RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO

Modificación Plan Regulador Comunal de Cabrero

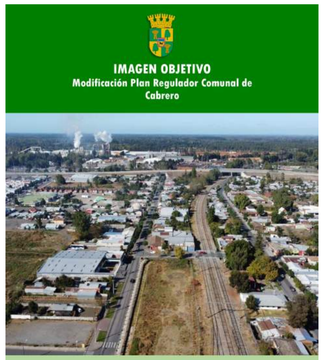


IMAGEN OBJETIVO
Modificación Plan Regulador Comunal de Cabrero

RESUMEN EJECUTIVO

Julio 2024

INDICE CONTENIDOS

A.-Introducción.

B.-Síntesis del Diagnóstico y sus fundamentos técnicos.

C.-Objetivos y principales elementos del Instrumento.

D.-Alternativas de Estructuración.

E.-Cambios esperados respecto de la situación existente.

A.-Introducción

La Municipalidad de Cabrero se encuentra realizando la Modificación de su Plan Regulador Comunal y mediante el presente Resumen Ejecutivo da a conocer la Imagen Objetivo que se pretende alcanzar con este instrumento.

El **Plan Regulador Comunal** es un instrumento de planificación territorial que se aplica a las áreas urbanas de las comunas de nuestro país, y cuya elaboración es una función privativa de las municipalidades.

Su función principal es lograr un crecimiento de la comuna más armónico, ordenado y funcional, en especial en sus centros urbanos, a través de normas claras del uso y destino de cada zona definida dentro de los límites urbanos.

Por su parte la **Imagen Objetivo** urbana debe entenderse, como su nombre lo dice, como la expresión que define los lineamientos generales de tendencias de ocupación, de desarrollo y de la vialidad estructurante, que permite direccionar el proceso de diseño del instrumento de planificación territorial.

Vista desde Salto del Laja

B.-Síntesis del Diagnóstico y sus fundamentos técnicos

La comuna de Cabrero forma parte de la provincia de Bío bío, en la Región del Bío bío, distante a 70 km de la ciudad de Concepción y a 55 km de la ciudad de Los Ángeles.

Con un rol industrial, energético y de servicios, la comuna presenta las potencialidades de encontrarse en la intersección de las principales rutas del país y contar con una geografía plana.

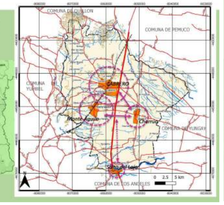
Sus potencialidades se centran principalmente en la conectividad bimodal que conecta con el sur de Chile y los puertos del Bío bío, además de un turismo de atributos naturales asociado principalmente al río Laja.

La población comunal de Cabrero experimentó una crecimiento pasando de 25.282 hab. en 2002 a 28.573 hab. en 2017 (INE), registrando una tasa del 13,01%.

Los centros poblados con vocación urbana de comuna corresponden a las localidades de **Cabrero, Monte Águila, Charrúa y Saltos del Laja** todos los cuales cuentan con instrumento de planificación territorial.

Cabrero como cabecera comunal concentra la mayor parte de los equipamientos y servicios, alcanzando una población de 14.978 hab., le siguen Monte Águila con 6.723 hab., Salto del Laja con 1.134 hab., y Charrúa con 928 hab.

Plano de la comuna de Cabrero y sus centros poblados



El rol de la comuna de Cabrero y sus centros poblados

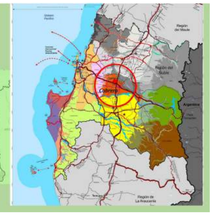
La estrategia de desarrollo de la comuna de Cabrero pasa por posicionarla como uno de los tres **nodos multimodales logísticos de exportaciones del Programa Estratégico Meso Regional** que abarca desde el sur de la **Región del Maule** hasta la Región de los Ríos, situación que cuenta con el respaldo de la CORFO.

