



PLAN REGULADOR COMUNAL DE O'HIGGINS

Región de Aysén

Fase Aprobación: Consulta Pública y Conclusión de Anteproyecto

Resumen Ejecutivo



SEPTIEMBRE, 2026

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 4

1. DIRECTRICES GENERALES 5

1.1 *Antecedentes que justifican el proceso de planificación.....5*

1.2 *Alcance territorial.....5*

1.3 *Objetivos del proceso de planificación 7*

2 DIAGNÓSTICO 10

2.1 *Matriz de síntesis diagnóstica..... 10*

2.2 *Diagnóstico Integrado..... 13*

3 IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS 17

3.1 *Visión de Desarrollo 17*

3.2 *Objetivos de Planificación 17*

3.3 *Alternativas de Estructuración 18*

3.4 *Evaluación Ambiental de Alternativas de Estructuración Territorial 26*

3.5 *Acuerdos Básicos..... 27*

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN..... 29

4.1 *Límite Urbano 29*

4.2 *Zonificación..... 31*

4.3 *Red Vial Estructurante 39*

4.4 *Densidades 41*

4.5 *Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano..... 42*

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 Contexto geográfico comuna de O´Higgins 6

Imagen 2 Esquema de centros poblados incorporados en el PRC de O´Higgins 7

Imagen 3 Elementos estructurantes y tendencias Villa O´Higgins..... 13

Imagen 4 Plano alternativa 1 19

Imagen 5 Plano alternativa 2 21

Imagen 6 Plano alternativa 3 23

Imagen 7 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Bahía Bahamondez 25

Imagen 8 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Candelario Mancilla 25

Imagen 9 Límite urbano propuesto para Villa O´Higgins..... 29

Imagen 10 Límite urbano propuesto en Bahía Bahamondez 30

Imagen 11 Límite urbano propuesto en Candelario Mancilla..... 30

Imagen 12 Zonificación Anteproyecto en Villa O´Higgins..... 32

Imagen 13 Zonificación anteproyecto en Bahía Bahamondez 35

Imagen 14 Zonificación anteproyecto en Candelario Mancilla 35

Imagen 15 Localización terreno desafectado..... 38

Imagen 16 Red vial estructurante de Villa O´Higgins 39

Imagen 17 Vialidad estructurante propuesta en Bahía Bahamondez 40

Imagen 18 Vialidad estructurante propuesta en Candelario Mancilla 40

Imagen 19 Densidades propuestas por Zona Residencial Mixta 41

Imagen 20 Áreas de riesgo en Villa O´Higgins 42

Imagen 21 Áreas de riesgo en Bahía Bahamondez..... 43

Imagen 22 Áreas de riesgo en Candelario Mancilla 43

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al Resumen Ejecutivo del Plan Regulador Comunal (PRC) de O'Higgins (en adelante PRC de O'Higgins) elaborado por el municipio con la asesoría técnica de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) de la región de Aysén.

Este PRC es el primer instrumento de planificación territorial de nivel comunal con el que cuenta O'Higgins, que ha mantenido un desarrollo urbano principalmente en su cabecera comunal Villa O'Higgins regido por un plano de loteo de del Ministerio de Bienes Nacionales (BBNN) cuya data original es del año 1965, el que posteriormente se ha actualizado y modificado, manteniéndose vigente el "Plano de Loteo Villa O'Higgins de BBNN N°XI-4-258 C.U. 1986 (Modifica parcialmente el Plano N°XI-3-65 T.U.)"

El proceso de elaboración del presente Plan inició el año 2021 con el desarrollo de los estudios preliminares y diagnósticos sectoriales que sirvieron de base para la construcción de las alternativas de estructuración territorial, el anteproyecto y el desarrollo de los procesos técnicos y participativos exigidos por el marco jurídico vigente en el marco de los Planes Reguladores Comunales.

El presente documento aborda las distintas fases de desarrollo del PRC con énfasis en la propuesta de anteproyecto, cumpliendo este documento el rol de exponer de manera clara y fundamentada los criterios técnicos, normativos y territoriales que sustentan la propuesta de ordenamiento del espacio urbano de la comuna.

El primer se encuentran los antecedentes que justifican el proceso de planificación, el objeto y alcance territorial del proceso de planificación y los objetivos del proceso de planificación.

El segundo capítulo de diagnóstico se presenta una síntesis de los elementos que caracterizan el territorio de planificación. En este apartado se revisa una matriz diagnóstica por sistema de O'Higgins.

El tercer capítulo aborda el proceso de imagen objetivo y sus respectivos acuerdos, presenta las alternativas de estructuración territorial desarrolladas de acuerdo a los desafíos de planificación identificados.

El cuarto y último capítulo tiene por finalidad describir en forma resumida los principales conceptos de la propuesta de anteproyecto del PRC, abordando definiciones respecto al límite urbano, zonificación, usos de suelo, referencias a las normativas urbanísticas por zona, red vial estructurante, el sistema de áreas verdes, las áreas restringidas al desarrollo urbano y las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública.

1. DIRECTRICES GENERALES

1.1 Antecedentes que justifican el proceso de planificación

La Ilustre Municipalidad de O´Higgins, de acuerdo a las facultades definidas por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y por el art. 43 de la LGUC, dio inicio al proceso de elaboración de su Plan Regulador con la elaboración de sus estudios preliminares y diagnósticos sectoriales el año 2021. Desde ese momento hasta la fecha, se ha desarrollado un proceso que busca la entrada en vigencia del primer Plan Regulador Comunal de O´Higgins, luego de más de 45 años de creación como municipio y de casi 60 años desde la fundación de Villa O´Higgins, su cabecera comunal.

Un PRC permite ordenar y orientar el desarrollo urbano de una comuna, estableciendo normas claras respecto del uso del suelo, la densidad, las alturas y las condiciones de edificación. A través de este instrumento, se busca garantizar un crecimiento armónico y equilibrado de las ciudades y localidades, resguardando la provisión de espacios públicos, áreas verdes, equipamientos y vialidades que permitan satisfacer las necesidades de la población actual y futura. De igual forma, un PRC busca promover un desarrollo sustentable e inclusivo, integrando variables sociales, ambientales, económicas y culturales en la planificación del territorio.

La comuna de O´Higgins desde su creación no ha contado con un Instrumento de Planificación Territorial que permita orientar su desarrollo urbano. Durante el año 2004 se llevó a cabo una consultoría denominada “Levantamiento Normalización Plan Seccional Villa O´Higgins” que finalmente no logró la entrada en vigencia de dicho Plan. Frente a lo anterior, Villa O´Higgins solo ha contado a la fecha con un Plano de Loteo que aunque ha permitido el otorgamiento de una estructura en torno al centro de la localidad, no permite una implementación de una visión de desarrollo urbano a largo a plazo en el territorio.

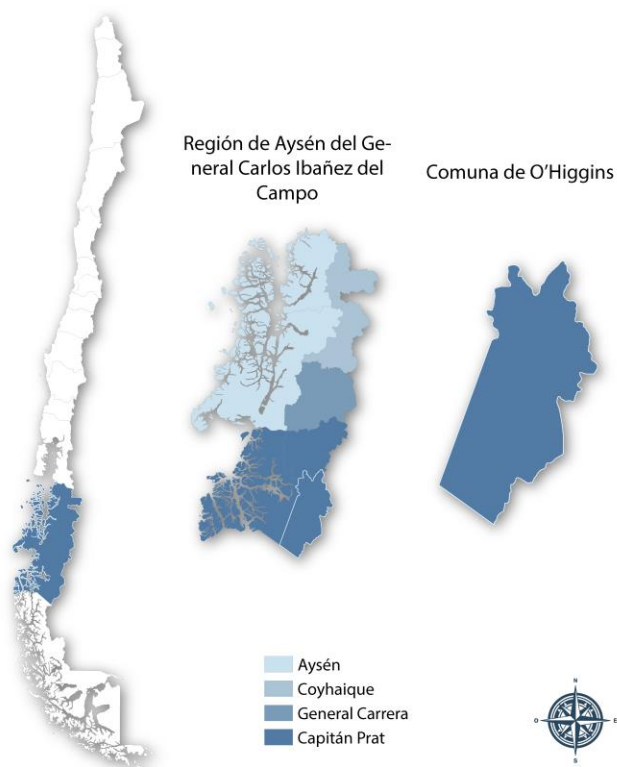
Dado lo antes mencionado, el PRC de O´Higgins se presenta como una oportunidad de plasmar una visión de desarrollo sobre el territorio que oriente su ocupación y consolidación, de acuerdo a las características de su entorno, apuntando finalmente a regular la ciudad existente, así como también a proyectar un desarrollo urbano ordenado, resiliente y sostenible.

1.2 Alcance territorial

La comuna de O´Higgins, perteneciente a la provincia de Capitán Prat en la región de Aysén cuenta con una superficie de 8.182 km y su creación data del año 1980. O´Higgins mantiene la característica de ser una comuna limítrofe con Argentina que presenta como elementos que configuran el territorio su Villa principal, el sector Candelario Mancilla, los pasos trasandinos y los cuerpos de agua, siendo los Río Mosco y Mayer, además del Lago O´Higgins que comparte con Argentina (Lago San Martín), los de mayor incidencia. Al mismo tiempo, O´Higgins limita con las comunas de Cochrane y Tortel, junto a las que conforma la provincia de Capitán Prat, mientras que por el sur limita con la comuna de Natales, perteneciente a la provincia Última Esperanza de la Región de Magallanes.

La comuna posee 32 sectores rurales, estos son: Bahía Aros, Bahía Bahamondez, Bajo Esperanza, Cerro Colorado, El Azul, El Caleuche, El Escondido, El Palomar, El Parrillal, El Pascua, El Salto, El Tigre, Entrada Mayer, La Angelita, La Baranda, La Florida, La Lezna, La Península, La Ramona, Lago Rinon, Las Carmelas, Las Claras, Las Mariposas, Los Baños, Marisol, Pampa Grande, Río Bravo, Río Mosco, Río Turbio, Santa Teresa, Teniente Merino, Vega Chica.

Imagen 1 Contexto geográfico comuna de O´Higgins



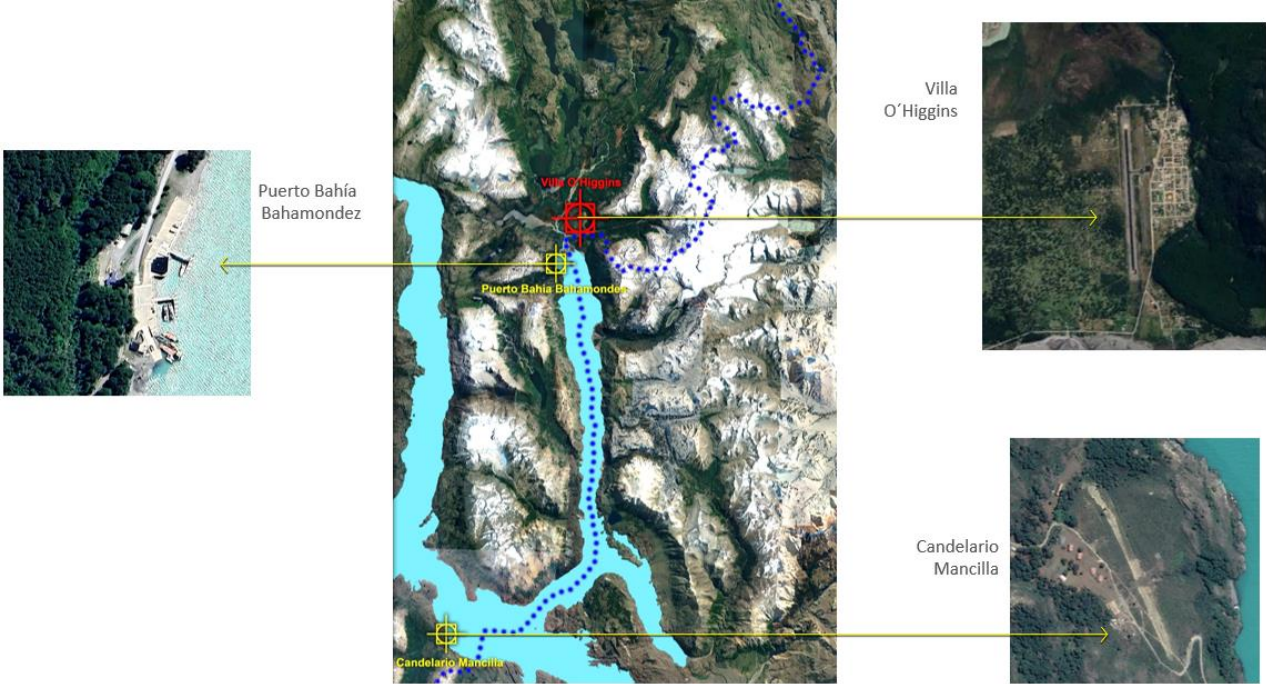
Fuente: Elaboración propia.

