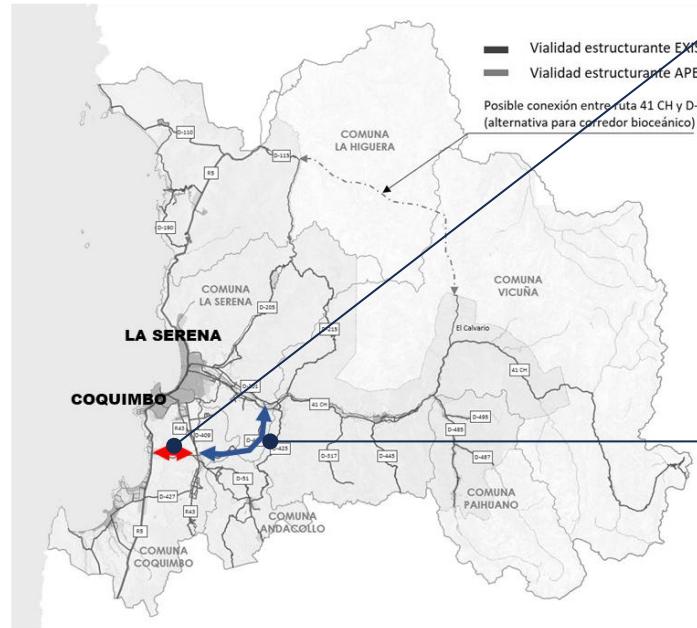
#### Vialidades menores:

- Acceso al **borde costero**.
- Conexión entre **sectores del secano interior**.

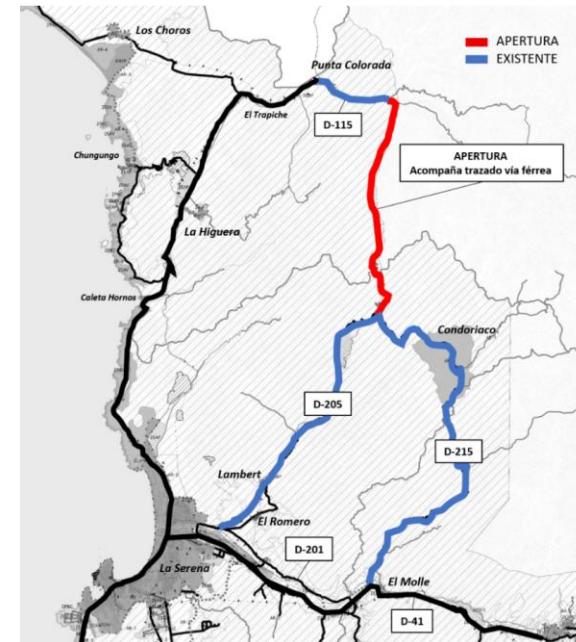
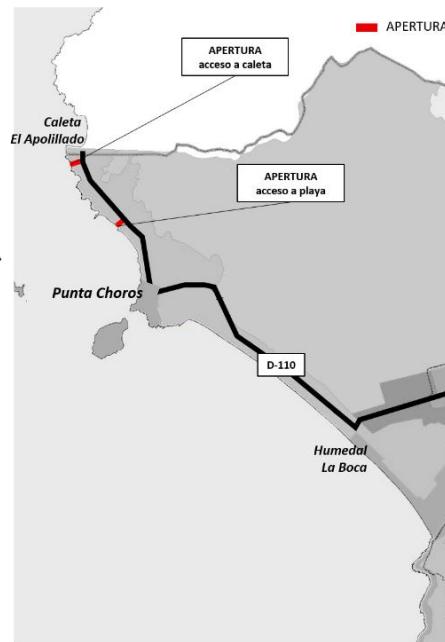
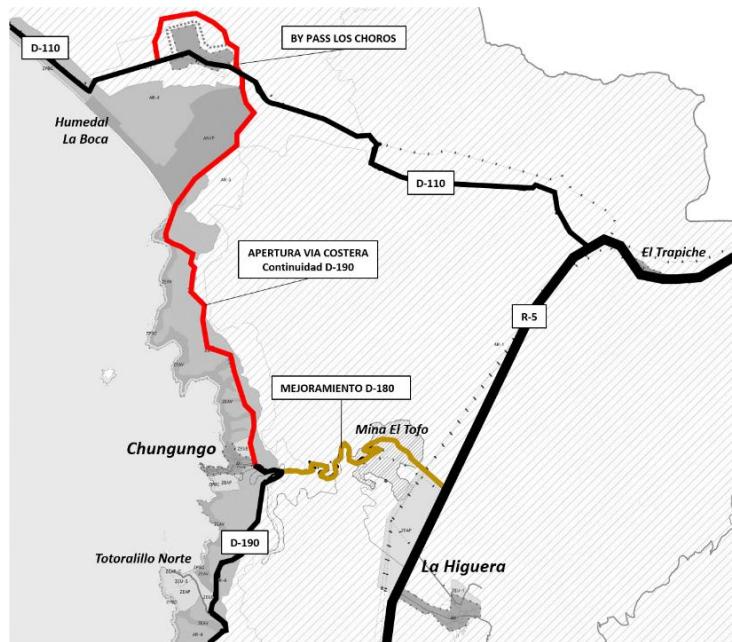
#### Trama vial complementaria:

- Facilita la **estructuración de asentamientos** con desarrollo irregular.

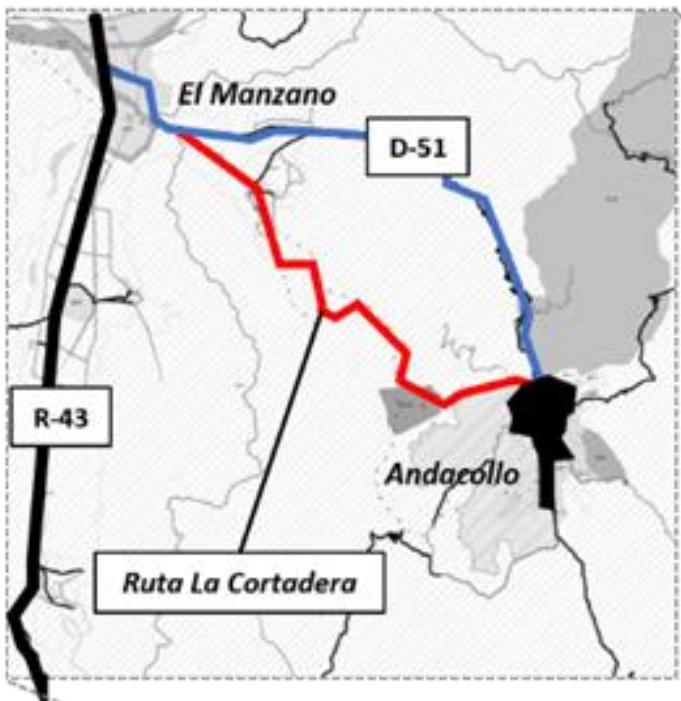
# ANTEPROYECTO – VIALIDAD ALTERNATIVAS AL PASO DE LA RUTA 5 POR LA CONURBACIÓN



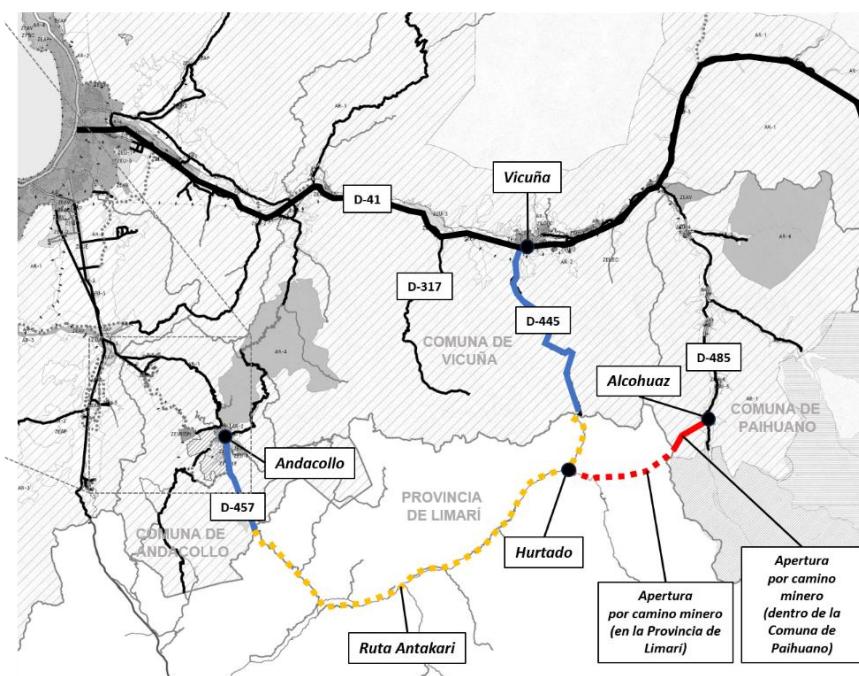
# ANTEPROYECTO – VIALIDAD LA HIGUERA – COSTA E INTERIOR



## ANDACOLLO

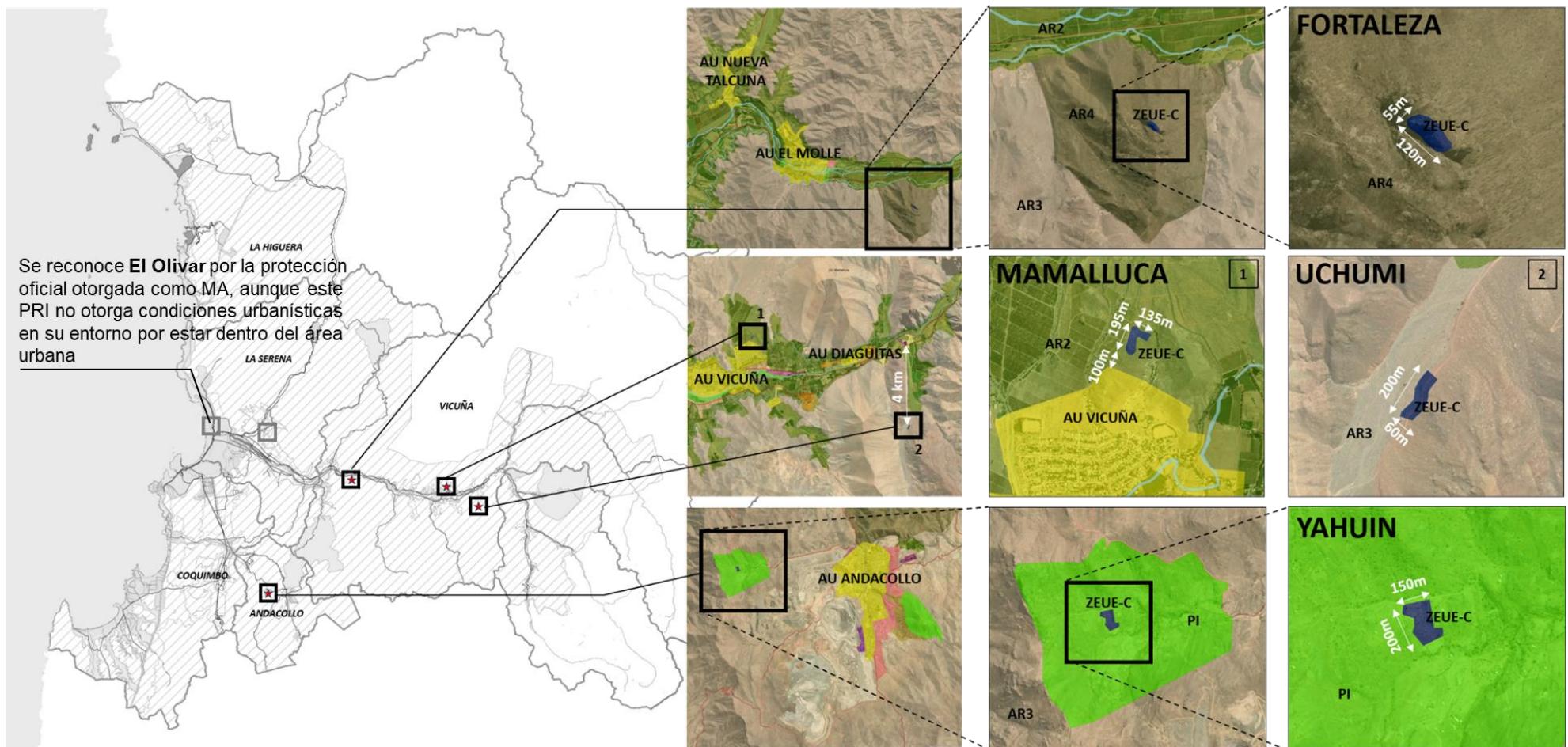


## POSIBLES CONEXIONES INTERPROVINCIALES



# ANTEPROYECTO - SITIOS DE SIGNIFICANCIA CULTURAL DE LOS PUEBLOS ORIGINARIOS

Zonas localizadas por ser sitios de la ruta patrimonial de valor de los pueblos originarios y **delimitadas con la información detallada entregada por los municipios** de Andacollo y Vicuña en torno a los vestigios reconocidos.



Se delimitaron polígonos correspondientes a estos sitios, para establecerles un reconocimiento territorialmente claro en el PRI. Esos polígonos se reconocieron como ZEUE-C, como se destacó respecto de El Yahuín (Andacollo). En torno a Fortaleza se reconoció un área de influencia como AR-4, según lo acordado en la Consulta Indígena, donde también se subrayó que el área en torno a El Molle es un sector de valor en la cosmovisión indígena por la existencia de diversos vestigios y como epicentro de la Cultura Molle, aunque no se cuenta con antecedentes que permitan definir un polígono.

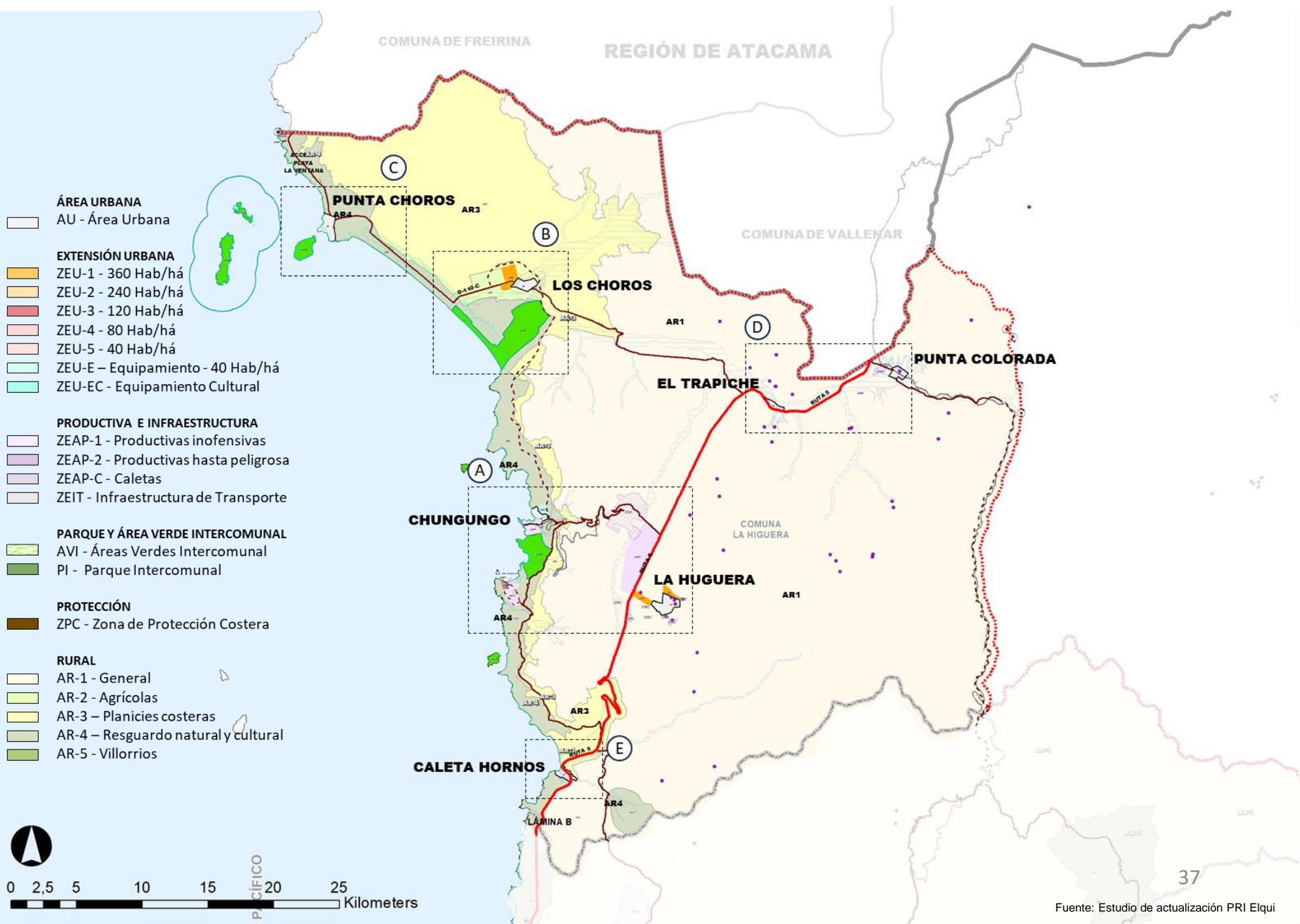
# PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

Descripción por comuna

1. LA SERENA
2. LA HIGUERA
3. COQUIMBO
4. ANDACOLLO
5. VICUÑA
6. PAIHUANO



# ANTEPROYECTO – COMUNA DE LA HIGUERA



## COMUNA DE LA HIGUERA

Entorno AU y costa

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

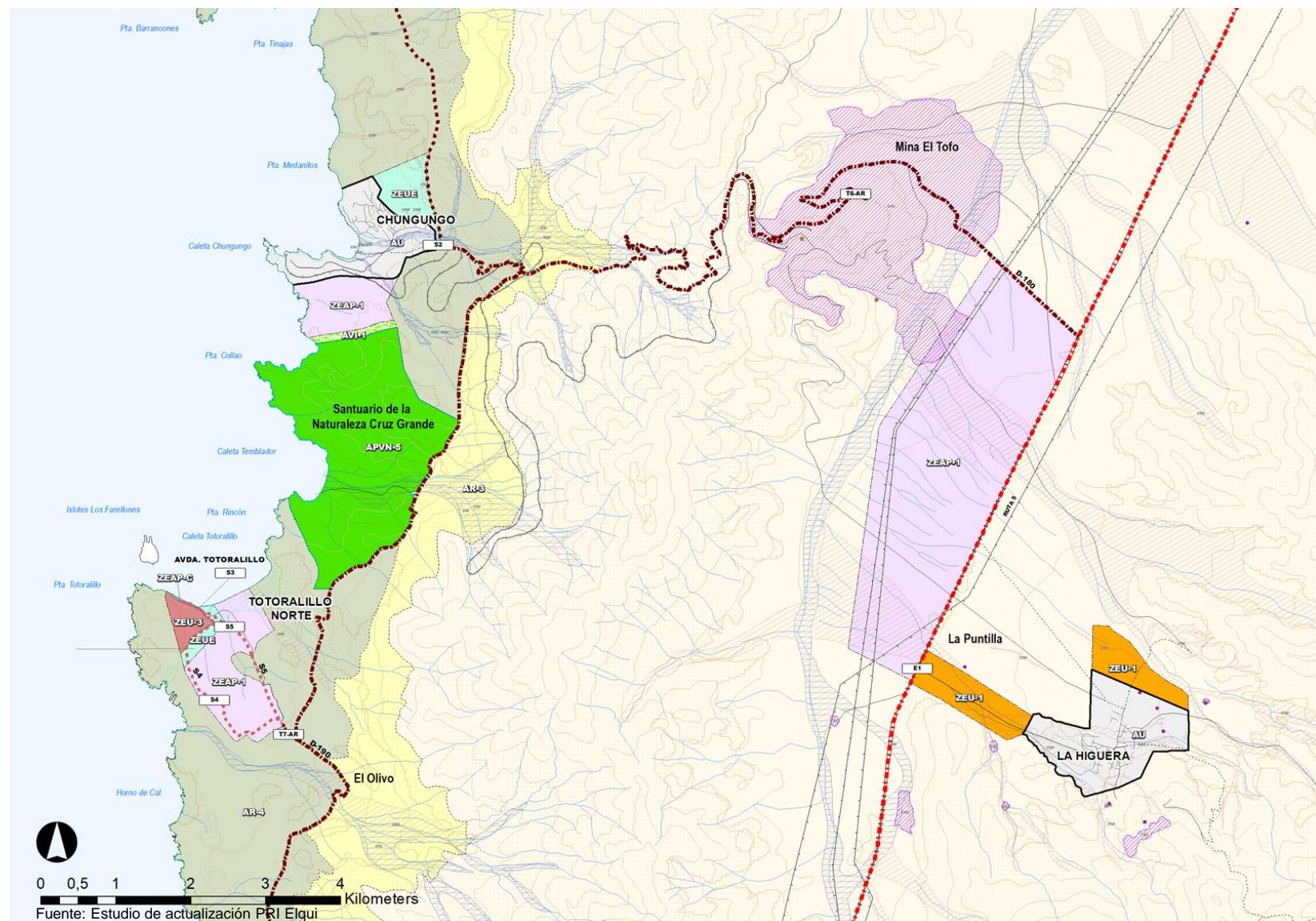
RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



En La Higuera, los principales ajustes se concentran en el **borde costero**. Conforme a lo definido por el **CORE**, se elimina la **ZEAP de Chungungo Viejo (Barrancones)** y se reduce la **ZEAP de Totoralillo Norte**, resguardando las instalaciones proyectadas. En este sector se reconoce el **Santuario de la Naturaleza Cruz Grande** y el **AR-3** vigente se reemplaza por **AR-4**, debido a su sensibilidad ambiental asociada a la presencia de **vegetación endémica (lucumillo)**.