Conforme a lo definido en la Estrategia Regional de Desarrollo del Bío bío y el Plan de Desarrollo Comunal, Cabrero cumple un rol industrial, de comercio y servicios, y turismo de intereses especiales. Entre las limitaciones que enfrenta la comuna está la escasa diversificación de su matriz productiva y a la vez, la dependencia de ciudades mayores.

Los centros poblados de Cabrero si bien se emplazan relativamente cerca entre ellos, poseen limitaciones de conectividad que afectan el desarrollo urbano de éstos.

El rol de **Cabrero** es de centro urbano proveedor de servicios, comercio y equipamientos, con una marcada presencia industrial asociada al rubro forestal. **Monte Águila** por su parte tiene un rol residencial con equipamientos y servicios de escala menor. **Charrúa** es reconocida por el rol de centro de distribución energético a nivel nacional y **Salto del Laja** tiene un rol turístico de también de nivel nacional.

Plano de la comuna de Cabrero en el contexto Regional y Nacional



CABRERO

Caracterización

Como cabecera comunal, Cabrero concentra la mayor parte de los equipamientos y servicios. Se ubica estratégicamente en el centro de Chile donde se cruzan las Rutas 146, 5 Sur y la línea de ferrocarriles que a los puertos de la región del Bío bío. Es una ciudad con fuerte presencia industrial siendo Masisa su principal industria. La ciudad tiene también un marcado uso residencial que da vida a un pujante comercio.

Problemáticas Urbanas

La ciudad presenta una división entre oriente y poniente debido a la presencia de la faja de ferrocarriles que afecta a la movilidad e impide llegar con equidad de equipamientos, servicios y áreas verdes, a lo cual se suma el incremento de parcelaciones urbanas demandando mayores servicios y equipamientos, como un hospital. La presencia de la industria y vías expresas condiciones el crecimiento residencial, existiendo además restricciones del actual Plan Regulador que han coartado proyectos habitacionales generando un déficit de vivienda. La vocación de nodo logístico implica adicionar suelo urbano para tales efectos.

Problemas Ambientales

En Cabrero los problemas ambientales se relacionan a la contaminación por polvillos y malos olores proveniente del sector industrial que es arrastrado por el viento. También la amenaza de los recursos de valor natural y paisajístico de cerros, lagunas y canales por las parcelaciones no reguladas.

Vista de Cabrero hacia el poniente.

Factores Críticos de Decisión

El crecimiento residencial de Cabrero se condiciona por la carencia de suelos aptos y las fricciones con usos industriales y áreas de riesgos naturales. Por otra parte los equipamientos están concentrados en el sector poniente de la ciudad y las áreas verdes en el sector oriente dificultando el acceso a éstos. Además, las áreas de valor natural, como la Laguna Los Caulles, se encuentran amenazadas por el aumento de las parcelaciones rurales.

Ilustración de Potencialidades y Restricciones en Cabrero

MONTE AGUILA

Caracterización

Monte Águila es una ciudad con vocación residencial. Se caracteriza por poseer equipamientos básicos y un legado identitario ligado a su pasado ferroviario. Carece de un centro con dinamismo comercial, servicios y áreas verdes. Además se caracteriza por su anhelo de ser comuna.

Problemáticas Urbanas

Al ser una ciudad eminentemente residencial presenta necesidades de servicios y equipamientos que son suplidos en Cabrero, lo cual determina una marcada dependencia. La ciudad presenta problemas de conectividad y movilidad al depender de la Ruta Q-60 además de la división de la ciudad por la faja de ferrocarriles. Existe un déficit de áreas verdes. Presenta una demanda habitacional que ha derivado en parcelaciones en sectores sin cobertura sanitaria.

Problemas Ambientales

Se pueden relacionar con un déficit hídrico, la degradación de canales de riego, la presencia de sitios eriazos como el de la faja de ferrocarriles donde proliferan micro basurales y los olores que emanan de sitios agrícolas especialmente en verano cuando afectan las olas de calor.