La superficie comunal alcanza 800.274,7 ha aproximadamente, donde habitan 647 personas (Censo Población y Vivienda 2024, Instituto Nacional de Estadísticas (INE)), lo que arroja una densidad poblacional comunal de un orden cercano a los 0,0008 habitantes por hectárea.

Dada la amplia superficie de territorio comunal y sus características naturales, con la presencia de glaciares, áreas protegidas y pocos asentamientos con muy baja concentración de población, se define que los sectores que se encuentran sujetos a la planificación comunal corresponden a 3 y se encuentran asociados a los centros poblados de Villa O´Higgins, Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla.

Villa O´Higgins por su parte, fue fundada en 1966 y mantiene una localización (a 571 km de Coyhaique) que se enmarca entre los ríos Mayer, Mosco, y los Andes Patagónicos. Bahía Bahamondez se encuentra a 7 km al sur de Villa O´Higgins, marcando el hito del fin de la Ruta X-91 y emplazando el terminal portuario del mismo nombre que posibilita el transporte de pasajeros por el Lago O´Higgins hacia los distintos asentamientos localizados en los bordes del lago. Entre estos se encuentra Candelario Mancilla, enclave fronterizo con presencia de carabineros ubicado a aproximadamente 50 km al sur del puerto de Bahía Bahamondez.

Imagen 2 Esquema de centros poblados incorporados en el PRC de O´Higgins



Fuente: Elaboración propia.

1.3 Objetivos del proceso de planificación

Se definen los siguientes objetivos del estudio, conducentes a la formulación de un instrumento actualizado de planificación territorial para la comuna de O´Higgins, de acuerdo a las facultades establecidas para los instrumentos comunales en la legislación urbana vigente, respetando las disposiciones legales y reglamentarias, considerando los criterios de la jurisprudencia administrativa emanada de la Contraloría General de la República, y las necesidades de desarrollo actuales y futuras de la comuna.

1.3.1 Objetivos Generales

- Obtener un PRC de O'Higgins, debido a que en la actualidad la comuna no cuenta con un Instrumento de Planificación Territorial vigente.
- Ejecutar la elaboración del PRC a base de toda disposición normativa de parte de la LGUC, Ordenanza General, Ley de bases de Medio Ambiente, materias impartidas por el MINVU, en Participaciones Ciudadanas y estudios preliminares.
- Elaborar un instrumento a base de criterios analíticos de ordenamiento territorial con el fin de que se promueva un desarrollo urbano funcional y espacial en armonía con el territorio.
- Implementar un plan con participación ciudadana activa y permanente, que permita conocer e incorporar, en la medida de lo pertinente, las necesidades, ideas y voluntades que los actores de la comunidad de O'Higgins manifiesten.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Realizar un Diagnóstico Territorial y Ambiental Estratégico del área afecta a planificación.
- Diseñar y estructurar alternativas de solución para la planificación urbana, en base al diagnóstico actualizado del territorio en Estudio y al desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), que den respuesta a los objetivos establecidos. Evaluar estratégicamente las alternativas generadas analizando su coherencia y efectos ambientales.
- Evaluar de acuerdo con el diagnóstico territorial el área de estudio a planificar, en base a variables de pertinencia de incorporación al límite urbano aplicadas a Villa O´Higgins, como a las localidades rurales de la comuna, como Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla.
- Elaborar una Imagen Objetivo del Desarrollo Urbano del territorio a planificar, y su consulta pública, de acuerdo con lo señalado en la Ley 21.078, Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano.
- Realizar la EAE del Plan, conforme la legislación ambiental vigente, considerando como mínimo: contexto y enfoque del Estudio; diagnóstico ambiental estratégico; opciones de desarrollo, evaluación y directrices; plan de seguimiento e informe ambiental.
- Considerar un proceso permanente de Participación Ciudadana, referido tanto a los procesos formales (EAE, aprobación de Imagen Objetivo), como aquellos considerados fundamentales para el acompañamiento e información de la comunidad desde la formulación del instrumento y en todas sus etapas de elaboración.
- Evaluar la Factibilidad de Dotación de Servicios Sanitarios en el área sujeta a planificación, haciéndose cargo de las diferentes intensidades de uso del suelo del territorio.
- Formular las proposiciones del Plan, en base a la Imagen Objetivo, en concordancia con la EAE y a los siguientes Estudios especiales: Estudio de Capacidad Vial; Estudio del Equipamiento Comunal, Estudio de Patrimonio, Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, conforme a lo establecido en el Artículo 2.1.10. de la OGUC, en concordancia con el Estudio de Factibilidad.
- Confeccionar el Anteproyecto del nuevo Plan Regulador Comunal de O´Higgins, con todos sus componentes, conforme a lo establecido en Artículo 2.1.10. de la OGUC y legislación urbana vigente.

1.3.3 Objetivos Ambientales

De acuerdo con las problemáticas y directrices ambientales descritas en el informe ambiental del Plan, se presentan los Objetivos Ambientales considerados:

1. Evitar los efectos de los peligros naturales y antrópicos sobre la población.

Lo importante que se quiere proteger: El crecimiento urbano en armonía con las condicionantes del territorio. Especialmente en las áreas en donde se detectan peligros que pueden considerarse como riesgos para la población como es el caso de inundaciones por desborde a anegamiento principalmente en las riberas del Río Mosco y Mayer.

Que se busca lograr a través del PRC: Incorporar suelos que presenten restricciones para el uso habitacional y de esta forma controlar su ocupación, mediante la fijación de normas urbanas que permitan proteger y/o restringir el desarrollo urbano en suelos que presentan con restricciones por la presencia de peligros.

Con qué elementos del PRC se puede lograr la meta: Mediante la definición del límite urbano, usos y normas urbanísticas adecuadas que permitan incorporar suelo para restringir el desarrollo urbano en los suelos que presentan restricciones por peligros.

Alcance del Objetivo Ambiental: Incorporación de suelos con restricciones para el desarrollo urbano para que, mediante normas urbanas, se pueda restringir el uso urbano.

Este objetivo busca gestionar y reducir la exposición de la población, infraestructura y equipamientos frente a riesgos naturales, antrópicos y climáticos. Lo importante que se busca proteger es la seguridad de las personas y la continuidad funcional de las localidades. La meta es evitar que el crecimiento urbano aumente la exposición a inundación, anegamiento, remoción en masa, incendio de interfaz y eventos hidrometeorológicos extremos.

2. Fortalecer la protección del entorno natural y ambiental de la comuna.

Lo importante que se quiere proteger: Territorios que presentan condiciones de valor natural o ecosistémico como elementos del entorno al área urbana consolidada.

Que se busca lograr a través del PRC: Incorporar suelos que presenten valoración de paisaje, ecosistémico o de protección ambiental para que forme parte y se integre armónicamente con las normas de desarrollo urbano.

Con qué elementos del PRC se puede lograr la meta: Mediante la definición del límite urbano, usos y normas urbanísticas adecuadas que permitan incorporar suelo para restringir el desarrollo urbano en los suelos que presentan valoración ambiental o ecosistémica.

Alcance del Objetivo Ambiental: Incorporación de territorios con valoración ambiental para que mediante normas urbanísticas se incorpore con usos en concordancia con sus valores ambientales.

Este objetivo busca resguardar y fortalecer los valores ambientales, ecosistémicos, paisajísticos y patrimoniales del área de planificación. La meta es proteger humedales, turberas, bosque nativo, cuerpos de agua, áreas protegidas, infraestructura verde urbana y elementos de identidad cultural que sostienen la calidad ambiental y turística de las localidades.

3. Dotar de infraestructura con criterios de sustentabilidad.

Lo importante que se quiere proteger: Territorios que presentan restricciones para la localización de elementos de desarrollo urbano y de esta forma proteger de eventos de contaminación a los cuerpos de agua y humedales presentes, como así también territorios que son inundables o que presentan riesgo de incendios.

Que se busca lograr a través del PRC: Definir la localización de infraestructuras en suelos que cuenten con restricciones o que puedan afectar con eventos de contaminación a cuerpos de agua o humedales.

Con qué elementos del PRC se puede lograr la meta: Mediante la definición del límite urbano, usos y normas urbanísticas adecuadas que permitan incorporar suelo para restringir el desarrollo urbano en los suelos que presentan condicionantes para la localización de infraestructuras.

Alcance del Objetivo Ambiental: Definición de normas urbanas y localización de infraestructuras en territorios que cuenten con las condiciones para infraestructuras necesarias para el desarrollo urbano.

Este objetivo busca ordenar la localización de infraestructura y actividades urbanas con criterios de sustentabilidad y calidad ambiental. La meta es compatibilizar infraestructura sanitaria, transporte terrestre, aeroportuario, portuario, equipamientos y actividades productivas inofensivas con la protección de cuerpos de agua, reducción de contaminación hídrica, atmosférica y acústica, eficiencia de servicios y movilidad segura.

2 DIAGNÓSTICO

En este capítulo se presenta una síntesis por sistema del diagnóstico territorial realizado en las primeras etapas del estudio, el cual tomando como base la validación y actualización de la información desarrollada en los estudios preliminares del PRC de O’Higgins. Esta síntesis se presenta a través de la siguiente matriz por sistema.

2.1 Matriz de síntesis diagnóstica

2.1.1 Potenciales y Restricciones

Desde los distintos análisis por temática revisados se reconocen potenciales y restricciones (asociados a fortalezas y debilidades) para la comuna, teniendo como referencia la siguiente definición:

Potenciales Comunes: Son características que distinguen a la comuna, recursos que se disponen sobre los cuales basar el desarrollo. Son fuerzas o condiciones positivas que hay que aprovechar y potenciarlas en la planificación.

Restricciones Comunes: Son condiciones de la comuna que constituyen limitaciones para su desarrollo. Son fuerzas o condiciones negativas que hay que neutralizar y gestionar en la planificación.

A continuación, se presentan los potenciales y restricciones de la comuna de O’Higgins, desprendiéndose de esta forma consideraciones para el proceso de planificación generadas a partir de los análisis sectoriales.

Ámbito Urbano Territorial

POTENCIALES	RESTRICCIONES
• Villa O’ Higgins como hito relacionado al fin de la Ruta X-91. • Integración y mejoras en pasos fronterizos podría ser beneficioso para residentes y turistas. • Equipamiento básico existente permitiría acoger demanda poblacional proyectada. • Espacios públicos y edificaciones por lo general se observan en buenas condiciones. • Desde la normativa urbanística es posible potenciar una imagen urbana identitaria acorde a su entorno y a la visión territorial de sus habitantes. • Gran cantidad de superficie hacia donde proyectar el crecimiento de la villa. • Las etapas de desarrollo urbano en la villa han dado un resultado ordenado y con elementos distintivos. • Es posible el potenciamiento en la integración de los cerros aledaños con el resto de los hitos naturales presentes y el área urbana.	• Existencia de barreras tanto naturales como antrópicas para el desarrollo urbano. • Poca diversificación de equipamientos en general (comercial, salud, esparcimiento, etc.) • Existencia de distintos tipos de riesgo limitan opciones de desarrollo. • Grandes extensiones de terreno concentradas en pocos actores. • Conectividad concentrada en Ruta X-91.

Ámbito Físico Natural, Riesgos e Interés Ambiental

POTENCIALES	RESTRICCIONES
• Presencia de gran cantidad de hitos y recursos ambientales con características de atractivo turístico. • Presencia de turberas y especies de flora y fauna en categoría de conservación como patrimonio natural relevante. • Conformación de la ZOIT Provincia de Los Glaciares y dos rutas patrimoniales agregan valor turístico asociado a elementos naturales. • El contar con Bienes Nacionales Protegidos y un Parque Nacional también aporta a lo anterior. • Presencia de glaciares, lagos y ríos presentan opciones de desarrollo relevantes para el asentamiento humano (reservas de agua, infra. Energética, transporte).	• Posibles eventos de riesgo por contaminación de cuerpos de agua. • Fragilidad de los ecosistemas cercanos al área urbana. • Amenazas más intensas asociadas al cambio climático como sequías, inundaciones más recurrentes, cambios en las precipitaciones. • Identificación de riesgos por inundación asociados a los ríos Mayer y Mosco, así como riesgo de remoción en masa en sectores del cerro Santiago. • Riesgo de erosión de los suelos por tala de bosque nativo.