Se incorpora una **zona complementaria de equipamientos (ZEUE)** asociada a las ZEAP costeras, la cual en **Totoralillo** se acota a un sector próximo a la costa y al poblado, con el fin de **ampliar el AR-4** en coherencia con la protección del lucumillo.

**Chungungo y La Higuera** pasan de **ZEU** a **áreas urbanas** incorporadas en el **PRC**. En La Higuera se agrega una **ZEU al norte del área urbana**, atendiendo expectativas de crecimiento, mientras que la **ZEAP ubicada junto a la Ruta 5** se mantiene sin modificaciones.



## COMUNA DE LA HIGUERA

### Los Choros

#### SIMBOLÓGIA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

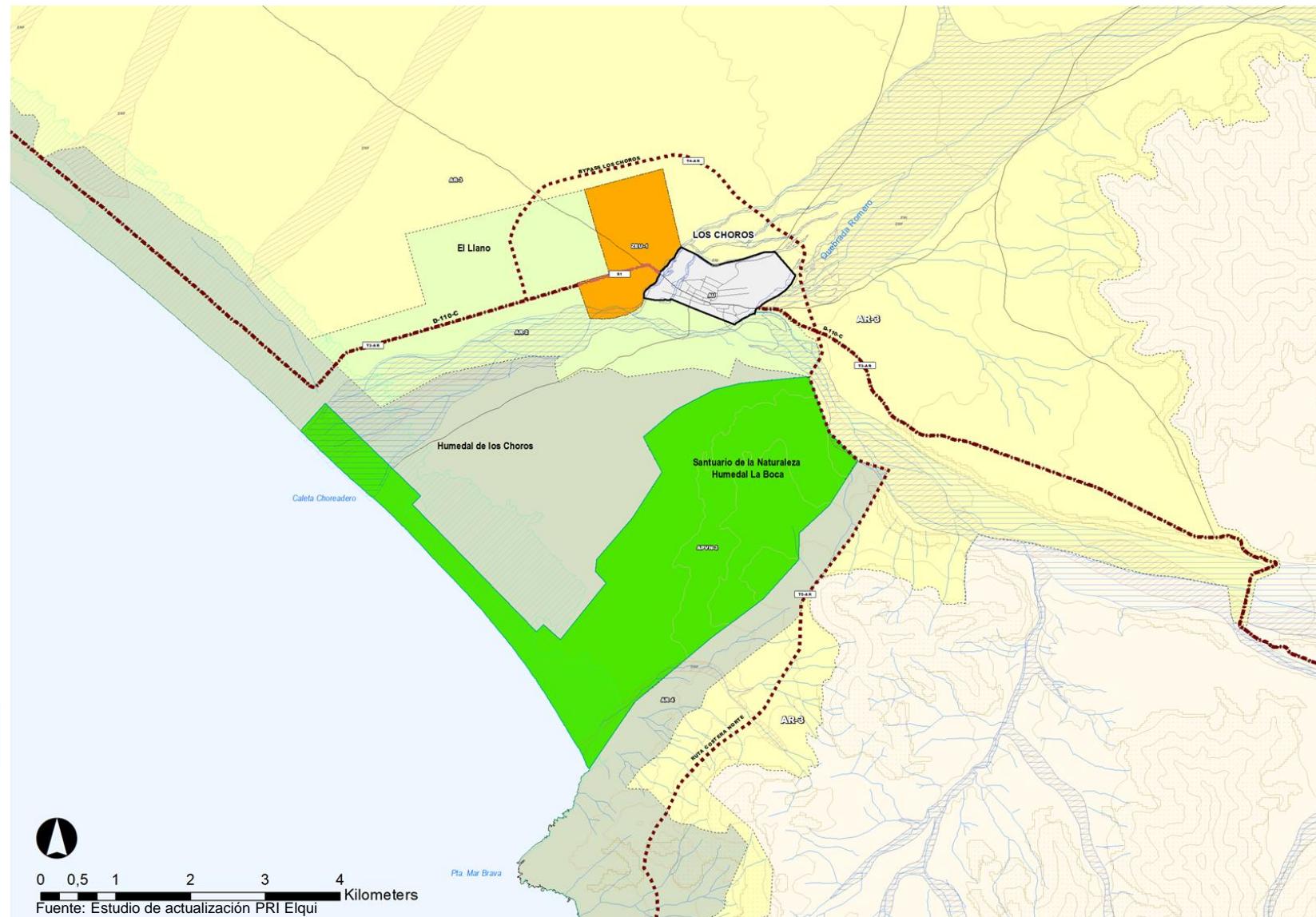
PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



0 0,5 1 2 3 4 Kilometers

Fuente: Estudio de actualización PRI Elqui



En la **costa norte de La Higuera** se propone una **apertura vial** para dar continuidad al **camino costero** entre **Chungungo y Los Choros**. Este trazado evita el paso por el **Santuario de la Naturaleza Humedal La Boca** y por la localidad de **Los Choros**, en coherencia con el trazado actualmente en estudio por el **MOP**, y considera además su paso al norte de la **zona de extensión urbana ZEU-1** ubicada al poniente de Los Choros.

El **sector El Llano** se reconoce como **AR-2**, en atención a su actual actividad agrícola. El **entorno inmediato** se clasifica como **AR-3**, reconociendo la condición de **planicie costera**, mientras que la **franja costera y el entorno del humedal** se definen como **AR-4**, debido a su **fragilidad ambiental** y proximidad a áreas de **Reserva Marina**.

## COMUNA DE LA HIGUERA

Punta Choros

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

EXTENSIÓN URBANA

ZEU-1 - 360 Hab./há  
ZEU-2 - 240 Hab./há  
ZEU-3 - 120 Hab./há  
ZEU-4 - 80 Hab./há  
ZEU-5 - 40 Hab./há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab./há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

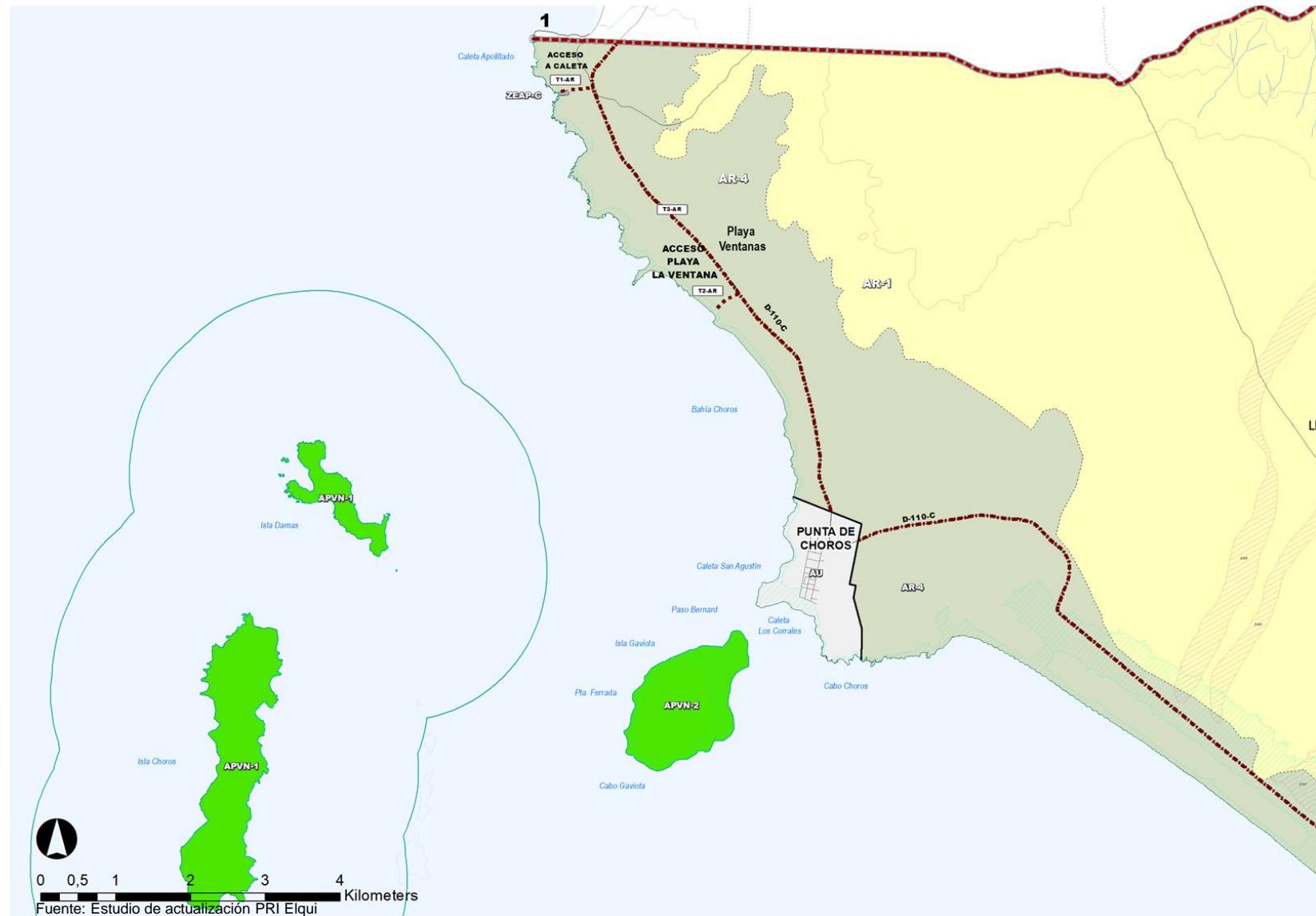
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN

ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL

AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



**Punta de Choros** se define como **área urbana**, conforme al **PRC**, sin incorporar zonas de extensión urbana. Se reconoce la porción terrestre de la **Reserva Marina**, considerando que el **PRI** sólo puede normar hasta el borde costero, por lo que **todo el frente costero** se clasifica como **AR-4**, dada su **fragilidad ambiental**.

Al norte del área urbana se establecen **dos accesos a la costa**: uno hacia **playa Las Ventanas** y otro que permite el acceso a la **caleta El Apollado**.

## COMUNA DE LA HIGUERA

Punta Choros

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

EXTENSIÓN URBANA

ZEU-1 - 360 Hab./há  
ZEU-2 - 240 Hab./há  
ZEU-3 - 120 Hab./há  
ZEU-4 - 80 Hab./há  
ZEU-5 - 40 Hab./há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab./há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

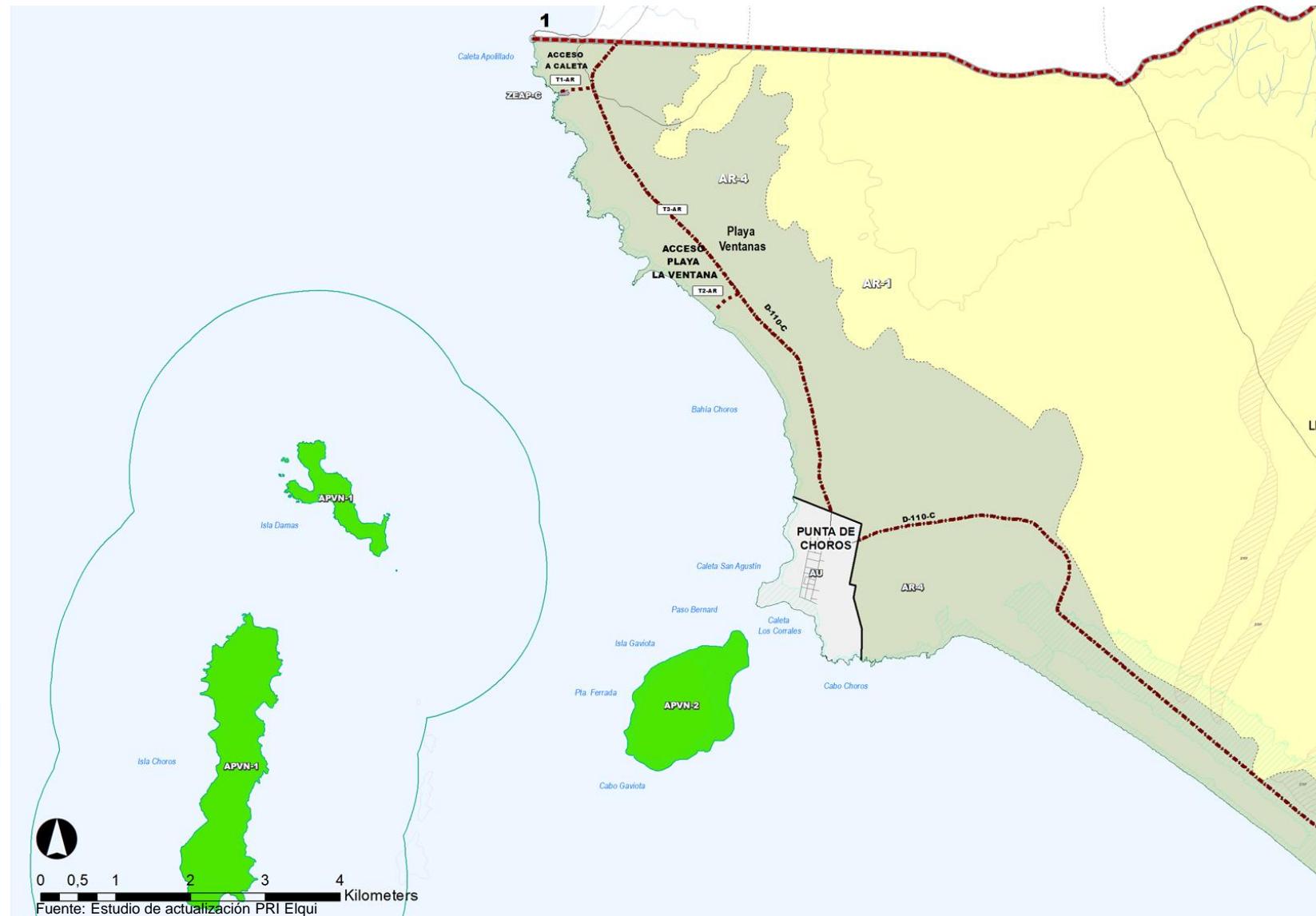
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN

ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL

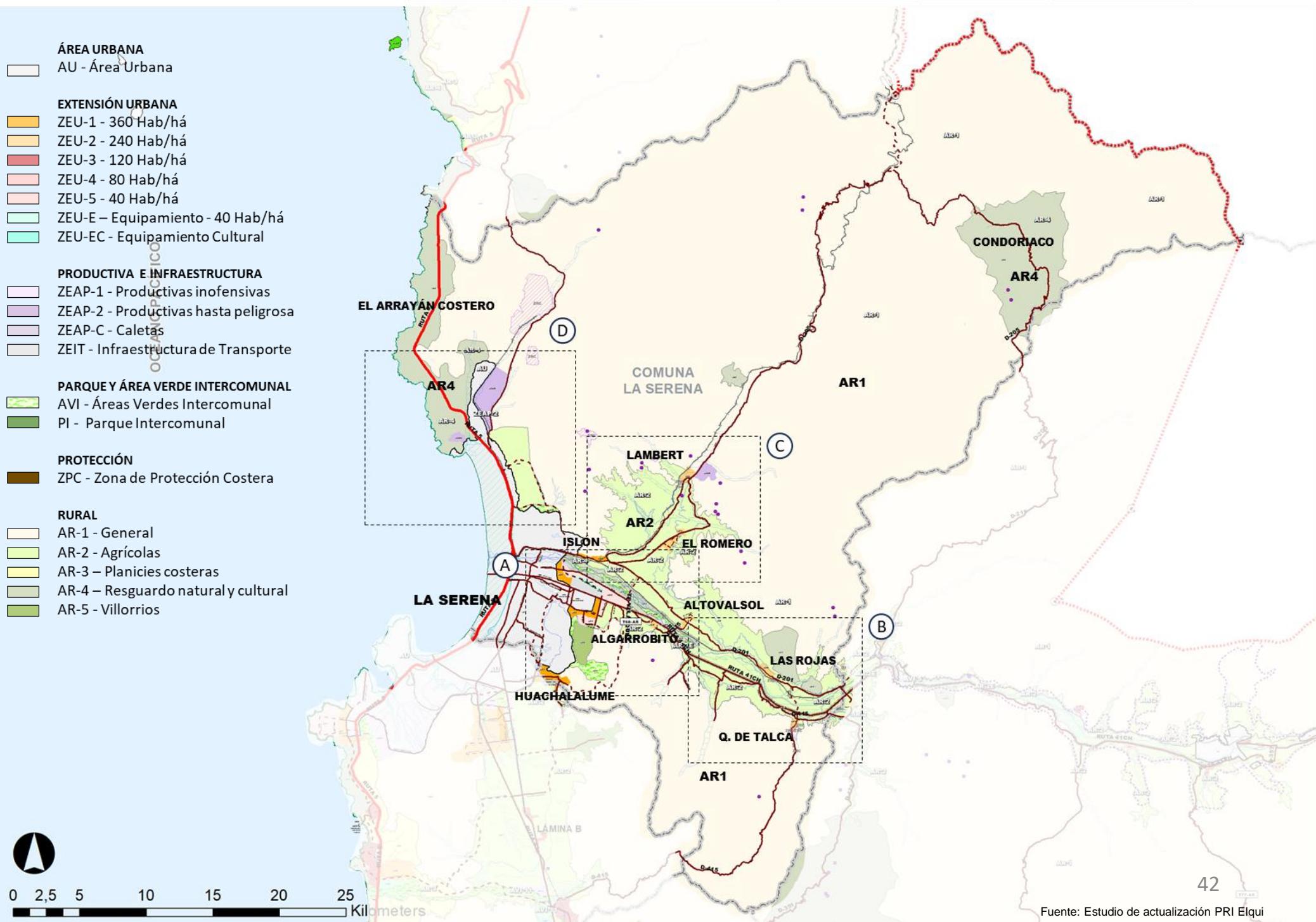
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



**Punta de Choros** se define como **área urbana**, conforme al **PRC**, sin incorporar zonas de extensión urbana. Se reconoce la porción terrestre de la **Reserva Marina**, considerando que el **PRI** sólo puede normar hasta el borde costero, por lo que **todo el frente costero** se clasifica como **AR-4**, dada su **fragilidad ambiental**.