Plaza de Monte Águila

Factores Críticos de Decisión

El crecimiento de Monte Águila está condicionado por variadas restricciones como falta de accesibilidad a equipamientos, áreas verdes e infraestructura sanitaria de sectores con parcelaciones. Por otra parte existen limitantes asociadas a sectores inundables y con amenaza de incendio forestal.

Ilustración de Potencialidades y Restricciones en Monte Águila

CHARRUA

Caracterización

Charrúa es una pequeña localidad ubicada a 12 km al oriente de Cabrero, por la Ruta Q-97. Es un poblado marcado por la presencia de centrales termoeléctricas y la subestación eléctrica más grande del país. La población valora la tranquilidad de Charrúa a pesar de contar con escasas áreas verdes, equipamientos básicos y una movilidad limitada hacia el resto de los centros poblados.

Problemáticas Urbanas

Las escasas parcelaciones de tamaños menores a los permitidos acarrean problemas con los usos de suelo, acrecentados además por la falta de alcantarillado de aguas servidas. También existen sectores expuestos a riesgos de incendio forestal y a los externalidades de la subestación eléctrica.

Problemas Ambientales

Las principales problemas ambientales son derivados de la existencia de termoeléctricas, la subestación eléctrica y sus líneas de alta tensión que generan ruidos. Además de las fuentes fenéstricas generan polución que afecta a los vecinos. El déficit hídrico puede influir los efectos adversos de las olas de calor en veranos, sumado a la degradación de la laguna de Charrúa por las parcelaciones aledañas.

Sector central de Charrúa.

Factores Críticos de Decisión

Las fricciones de la expansión residencial con las instalaciones de la subestación y centrales eléctricas es una de las preocupaciones de los habitantes. Además de resolver la falta de conectividad, cobertura de equipamientos y áreas verdes, y la escasa valorización de la laguna Charrúa por un incremento residencial en su entorno.

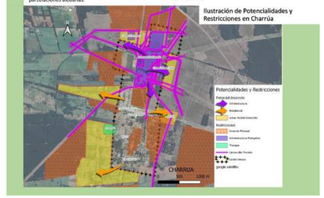


Ilustración de Potencialidades y Restricciones en Charrúa

SALTO DEL LAJA

Caracterización

Salto del Laja es una localidad ubicada a orillas del río Laja, administrada territorialmente por las comunas de Cabrero y Los Ángeles. Cabrero administra desde el límite norte del río hacia el norte incluyendo los sectores residenciales de Chillancito, Los Encinos y Los Aromos que concentran la mayor población. Su rol es más bien turístico y residencial, donde destaca el microclima del río Laja.

Problemáticas Urbanas

Es una localidad que posee equipamientos básicos, dependo de ciudades más grandes y además posee un transporte público limitado. Los trayectos en su interior son largos y carece de una conectividad adecuada. En el último tiempo ha experimentado un proceso de densificación rural en base a parcelaciones irregulares carentes de solución sanitaria, los que han proliferado en forma desordenada hacia el norte de la localidad.

Problemas Ambientales

En el caso de Salto del Laja el principal problema ambiental se puede asociar a la densificación de soluciones particulares de aguas servidas, que pueden estar contaminando el subsuelo así como curso de agua que desembocan en el río Laja.

Puente Salto del Laja.

Factores Críticos de Decisión

El deficiente acceso a equipamientos y áreas verdes es bien marcada en esta localidad. El desarrollo urbano esta restringido por la amenaza de inundación por desborde del río Laja. El recurso natural del Salto del Laja carece de una adecuada valoración conforme a sus cualidades ambientales.