Ámbito de Infraestructura

POTENCIALES	RESTRICCIONES
• Frente a las alternativas planteadas por la comunidad para el aeródromo de Villa O´Higgins, el aeródromo de Paso Mayer surge como opción. • Conectividad hacia Bahía Pescado brindaría nuevas opciones para el recorrido del Lago O´Higgins. • Sistema de aguas servidas reciente y de buen estándar, incluye red nueva y Planta de Tratamiento de Aguas Servidas. • En las cercanías de la villa existentes fuentes de agua en caso de que se requiriera la ampliación de la red. • La ampliación de la matriz energética se puede dar con energías renovables según recursos presentes en el territorio. • Hay una estación de servicio con suministro permanente. • A Obras de infraestructura relevantes (aeródromo, puerto Bahía Bahamondez, Ruta X-91) se suman otras aún en fase de estudio.	• En vista de las proyecciones de población, se requerirá de una ampliación de las redes de servicios sanitarios para cubrir la demanda del escenario poblacional optimista. • Caso similar ocurre con la electricidad, que requerirá de una ampliación de su matriz energética. • Inexistencia de una red pública de incendio. • Desde la comunidad se percibe una deficiencia en los servicios de telecomunicaciones e internet, ámbito relevante para la reducción de la condición de aislamiento. • La conectividad intercomunal, interregional e internacional aún es de bajo estándar. • Estacionalidad condiciona funcionamiento de la villa en general, incluyendo la frecuencia del transporte. • En algunos sectores se mantiene su condición de aislamiento dadas sus dificultades de conectividad.

Ámbito Sociocultural y Patrimonial

POTENCIALES	RESTRICCIONES
• Existe una identidad reconocida por los habitantes ligada al emplazamiento fronterizo y su relación con Argentina. • Se reconocen numerosos hitos que presentan condiciones para su resguardo patrimonial. • Existencia de equipamiento básico con suficiencia para la llegada de nueva población. • El patrimonio cultural también presenta oportunidades de puesta en valor que permitiría complementar el desarrollo de otras actividades como el turismo. • Se cuenta con dos rutas patrimoniales con accesibilidad desde Villa O´Higgins.	• No existen declaratorias oficiales de protección del patrimonio cultural material en Villa O´Higgins, Bahía Bahamondez ni Candelario Mancilla. • Al ser la leña la principal fuente de calefacción, se genera un empeoramiento de la calidad del aire en los meses más fríos.

Ámbito Económico

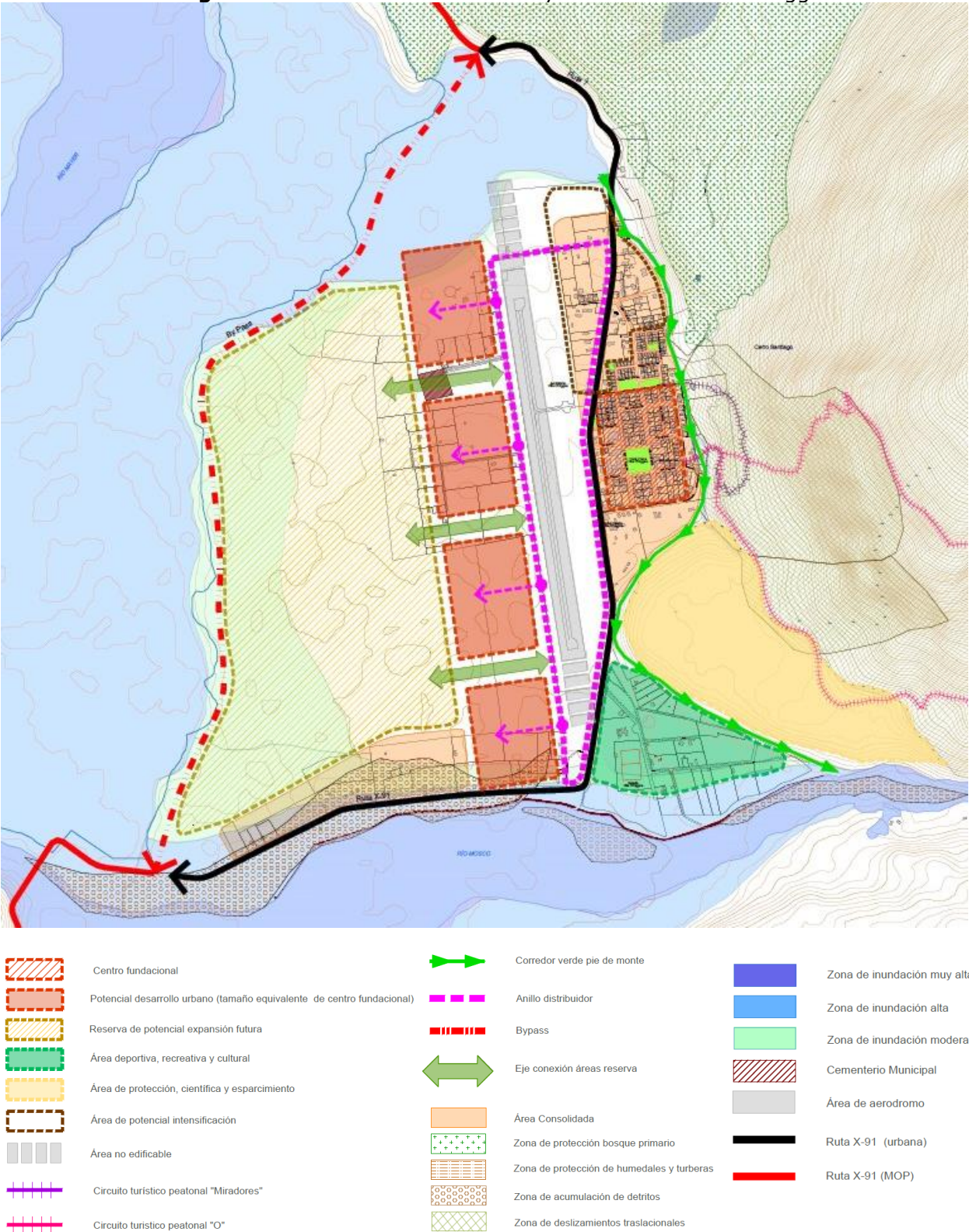
POTENCIALES	RESTRICCIONES
• Aunque se observa una tendencia a la actividad comercial y turística, hay oportunidades igualmente para el desarrollo de otros rubros tanto para una expansión de la economía local como para el abastecimiento de la población. • Los paisajes y el entorno del territorio en donde se emplazan los centros poblados de O´Higgins son un gran potencial por aprovechar desde una perspectiva del fortalecimiento de la economía. • Relacionado al punto anterior, existe una variedad de actividades que se pueden desarrollar en torno al aprovechamiento de los recursos ambientales presentes, principalmente ligadas al ámbito turístico y de servicios. • Los habitantes se han adecuado a las tendencias de desarrollo de la villa evidenciando un porcentaje importante de emprendimientos asociados. • Ser parte de una ZOIT y de las localidades que se pueden recorrer a través de la Carretera Austral otorga oportunidades para la actividad turística que se han visto, por ejemplo, en la mejora del equipamiento asociado a esa actividad.	• Existe una alta concentración del empleo asociado a los servicios públicos. • La condición de aislamiento mantiene limitantes para un mayor desarrollo de la zona dadas las dificultades de conectividad con el resto de la región y con las localidades argentinas más cercanas. • Estas dificultades repercuten tanto en el desarrollo de actividades como en el abastecimiento de la villa. • Falta de un orden en cuanto a la estructura de la villa y el emplazamiento de la actividad productiva. • La estacionalidad genera una mayor carga ocupacional de la villa en épocas definidas del año, demandando una mayor capacidad de infraestructura y servicios relacionados al turismo en periodos de tiempo acotados.

2.2 Diagnóstico Integrado

2.2.1 Elementos estructurantes

A partir de los diferentes elementos analizados en el diagnóstico se determinan proyecciones y tendencias del desarrollo urbano comunal junto con su vocación territorial urbana. De esta forma se grafica, a modo de conclusión del análisis urbano integrado, un plano de elementos estructurantes y tendencias urbanas que se presenta a continuación.

Imagen 3 Elementos estructurantes y tendencias Villa O´Higgins



Fuente: Elaboración propia.

Las condiciones de base del territorio que determinan las posibilidades de extensión urbana de la localidad de Villa O'Higgins son, fundamentalmente, los elementos naturales como el Cerro Santiago, que conforma el borde oriente del área consolidada de la localidad; y las zonas de inundación de los ríos Mayer y Mosco, que limitan el crecimiento hacia el norponiente y hacia el sur respectivamente.

Luego, dentro del territorio conformado por dichos elementos naturales, se emplaza la pista del aeródromo de Villa O'Higgins, infraestructura que representa la principal barrera física para la extensión de la localidad hacia el poniente. Ello es relevante, habida cuenta que la disponibilidad de suelo para la extensión de Villa O'Higgins entre la pista y el cerro Santiago es escasa.

En este sentido, dicho territorio, útil para el desarrollo urbano futuro dadas sus condiciones topográficas y sin riesgos, presenta condiciones óptimas para la extensión del área urbana de Villa O'Higgins. Sin embargo, su emplazamiento al poniente de la pista aérea genera dificultades para su acceso y continuidad funcional con el área consolidada de la Villa. Dicho territorio permitiría un crecimiento urbano equivalente a 4 veces el área fundacional de la Villa. (como lo muestra el plano anterior de Elementos estructurantes y tendencias de la Villa).

En virtud de lo anterior se determinan los siguientes desafíos para materializar el desarrollo futuro de la localidad:

1. Definición de potenciales áreas de desarrollo futuro.

- Sector emplazado al norte del centro fundacional de la Villa (bordes Ruta X-91)

Territorio que responde a la expansión natural de la Villa, que hoy presenta menor intensidad de ocupación y que permitiría otorgar continuidad al desarrollo urbano emplazado al oriente de la Ruta X-91, con actividades residenciales mixtas.

- Sector emplazado al sur de la Villa.

Territorio inmediato al borde del río Mosco, que hoy presenta actividades deportivas, recreativas y culturales; reconociendo dicha vocación, fomentando dichos usos y limitando el emplazamiento de viviendas y equipamientos críticos en el área de riesgo por crecidas del río.

- Sector poniente del aeródromo Villa O'Higgins

Territorio que representa la expansión urbana potencial más relevante de la Villa, condición que ya se aprecia en la ocupación que actualmente presenta. Aun cuando sea ésta incipiente y de menor intensidad, muestra una tendencia real y factible. Dada la extensión de superficie que dicho territorio presenta es posible considerar que su ocupación futura se realice en etapas o fases acorde a la infraestructura urbana que se desarrolle para ello.

En este contexto, el borde inmediato a la pista, inicialmente al norte es el sector que debiese desarrollarse en una primera instancia, quedando el sector emplazado más al poniente, como una reserva de suelo para el crecimiento posterior.

2. Potenciamiento de las conexiones funcionales

- Vía estructurante del sector poniente (planteada inicialmente como un by-pass) .

Trasladar el paso de la Ruta X-91, antes de ingresar a Villa O'Higgins, permitiría liberar el paso de vehículos de carga u otros flujos externos por el centro de la Villa. Para ello se advierte como potencial trazado de un futuro by-pass un recorrido por el borde del área de riesgo del río Mayer.

Dicha infraestructura, además de cumplir la función vial propia de su naturaleza, constituiría una barrera física al crecimiento del río y optimizando las condiciones de ocupación del territorio emplazado al poniente del aeródromo, determinando los límites futuros al crecimiento de la localidad en dicho territorio.

Cabe mencionar que la idea de este by Pass a la X-91 es geográfica y funcionalmente necesaria, pero tiene la condicionante de que el tráfico es tan bajo que la evaluación social tradicional no le otorgaría la rentabilidad requerida.

- Anillo conector oriente-poniente.

Generar un anillo de conexión entre los territorios emplazados al oriente y poniente de la pista aérea permitiría mejorar las relaciones funcionales entre dichos territorios, y habilitar en sector poniente para su crecimiento futuro.

Vía estructurante urbana que utiliza parte de la Ruta X-91 como tramo oriente y la extensión al sur del camino hacia el cementerio que rodea el aeródromo como parte del tramo poniente, dándole continuidad hacia el sur hasta encontrar nuevamente la Ruta X-91 en su tramo paralelo al Río Mosco. Este anillo estaría determinado a la factibilidad del by-pass.

- Paseo pie de monte Cerro Santiago

Se identifica un potencial corredor verde de conexión norte sur, que acompañe el canal colector de aguas lluvias ubicado en el pie de monte del cerro Santiago, que permita un recorrido peatonal de esparcimiento prolongando el parque actual por todo el pie de monte de dicho cerro y la localidad, hasta el borde del río Mosco.