Al norte del área urbana se establecen **dos accesos a la costa**: uno hacia **playa Las Ventanas** y otro que permite el acceso a la **caleta El Apollido**.

# ANTEPROYECTO – COMUNA DE LA SERENA



## COMUNA DE LA SERENA

Entorno AU La Serena

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

#### EXTENSIÓN URBANA

- ZEU-1 - 360 Hab/há
- ZEU-2 - 240 Hab/há
- ZEU-3 - 120 Hab/há
- ZEU-4 - 80 Hab/há
- ZEU-5 - 40 Hab/há
- ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há
- ZEU-EC - Equipamiento Cultural

#### PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

- ZEAP-1 - Productivas inofensivas
- ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa
- ZEAP-C - Caletas
- ZEIT - Infraestructura de Transporte

#### PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

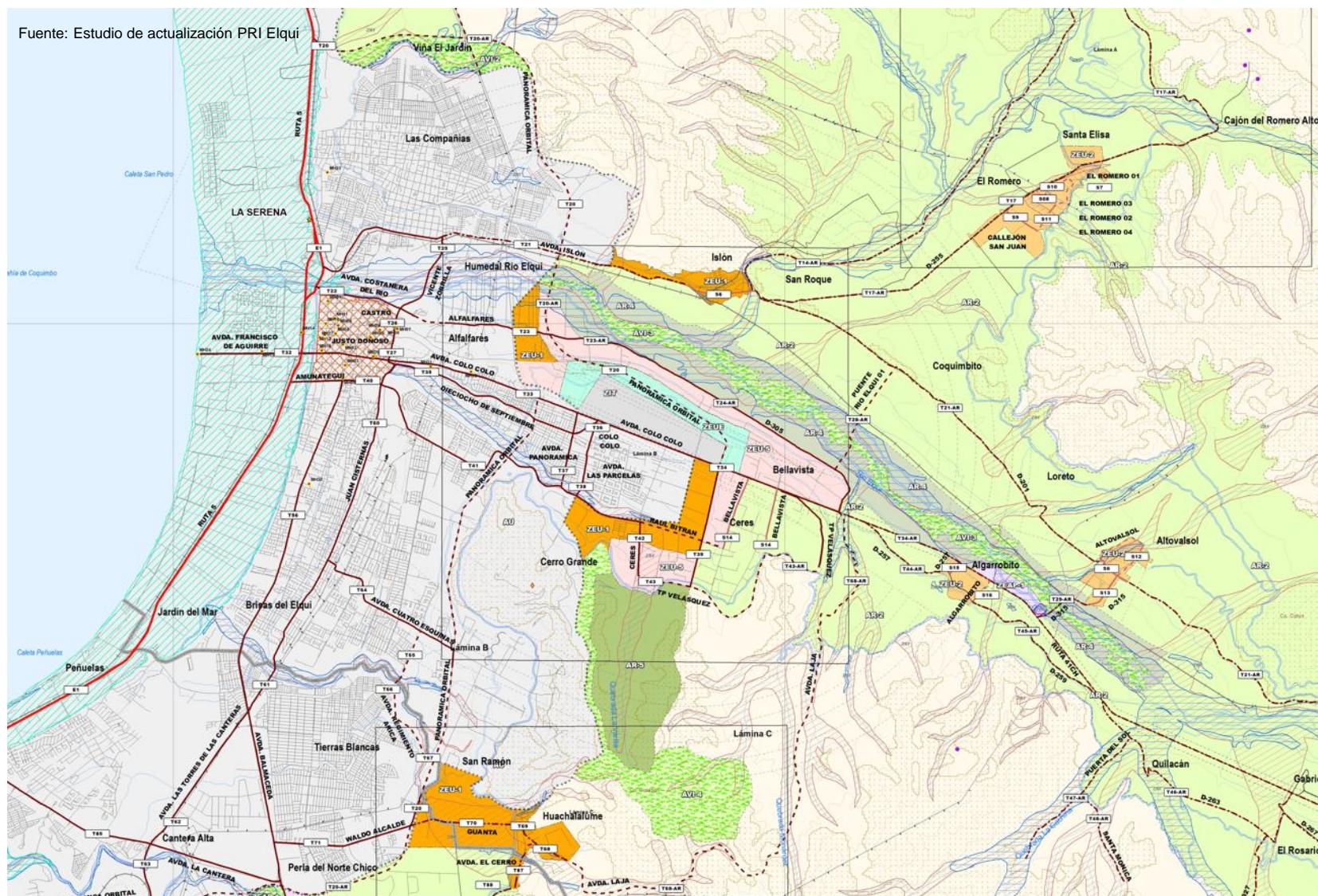
- AVI - Áreas Verdes Intercomunal
- PI - Parque Intercomunal

#### PROTECCIÓN

- ZPC - Zona de Protección Costera

#### RURAL

- AR-1 -
- AR-2 - Agrícolas
- AR-3 - Planicies costeras
- AR-4 - Resguardo natural y cultural
- AR-5 - Villorrios



Las **ZEU colindantes al límite urbano** acogen la extensión proveniente del área urbana de La Serena mediante la **ZEU-1**, estableciendo condiciones asimilables a las del interior del límite urbano en sectores como **Alfalfares, prolongación Luis Beltrán e Islón**. El entorno inmediato a estas áreas se regula con **menores densidades (ZEU-5)**, con el fin de mantener una transición coherente con la condición rural circundante. El sector **La Varilla** se reconoce como **AR-5 – Villorrio Rural**. Los **poblados de valle** se reconocen según su envergadura y se definen como **ZEU-2**, con el objetivo de responder a su relativa autonomía y evitar la conformación de un continuo urbano, incluyendo **Altovalsol, Algarrobito y El Romero**.

En este contexto, se ajusta el área verde del **PRI vigente** al oriente del cerro Grande, definiéndose un nuevo polígono **AVI** que consolida un continuo de áreas verdes por las cumbres hasta el **cerro Corazón**.

El **valle agrícola** y su entorno con mayores aptitudes productivas se definen como **AR-2**. El **humedal del río Elqui**, actualmente sin protección, se reconoce por su sensibilidad ambiental como **AVI**, orientado a su resguardo, con un entorno clasificado como **AR-4**.

## COMUNA DE LA SERENA

Valle del Elqui interior

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

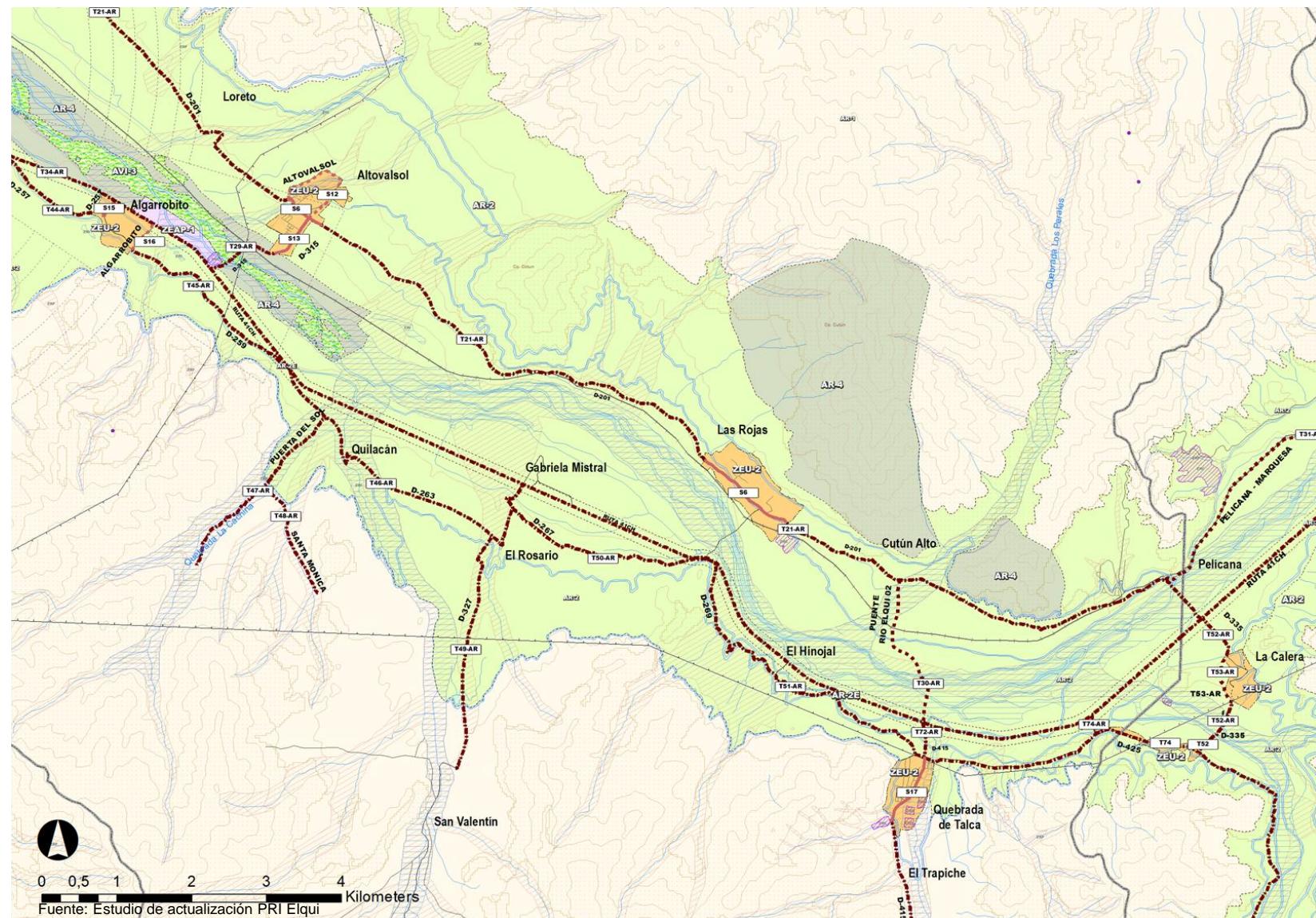
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



La categoría **AR-4** se extiende a los cerros **Cutún** y **Pichusco**, por su valor tutelar en la cosmovisión de los pueblos originarios, y al **cerro Grande**, que se integra al sistema de áreas verdes intercomunales pese a su localización urbana.

En el sector **Algarrobito–Altovalsol**, se ajustan las **ZEU existentes**, reduciéndose especialmente en Algarrobito, incorporando vialidad interna y estableciendo **AR-4** en torno al cauce del **río Elqui** para el resguardo de su entorno inmediato.

SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

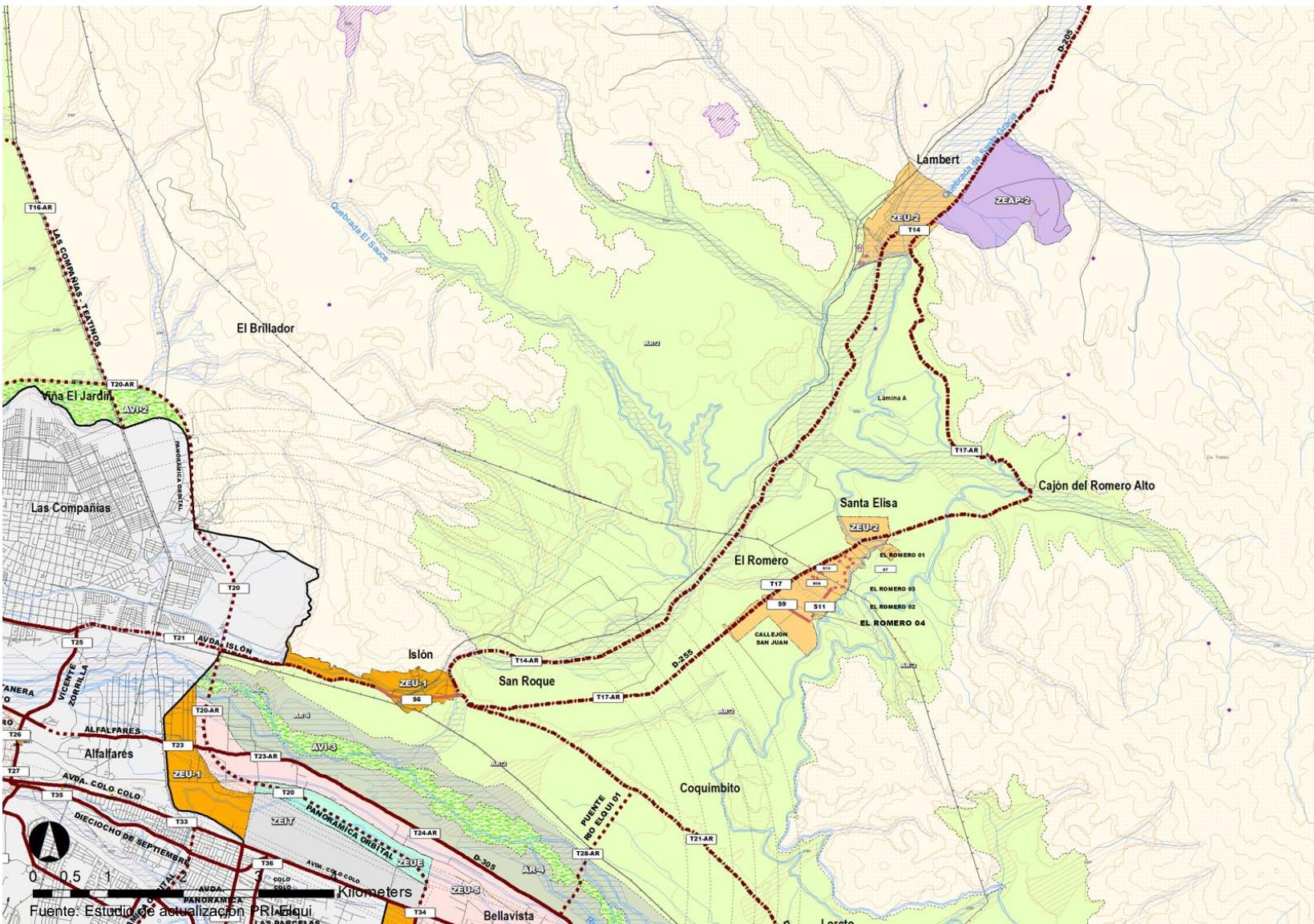
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



El Romero, sector de alto crecimiento reciente, cambia su condición de **villorrio rural** a **ZEU**, reconociéndose su tendencia de extensión hacia **Santa Elisa**, para lo cual se establecen condiciones urbanísticas e incorporación de **vialidad interna** que asegure una trama mínima adecuada. En contraste, Coquimbito, sin mayor desarrollo reciente, pierde la condición de villorrio.

El sector **Quebrada Santa Gracia** se define como **AR-4**, en atención a su **valor ambiental**, según antecedentes del **Ministerio del Medio Ambiente**.

## COMUNA DE LA SERENA

Norte AU La Serena

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

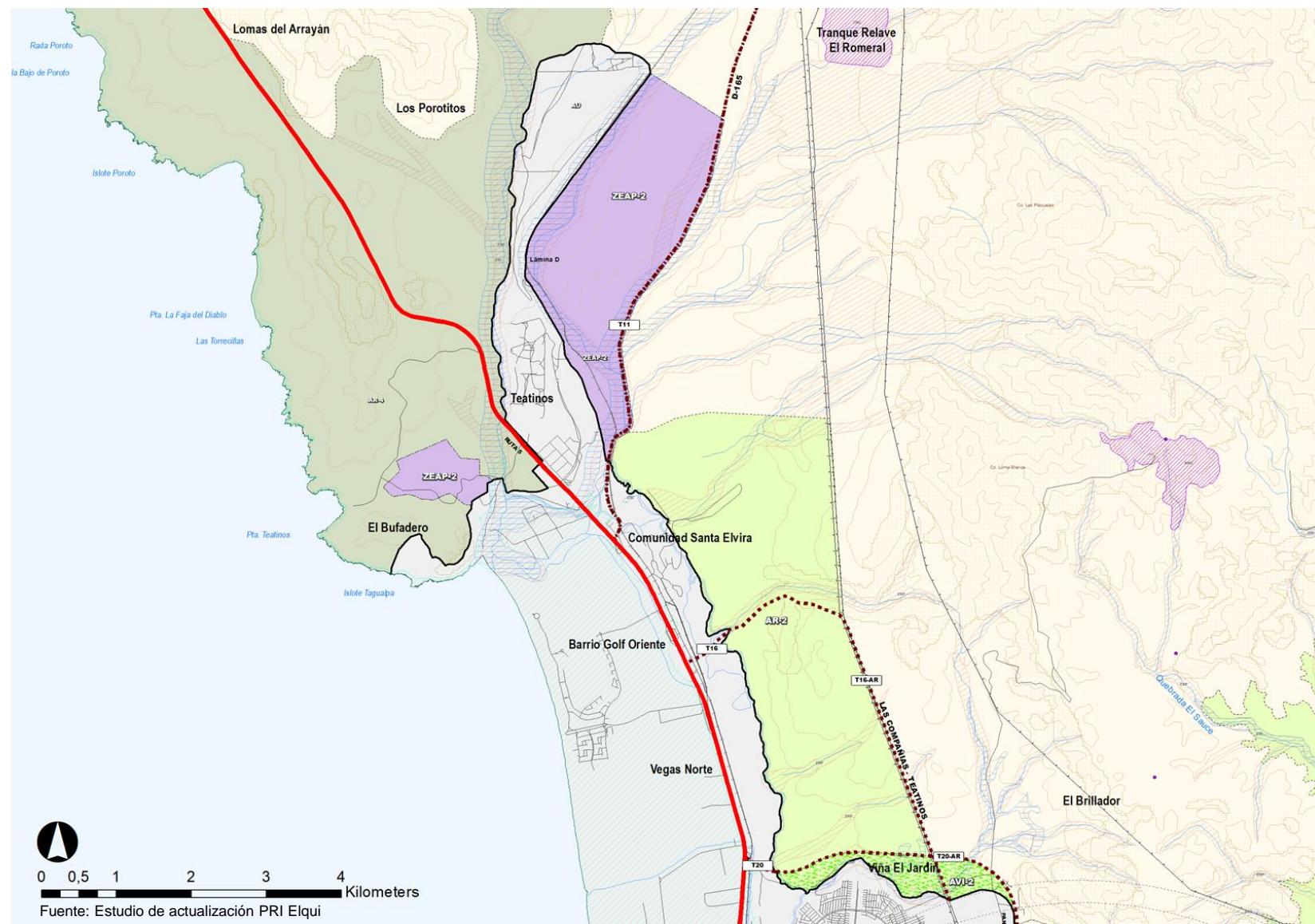
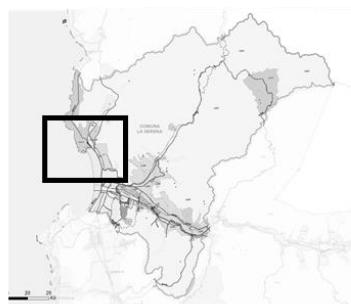
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



La costa norte de La Serena, desde el límite urbano hasta la comuna de La Higuera, se define como **AR4 – Área Rural de Valor Ecológico**, debido a la presencia del lucumíllo, según antecedentes del Ministerio del Medio Ambiente. Al norte de **Las Compañías**, se reconoce el carácter agrícola del territorio como **AR2**, reduciendo la extensión de las Planicies Costeras.

Las áreas mineras y tranques se identifican por su **riesgo antrópico**, estableciéndose como zonas de **desarrollo productivo con riesgo hasta peligroso (ZEAP2)**. La accesibilidad se estructura a través de las vialidades **T-20** y **T-16**, que pueden constituir alternativas a la Ruta 5 por el oriente.

Entre el límite urbano y la vialidad **T-20** se define un **área verde de resguardo** para distanciar la urbanización de la infraestructura vial.