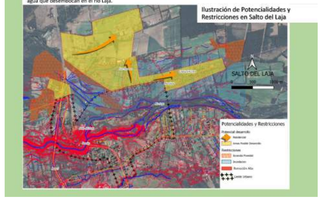


Ilustración de Potencialidades y Restricciones en Salto del Laja

C.-Objetivos y principales elementos del Instrumento

Objetivos de planificación

- Contribuir al desarrollo de una Plataforma Logística de nivel internacional aprovechando la ubicación estratégica de la comuna de Cabrero su capacidad de transporte bimodal.
- Poner en valor el patrimonio natural y el turismo sostenible de Salto del Laja.
- Incorporar en la planificación las densificaciones residenciales que han crecido en la periferia urbana de Cabrero, Monte Águila, Charrúa y Salto del Laja.
- Disponer de una mayor superficie de suelo urbano apto para los usos residenciales y de equipamientos que permita dar respuesta a la demanda habitacional.
- Mejorar las condiciones de conectividad y movilidad dentro de las áreas urbanas.
- Incorporar la dimensión territorial de los riesgos naturales para evitar afectaciones sobre áreas urbanas.
- Contribuir a mejorar la convivencia entre áreas industriales y de infraestructura energética con sectores residenciales.
- Aumentar la dotación de áreas verdes y asegurar su accesibilidad equitativa.
- Resguardar los recursos hídricos y paisajísticos de valor natural como cerros, cauces y lagunas para preservar sus aportes ambientales en las áreas urbanas.

Objetivos ambientales

1. **Contribuir a la disminución del déficit hídrico definiendo "área verde" o "parque comunal" en los ribereos de los ecosistemas acuáticos.**
2. **Contribuir a la conservación de los humedales de lagunas Los Caulles, Charrúa y Avocet y los canales Charrúa y Zañartu mediante regulación de la intensidad de uso de suelo residencial en torno a los mismos, estableciendo áreas verdes, con el fin de proteger estos humedales.**
3. **Establecer áreas de amortiguación de ruidos molestos en las tres plantas termoeléctricas mediante zonificación de áreas verde, plazas y parques.**
4. **Disminuir la exposición a olores y material particulado del sector Cabrero oriente mediante zonificación de área verde, plazas y parques.**
5. **Contribuir a la protección del río Laja mediante la zonificación de su ribera como área verde o parque, además de una baja intensidad de uso residencial.**
6. **Generar y mantener la infraestructura verde de la comuna mediante la definición de zonas de áreas verdes.**

Criterios de desarrollo Sustentable

- **Regulación de la densificación del área rural.**
- **Compatibilización de actividades productivas en el territorio.**
- **Aprovechamiento de la potencialidad turística del territorio.**
- **Promoción del resguardo y valoración del patrimonio natural y cultural.**
- **Promoción de la infraestructura verde comunal.**
-

Visto del Salto del Laja.

Principales elementos a desarrollar

Límites Urbanos

Contempla ampliar el límite urbano vigente de las localidades en función de las nuevas áreas de desarrollo, para los centros poblados de Cabrero, Monte Águila, Charrúa y Salto del Laja.

Usos de suelo

Define zonas residenciales en conjunto con equipamientos, tanto existentes como futuras. Incorpora zonas de áreas verdes públicas y privadas. Considera usos de actividades productivas existentes y futuras. Definirá zonas de equipamientos en aquellos sectores donde se requiera este uso específico.

Vialidad estructurante

Definirá los anchos y perfiles de vías estructurantes existentes y para la apertura de nuevas vías que mejoren la conectividad de cada centro poblado.

Áreas de riesgos

Incorpora la dimensión espacial de las áreas de riesgos naturales y las medidas normativas adoptadas.

Patrimonio

Identificación de los inmuebles patrimoniales a ser declarados de conservación histórica.

Formulación de Alternativas de Estructuración

Elementos considerados

Las alternativas de estructuración constituyen propuestas de planificación de nivel preliminar que responden a los objetivos de planificación y que incorporan las dimensiones de los objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y factores críticos de decisión de la Evaluación Ambiental Estratégica.

Cada alternativa es una opción viable que responde de manera diferente a las problemáticas de ordenamiento territorial y son equivalentes desde el punto de vista ambiental.