Entre el territorio urbano consolidado y el bien nacional protegido Cuenca del Río Mosco se debiera establecer una zonificación de área verde junto al corredor peatonal planteado, que tendría una vocación de espacio público.

3. Protección de los territorios no ocupables y/o con valor natural

- Áreas naturales.

Integración del sistema verde que rodea Villa O'Higgins con la localidad a través de sus nuevas áreas de expansión y parques, apuntando a mejorar la relación funcional con su entorno natural. En este contexto se destacan al norte de la localidad zonas de protección de humedales y bosques primarios, cuya ocupación debe ser restringida, destinándolos a usos de esparcimiento y áreas verdes, potenciando su resguardo.

- Planicie sur Cerro Santiago

Se reconoce al sur oriente de la Villa una planicie alta de alto valor natural y que forma parte del cerro Santiago, con potenciales para el desarrollo de actividades recreativas, turísticas, científicas y de investigación.

- Áreas inundables asociadas a ríos

Toda el área de inundación determinada por el Río Mosco especialmente al sur del paso de la Ruta X-91 puede ser incorporada al nuevo límite urbano de la localidad, fundamentalmente para permitir su control evitando su ocupación con viviendas y equipamientos críticos (educación, salud y seguridad).

- Cabezales Aeródromo Villa O'Higgins

Se propone restringir la ocupación de los cabezales norte y sur del aeródromo, de tal forma de evitar el emplazamiento de actividades urbanas en ellos que representan riesgo para sus habitantes y/o que, por su desarrollo, limiten a futuro la potencial extensión de la pista aérea.

3 IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS

De acuerdo a lo establecido en el art. 28 octies de la LGUC y en el art. 2.1.5 de la OGUC, los Planes Reguladores Comunales deben contemplar un paso previo a la elaboración del anteproyecto, correspondiendo la realización de un proceso de imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar.

Los contenidos de este capítulo se estructuran de forma de exponer los objetivos de planificación, los lineamientos y alternativas de estructuración elaboradas, junto a los resultados obtenidos en la consulta pública de la imagen objetivo, culminando con los términos para la elaboración del anteproyecto, los cuales otorgan las bases para las propuestas y el desarrollo de las últimas etapas del Plan.

3.1 Visión de Desarrollo

La visión de desarrollo construida surge de los antecedentes de diagnóstico analizados, sumado al trabajo conjunto con la comunidad, autoridades comunales y Órganos de Administración del Estado, proyectando elementos a fortalecer para el potenciamiento de su crecimiento futuro. La visión de desarrollo propone:

"Villa O´Higgins hacia una localidad de usos mixtos, con roles fortalecidos, consistentes con su ubicación, historia, situación evolutiva y políticas regionales"

De acuerdo con la visión planteada, se identifican los siguientes roles para Villa O´Higgins:

- **LOCALIDAD "ISLA"**. Dadas las restricciones naturales y antrópicas para la expansión urbana que constituyen un desafío. (río Mosco, cordón del Cerro Santiago, río Mayer y aeródromo).
- **CENTRO DE ABASTECIMIENTO**. Dotación de actividades asociadas a la supervivencia, seguridad y refugio de los habitantes del territorio comunal.
- **POLO DE SERVICIOS TURÍSTICOS**. Fomento de las actividades económicas y productivas asociadas al turismo científico y de investigación (ZOIT "Zona de Los Glaciares")
- **CENTRO EXPLORACIÓN CIENTÍFICA**. Impulso de un rol de "Estudio y Preservación de valores naturales del territorio", asociados al bosque austral y los campos de hielo.
- **ENCLAVE FRONTERIZO**. Consolidación del rol de "Control de la soberanía territorial", por cercanía a la frontera.

3.2 Objetivos de Planificación

Los objetivos de planificación representan las metas que pretende alcanzar el Plan para abordar los desafíos identificados. Estos objetivos enmarcan y guían las acciones propuestas a través del PRC, definiéndose los siguientes:

- Valorar las condiciones paisajísticas, geográficas, socio- culturales, turísticas y patrimoniales de Villa O'Higgins.

- Reconocer el desarrollo actual de la Villa y ordenar el crecimiento futuro, relacionando adecuadamente la nueva área urbana con el territorio rural inmediato y con las condiciones de riesgo que éste represente.
- Evaluar la pertinencia de incorporar al límite urbano las localidades de Bahía Bahamondez, Candelario Mancilla y Paso Mayer.
- Orientar la inversión pública y privada, de manera de optimizar las zonas consolidadas, y evaluar y determinar su relación con las zonas aptas para la expansión, haciéndolas compatibles con los proyectos económicos, sociales y de infraestructura propuestos por el municipio y por los programas de inversión regional.
- Evaluar y determinar las disposiciones respecto de las normas urbanísticas que regularán el desarrollo futuro en la localidad, como son los usos de suelo permitidos, la localización de equipamientos, la jerarquización de la vialidad, y la definición de densidades e intensidad de uso del suelo; además de la determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión del área urbana, en función de la factibilidad de servicios urbanos.

3.3 Alternativas de Estructuración

De acuerdo a los desafíos identificados a partir del diagnóstico, de los objetivos de planificación y de los lineamientos propuestos, a continuación, se presentan las tres alternativas de estructuración urbana que fueron parte del proceso de Imagen Objetivo del PRC de O´Higgins.

Estas alternativas mantienen la característica de que son acumulativas, es decir, la alternativa 2 abarca un mayor territorio que la 1, pero lo propuesto por la alternativa 1 se mantiene y se agrega lo propuesto por la segunda alternativa. Lo mismo sucede en el caso de la alternativa 3, en donde lo propuesto por las 2 alternativas anteriores se mantiene, y se agregan más territorios al límite urbano, incluyendo las localidades de Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla.

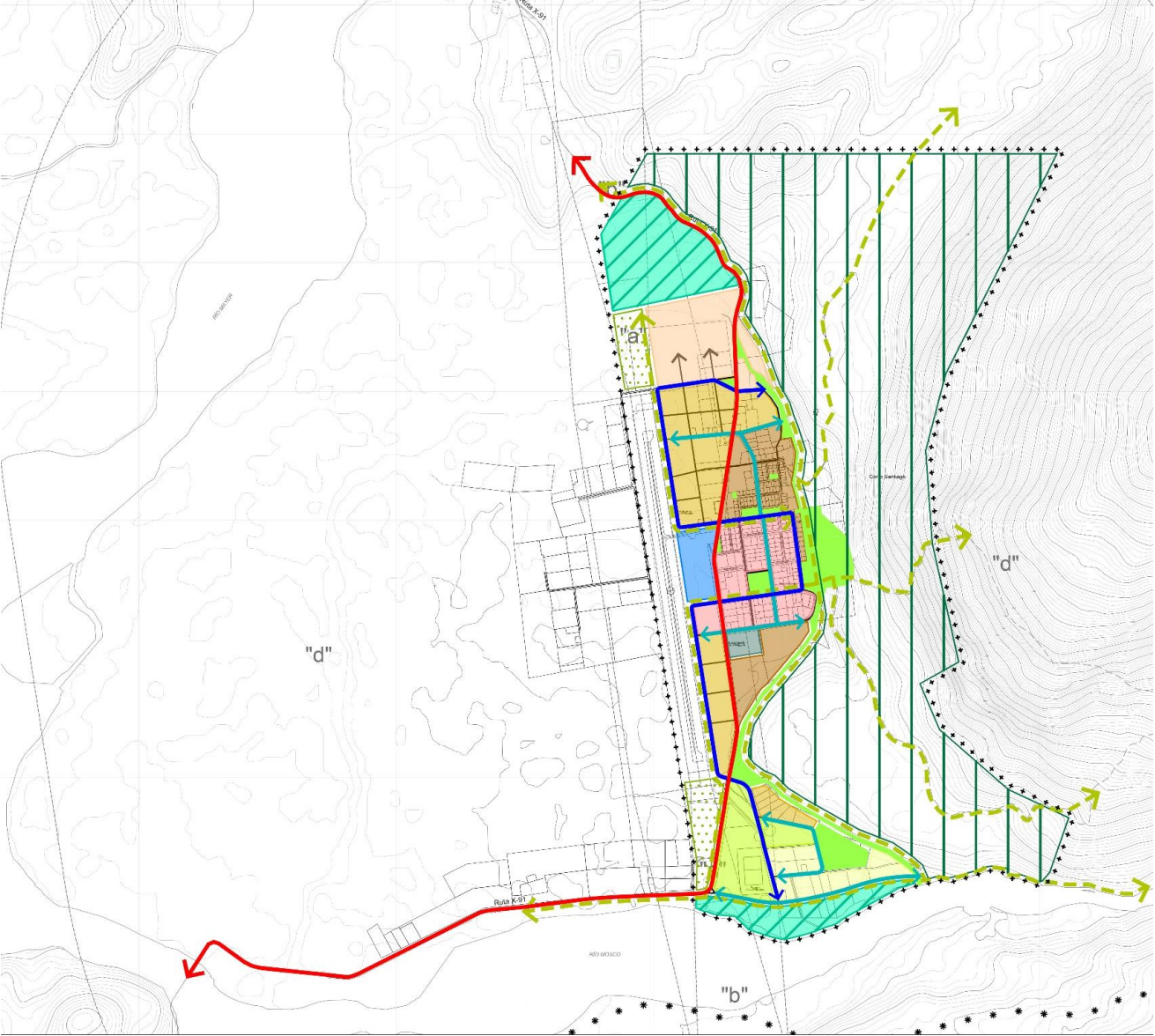
A continuación, se presentan las alternativas de estructuración elaboradas en el marco del proceso de Imagen Objetivo, exponiendo primeramente el plano de la alternativa con todos sus componentes, para luego pasar a una descripción de acuerdo a sus sistemas de conectividades, equipamientos, áreas residenciales, además de sus respectivos sistemas de áreas verdes y espacios públicos.

Alternativa 1: Consolidación Localidad de Servicios

La alternativa 1 propone un límite urbano con una superficie de 380 hectáreas, de las cuales 240 corresponden a territorios no ocupables por estar destinadas a áreas verdes de parque, estar bajo áreas de riesgo o por ser parte de terrenos del aeródromo. Por otro lado, presenta 140 hectáreas de superficie ocupable, destinadas a usos diversos y vialidad.

Los principales planteamientos de esta primera alternativa son que incorpora la ladera del Cerro Santiago al límite urbano para su control y protección, además de definir una continuidad de la estructura urbana fundacional hacia el territorio norte para ordenar su densificación y consolidación futura. Esta alternativa de igual forma genera un frente urbano en el borde oriente del aeródromo, incorporando dicho sector al desarrollo de la localidad.

Imagen 4 Plano alternativa 1



Simbología

++ +	Límite Urbano			
CATEGORÍAS		USO PREFERENTE		
↔	Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)		Centro	
↔	Vialidad estructurante primaria (servicios)		Equipamiento y Transporte	
↔	Vialidad estructurante secundaria (local)		Equipamiento de Todo Tipo	
↔	Red circuitos peatonales		Equipamiento Deportivo	
—	Vialidad secundaria		Equipamiento recreativo (sin edificaciones)	
	Parques y Plazas urbanas		Equipamiento Seguridad	
	Parque asociado a áreas inundables	RANGO DENSIDAD REFERENCIAL		
	Parque asociado a ladera Cerro Santiago		Residencia Intensidad Alta	120-150 <u>hab/há</u>
	Área Verde Restricción de Aeródromo		Residencial Intensidad media - alta	70-100 <u>hab/há</u>
↔	Ejes verdes – corredores urbanos		Residencia Intensidad Media	40-50 <u>hab/há</u>
			Residencial Intensidad Baja	10-20 <u>hab/há</u>
			Agro Residencial Intensidad Muy Baja	8-10 <u>hab/há</u>

Fuente: Elaboración propia.

La alternativa 1 plantea un sistema de conectividades que sirva a los distintos sectores de Villa O´Higgins, con nuevas rutas que conectan el área norte con la parte sur como una opción a la Ruta X-91. Se considera una vía estructurante primaria en el borde oriente del aeródromo que permite generar un nuevo frente urbano vinculado al centro fundacional, complementándose con vías secundarias que conectan con circuitos peatonales existentes y propuestos hacia el cerro y en los bordes de las principales vías.

La propuesta de conectividades se complementa con ciclovías segregadas (demarcación) en las vías estructurantes, mientras que en las vías secundarias la ciclovía comparte espacio con vehículos motorizados.