# ANTEPROYECTO – COMUNA DE COQUIMBO

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

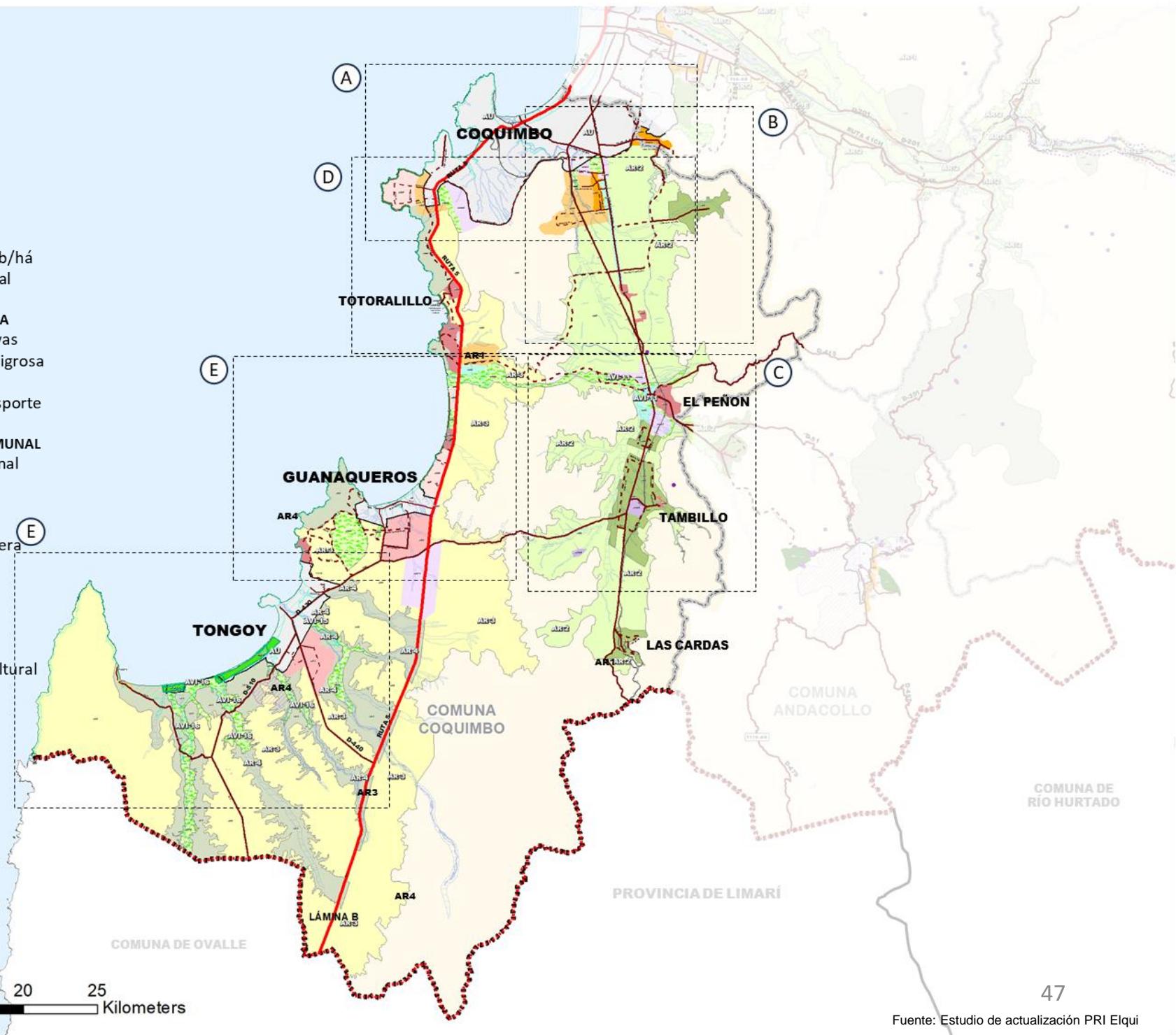
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 - General  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 – Planicies costeras  
AR-4 – Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



## COMUNA DE COQUIMBO

AU – Panul y Pan de Azúcar

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU – Área Urbana

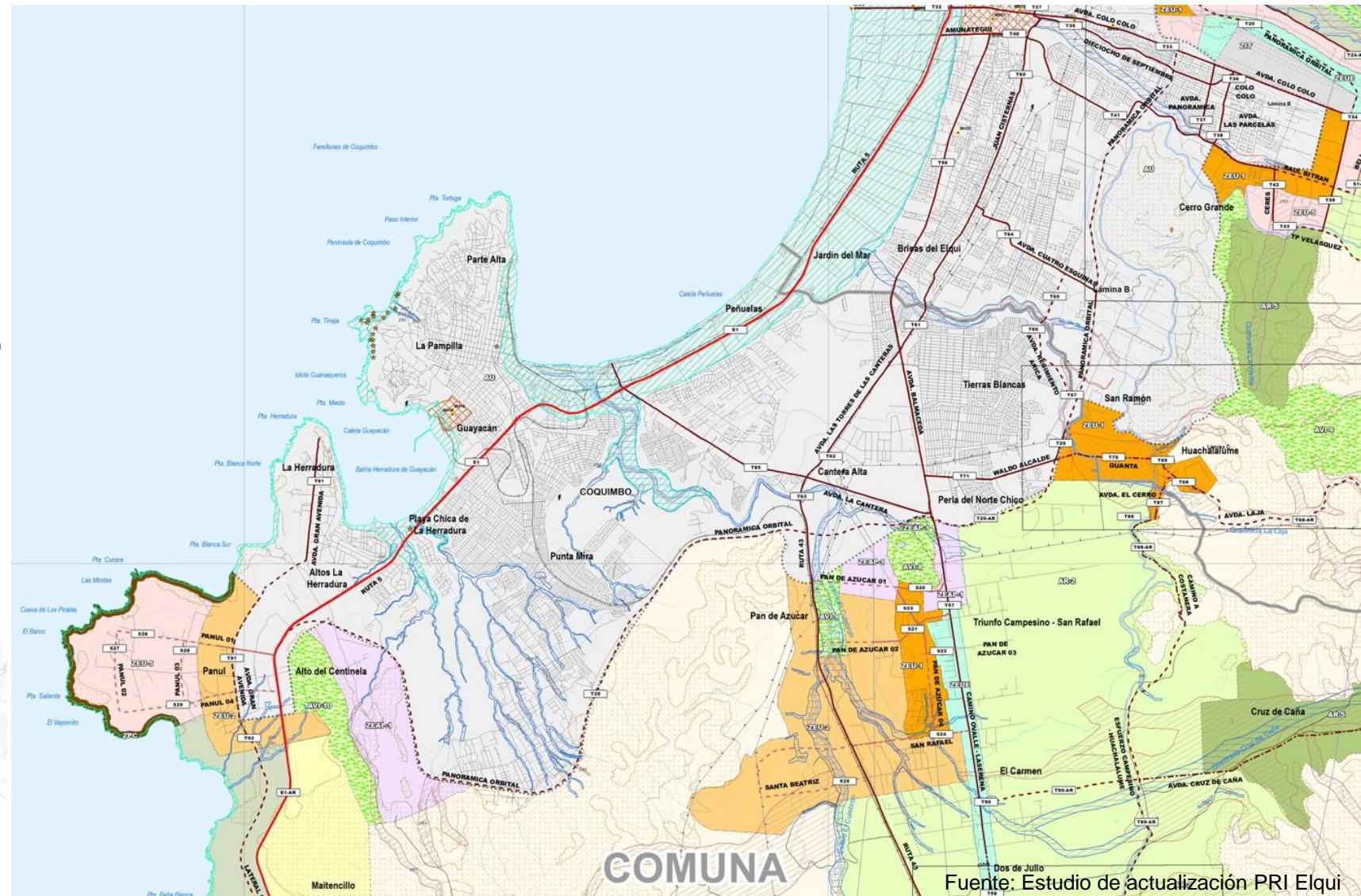
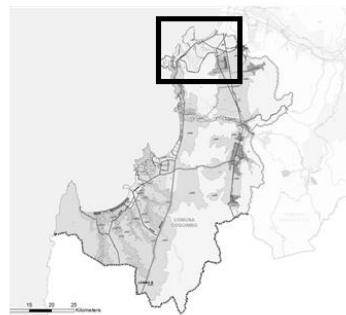
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E – Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC – Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



El área urbana se amplía conforme al **nuevo PRC**, incorporando gran parte de la extensión urbana del **PRI** vigente.

En **Panul**, se establece una **ZEU-2** de transición junto al área urbana y una **ZEU-5 hacia la costa**, definiéndose el **borde costero como zona de protección**. El vertedero **El Panul** se clasifica como **ZEAP-2**, con una **franja de área verde** de resguardo.

Se incorpora una **nueva ZEU** en torno a las **rutas 43 y D-409** para crecimiento residencial. La confluencia del **estero El Culebrón** y el **cerro Pan de Azúcar** se definen como **áreas verdes intercomunales**, manteniéndose las **ZEAP-1 productivas** en su entorno.

A lo largo de la **ruta D-409** se establece una **ZEUE** en primera línea, y hacia el **sur y oriente** se extiende un **AR-2**, reconociendo el uso productivo agrícola del área.

## COMUNA DE COQUIMBO

Entorno Ruta 43 – Sur AU

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

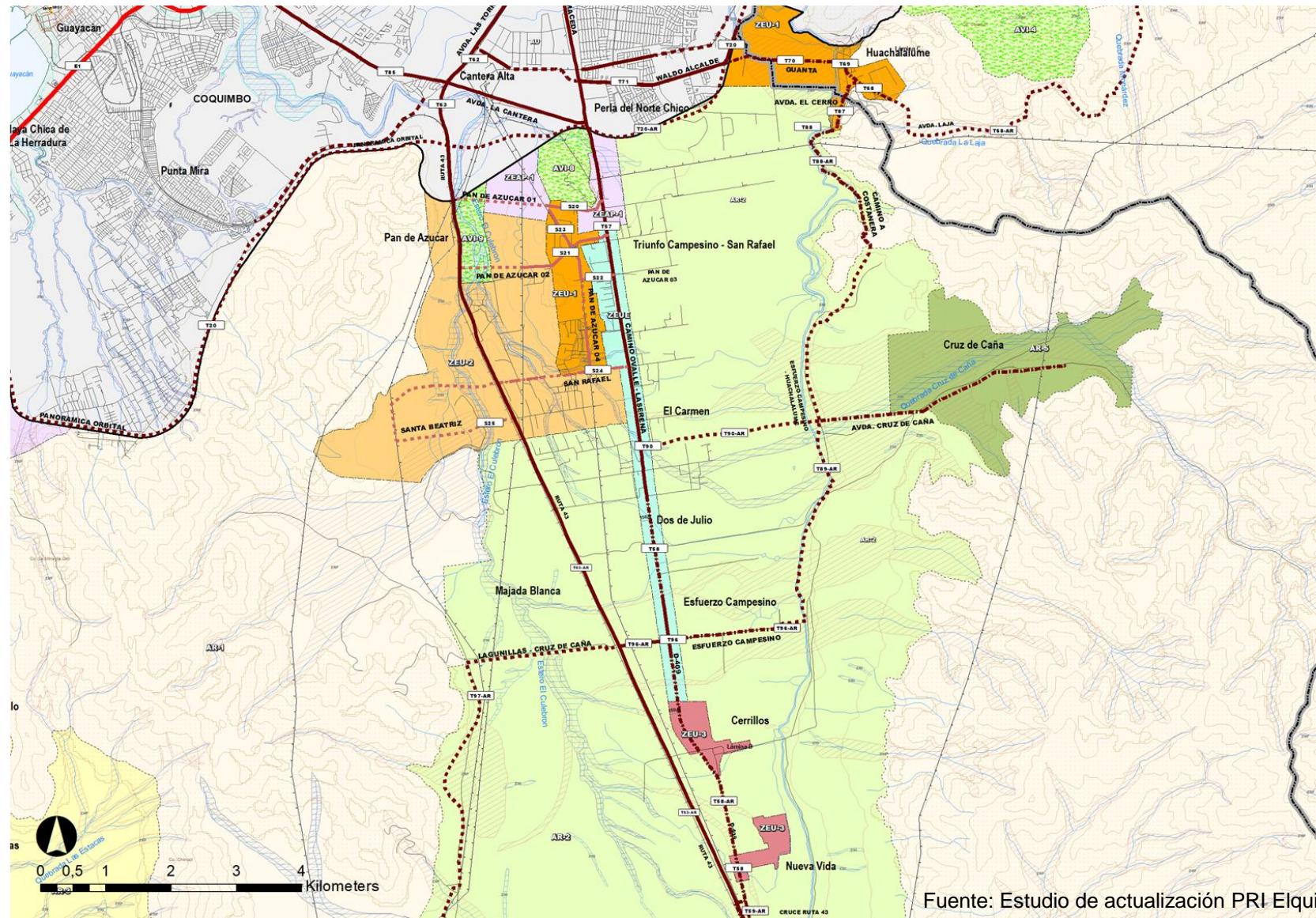
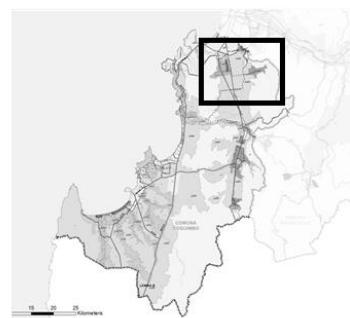
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



Al oriente, el sector de loteos irregulares de Cruz de Caña se reconoce como **villorrio rural**, para establecer una **red vial básica** ubicada fuera de las áreas de **riesgo de inundación** que afectan a gran parte del poblado.

La **prolongación de la zona de equipamiento y residencia** que se desarrolla a lo largo de la **ruta D-409** remata hacia el sur con el reconocimiento de dos áreas pobladas, definidas como **ZEU-3: Cerrillos y Nueva Vida**.

El **territorio circundante** se define como **AR-2**, reconociendo su **uso de suelo agrícola**.

## COMUNA DE COQUIMBO

Entorno Ruta 43 – El Peñón/Tambillo

## SIMBOLOGÍA

## ÁREA URBANA

AU - Área Urbana

## EXTENSIÓN URBANA

- █ ZEU-1 - 360 Hab/há
  - █ ZEU-2 - 240 Hab/há
  - █ ZEU-3 - 120 Hab/há
  - █ ZEU-4 - 80 Hab/há
  - █ ZEU-5 - 40 Hab/há
  - █ ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há
  - █ ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

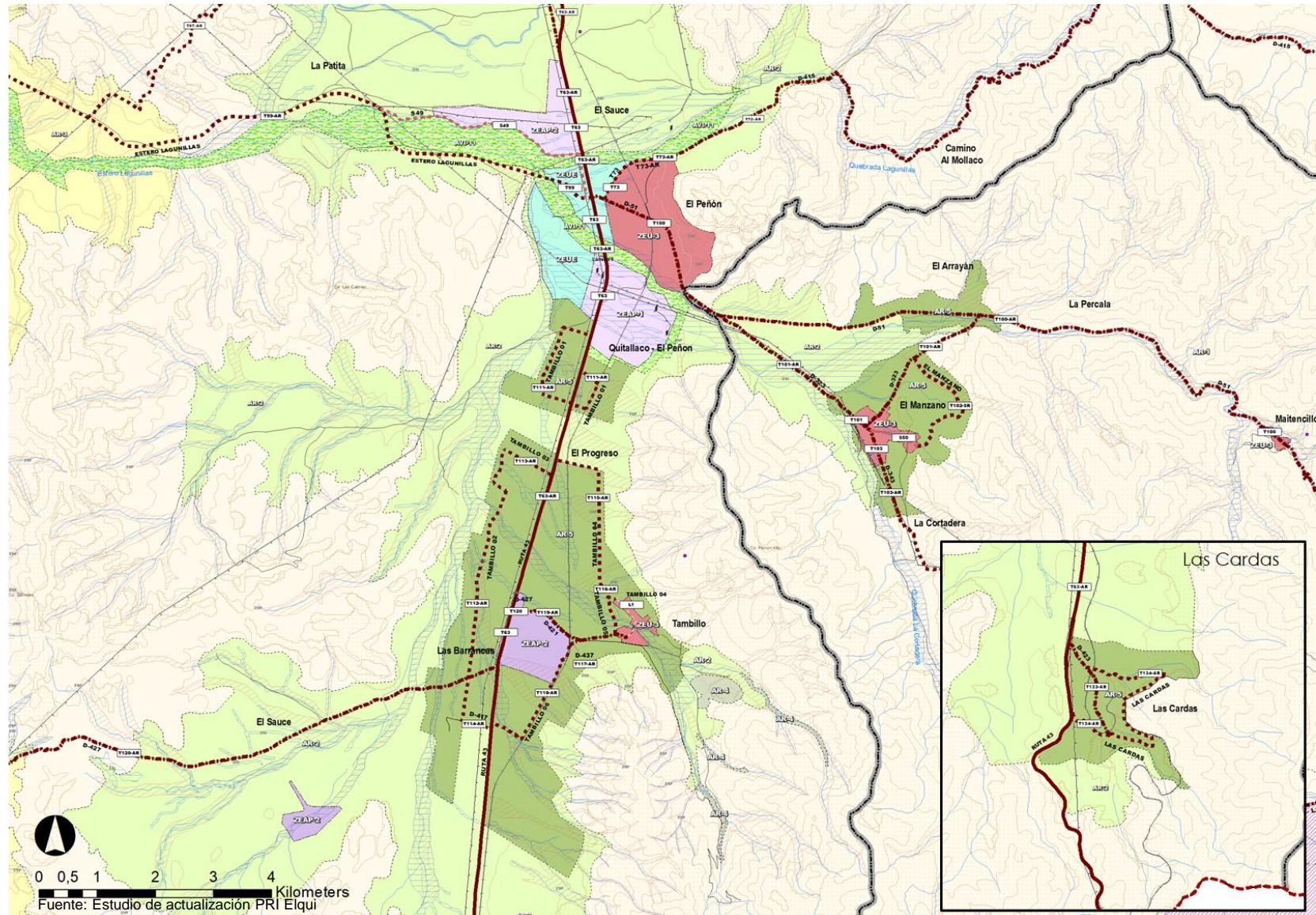
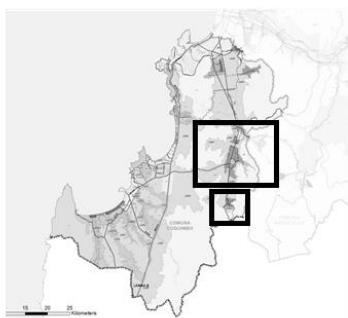
- PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA
  - ZEAP-1 - Productivas inofensivas
  - ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa
  - ZEAP-C - Caletas
  - ZEIT - Infraestructura de Transporte

## PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

- AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

## PROTECCIÓN

- RURAL**
    - AR-1 -
    - AR-2 - Agrícolas
    - AR-3 - Planicies costeras
    - AR-4 - Resguardo natural y cultural
    - AR-5 - Villorrios



Al norte del estero Lagunillas se propone una **nueva vía** que, junto a la **D-427**, refuerza la conexión entre las **rutas 5, 43 y 41**, extendiéndose por la **D-415** hasta **Quebrada de Talca**. Esta conectividad permite sustentar **ZEAP** y **ZEUE**, en reemplazo de la **ZEAP** vigente en la ruta 43, resguardando al sector **El Peñón** mediante **franjas de áreas verdes**.

**Tambillos** se reconoce como un **área poblada consolidada**, definida como **ZEU-3**, valorando su origen histórico y patrimonial. El poblamiento disperso del entorno de la **ruta 43**, compuesto mayoritariamente por desarrollos irregulares, se reconoce como **villorrios rurales (AR-5)**, incorporando una **red vial básica**.

Con el fin de evitar la conformación de un continuo urbano, se separan los sectores **Quitallaco / El Peñón** y **Tambillos / Las Barrancas** mediante un **AR-2**. **Las Cardas** se define también como **villorrio rural**, ajustando su delimitación y reforzando la **conectividad local**.