La Participación en la elaboración

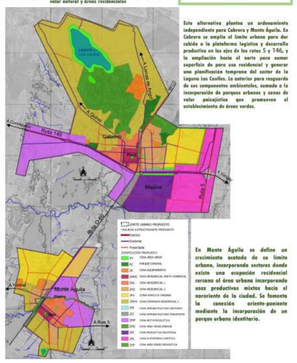
De una propuesta de diversas alternativas de estructuración, fueron trabajadas con la comunidad, grupos focales y el Concejo Municipal, a fin de determinar las más representativas por localidad.

La participación permitió conocer posturas sobre el cumplimiento de los objetivos en cada alternativa pensando en un horizonte de 20 años. Esto determinó una priorización seleccionando aquella alternativa que cumplía mejor los objetivos planteados y los requerimientos de la comunidad.

CABRERO – MONTE AGUILA

Alternativa 1

Opción que promueve la conservación de áreas de valor de paisaje y alto valor natural y áreas residenciales



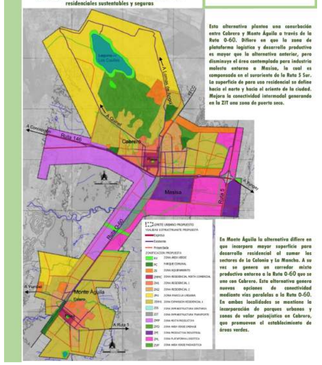
Esta alternativa plantea un ordenamiento independiente para Cabrera y Monte Águila. En Cabrera se amplía el límite urbano para dar cabida a la plataforma logística y desarrollo productivo en los ejes de los conos 5 y 146, y la ampliación hacia el norte para sumar superficie de para uso residencial y generar una planificación temprana del sector de la Laguna Los Caulles, lo anterior para resguardo de los componentes ambientales, sumado a la incorporación de parques urbanos y zonas de valor paisajístico que promueven el establecimiento de áreas verdes.

Es Monte Águila se define un crecimiento acotado de su límite urbano, incorporando sectores donde existe una ocupación residencial cercano al área urbana incorporando zonas productivas mixtas hacia el nororiente de la ciudad. Se fomenta la conexión oriente-poniente mediante la incorporación de un parque urbano idealizarlo.

CABRERO – MONTE AGUILA

Alternativa 2

Opción que promueve la conurbación e incorporación de zona residenciales sustentables y seguras



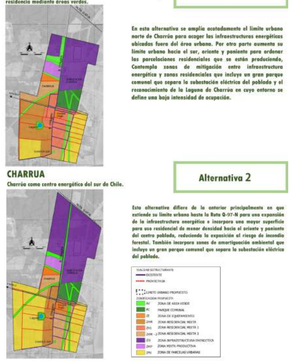
Esta alternativa plantea una conurbación entre Cabrera y Monte Águila a través de la Ruta Q-60. Difiere en que la zona de plataforma logística y desarrollo productivo es mayor que la alternativa anterior, pero disminuye el tiempo contemplado para su ejecución mediante extensos **Masisa, la cual es comprendida en el corredorte de la Ruta 5 Sur.** La superficie de para uso residencial es definida hacia el norte y hacia el oriente de la ciudad. Mejora la conectividad intercomunal generando en la 27 una zona de puerto seco.

Es Monte Águila la alternativa difiere en que incorpora mayor superficie para desarrollo residencial al sumar los sectores de la Cabeza y la Manchu. A su vez se genera un corredor mixto productivo extenso a la Ruta Q-60 que va con una Cabrera. Esta alternativa genera nuevas opiniones de conectividad mediante vías paralelas a la Ruta Q-60. En ambas localidades se mantiene la incorporación de parques urbanos y zonas de valor paisajístico en Cabrera, que promueven el establecimiento de áreas verdes.

CHARRUA

Alternativa 1

Opción que promueve la separación entre infraestructura y residencia mediante áreas verdes.


CHARRUA
Ruta Q
Ruta Q
Ruta Q