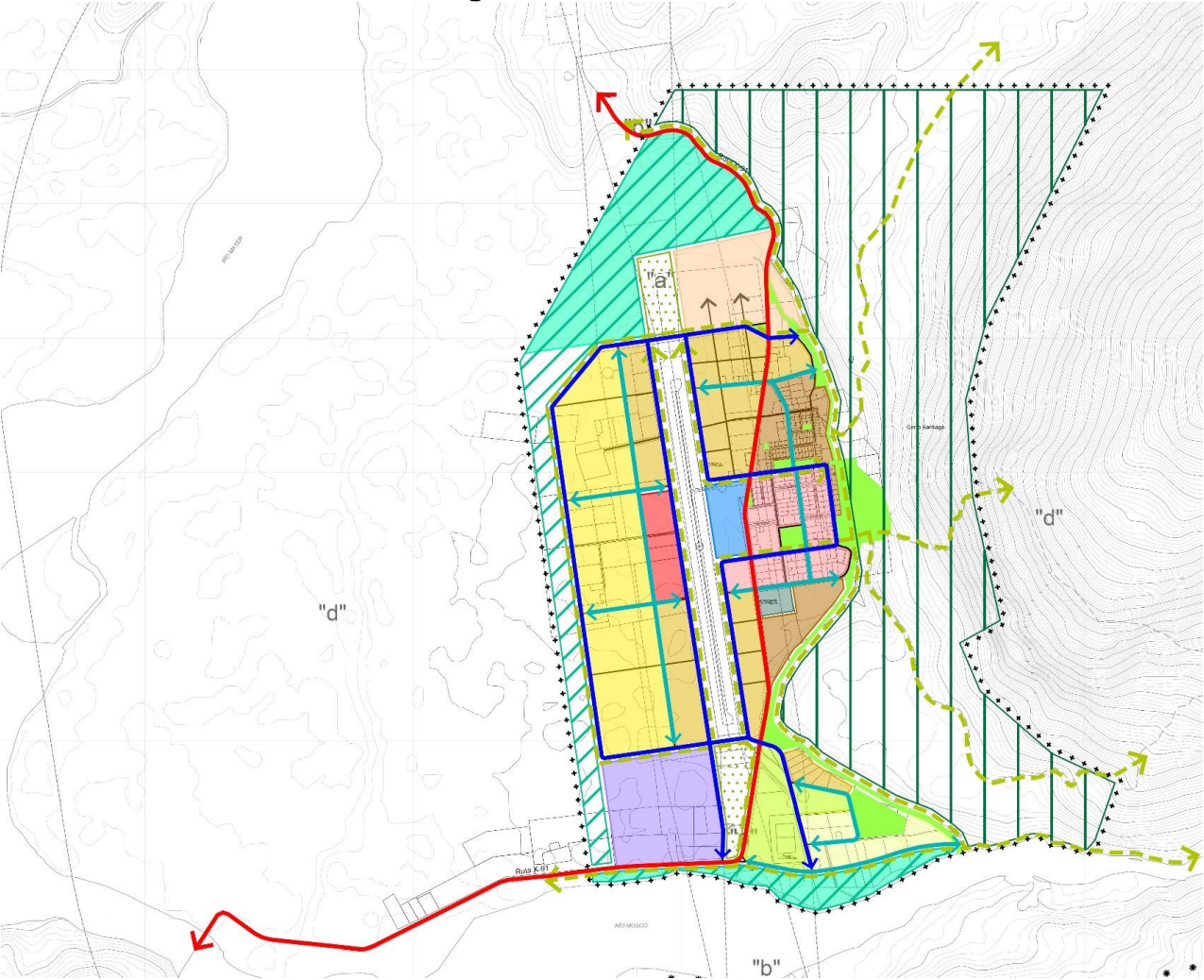
En esta alternativa se reconocen las áreas verdes que se encuentran actualmente materializadas en la villa, como plazas y parques. Estas se complementan con nuevas zonas de áreas verdes como las asociadas a las áreas inundables en los extremos norte y sur, la continuidad como área verde del pie del cerro, las dispuestas en los extremos norte y sur de la pista del aeródromo, para restringir su ocupación, y los corredores que se proyectan como ejes verdes que forman parte central del espacio público de Villa O´Higgins.

La alternativa 1 plantea el reconocimiento del centro como concentrador de equipamientos y servicios diversos, con una zona para el equipamiento de transporte en donde se ubican instalaciones del aeródromo y una zona de equipamiento de seguridad en donde se encuentra emplazada la subcomisaria de carabineros. El área de equipamiento deportivo recreativo dispuesta reconoce la cancha y la medialuna localizadas hacia el sector sur. Lo anterior se complementa con dos zonas de equipamiento recreativo en las que no se permiten edificaciones con usos permanentes al encontrarse en zonas con riesgo, en los extremos norte y sur.

Las densidades propuestas permiten una mayor concentración de edificaciones en el área inmediatamente próxima al norte y sur del centro consolidado en torno a la plaza central. En este sector céntrico se establece un rango de densidades referencial con una intensidad media – alta (70-100 Hab/há), con densidades medias para el nuevo frente urbano proyectado hacia el oriente de la pista del aeródromo y hacia el sector poniente de la ruta X-91. Hacia los extremos norte y sur se permiten densidades menores, siendo estas bajas (10-20 Hab/há) y muy bajas (8-10 Hab/há). Se propone además una altura máxima de 2 pisos, consistente con la altura predominante en la villa y respetando la identidad local. De acuerdo con los rangos de densidades propuestos, se estima una población máxima de 3.300 habitantes (825 viviendas) considerando un factor de 4 personas por vivienda, siendo una alternativa con una mirada más cortoplacista en comparación a las siguientes. Cabe recalcar que la demanda habitacional y/o de suelo no es la única variable a considerar en la evaluación de la definición del límite urbano.

Alternativa 2: Extensión urbana al poniente del aeródromo

Imagen 5 Plano alternativa 2



Simbología	
	Límite Urbano
CATEGORÍAS	
	Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)
	Vialidad estructurante primaria (servicios)
	Vialidad estructurante secundaria (local)
	Red circuitos peatonales
	Vialidad secundaria
	Parques y Plazas urbanas
	Parque asociado a áreas inundables
	Parque asociado a ladera Cerro Santiago
	Área Verde Restricción de Aeródromo
	Ejes verdes – corredores urbanos
USO PREFERENTE	
	Centro
	Equipamiento y Transporte
	Equipamiento de Todo Tipo
	Equipamiento Deportivo
	Equipamiento recreativo (sin edificaciones)
	Equipamiento Seguridad
	Equipamiento Agro Productivo
RANGO DENSIDAD REFERENCIAL	
	Residencia Intensidad Alta 120-150 hab/há
	Residencial Intensidad media - alta 70-100 hab/há
	Residencia Intensidad Media 40-50 hab/há
	Residencia Intensidad Media - Baja 20-30 hab/há
	Residencial Intensidad Baja 10-20 hab/há
	Agro Residencial Intensidad Muy Baja 8-10 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

La alternativa 2 propone un límite urbano con una superficie de 500 hectáreas, de las cuales 270 corresponden a territorios no ocupables por estar destinadas a áreas verdes de parque, estar bajo áreas de riesgo o por ser parte de terrenos del aeródromo. Por otro lado, presenta 230 hectáreas de superficie ocupable, destinadas a usos diversos y vialidad.

Esta segunda alternativa, que integra territorios rurales para orientar su desarrollo futuro mantiene entre sus principales planteamientos la extensión del área urbana hacia el poniente del aeródromo, integrando dicho territorio al desarrollo urbano. En esa misma línea, define una red vial que conecta ambos bordes urbanos del aeródromo, permitiendo la integración funcional del área urbana, extendiendo además el centro hacia el sector poniente para otorgar servicios a la población del sector.

La alternativa 2 mantiene la estructura vial contemplada en la alternativa 1, con una extensión de la red vial hacia el área urbana que se integra hacia el poniente de la pista del aeródromo. Estas nuevas vialidades permiten conformar un anillo que conecta los territorios al oriente y poniente de la pista, con una propuesta de vialidad secundaria que conforma una malla vial que permite la movilidad hacia los distintos sectores que conforman el área urbana.

Esta alternativa plantea que a la propuesta de espacios públicos y áreas verdes contenida en la alternativa 1, se agreguen ejes verdes que conecten los sectores urbanos al oriente y poniente de la pista, fomentando un circuito de espacios públicos que integre ambos sectores y que relacione la zona denominada como Parque Asociado a Áreas Inundables con el Parque Asociado a la Ladera del Cerro Santiago.

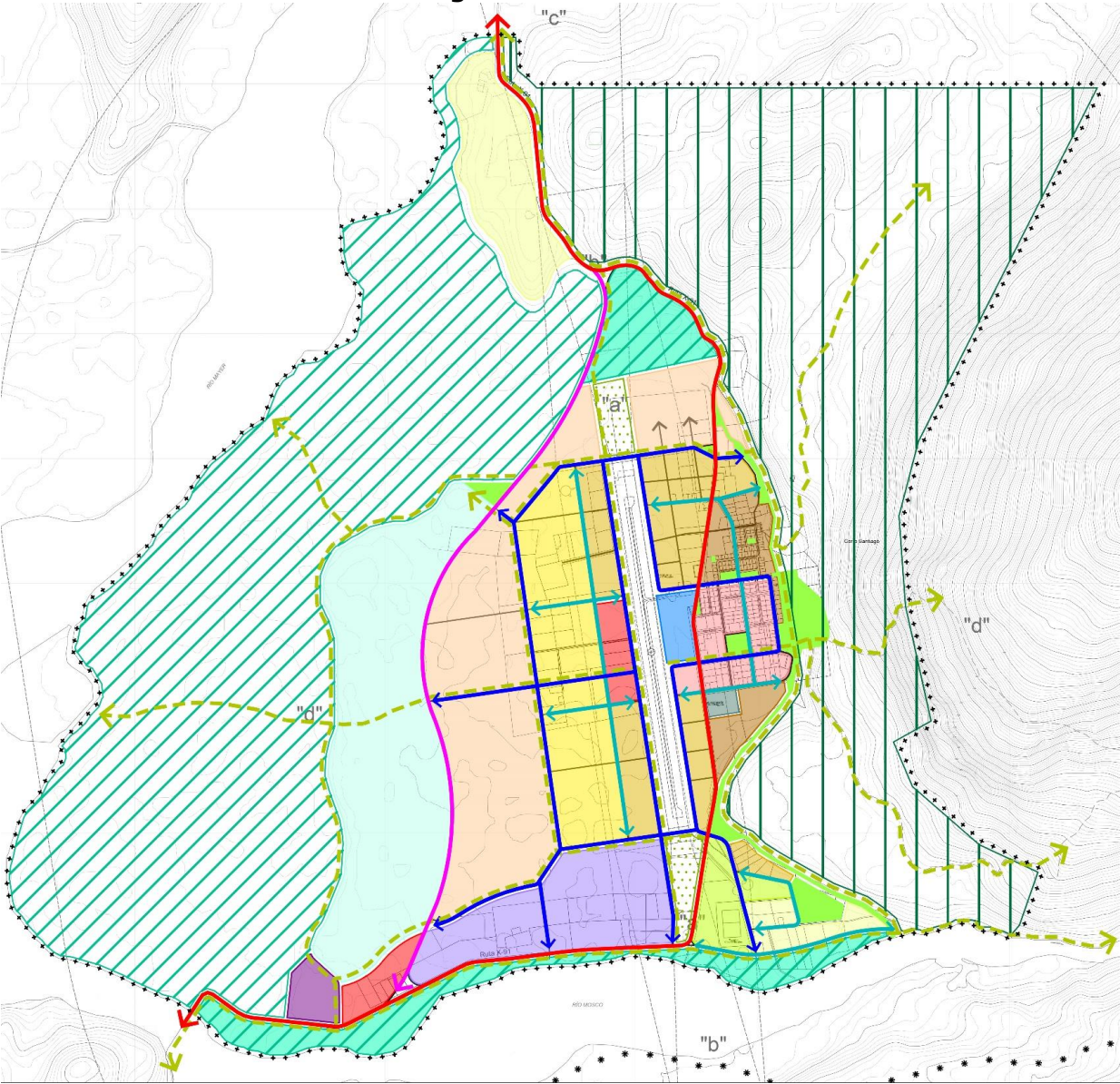
El sistema de equipamiento propuesto, comparado con la alternativa anterior, presenta una extensión de las zonas dispuestas para equipamiento recreativo en los extremos norte y sur de la villa, siguiendo la ampliación del límite urbano hacia el poniente. Se incorpora además un polo para el desarrollo de equipamiento de todo tipo que sirva a la población emplazada hacia el sector poniente de la pista, junto a un área de equipamiento agro productivo hacia el sector sur proyectada para el acopio y bodegaje ligada al desarrollo potencial de la actividad agro productiva de la zona.