## COMUNA DE COQUIMBO

Costa comunal norte

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

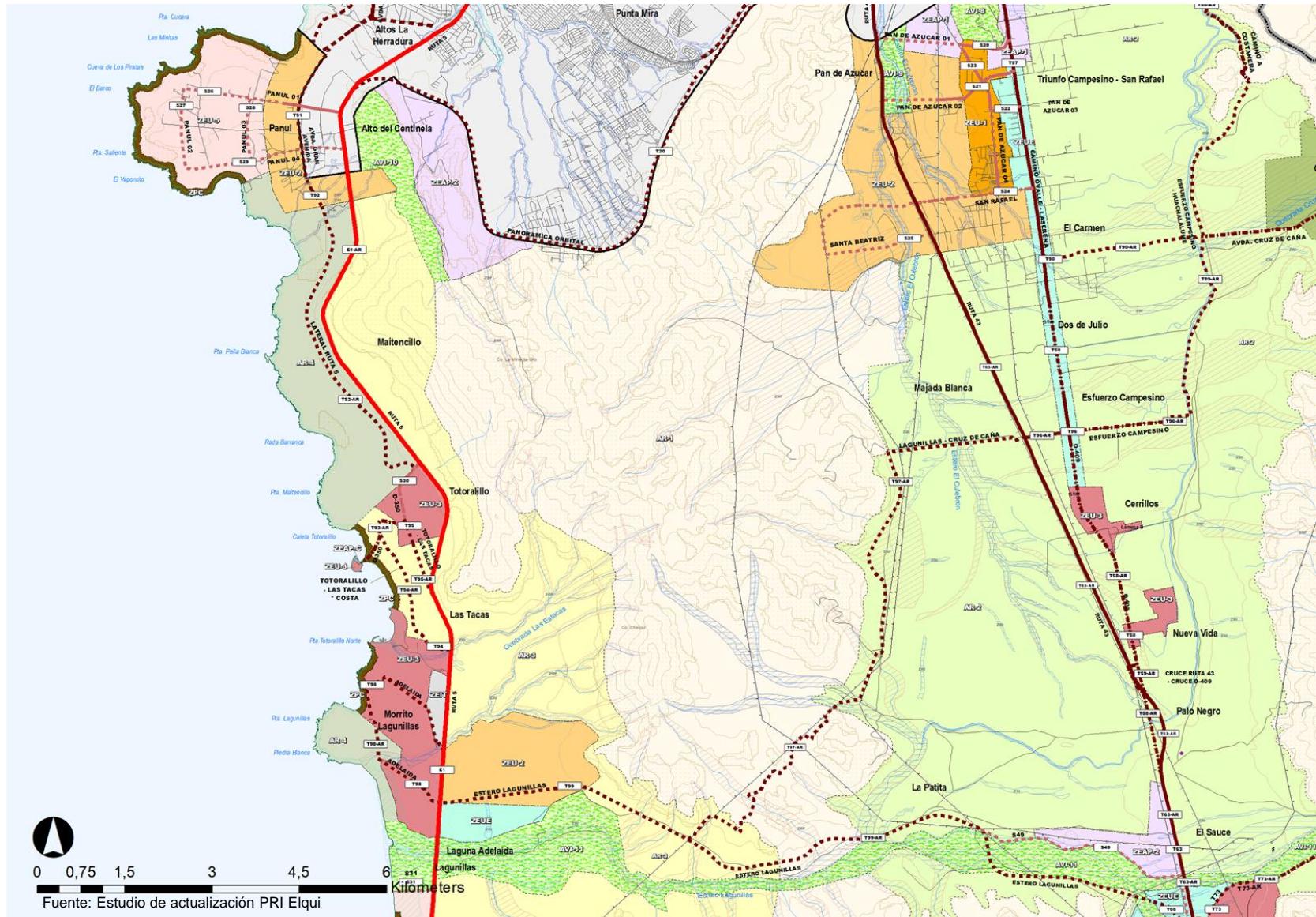
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



En la **costa** se establece una **zona de protección costera** frente a las áreas de extensión urbana, reemplazando la **ZEU** del **PRI** vigente por **AR-4** para el resguardo de **vegetación endémica** (lucumillo y chilenito). En **Totoralillo, Las Tacas y sectores al sur**, se define una **zona especial ZEU-3** orientada a concentrar el uso turístico del borde costero.

En la **desembocadura del estero Adelaida**, la laguna se reconoce como **AVI** por su valor ambiental y paisajístico, con un entorno **AR-4** de resguardo. Al **oriente de la Ruta 5** se propone una **ZEU-2** y una **zona de equipamiento (ZEUE)**, aprovechando la conectividad existente.

## **COMUNA DE COQUIMBO**

## SIMBOLOGÍA

## ÁREA URBANA

AU - Área Urbana

## EXTENSION URBANA

ZEU-1 - 360 Hab/há

ZEU-2 - 240 Hab/há

ZEU-3 - 120 Hab/há

ZEU-4 - 80 Hab/há

ZEU-5 - 40 Hab/há

ZEU-3 - 40 Hab/ha  
ZEU-E - Equipamiento

ZEU-E - Equipment

## PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

ZEAP-1 - Productivas inofensivas

### ZEAF-1 - Productivas intensivas

## ZEAP-2 - Product

ZEAP-C - Caletas

BARQUÍN Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

## PARQUE Y ÁREA VERDE INTERC...

## AVI - Áreas Verdes Intercomunitárias

## PROTECCIÓN

ZPC - Zona de Protección Costera

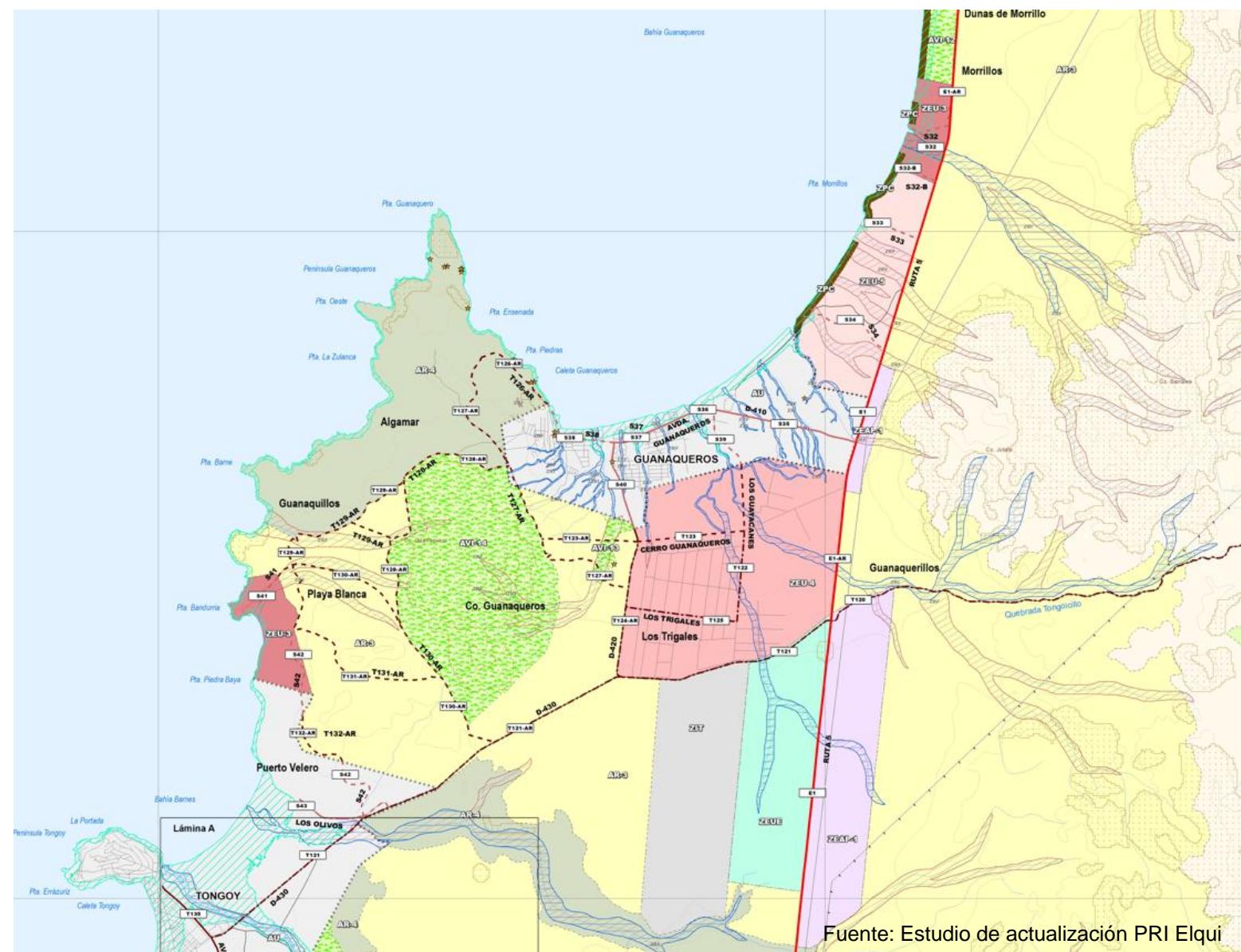
## RURAL

AR-1 -

## AR-2 - Agrícolas

### AR-2 - Agrícolas

#### AR-3 – Planicies costeras



Fuente: Estudio de actualización PRI Elqui

Se reconocen el **nuevo límite urbano de Guanaqueros**, incorporándose como **ZEU-4** únicamente el sector **Los Trigales**, en atención a su ocupación existente. El **cerro Guanaqueros** se define como **área verde intercomunal**, en su entorno, la franja costera se clasifica como **AR-4** y el área interior como **AR-3**, con condiciones que desincentivan el poblamiento. Las **dunas de Morrillos** tambien se definen como **AVI**.

**Morrillos y Playa Blanca** se incorporan como **ZEU-3**, sumándose a los enclaves turísticos y compartiendo criterios urbanísticos con balnearios como **Las Tacas y Totoralillo**. La **costa norte de Guanaqueros** se completa con **ZEU-5 de menor densidad**, evitando la continuidad de alta intensidad de ocupación del borde costero.

Se proyectan **vialidades de acceso a la playa** desde la **Ruta 5** en el sector norte, mientras que la vialidad desde **Puerto Velero** mejora la accesibilidad y genera circuitos en torno al cerro, evitando la consolidación de una trama urbana continua en el balneario.

## COMUNA DE COQUIMBO

## Costa comunal - Tongoy

## SIMBOLOGÍA

## ÁREA URBANA

AU - Área Urbana

## EXTENSIÓN URBANA

- █ ZEU-1 - 360 Hab/há
  - █ ZEU-2 - 240 Hab/há
  - █ ZEU-3 - 120 Hab/há
  - █ ZEU-4 - 80 Hab/há
  - █ ZEU-5 - 40 Hab/há
  - █ ZEU-E - Equipoamiento - 40 Hab/há
  - █ ZEU-EC: Equipoamiento Cultural

## PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

- PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA
  - ZEAP-1 - Productivas inofensivas
  - ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa
  - ZEAP-C - Caletas
  - ZEIT - Infraestructura de Transporte

## PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

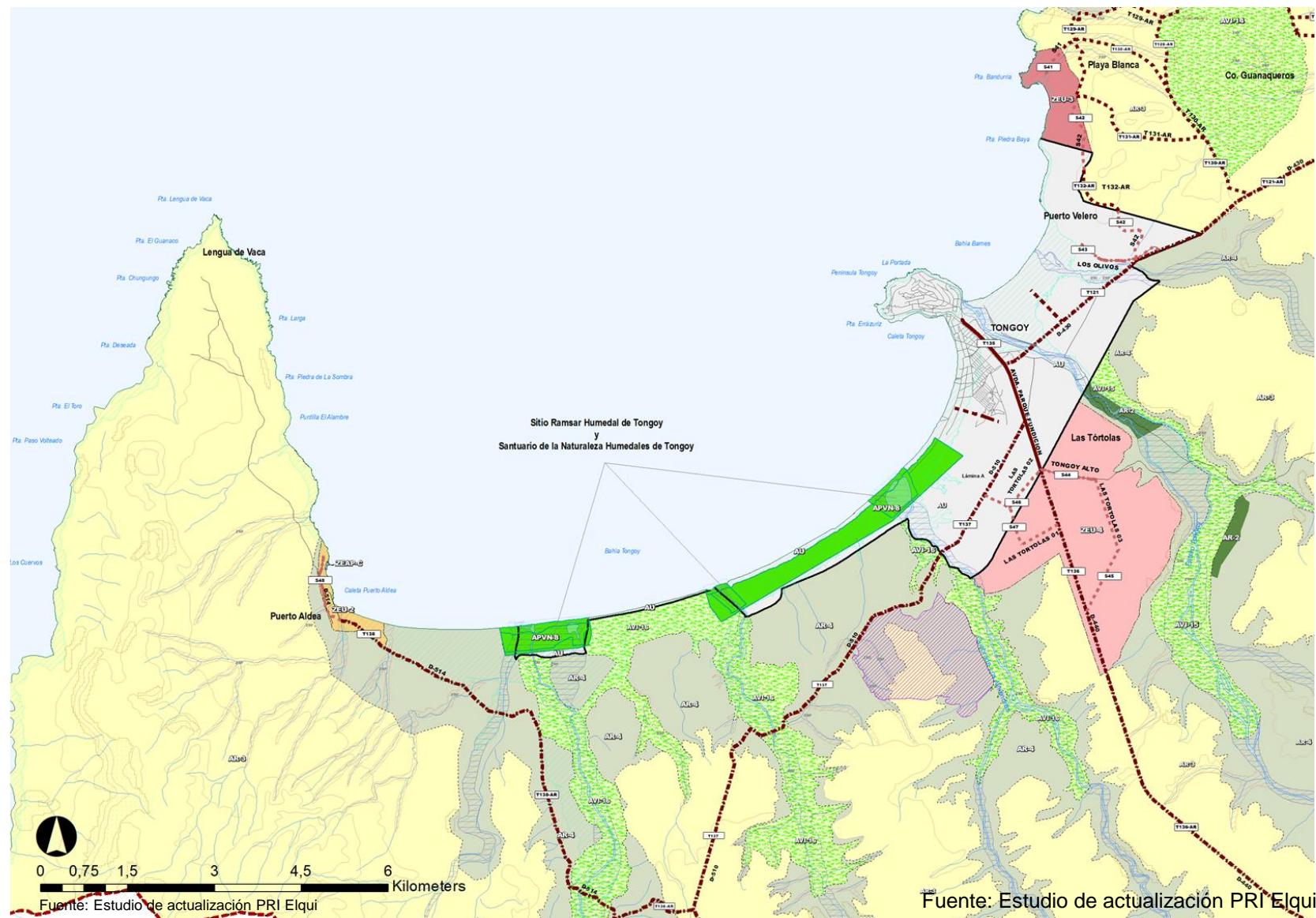
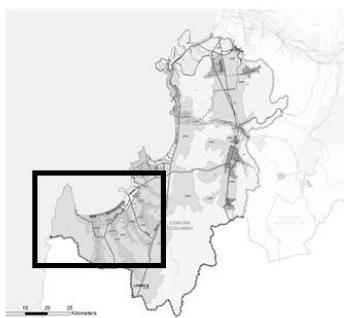
- AVI - Áreas Verdes Inte  
PI - Parque Intercomu

## PROTECCIÓN

- #### **PROTECCIÓN**

BURAI

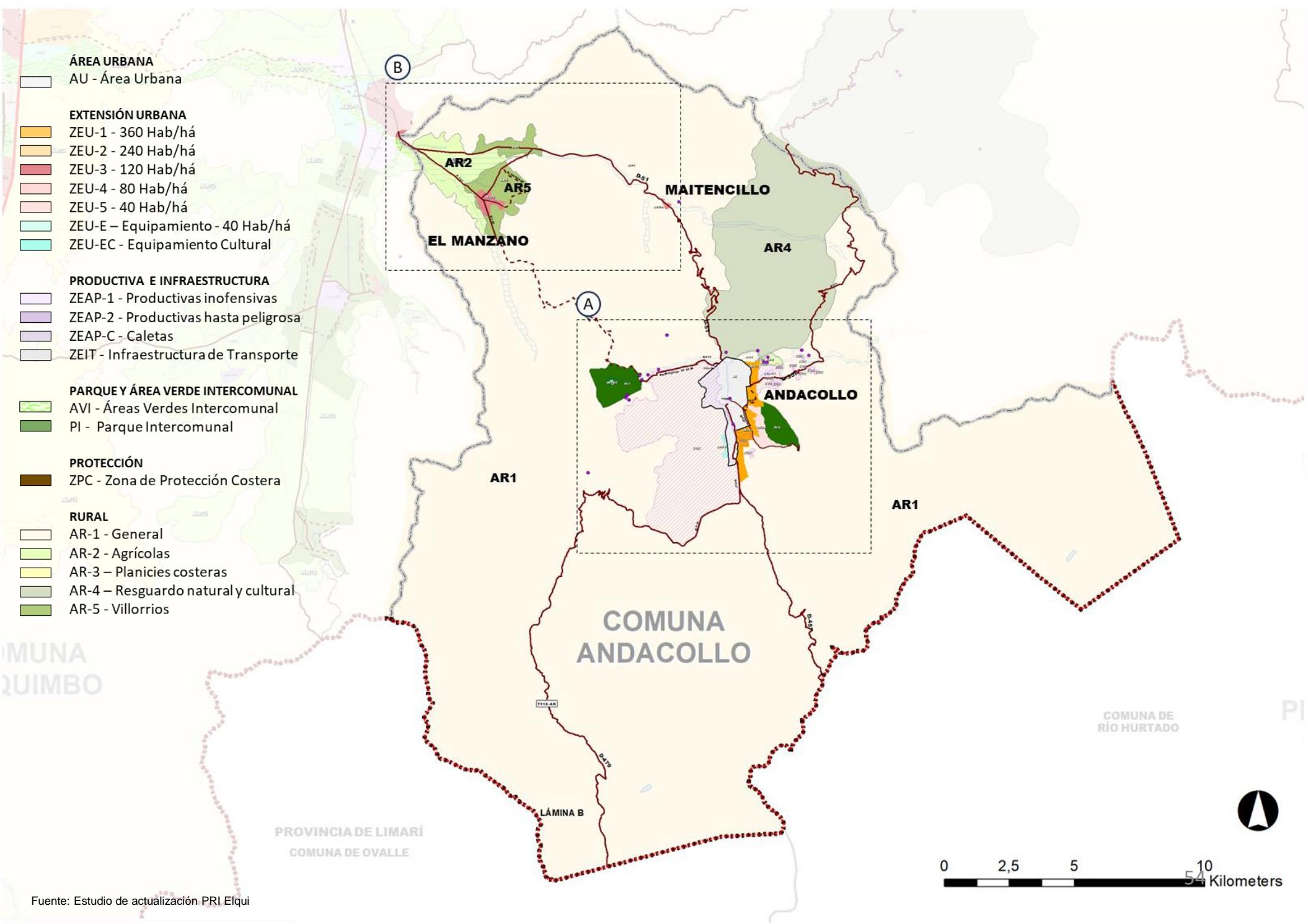
- AR-1 -
  - AR-2 - Agrícolas
  - AR-3 - Planicies costeras
  - AR-4 - Resguardo natural y cultural
  - AR-5 - Villorrios



Se reconoce el **límite urbano de Tongoy**, incorporándose como **ZEU-4** únicamente el sector **Las Tórtolas**, en atención a su ocupación existente. En **Puerto Aldea** se establece una **ZEU-2**, reconociendo la intensidad de uso del asentamiento. Al **oriente del área urbana** se identifican de manera acotada **áreas de producción agrícola** como **AR-2** y **riesgo antrópico**, asociado a la presencia de **usos extractivos**.

El Sitio Ramsar y Santuario de la Naturaleza Humedales de Tongoy se reconoce como área de alto valor ambiental. Sus principales cauces se definen como **áreas verdes intercomunales**, evitando la ocupación residencial, y se rodean de AR-4 como zona de resguardo. El resto del territorio se clasifica como AR-3, en reconocimiento de su condición de **planicie costera**.