A partir del sistema residencial de la alternativa 1, que plantea una mayor intensidad hacia el centro de la villa y sus bordes norte y sur, se proyecta una extensión de áreas residenciales hacia el poniente de la pista que contiene una primera franja (en sentido norte – sur) con una intensidad media (40-50 Hab/há) y una segunda franja con una intensidad media – baja (20-30 Hab/há), generando una gradiente en las densidades de población. Se propone de igual forma una altura máxima de 2 pisos, consistente con la altura predominante en la villa y respetando la identidad local.

A partir de los rangos de densidades propuestos, se estima que la alternativa 2 tendría una cabida poblacional máxima de 4.500 habitantes (1.125 viviendas), manteniendo una mirada de mediano-largo plazo, al orientar el desarrollo residencial incipiente al poniente de la pista, incorporando territorios al límite urbano que permitirían satisfacer la demanda de viviendas de interés público y brindando más espacio para el desarrollo de actividades relacionadas al turismo, como el alojamiento. Cabe mencionar que cualquier proyecto residencial que suponga el crecimiento poblacional deberá contar con la debida factibilidad de servicios sanitarios y energéticos, ante lo que se deberán generar las gestiones y resguardos necesarios desde los respectivos organismos y/o desde los mismos proyectos para facilitar la dotación de los servicios de urbanización, los que a la fecha de elaboración del instrumento cuentan con una capacidad acotada de aumento en su demanda.

Alternativa 3: Integración con contexto natural

Imagen 6 Plano alternativa 3



Simbología

+++ Límite Urbano		
CATEGORÍAS		
Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)		
Vialidad Estructurante Sector Poniente (colectora)		
Vialidad estructurante primaria (servicios)		
Vialidad estructurante secundaria (local)		
Red circuitos peatonales		
Vialidad secundaria		
Parques y Plazas urbanas		
Parque asociado a áreas inundables		
Parque asociado a ladera Cerro Santiago		
Área Verde Restricción de Aeródromo		
Ejes verdes – corredores urbanos		
	USO PREFERENTE	
	Centro	
	Equipamiento y Transporte	
	Equipamiento de Todo Tipo	
	Equipamiento Deportivo	
	Equipamiento recreativo (sin edificaciones)	
	Equipamiento Seguridad	
	Equipamiento Agro Productivo	
	Equipamiento Turístico – Deportivo – Recreativo	
	Infraestructura (sanitaria)	
	RANGO DENSIDAD REFERENCIAL	
	Residencia Intensidad Alta	120-150 hab/há
	Residencial Intensidad media - alta	70-100 hab/há
	Residencia Intensidad Media	40-50 hab/há
	Residencia Intensidad Media - Baja	20-30 hab/há
	Residencial Intensidad Baja	10-20 hab/há
	Agro Residencial Intensidad Muy Baja	8-10 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

La alternativa 3 propone un límite urbano con una superficie de 1.100 hectáreas, de las cuales 670 corresponden a territorios no ocupables por estar destinadas a áreas verdes de parque, estar bajo áreas de riesgo o por ser parte de terrenos del aeródromo. Por otro lado, presenta 430 hectáreas de superficie ocupable, destinadas a usos diversos y vialidad.

Esta tercera alternativa, que incorpora territorios naturales para su cuidado y puesta en valor, plantea entre sus principales propuestas el regular las zonas identificadas que presentan riesgo y las áreas naturales cercanas para controlar su desarrollo, restringiendo su ocupación y relevando su valor paisajístico. Define igualmente una integración funcional entre los sectores oriente y poniente, otorgando continuidad a los elementos estructurantes urbanos como lo son la vialidad, las áreas verdes y las centralidades. La alternativa 3 además incorpora al límite urbano a Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla, estableciendo un desarrollo controlado con usos de infraestructura de transporte y servicios complementarios.

La alternativa 3 incorpora una nueva vialidad estructurante hacia el poniente de la villa, permitiendo incorporar nuevos frentes urbanos en sus bordes, cuyo servicio se complementa con vialidades primarias, secundarias y circuitos peatonales que conectan las distintas zonas del área urbana entre sí y con los hitos naturales del entorno inmediato.

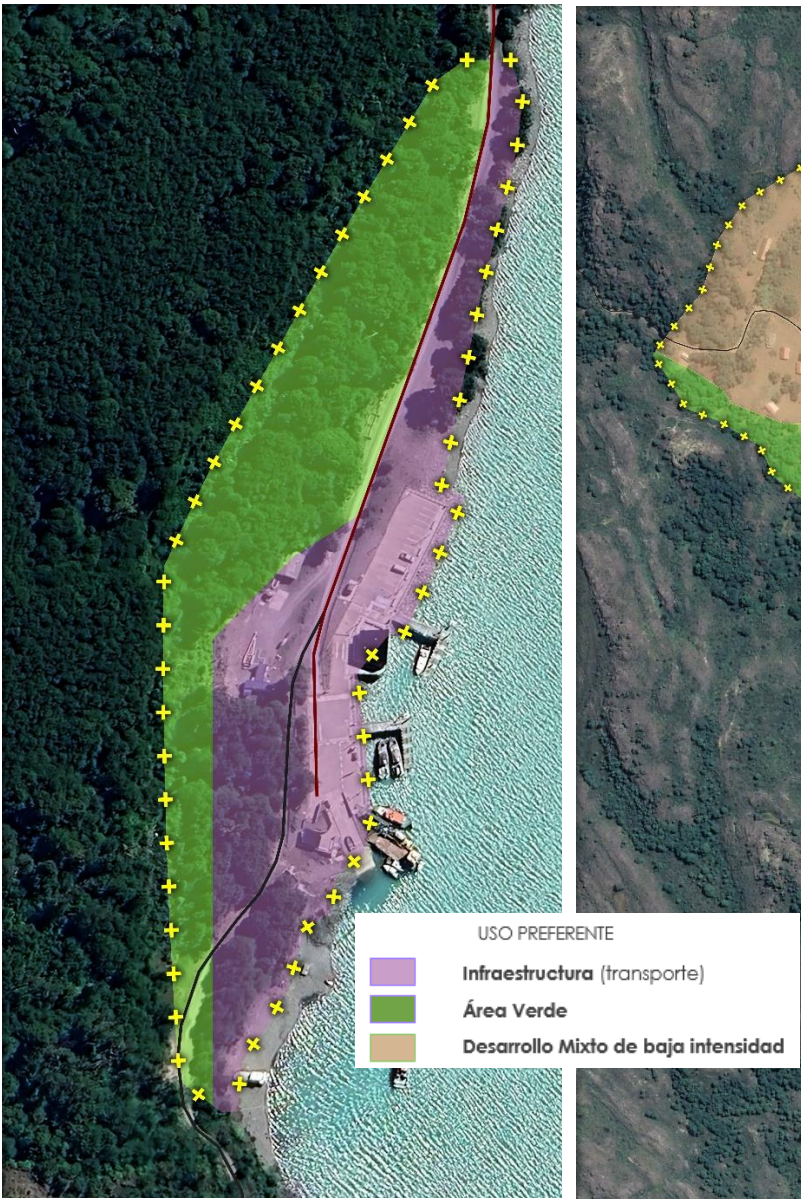
Dentro del sistema de áreas verdes y espacios públicos de esta alternativa destaca la gran superficie considerada para Parque asociado a áreas con riesgo de inundación, integrando al área urbana los bordes de los ríos Mosco y Mayer para su protección y para restringir su ocupación. Destacan también la extensión de los corredores urbanos (ejes verdes) que permiten vincular el área urbana de la villa con los elementos naturales existentes en su entorno mediante ejes que contienen ciclovías y elementos de valor paisajístico, permitiendo la creación y consolidación de espacios públicos de alto estándar.

El sistema de equipamiento propuesto otorga continuidad respecto a las alternativas anteriores, extendiendo la zona de equipamiento recreativo que bordea el río Mosco por el sur del área urbana hasta la intersección con la Ruta X-91, así como también amplía la zona de equipamiento Agro Productivo hacia el poniente. Por otro lado, reconoce el sector con instalaciones de infraestructura sanitaria hacia el sur y proyecta en forma próxima un polo para equipamientos de todo tipo y una extensa área de equipamiento turístico – deportivo – recreativo, de baja intensidad, hacia el poniente del área urbana.

La alternativa 3 propone la ocupación de hasta el borde oriente de la nueva vialidad estructurante del sector poniente, con una intensidad residencial baja (10-20 Hab/há). Además, incorpora al área urbana un sector residencial con muy baja intensidad (8-10 Hab/há) localizado hacia el extremo norte de la villa, en el borde poniente de la Ruta X-91, reconociendo el desarrollo incipiente de este sector. Se propone una altura máxima de 2 pisos, consistente con la altura predominante en la villa y respetando la identidad local.

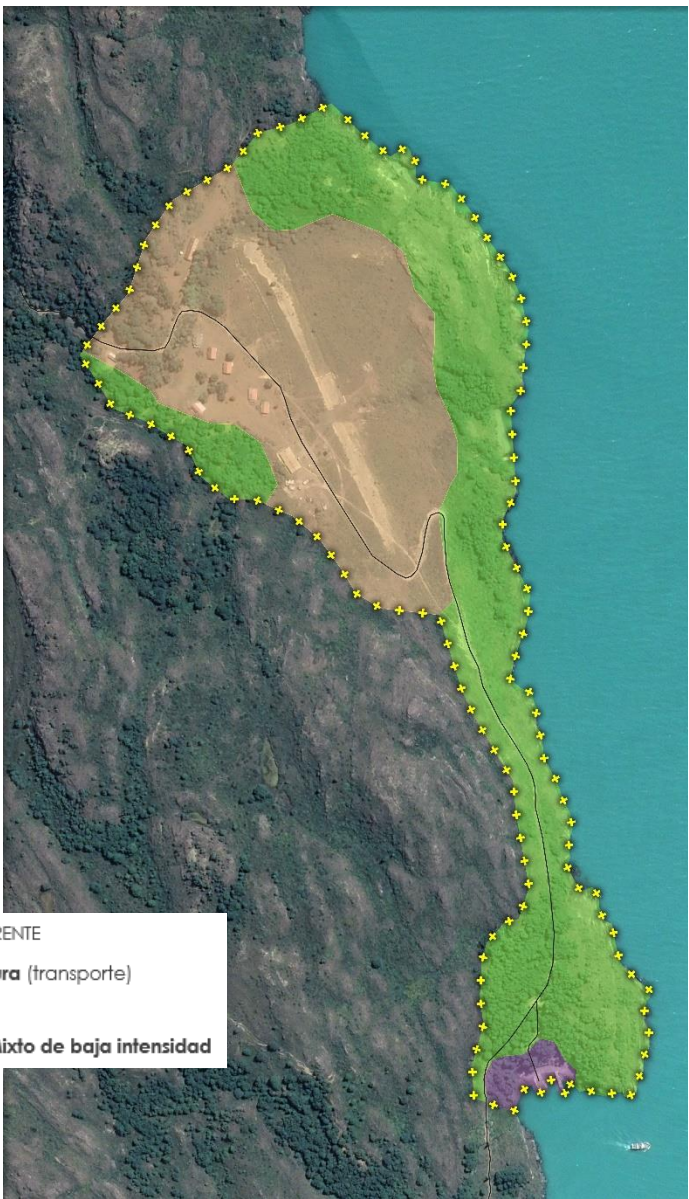
La población máxima estimada que se podría alcanzar con los rangos de densidades propuestos es de 5.200 habitantes (1.300 viviendas), con una visión de largo plazo que permitiría aproximadamente cuadruplicar el número de viviendas existentes hoy en Villa O'Higgins, en su máxima cabida. Lo anterior es poco probable si se siguen las tendencias de crecimiento de los años recientes, por lo que, en una tónica similar a lo planteado por la alternativa 2 pero mediante un abordaje distinto (alternativa 2 establece como área rural las zonas cercanas al Río Mayer), la alternativa 3 propone la regulación de una mayor porción de territorios con valores y/o que presentan amenazas de origen natural, ordenando el área urbana y áreas de incipiente desarrollo mediante su integración con el contexto natural, sin responder en mayor medida como elemento base a un crecimiento urbano dado por la necesidad de demanda habitacional, si no más bien a una necesidad de orden del crecimiento y al resguardo tanto de la población como de los elementos de valor natural presentes, como lo son los humedales.

Imagen 7 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 8 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

La alternativa 3 además incorpora dentro del área urbana los sectores de Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla. En el caso de Bahía Bahamondez, se reconoce el sector en donde se desarrolla la infraestructura crítica ligada al transporte lacustre que conecta a las localidades ubicadas en torno al lago O´Higgins con Villa O´Higgins. Dentro del área urbana propuesta se delimita la zona en la que se permite la actividad portuaria con sus servicios asociados, manteniendo y protegiendo el bosque adyacente, reconociéndolo como área verde.