# ANTEPROYECTO – COMUNA DE ANDACOLLO



## COMUNA DE ANDACOLLO

Entorno AU Andacollo

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

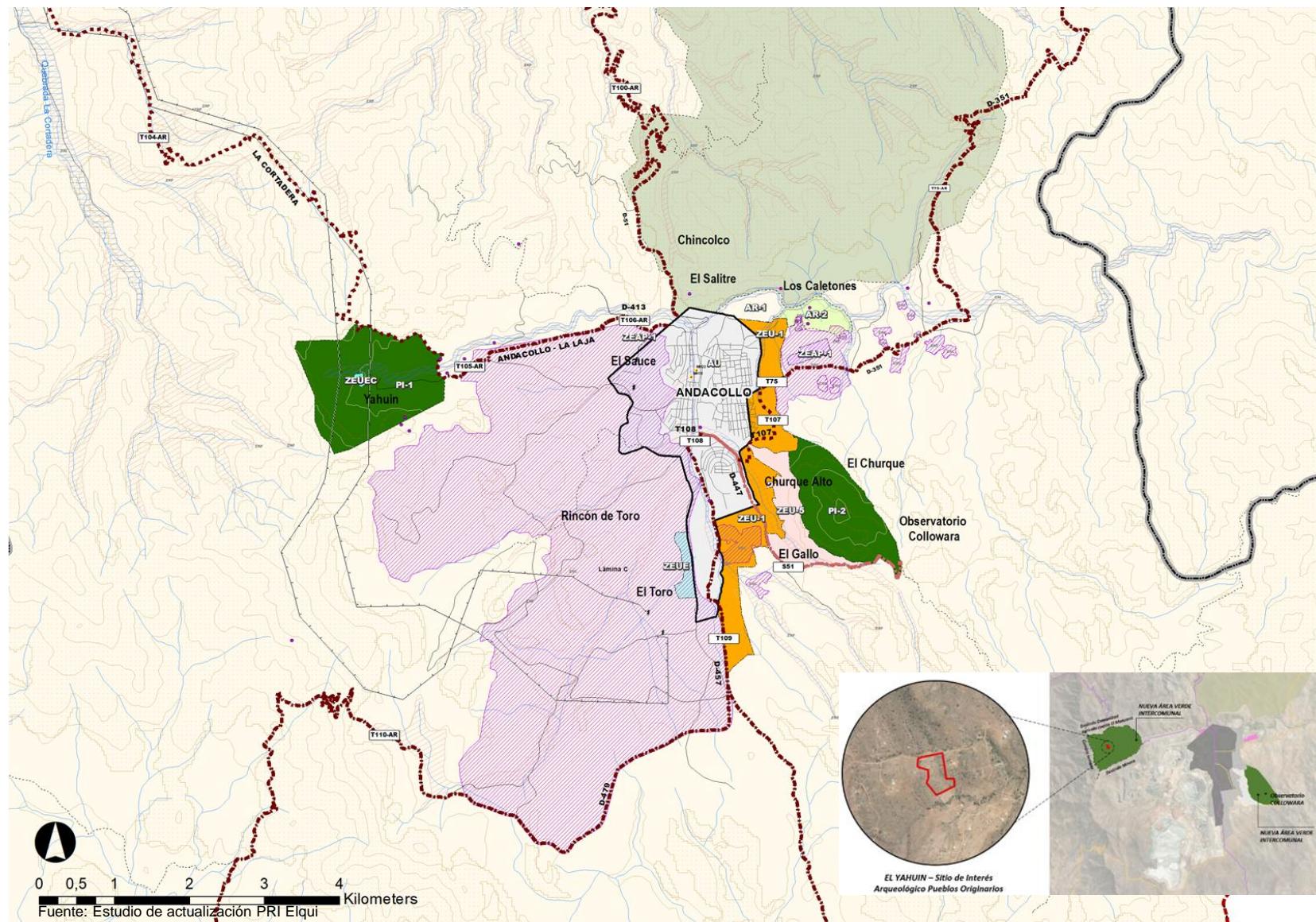
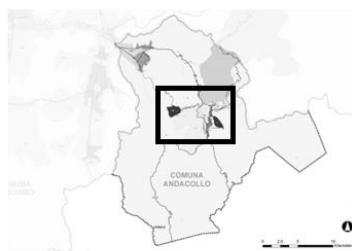
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



En la localidad de Andacollo se definen ZEU-1 al oriente del área urbana y ZEU-5 de baja intensidad, con el objetivo de controlar el poblamiento en los faldeos del cerro El Churque, el cual se establece como Parque Intercomunal Collowara, en torno al observatorio astronómico homónimo.

En las áreas de explotación minera se reconoce el riesgo antrópico, mientras que en Los Caletones se define AR-2, reconociendo el uso agrícola del sector.

El camino La Cortadera se afecta como vía troncal, constituyéndose como una alternativa a la ruta D-51.

Se reconoce el Sitio de Interés Arqueológico El Yahuín, asociado a pueblos originarios, estableciéndose en su entorno un Parque Intercomunal (PI) para su preservación. El área del hallazgo se define como ZEUE-C (equipamiento cultural), destinada a usos como museo de sitio o centro de interpretación, con el fin de valorizar el sector y evitar su poblamiento residencial.

Fuente: Estudio de actualización PRI Elqui

0 0,5 1 2 3 4 Kilometers

## COMUNA DE ANDACOLLO

El Manzano - Maitencillo

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

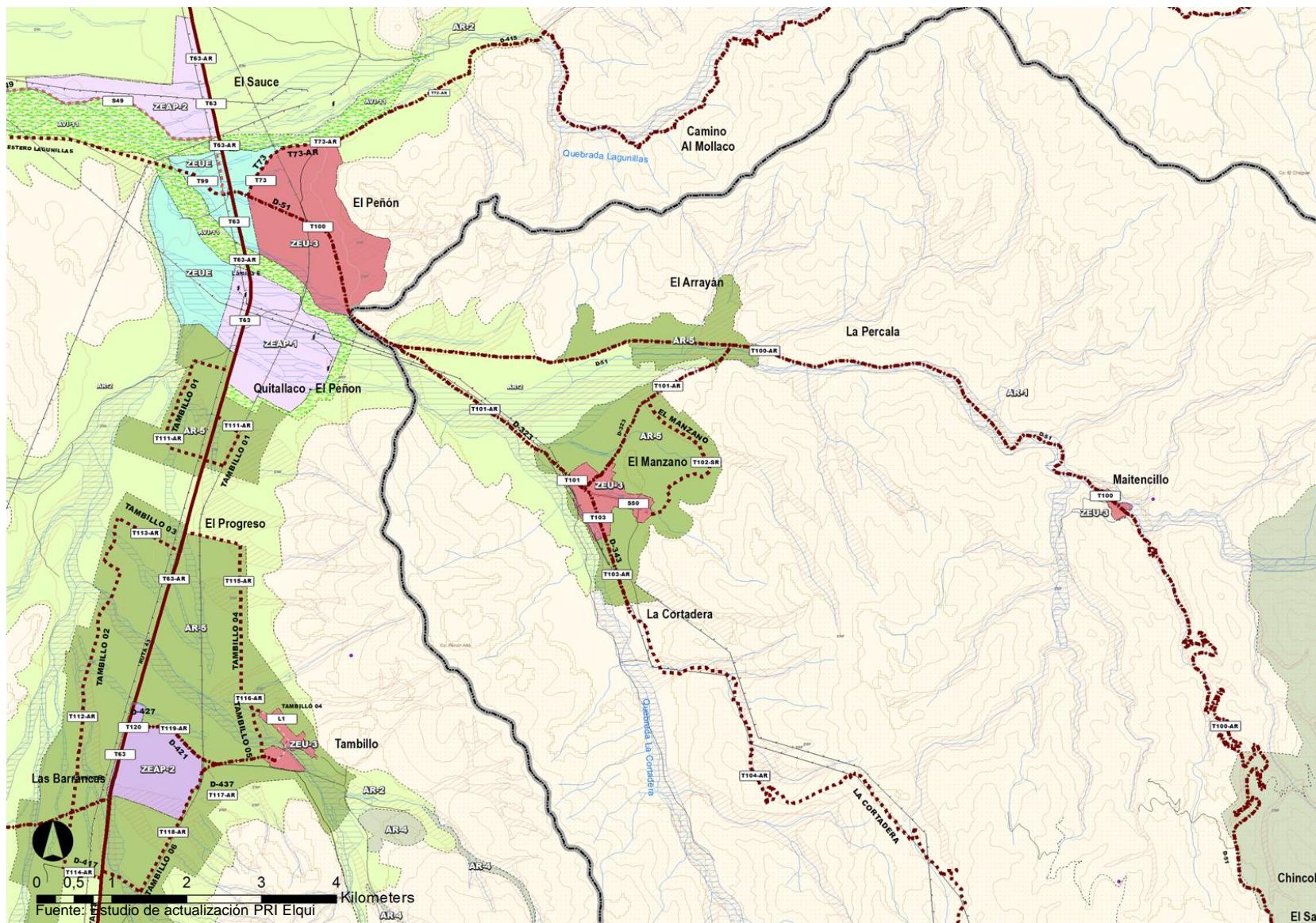
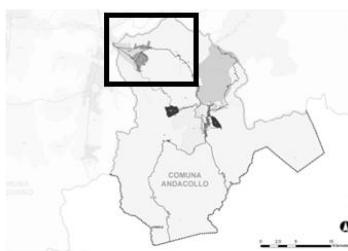
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios

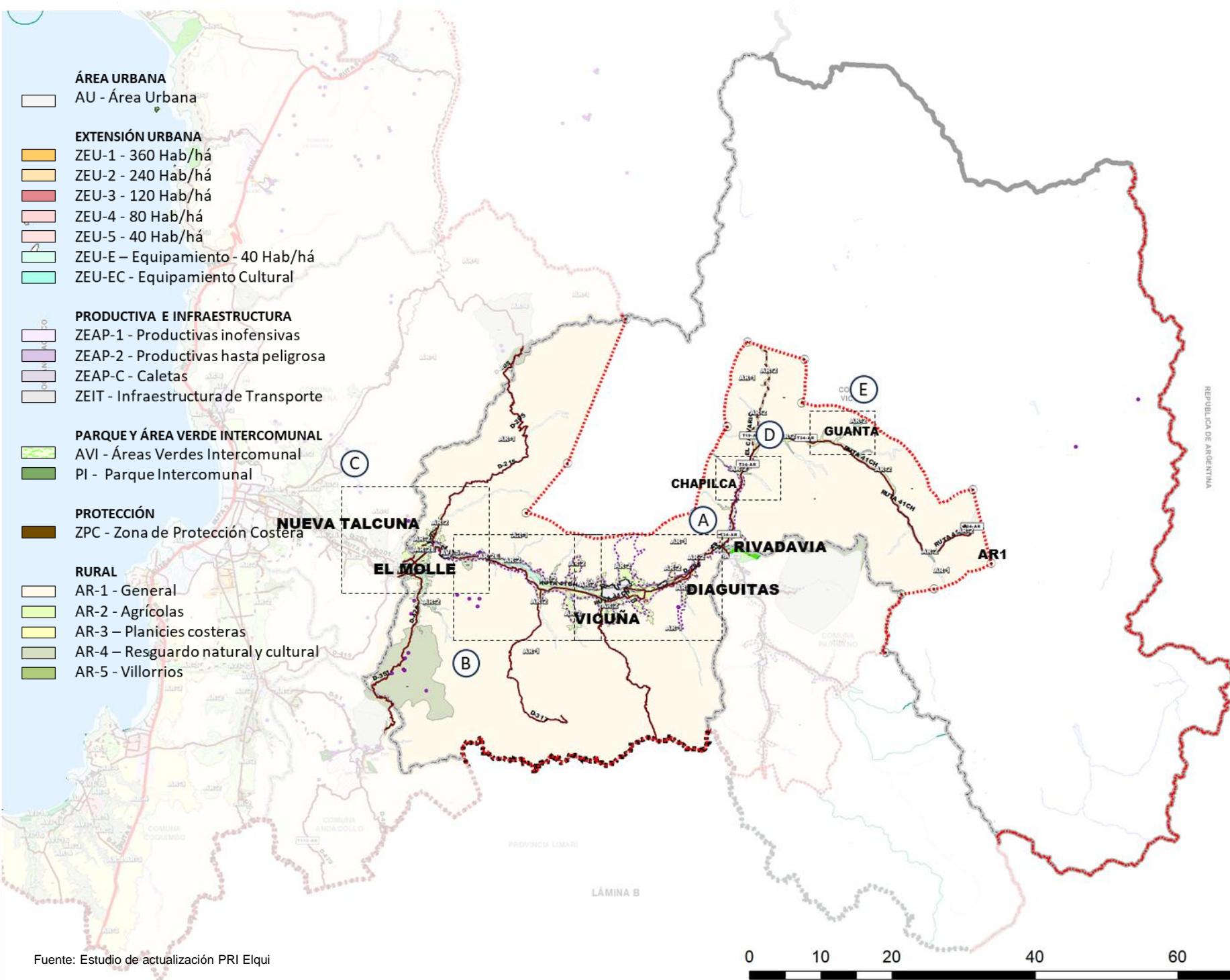


**El Manzano** se mantiene como **ZEU-3**, conservando el **perímetro definido en el PRI vigente**, considerando la existencia de **suelo subocupado** capaz de absorber la intensidad de uso establecida. Pese al **carácter disperso del poblamiento**, su entorno se define como **villorrio rural (AR-5)**, incluyendo el sector **Llanos de Perico**, donde se reconocen áreas de mayor ocupación y se incorpora **vialidad** para asegurar una **trama mínima**.

Se mantiene la **AR-2** en el área rural poniente, próxima a **El Peñón**.

Por su parte, **Maitencillo** modifica su condición respecto del PRI vigente, pasando de **AR-5 (villorrio rural)** a **ZEU-3**, limitada a su **área consolidada**, con el fin de **evitar una mayor ocupación** dada su **condición de riesgo**.

# ANTEPROYECTO – COMUNA DE VICUÑA



## COMUNA DE VICUÑA

Entorno AU Vicuña - Diaguitas

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

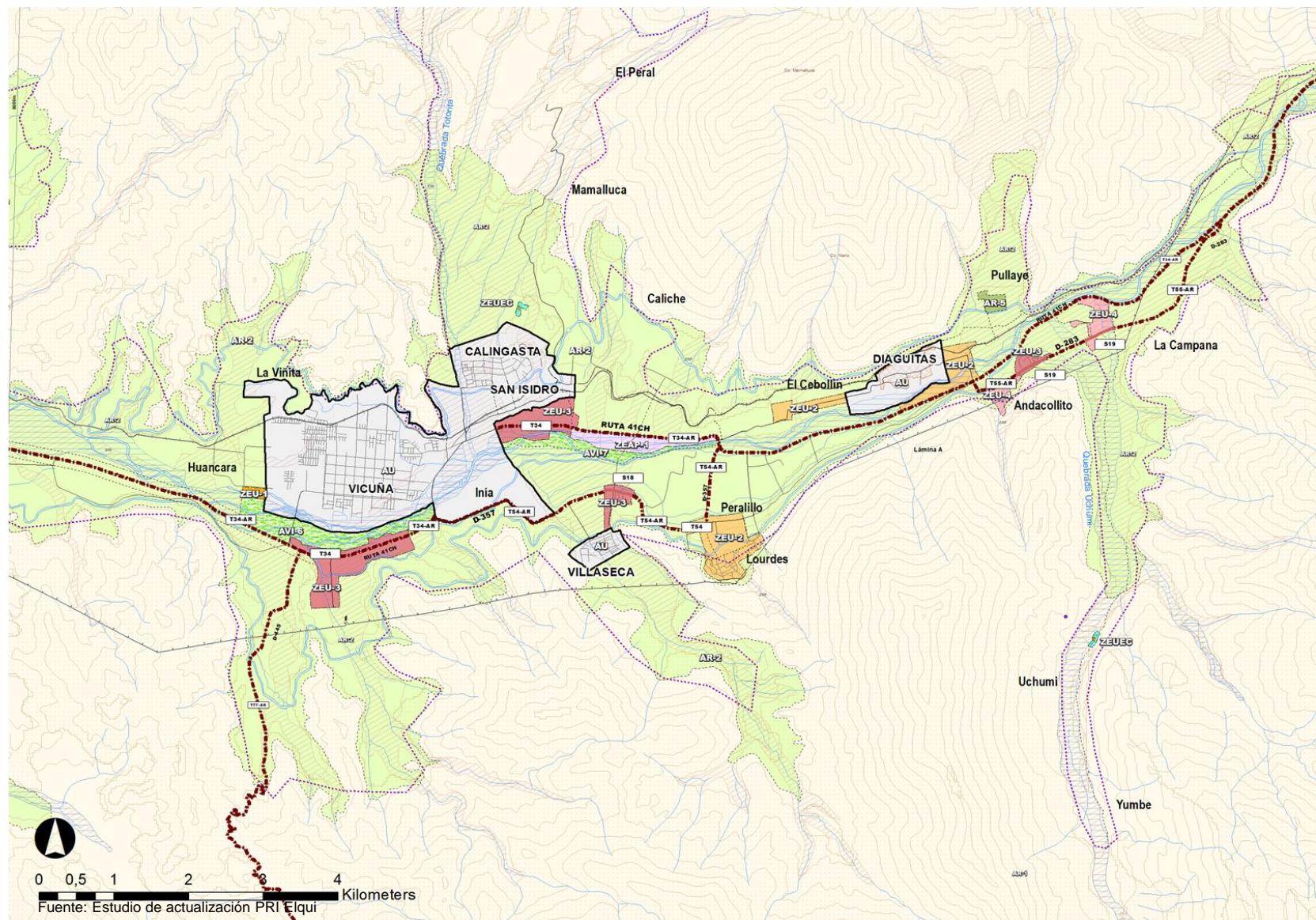
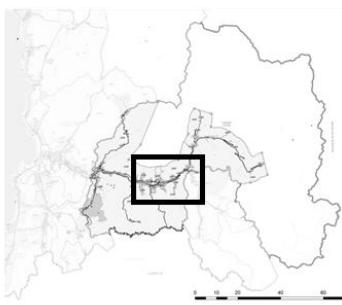
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



El PRC incorpora al **área urbana** la mayor parte de la **ZEU de Vicuña y Calingasta** definida en el **PRI** vigente. Se definen como **zonas de extensión urbana** el sector **San Isidro**, a ambos frentes de la **Ruta 41**, así como los márgenes de esta ruta al **sur del río Elqui**, el cual se reconoce como **área verde intercomunal** en su tramo urbano.

Se reconocen como **área urbana** a **Villaseca** y **Diaguitas**, ajustándose los polígonos de extensión urbana para incorporar **viviendas existentes**.

Al **oriente de Vicuña**, junto a la ruta, se incorpora una **zona de actividades productivas (ZEAP-1)** en un sector donde estas actividades ya se desarrollan parcialmente, **reemplazando la ZEAP** definida por el **PRI** vigente en Rivadavia.

En el **resto del valle**, se ajustan únicamente los **perímetros de las ZEU** del **PRI** vigente según su **grano y morfología**. Asimismo, **Andacollito** y **La Campana**, junto con el **oriente de Diaguitas**, cambian su condición de **áreas rurales a nuevas ZEU**, mientras que **Pullaye** se reconoce como **villorrio rural (AR-5)**.

## COMUNA DE VICUÑA

### Entorno Embalse Puclaro

#### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

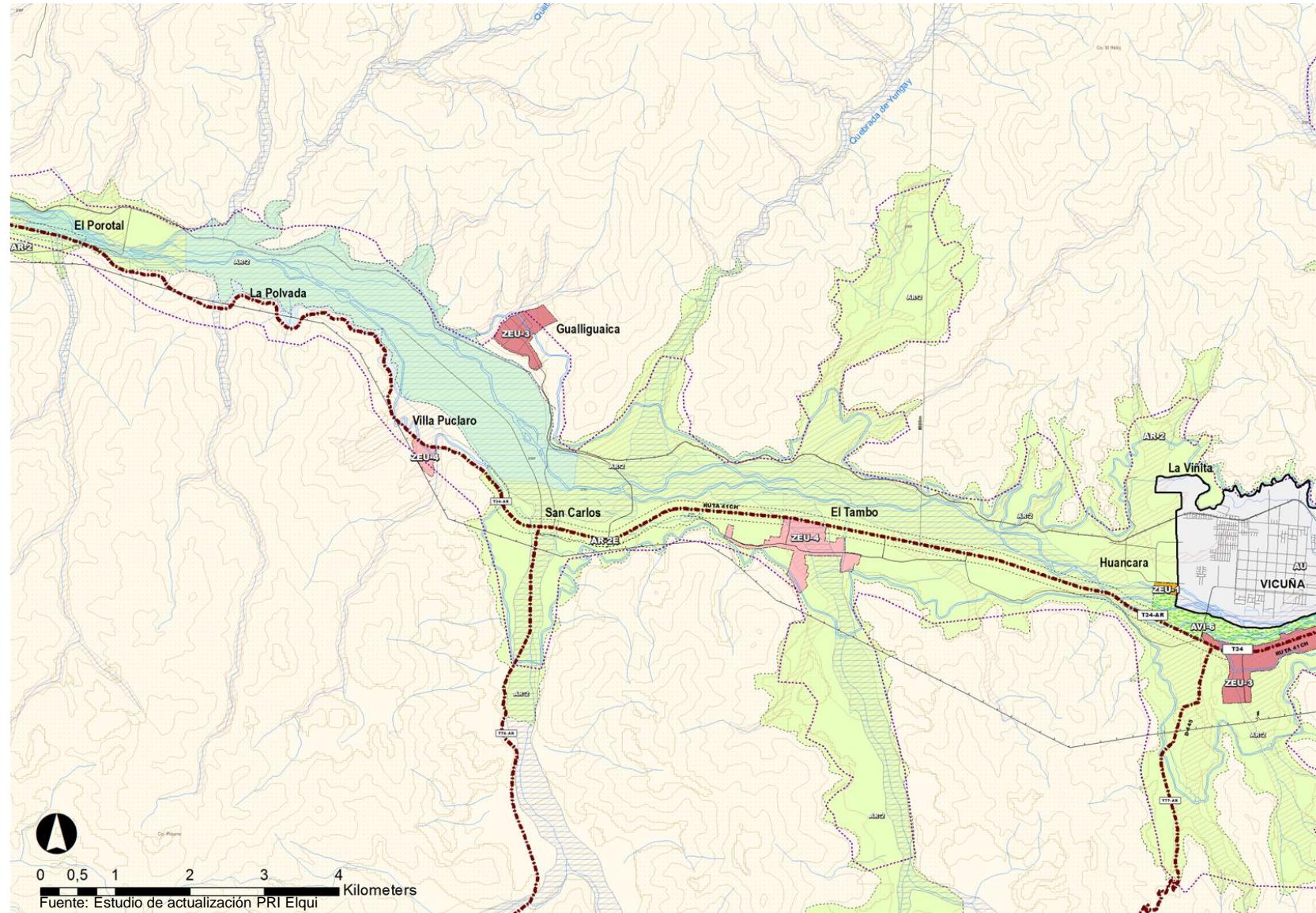
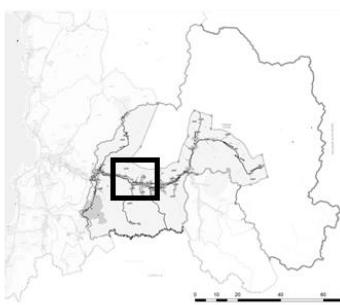
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



**Villa Puclaro y Gualliguaica**, clasificadas como **villorrios rurales (AR-5)** en el **PRI** vigente, pasan a definirse como **zonas de extensión urbana**, permitiendo su **regulación supletoria (ZEU-3 y ZEU-4)**. Asimismo, la **ZEU-4** de **El Tambo** se **extiende hacia el sur**, reconociendo el crecimiento experimentado por el sector.

## COMUNA DE VICUÑA

Nueva Talcuna – El Molle

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

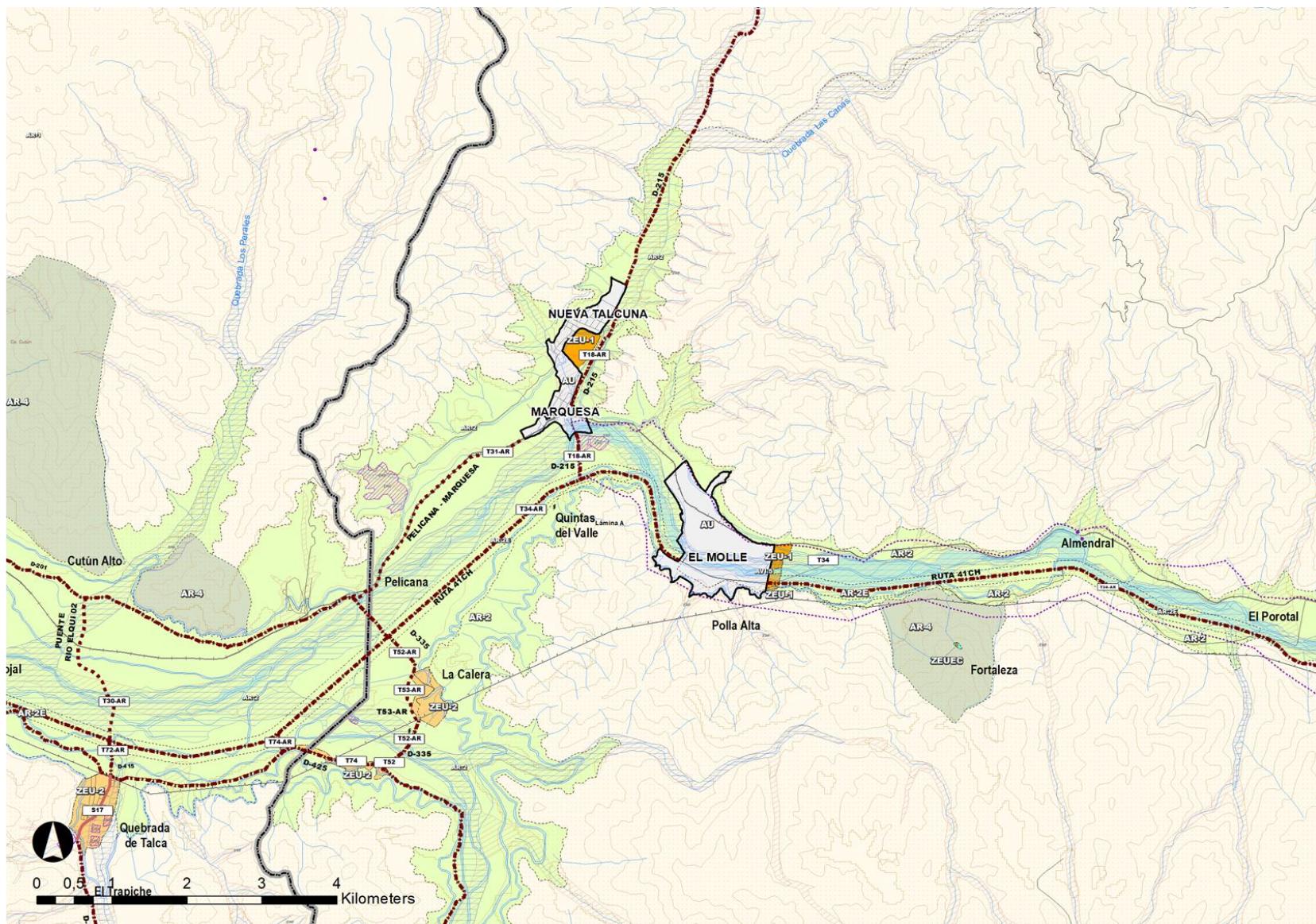
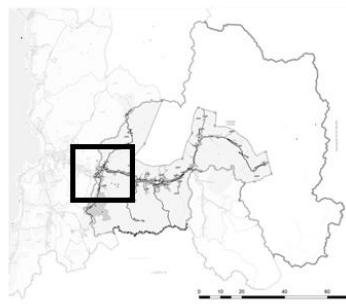
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios

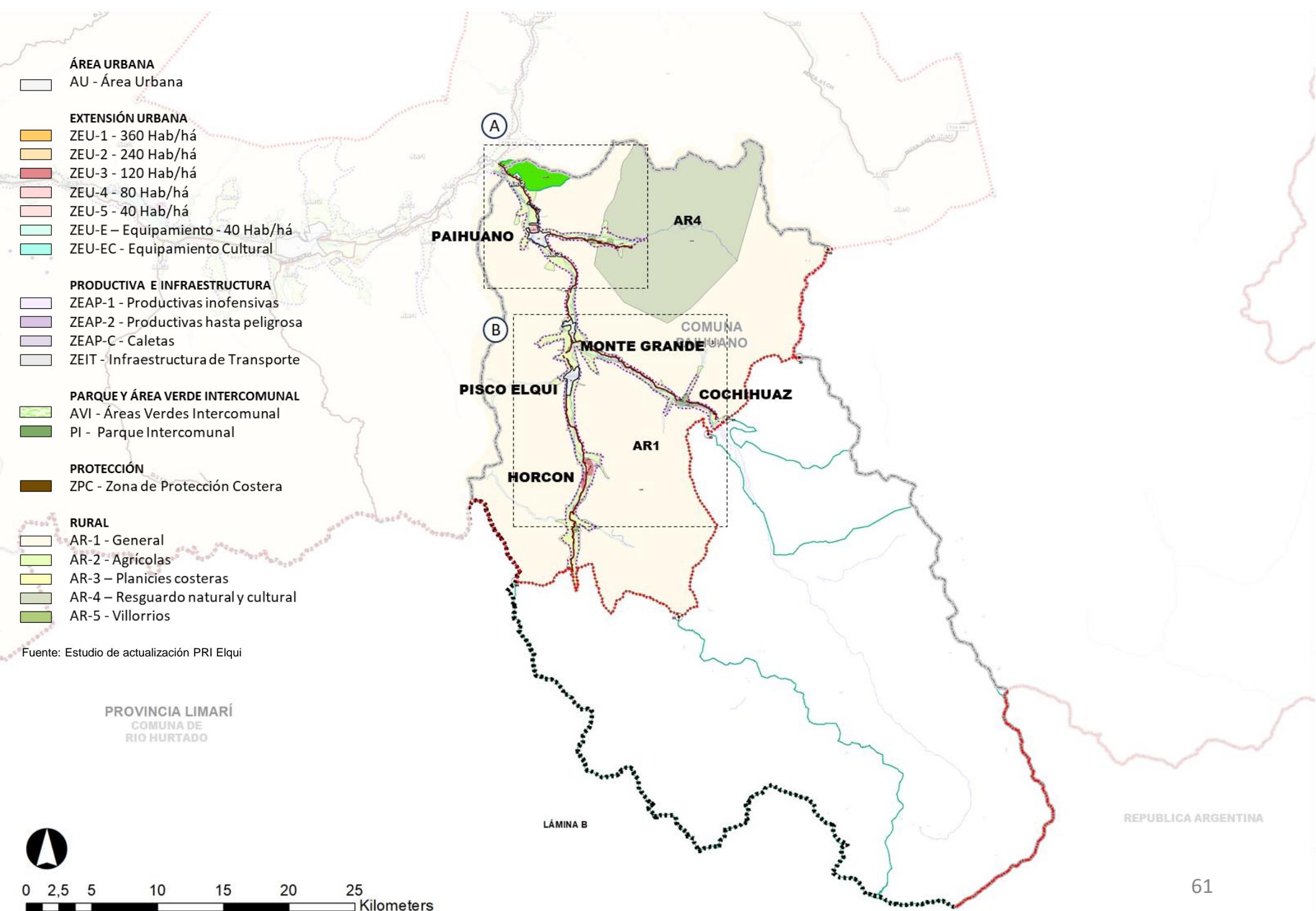


El Molle se reconoce como área urbana, definiéndose una **extensión ZEU-1 hacia el oriente**, que incorpora el **área del río como área verde intercomunal**. La Marquesa y Nueva Talcuna se reconocen también como **áreas urbanas**, complementándose con una **zona de extensión ZEU-1** que completa su perímetro y **evita el riesgo aluvional** asociado a la quebrada. Se propone además **afectar y extender la apertura de la ruta D-201**, desde Pelicana hasta La Marquesa.

El cerro Fortaleza se define como **AR-4**, en resultado de la **consulta indígena**, mientras que el **entorno del Pucará** reconocido se clasifica como **ZEU-E-C**, zona de **equipamiento cultural** orientada a usos asociados a la **puesta en valor del sitio**.

Tanto La Calera como el poblamiento en torno a la **ruta D-425** se definen como **zonas de extensión urbana ZEU-2**.

# ANTEPROYECTO – COMUNA DE PAIHUANO



## COMUNA DE PAIHUANO

Entorno AU Paihuano

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
AU - Área Urbana

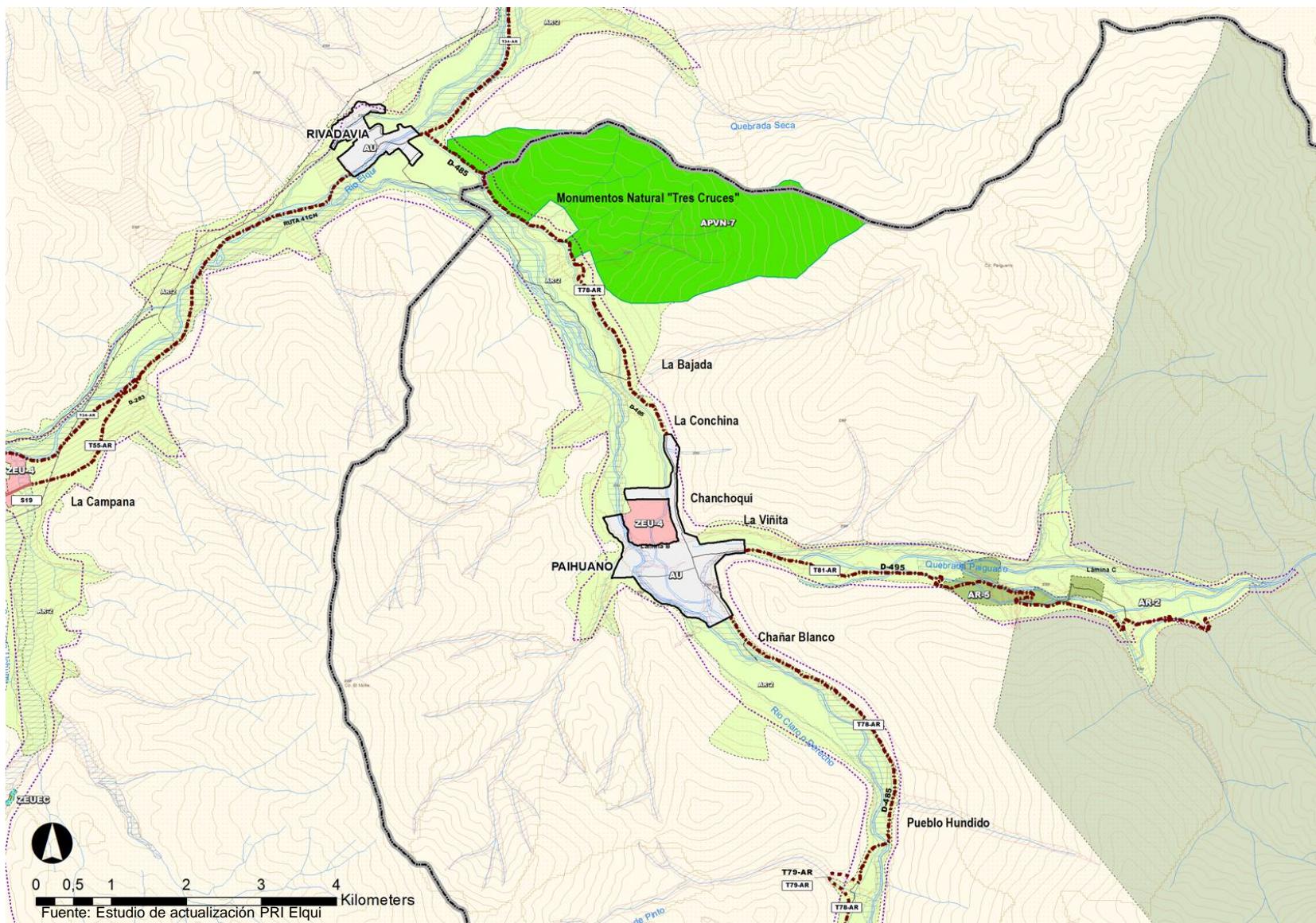
EXTENSIÓN URBANA  
ZEU-1 - 360 Hab/há  
ZEU-2 - 240 Hab/há  
ZEU-3 - 120 Hab/há  
ZEU-4 - 80 Hab/há  
ZEU-5 - 40 Hab/há  
ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há  
ZEU-EC - Equipamiento Cultural

PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA  
ZEAP-1 - Productivas inofensivas  
ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa  
ZEAP-C - Caletas  
ZEIT - Infraestructura de Transporte

PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL  
AVI - Áreas Verdes Intercomunal  
PI - Parque Intercomunal

PROTECCIÓN  
ZPC - Zona de Protección Costera

RURAL  
AR-1 -  
AR-2 - Agrícolas  
AR-3 - Planicies costeras  
AR-4 - Resguardo natural y cultural  
AR-5 - Villorrios



En Paihuano, el PRC incorpora al **área urbana** la totalidad de la **ZEU** definida en el PRI vigente, quedando un polígono residual rodeado por la nueva área urbana. Dicho polígono se incorpora como **nueva ZEU**, con el fin de dar **continuidad al área urbana**, estableciendo **condiciones urbanísticas supletorias compatibles** con ésta.

En esta actualización se incorpora el **reconocimiento de la Quebrada Tres Cruces como Monumento Natural**, en atención a su **valor arqueológico**. En el sector de la **Quebrada de Paihuano**, el poblado se reconoce como **villorrio rural (AR-5)**, mientras que la quebrada se define como **AR-4**, con el objetivo de **resguardar el cauce y evitar su ocupación**.

El **resto del valle** se clasifica como **AR-2**, reconociendo su **relevante desarrollo agrícola y productivo**.