En el caso de Candelario Mancilla se reconoce el sector de los embarcaderos que permiten la conexión de este territorio con Villa O´Higgins, delimitándose además una zona de desarrollo mixto que incluye las áreas en donde actualmente se concentran las edificaciones y conforma el área en donde se proyecta el desarrollo de la localidad. Se complementa la propuesta con zonas de áreas verdes que resguardan principalmente territorios de bosques y sitios cercanos al borde lacustre.

Las alternativas antes descritas fueron evaluadas desde el ámbito ambiental, de acuerdo con lo expuesto en el respectivo informe ambiental, resultando la alternativa 3 como priorizada de acuerdo a su mejor abordaje y relación con los objetivos ambientales, criterios de sustentabilidad y factores críticos de decisión, aportando de esta forma a la presentación priorizada de alternativas de estructuración territorial exigida por normativa durante el proceso de consulta pública de la imagen objetivo del Plan.

3.4 Evaluación Ambiental de Alternativas de Estructuración Territorial

A continuación, se realiza el proceso de análisis del comportamiento de las tres alternativas respecto de su comportamiento con los objetivos ambientales:

1. Evitar los efectos de los peligros naturales y antrópicos sobre la población.

ALTERNATIVA 1 Consolidación localidad de servicios	ALTERNATIVA 2 Extensión urbana al poniente del aeródromo	ALTERNATIVA 3 Integración con contexto natural
Esta alternativa propone la incorporación del cerro Santiago al límite urbano para controlar su ocupación mediante una amplia zona de parque que inicia desde la ladera del cerro hacia el oriente, hasta encontrarse con el área del Bien Nacional Protegido Río Mosco. Por otra parte, incorpora áreas inundables con bajo nivel de ocupación asociadas a los ríos Mayer y Mosco, en los extremos norte y sur del límite urbano propuesto.	Esta alternativa mantiene los criterios de la primera alternativa, pero amplía su límite urbano hacia el poniente del aeródromo, resguardando las áreas que presentan riesgo de inundación con áreas de baja ocupación que se extienden en función de la extensión del límite urbano. Se mantiene de igual forma el área de parque hacia el cerro Santiago que presenta bosques y riesgo de incendios.	Esta alternativa suma lo propuesto por las alternativas anteriores, sumando una mayor extensión de territorio, el que en gran parte presenta condiciones de riesgo hacia el poniente, hacia donde se proponen principalmente zonas de áreas verdes. Se mantienen de igual forma zonas de equipamiento de baja intensidad hacia los extremos norte y sur en zonas de riesgo de inundación y el resguardo de los bosques hacia el cerro Santiago.

2. Fortalecer la protección del entorno natural y ambiental de la comuna.

ALTERNATIVA 1 Consolidación localidad de servicios	ALTERNATIVA 2 Extensión urbana al poniente del aeródromo	ALTERNATIVA 3 Integración con contexto natural
La definición de áreas verdes hacia el cerro Santiago además de cumplir una función ligada a la reducción de riesgos, también otorga un elemento de protección a este territorio que cuenta principalmente con presencia de bosques. Se establece de igual forma una propuesta de corredor de área verde continuo por la ladera del cerro y se define un límite urbano reducido, distanciado de los hitos naturales presentes hacia el poniente.	La alternativa 2, además del área de parque definido hacia el cerro Santiago, establece un buffer de área verde que recorre todo el borde poniente del límite urbano propuesto, minimizando posibles afectaciones sobre el entorno natural	Esta alternativa integra los bordes de los ríos Mayer y Mosco para su resguardo, proponiendo principalmente áreas verdes y zonas de baja intensidad de uso hacia estos sectores. Se delimita además un distanciamiento entre las zonas de equipamiento e infraestructura del poniente y los límites del área de humedal presente.

3. Dotar de infraestructura con criterios de sustentabilidad.

ALTERNATIVA 1 Consolidación localidad de servicios	ALTERNATIVA 2 Extensión urbana al poniente del aeródromo	ALTERNATIVA 3 Integración con contexto natural
Esta alternativa considera un primer esquema de corredores verdes que recorren principalmente los bordes del área urbana consolidada en sentido norte sur, incorporando de igual forma áreas de resguardo en los cabezales del aeródromo en vista del resguardo de la infraestructura de transporte, acompañando además la ruta X-91 con un corredor verde hacia la entrada y salida del área urbana propuesta.	La segunda alternativa mantiene las propuestas de la primera en materia de infraestructura con criterios de sustentabilidad, incorporando un anillo vial que se completa hacia el poniente del aeródromo y va acompañado de ejes verdes y circuitos peatonales, conectando las áreas verdes relacionadas al cerro Santiago con el sector poniente del área urbana propuesta.	La alternativa 3 genera continuidades y nuevas proyecciones de ejes verdes y circuitos peatonales principalmente hacia el poniente, hasta llegar al río Mayer. En esta alternativa se dilucida de mejor forma una relación entre los ejes y recorridos propuestos con los hitos naturales presentes emplazados hacia los bordes del límite urbano propuesto, los que se relacionan e integran con las zonas de mayor intensidad dispuestas en el entorno del aeródromo.

Fuente: Elaboración propia

3.5 Acuerdos Básicos

De acuerdo con lo indicado por el art. 2.1.5 de la OGUC, el proceso de Imagen Objetivo inicia con la recepción y aprobación por parte del Concejo Municipal del resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo y sus planos. Los resultados de este proceso de Imagen objetivo se plasman en los términos para la elaboración del anteproyecto aprobados por el Concejo Municipal, lo que se desarrollaron en función de elementos base para el diseño del anteproyecto y considerando de igual forma las observaciones de la comunidad que fueron acogidas, evaluando la incorporación de la temática observada en el anteproyecto. A continuación, se presentan los términos aludidos.

Términos para la Elaboración del Anteproyecto Plan Regulador Comunal de O´Higgins

Sobre el Límite Urbano

1. En Villa O´Higgins considerar la extensión del límite urbano de acuerdo a la alternativa 3 para incorporar las áreas de riesgo y preservación asociadas: a los bordes de los ríos Mayer y Mosco, y el límite del BNP Cuenca del Río Mosco.
2. Evaluar la precisión del límite urbano propuesto en la alternativa 3 en el sector norte de la localidad, considerando para ello la eventual reducción referida al sector de chacras norte.
3. Incorporar dentro del área urbana planificada a los sectores/localidades de Puerto Bahamondes y Candelario Mancilla, precisando el límite urbano en la etapa de Anteproyecto.

Sobre el Sistema Vial

4. Reconocer las vías estructurante existentes; y evaluar la apertura de nuevas vías comunales (como lo son por ejemplo la continuidad de Lago Christie y Teniente Merino hacia el sur) y/o el ensanche de vías existentes, de manera de generar una conectividad adecuada en cada uno de los sectores urbanos.
5. Precisar los trazados viales propuestos (emplazamiento, clasificaciones y anchos), considerando para ello las calles existentes y los límites prediales, minimizando las afectaciones a la propiedad privada y/o estableciendo afectaciones en forma equitativa a los terrenos involucrados.
6. Definir una propuesta de red ciclovías asociadas a las vías estructurantes de la comuna, fomentando así los traslados no motorizados entre los distintos sectores urbanos de Villa O´Higgins.
7. Evaluar la redefinición del tramo norte de la vía propuesta en la alternativa 3 denominada "vía estructurante sector poniente", de forma de evitar atravesar el área que presenta condiciones de humedal en la zona norte de Villa O´Higgins.
8. Evaluar la definición de vialidades no estructurantes, evitando afectaciones que no resultan necesarias y/o que pueden ser resueltas a través de fajas de restricción, como por ejemplo la faja de acceso a la mantención de los canales.

Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos

9. Reconocer las plazas y áreas verdes existentes, generando un circuito de espacios públicos de escala comunal, e incorporar corredores verdes asociados a vías estructurantes.
10. Evaluar la incorporación de nuevas áreas verdes, evitando generar excesivas afectaciones sobre territorios consolidados, favoreciendo la accesibilidad a ellas y conectándolas con el sistema de áreas verdes y espacios públicos propuestos.
11. Analizar la exclusión del sistema de áreas verdes, de los trazados definidos por canales, quebradas y cursos de agua existentes, considerando su reconocimiento como áreas o fajas de resguardo.

Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas

12. Definir zonas residenciales mixtas, precisando los destinos posibles de desarrollar en estas zonas, incluyendo hospedajes y equipamientos compatibles con las viviendas.
13. Analizar el ajuste y precisión de las zonas urbanas propuestas, así como las áreas de riesgo y de protección del humedal acorde a la información de detalle que proporcione el estudio de riesgo.
14. Establecer zonas productivas que permitan explícitamente los usos de suelo y destinos asociados a la industria y bodegaje de escala local y a la actividad agro productiva, en forma complementaria y compatible con el uso residencial.
15. Reconocer las instalaciones existentes asociadas a la infraestructura sanitaria, evaluando su incorporación en una zona específica o incorporando dicho destino a la zona de parque asociado a la ladera del Cerro Santiago.
16. Evaluar la redefinición de la zona urbana aledaña por su borde oriente a la "Franja de Pista" informada por la DGAC mediante Ordinario N°05/0/958/8220, considerando nueva información que dicho organismo pueda aportar al proceso de elaboración de este PRC.
17. Definir usos de suelo mixtos para el predio donde se emplaza el cuartel militar de avanzada Villa O´Higgins, incluyendo dentro de los usos permitidos los equipamientos de clase seguridad y salud, entre otros destinos.

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN

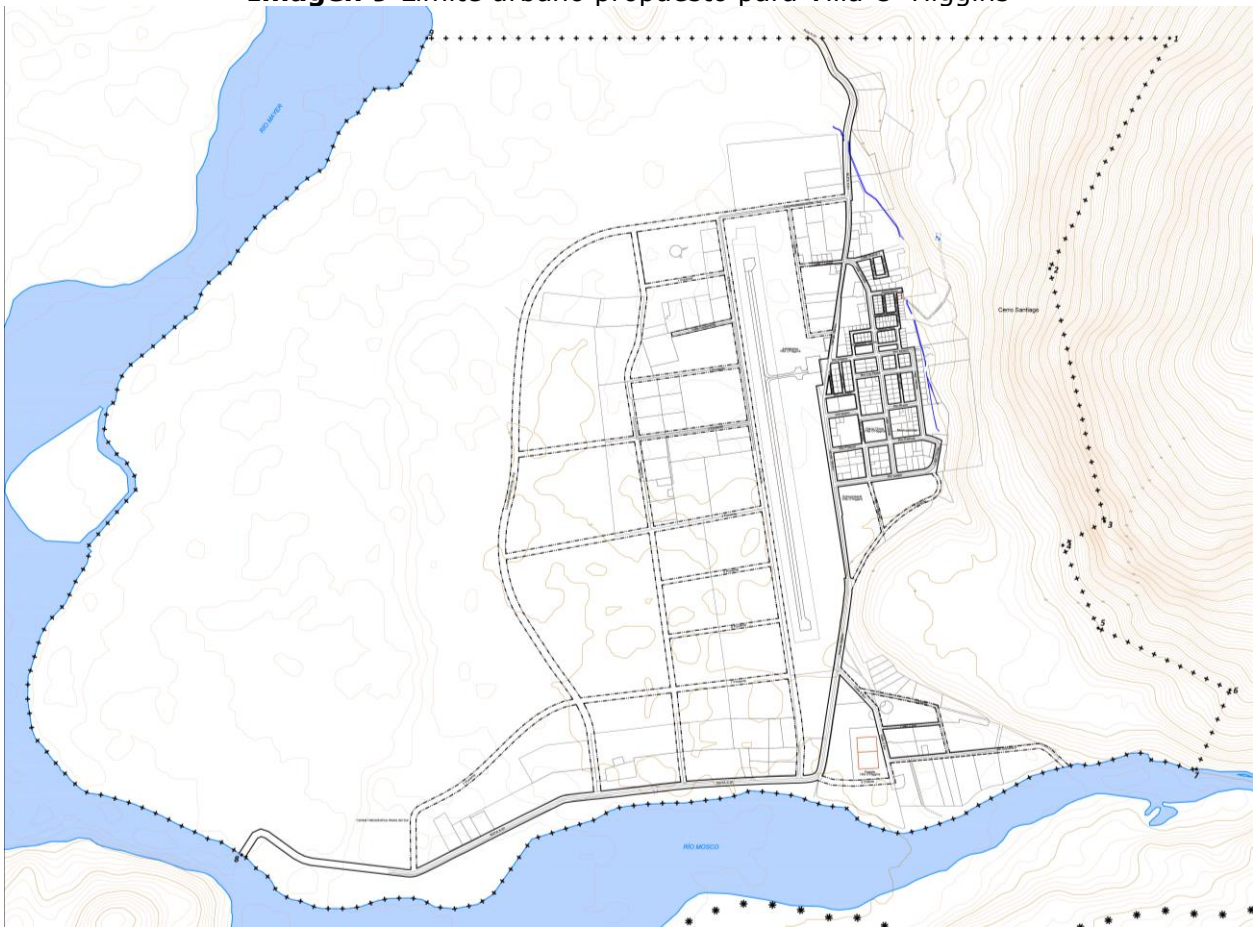
El presente capítulo tiene por finalidad exponer y describir el anteproyecto del PRC de O´Higgins, constituyendo una primera propuesta formal de ordenamiento del territorio urbano elaborada a partir de los diagnósticos previos y de los lineamientos estratégicos definidos para la comuna. En esta etapa se plasman, en términos normativos y territoriales, las condiciones urbanas que orientarán y regularán el crecimiento y consolidación de los centros poblados incluidos en el Plan.