## COMUNA DE VICUÑA

## Localidades interiores

## SIMBOLOGÍA

## ÁREA URBANA

AU - Área Urbana

## EXTENSIÓN URBANA

- █ ZEU-1 - 360 Hab/há
  - █ ZEU-2 - 240 Hab/há
  - █ ZEU-3 - 120 Hab/há
  - █ ZEU-4 - 80 Hab/há
  - █ ZEU-5 - 40 Hab/há
  - █ ZEU-E - Equipamiento - 40 Hab/há
  - █ ZEU-EC - Equipamiento Cultural

## PRODUCTIVA E INFRAESTRUCTURA

- ZEAP-1 - Productivas inofensivas
  - ZEAP-2 - Productivas hasta peligrosa
  - ZEAP-C - Caletas
  - ZEIT - Infraestructura de Transporte

## PARQUE Y ÁREA VERDE INTERCOMUNAL

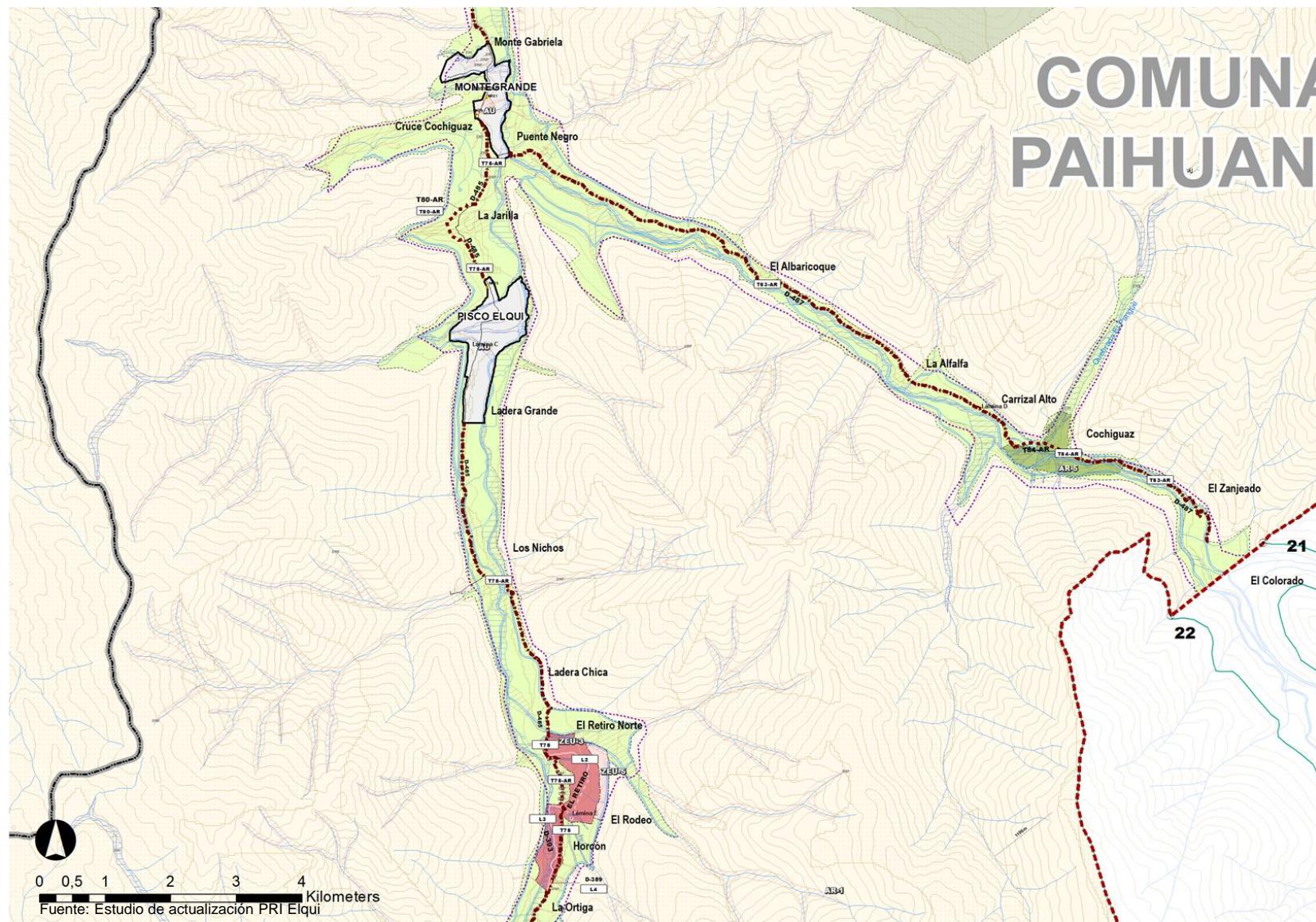
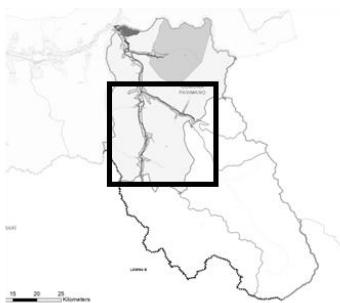
- AVI - Áreas Verdes Intercomunales  
PI - Parque Intercomunal

## PROTECCIÓN

- ZPC - Zona de Protección Costera

## RURAL

- AR-1 -
  - AR-2 - Agrícolas
  - AR-3 - Planicies costeras
  - AR-4 - Resguardo natural y cultural
  - AR-5 - Villorrios



**Montegrande y Pisco Elqui** se reconocen como **áreas urbanas**, sin incorporar **zonas de extensión urbana**.

**Horcones** se define como **zona de extensión urbana (ZEU-3)**, reconociendo el área poblada existente, y contempla un crecimiento en **ZEU-5 hacia el oriente**, incorporando como vialidad estructurante el **camino El Retiro**, con conexión a la **ruta D-485**.

**Cochiguaz y Alcohuaz** se reconocen como **villorrio rural (AR-5)** sin modificaciones en relación al PRI vigente.

## CONDICIONES GENERALES

- Determinación de densidades por comuna
- Comparación de superficies con el PRI vigente
- Proyectos y obras que contribuirán a materializar objetivos del plan
- Condiciones adicionales de urbanización y equipamiento e incentivos condicionados a aportes públicos o sociales
- Resumen usos de suelo de alcance intercomunal
- Resumen usos de suelo de alcance urbano (de nivel supletorio)
- Condiciones adicionales de urbanización y equipamiento - artículo 183 de la LGUC



# ANTEPROYECTO

## DETERMINACIÓN DE DENSIDADES POR COMUNA

Se establecen las densidades promedio y densidades máximas que podrán establecer los Planes Reguladores Comunales de las comunas que integran la provincia de Elqui. para las áreas urbanas.

La densidad promedio se determinó sobre la base del rendimiento de suelo de los planes reguladores vigentes. Las densidades máximas de La Serena y Coquimbo (en menor medida Guanaqueros y Tongoy) son más elevadas, para permitir el desarrollo de proyectos inmobiliarios específicos, aunque manteniendo una densidad promedio limitada. En los asentamientos menores las densidades máximas permiten el desarrollo de proyectos habitacionales, aunque manteniendo la densidad promedio con una proporción similar a los casos mencionados

COMUNA	ÁREA URBANA	DENSIDAD MÁXIMA	DENSIDAD PROMEDIO
La Serena	La Serena	1800 hab/há	180 hab/há
	Otras localidades	250 hab/há	25 hab/há
Coquimbo	Coquimbo	1800 hab/há	180 hab/há
	Guanaqueros	600 hab/há	60 hab/há
	Tongoy	600 hab/há	60 hab/há
	Otras localidades	250 hab/há	25 hab/há
Vicuña	Vicuña y localidades	600 hab/há	80 hab/há
Paihuano	Paihuano y localidades	450 hab/há	80 hab/há
La Higuera	La Higuera y localidades	300 hab/há	40 hab/há
Andacollo	Andacollo y localidades	450 hab/há	60 hab/há

## COMPARACIÓN DE SUPERFICIES CON EL PRI VIGENTE

Polígonos (Ha)	ANTEPROYECTO	PRI VIGENTE
Áreas rurales (AR)	834.726	942.256
Extensión urbana (ZEU)	8.632	17.984
Áreas verdes (AVI)	5.339	1.908
Actividades productivas (ZEAP)	4.210	1.063
Protección costera (ZPC)	172	---
Áreas protección valor natural (APVN)	3250	761

## PROYECTOS Y OBRAS QUE CONTRIBUIRÁN A MATERIALIZAR OBJETIVOS DEL PLAN

Principales obras y proyectos que se estiman necesarios para los objetivos del Plan, que son principalmente iniciativas de inversión pública en movilidad:

- Desarrollo de vialidades de acceso e interiores definidas en los villorrios rurales, conteniendo la consolidación de un desarrollo irregular de éstos.
- Delimitación física y obras de reconocimiento de sitios arqueológicos patrimoniales de pueblos indígenas reconocidos en dictamen de la Corte Suprema de Justicia.
- Definición del MOP y de la autoridad regional respecto a la ruta que canalizará el tránsito internacional bioceánico, con sus proyectos asociados.
- Diseño y ejecución de nueva ruta transversal entre Laguna Adelaida y norte de El Peñón y, complementariamente, mejoramiento de la ruta D-415 a Quebrada de Talca.
- Conectividad entre Huachalalume y Monardez como complemento a las obras del MOP de circunvalación de la conurbación La Serena – Coquimbo.
- Completar la ruta costera en La Higuera, entre Chungungo y Los Choros.
- Mejoramiento de la ruta La Cortadera como alternativa a la actual ruta D-51 entre Andacollo y El Manzano.
- Desarrollo de vía interprovincial entre Río Hurtado y el valle de Paihuano, para completar circuito turístico entre este último y Andacollo.

## CONDICIONES ADICIONALES DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO E INCENTIVOS CONDICIONADOS A APORTES PÚBLICOS O SOCIALES

En virtud de lo establecido en el artículo 183 de la LGUC, y vinculado al correspondiente Estudio de Impacto Urbano (EIU) aprobado por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), se norman condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, en las situación de Proyectos de desarrollo inmobiliario en el borde costero, Proyectos de desarrollo inmobiliario de gran magnitud que se emplazan en las zonas de extensión urbana, Proyectos de infraestructura y actividades productivas en las Zonas de Extensión Urbana o en Áreas Rurales, Incorporación de sistemas de infiltración y drenaje sostenible e Integración de ciclovías.

El cumplimiento de dichas condiciones adicionales de urbanización y equipamiento en el desarrollo territorial de los proyectos de desarrollo inmobiliario de gran magnitud, que implique la construcción de viviendas, en las Zonas de Extensión Urbana (ZEU-1 y ZEU-2) contarán con un incentivo normativo de un incremento de hasta un 20% en las normas urbanísticas para aquellos proyectos que construyan y reciban dichos equipamientos en etapas iniciales.

### RESUMEN USOS DE SUELO DE ALCANCE INTERCOMUNAL

SIGLA	NOMBRE	USOS PERMITIDOS	SUPERFICIE SUBDIVISIÓN	COEFICIENTE OCUP. SUELO	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	AGRUPAMIENTO
ZEAP-1	Zona de Actividades Productivas e infraestructura 1	Infraestructura: - Transporte - Sanitaria - Energética	2.500 m <sup>2</sup>	0,4	0,8	Aislado
ZEAP-2	Zona de Actividades Productivas e infraestructura 2	Actividad Productiva: Industrias, talleres, grandes depósitos y bodegas industriales calificadas como peligrosas. Infraestructura: - Transporte - Sanitaria - Energética	5.000 m <sup>2</sup>	0,2	0,6	Aislado
ZEIT	Zona de infraestructura de transporte ZEIT	Infraestructura: • De transporte aeroportuario	5.000 m <sup>2</sup>	0,1		

## RESUMEN USOS DE SUELO DE ALCANCE INTERCOMUNAL

USOS DE SUELO PARA APLICACIÓN DE ART. 55 DE LA LGUC		
AR-1	Área Rural Normada 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento: De todo tipo</li> <li>• Construcciones destinadas al turismo, en balneario o campamento turístico</li> <li>• Construcciones Industriales: Calificadas como inofensivas, molestas, contaminantes o insalubres y peligrosas.</li> <li>• Aquellos siempre admitidos por la aplicación del Artículo 55°, y Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.29. de la OGUC.</li> </ul>
AR-2	Área Rural Normada 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcciones destinadas al turismo en balneario o campamento turístico</li> <li>• Construcciones industriales calificadas como inofensiva y molesta.</li> <li>• Aquellos siempre admitidos por la aplicación del Artículo 55°, y Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.29 de la OGUC.</li> </ul>
AR-2E	Área Rural Normada 2E	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Científico</li> <li>- Comercio, con excepción de grandes tiendas, supermercados, mercados, discotecas.</li> <li>- Servicios</li> <li>- Social</li> </ul> </li> <li>• Construcciones destinadas al turismo en balneario o campamento turístico</li> <li>• Construcciones industriales calificadas como inofensiva y molesta.</li> <li>• Aquellos siempre admitidos por la aplicación del Artículo 55°, y Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.29 de la OGUC.</li> </ul>
AR-3	Área Rural Normada 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Científico</li> <li>- Comercio, con excepción de centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, discotecas.</li> <li>- Deporte</li> <li>- Esparcimiento</li> <li>- Social</li> <li>- Servicio</li> </ul> </li> <li>• Construcciones destinadas al turismo en balneario o campamento turístico</li> <li>• Construcciones industriales calificadas como inofensiva.</li> <li>• Aquellos siempre admitidos por la aplicación del Artículo 55°, y Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.29 de la OGUC.</li> </ul>
AR-4	Área Rural Normada 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Científico</li> <li>- Cultural</li> <li>- Comercio, con excepción de centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor y discotecas.</li> </ul> </li> <li>• Construcciones destinadas al turismo en balneario o campamento turístico</li> <li>• Aquellos siempre admitidos por la aplicación del Artículo 55°, y Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.29 de la OGUC.</li> </ul>
AR-5	Área Rural Normada 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento de clase: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Científico</li> <li>- Culto y Cultura</li> <li>- Comercio, con excepción de grandes tiendas y supermercados.</li> <li>- Deporte, con excepción de estadios, centros deportivos y autódromos.</li> <li>- Servicios</li> <li>- Social</li> </ul> </li> <li>• Construcciones destinadas al turismo en balneario o campamento turístico</li> <li>• Construcciones industriales calificadas como inofensiva.</li> <li>• Aquellos siempre admitidos por la aplicación del Artículo 55°, y Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.1.29 de la OGUC.</li> </ul>

## RESUMEN USOS DE SUELO DE ALCANCE URBANO (DE NIVEL SUPLETORIO)

SIGLA	NOMBRE	USOS PERMITIDOS	DENSIDAD	SUPERFICIE SUBDIVISIÓN	COEFICIENTE OCUP. SUELO	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	ALTURA MAX. EDIFICACION	AGRUPAMIENTO
ZEU-1	zonas de extensión urbana ZEU-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Equipamiento en todas las clases</li> <li>Actividades productivas inofensivas, del tipo bodegaje y taller mecánico</li> <li>Infraestructura. <ul style="list-style-type: none"> <li>- De transporte: Destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.</li> <li>- Sanitaria: Destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.</li> </ul> </li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>	360 Hab/há	200 m2.	0,5	2	14 m	Aislado, pareado y continuo
ZEU-2	zonas de extensión urbana ZEU-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial en destino vivienda y hospedaje</li> <li>Equipamiento de comercio, educación, salud, culto y cultura, deporte, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social.</li> <li>Actividades Productivas calificadas como inofensiva y molesta.</li> <li>Infraestructura. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitaria: Destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.</li> </ul> </li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>	240 Hab/há	300 m2	0,5	1,5	10,5 m	Aislado, pareado y continuo
ZEU-3	zonas de extensión urbana ZEU-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud, seguridad, esparcimiento, servicios y social</li> <li>Actividades productivas inofensivas.</li> <li>Infraestructura. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitaria: Destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas con calificación hasta molesta.</li> </ul> </li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>	120 Hab/há	400 m2	0,5	2	14 m	Aislado y pareado
ZEU-4	zonas de extensión urbana ZEU-4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Equipamiento de comercio, culto y cultura, deporte, esparcimiento, seguridad, servicios y social</li> <li>Infraestructura. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitaria: Destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas con calificación hasta molesta.</li> </ul> </li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>	80 Hab/há	500 m2.	0,5	2	14 m	Aislado y pareado

## RESUMEN USOS DE SUELO DE ALCANCE URBANO (DE NIVEL SUPLETORIO)

SIGLA	NOMBRE	USOS PERMITIDOS	DENSIDAD	SUPERFICIE SUBDIVISIÓN	COEFICIENTE OCUP. SUELO	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	ALTURA MAX. EDIFICACION	AGRUPAMIENTO
ZEU-5	zonas de extensión urbana ZEU-5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Equipamiento de científico, comercio, culto y cultura, deporte, esparcimiento, seguridad servicios y social</li> <li>- Infraestructura.</li> <li>- Sanitaria: Destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas con calificación hasta molesta.</li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>	40 Hab/há	1000 m2.	0,4	0,8	10,5 m	Aislado
ZEUE	Zona de Extensión Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Equipamiento de comercio, educación, servicios y social</li> <li>Actividades productivas e instalaciones de infraestructura con calificación inofensiva y molesta</li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>	40 Hab/há	1000 m2.	0,6	2,4	14 m.	Aislado
ZEUEC	Zona de Extensión Equipamiento Cultural	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento de cultura complementario a los intereses especiales de la importancia de la zona</li> <li>Espacio público</li> <li>Áreas verdes</li> </ul>		5000 m2	0,1	0,1	3,5 m	Aislado
ZEAP1	Zona de extensión Actividades productivas 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamiento en clase Científico, Comercio, Deporte, Esparcimiento, Seguridad, Servicios y Social</li> <li>Actividad Productiva Calificada como inofensiva y molesta</li> <li>- Infraestructura</li> <li>- Transporte: edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.</li> <li>- Sanitaria: edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas</li> <li>- Energética</li> <li>Áreas verdes</li> <li>Espacio público</li> </ul>		5.000 m2	0,4	0,8	17,5 m	Aislado
ZEAP2	Zona de extensión Actividades productivas 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamientos: Científico, Comercio, Esparcimiento, Seguridad, Servicios y Social.</li> <li>Actividad Productiva: Industrias, talleres, grandes depósitos y bodegas industriales calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas.</li> <li>- Infraestructura</li> <li>- Transporte</li> <li>- Sanitaria</li> <li>- Energética</li> <li>Espacio Público</li> <li>Áreas Verdes</li> </ul>		5.000 m2	0,4	0,6	17,5	Aislado

## RESUMEN USOS DE SUELO DE ALCANCE URBANO (DE NIVEL SUPLETORIO)

		USOS PERMITIDOS	DENSIDAD	SUPERFICIE SUBDIVISIÓN	COEFICIENTE OCUP. SUELO	COEFICIENTE CONSTRUCTIBILIDAD	ALTURA MAX. EDIFICACIÓN	AGRUPAMIENTO
ZI-C	Zona de Infraestructura productiva en caletas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda</li> <li>• Equipamientos: Científico, Comercio, Seguridad, Servicios y Social.</li> <li>• Actividad Productiva: Industrias, talleres, grandes depósitos y bodegas industriales calificadas como inofensivas y molestas.</li> <li>• Infraestructura <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transporte: recintos marítimos o portuarios.</li> <li>- Sanitaria: edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas</li> <li>- Energética</li> </ul> </li> <li>• Áreas verdes</li> <li>• Espacio público</li> </ul>		200 m2	0,6	0,3	7	Aislado
ZPC	Zona de protección costera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividad Productiva: Talleres y bodegaje inofensivos asociados a la pesca artesanal.</li> <li>• Infraestructura de Transporte: recintos marítimos o portuarios.</li> <li>• Áreas verdes</li> <li>• Espacio público</li> </ul>		2.500 m2	0,2	0,1	3,5 m	

## CONDICIONES ADICIONALES DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO - ARTÍCULO 183 DE LA LGUC

### • **Borde Costero (ZEU3 y ZEU5):**

Exige gestión de riesgo de tsunami (evacuación en menos de 15 minutos, vertical o horizontal, con refugios suficientes)

Garantizar acceso público a la playa (vialidad, estacionamientos, instalaciones y servicios higiénicos públicos) y

Resguardo ecológico del 10% de la superficie del predio si es ambientalmente sensible.

### • **Proyectos de Vivienda de Gran Magnitud (ZEU1 y ZEU2):**

Requiere destinar al menos el 7% del terreno para equipamiento de administración privada (comercio, servicios, etc.). Ofrece un incentivo normativo (hasta 20% de incremento) si el equipamiento se construye en una etapa temprana.

### • **Infraestructura y Actividades Productivas de Impacto Intercomunal (ZEAP y AR):**

Inversión mínima del 1% del monto total de inversión en obras de urbanización o mejoramiento de equipamientos/espacios públicos en localidades cercanas.

### • **Proyectos que Generen Nuevas Vías (Zonas de Extensión Urbana):**

Integrar sistemas de infiltración de aguas lluvias (drenaje urbano sostenible) en al menos el 40% de la extensión de las nuevas vías , y a incluir ciclovías segregadas (en vías  $\geq 20$  m) para fomentar la movilidad.

Para consultar mayores antecedentes del anteproyecto  
puede visitar las paginas:

[www.serviucoquimbo.minvu.gob.cl](http://www.serviucoquimbo.minvu.gob.cl) Instrumentos de  
Planificación Territorial.

[www.minvu.gob.cl](http://www.minvu.gob.cl), Marco Normativo, Publicaciones  
SEREMI Minvu, Región de Coquimbo.