La descripción del anteproyecto permitirá dar cuenta de las propuestas asociadas a la definición del límite urbano, zonificación, normativa urbanística, estructura vial, localización de equipamientos y áreas verdes, así como la normativa asociada a los parámetros de densidad propuestos y la descripción de las áreas restringidas al desarrollo urbano.

4.1 Límite Urbano

El límite urbano del área territorial del Plan Regulador comunal de O´Higgins corresponde a 3 polígonos que incluye a las localidades de Villa O´Higgins, Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla. La descripción en detalle de sus puntos y tramos que los unen se encuentra en la Ordenanza Local del Plan.

Imagen 9 Límite urbano propuesto para Villa O´Higgins



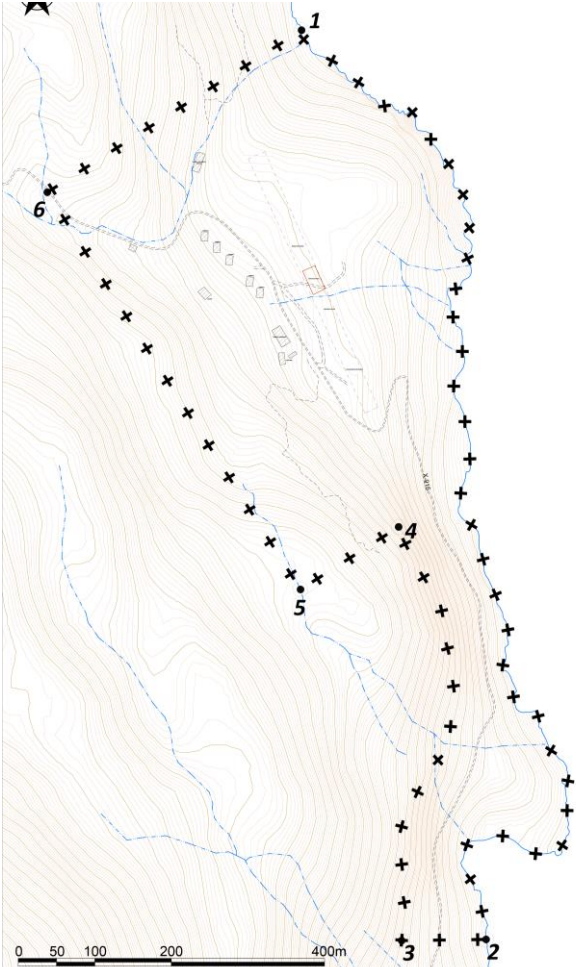
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 10 Límite urbano propuesto en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 11 Límite urbano propuesto en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

La definición del límite urbano fue abordada en primera instancia durante la construcción de la imagen objetivo y luego en la consulta pública de la misma, en donde se recibieron aportes de la comunidad respecto de la extensión de los límites urbanos propuestos. Dado los análisis técnicos y en acuerdo desde el municipio con los organismos públicos sectoriales involucrados en el desarrollo del Plan, no se recomendó generar un límite urbano extenso que pudiera extender significativamente la mancha urbana, si no que más bien se recomendó para el caso de Villa O’Higgins enfocarse en los territorios cercanos al área urbana consolidada que presentan mejores condiciones de factibilidad para su urbanización. Lo anterior fue ratificado por acuerdos del Concejo Municipal expuestos en punto 3.5 del presente documento, sancionando de esta forma lo referente al límite urbano, no pudiendo generarse cambios significativos en su extensión durante la construcción del anteproyecto.

Cabe mencionar de igual forma respecto del límite urbano que durante el proceso de participación ciudadana y recepción de antecedentes en el marco del inicio de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, se recibieron aportes desde el Gobierno Regional de Aysén respecto a la alternativa de incorporar Candelario Mancilla como localidad que cuente con planificación territorial, con usos de suelo que orienten a la creación de un asentamiento con diversos niveles de equipamiento, lo que finalmente fue integrado al Plan. Bahía Bahamondez por su parte fue evaluado y finalmente incluido dentro del límite urbano respondiendo al resguardo de la infraestructura crítica presente (puerto) y a la disponibilización de suelo para el desarrollo de equipamientos complementarios a dicha infraestructura.

4.2 Zonificación

Las zonas propuestas por el Plan Regulador Comunal de O'Higgins son las siguientes:

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

- RM1: Residencial Mixta 1 Centro Cívico
- RM2: Residencial Mixta 2 Expansión
- RM3: Residencial Mixta 3 Servicios Turísticos
- RM4: Residencial Mixta 4 Expansión Poniente
- RM5: Residencial Mixta 5 Agro Residencial
- RM6: Residencial Mixta 6 Turística
- RM7: Residencial Mixta 7 Productiva
- RM8: Residencial Mixta 8 Candelario Mancilla

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

- E1: Equipamiento 1
- E2: Equipamiento 2
- EC: Equipamiento Cementerio

ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

- ZI1: Zona de Infraestructura de Transporte Terrestre y Aeroportuario
- ZI2: Zona de Infraestructura Sanitaria
- ZI3: Zona de Infraestructura de Transporte Portuaria

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- API: Actividad Productiva Inofensiva

PARQUES Y PLAZAS

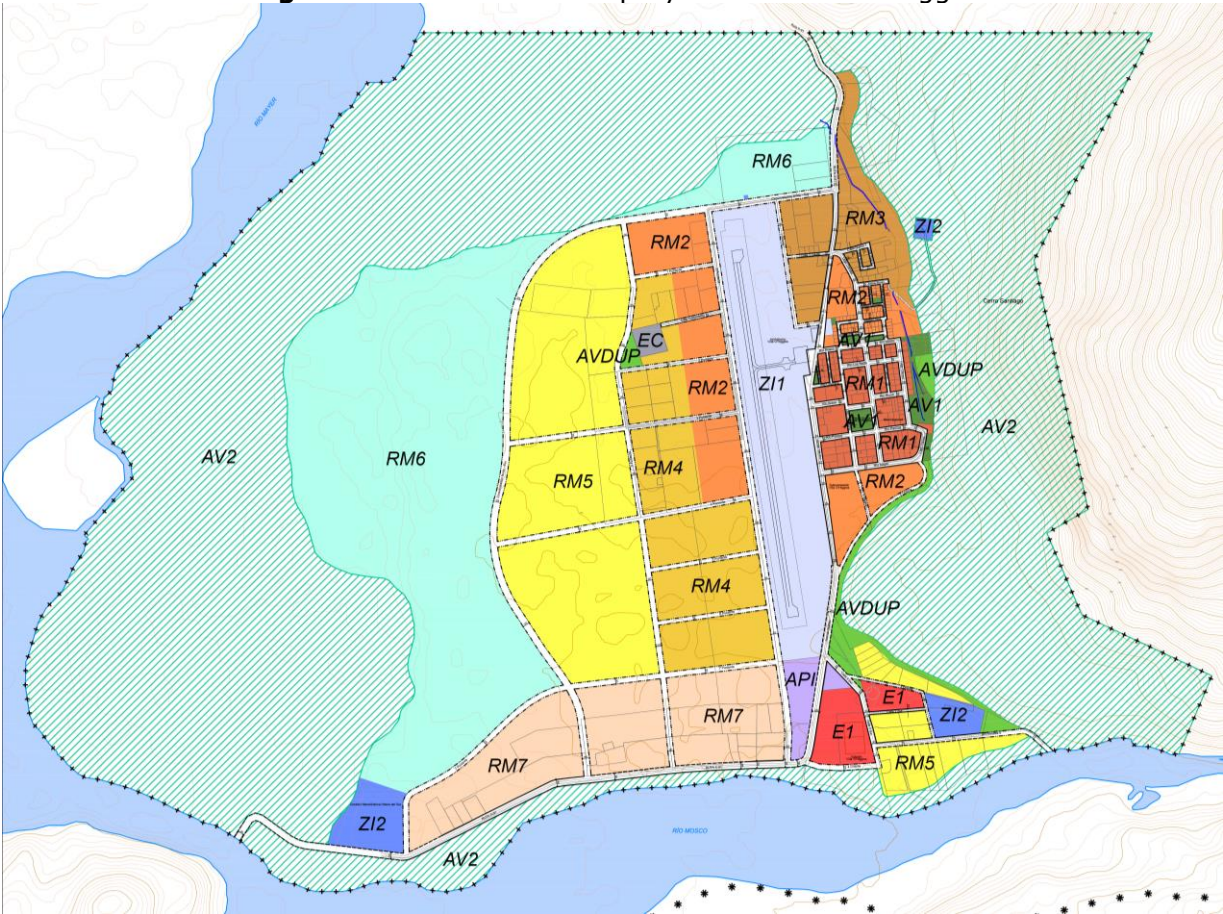
- AV1: Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes
- AV2: Áreas Verdes de Resguardo de Valor Natural (privadas)

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Áreas de riesgo:

- ARI Áreas de Riesgo de Inundación por Desbordes de Cauces y Anegamiento
- ARR Áreas de Riesgo por Remoción en masa de aluviones o rodados

Imagen 12 Zonificación Anteproyecto en Villa O ´ Higgins



Fuente: Elaboración propia.

Zonificación de Villa O ´ Higgins

Zonas Residenciales Mixtas

RM1 - Residencial Mixta 1 Centro Cívico

Corresponde al actual sector urbano con mayores niveles de consolidación en Villa O ´ Higgins, abarcando su Plaza de Armas y las manzanas circundantes. Para esta zona se opta por mantener una norma urbanística acorde al desarrollo presente y que ha mantenido un patrón de desarrollo similar en este sector desde los orígenes de la villa, en donde se mantiene una altura máxima baja y una superficie de subdivisión predial mínima amplia, en consideración de la inquietud de la comunidad y el municipio por reconocer un centro fundacional, además de minimizar la proyección de sombras frente a alturas mayores a los 2 pisos, dado que se cuenta con el cerro Santiago de forma aledaña que resta horas de asoleamiento a la localidad.

RM2 - Residencia Mixta 2 Expansión

Esta zona abarca los sectores aledaños al centro consolidado actual y a los sectores en donde se proyectan la posibilidad de emplazar conjuntos de viviendas en mayor densidad hacia el norponiente de la pista del aeródromo de Villa O ´ Higgins. Hacia estos territorios se proyecta una mayor intensidad en el uso del suelo, incentivando una mayor consolidación otorgada por la expansión urbana de la Villa tradicional.

RM3 - Residencial Mixta 3 Servicios Turísticos

Emplazada hacia el sector norte de Villa O'Higgins, esta zona agrupa sectores en los que actualmente se ubican principalmente hospedajes y equipamientos asociados al turismo que aprovechan su ubicación estratégica en los bordes de la Ruta X-91 en la puerta de acceso norte de la Villa. Dada la consolidación de estos usos antes mencionados es que se opta por incentivar la localización de proyectos de estas características relacionadas a los servicios turísticos en la zona RM3.

RM4 - Residencial Mixta 4 Expansión Poniente

Esta se conforma por territorios en los que actualmente se encuentra un número reducido de parcelaciones de características rurales, siendo un sector ubicado hacia el poniente del aeródromo de Villa O'Higgins en donde se proyecta una gradiente de reducción de densidades que comienza a ser menor en comparación a las zonas anteriores y en donde se considera un nivel medio-bajo de intensidad en la ocupación del suelo.

RM5 - Residencial Mixta 5 Agro Residencial

Este sector se enmarca entre el territorio zonificado como RM4 y la nueva vía estructurante del sector poniente del aeródromo de Villa O'Higgins. Actualmente cuenta con un nulo nivel de desarrollo en cuanto a edificaciones, contando igualmente con una conectividad inexistente. Dado estos aspectos, se proyecta la posibilidad de que en este sector se emplacen edificaciones residenciales y actividades agro-productivas con un nivel bajo en cuanto a intensidad en la ocupación del suelo.

RM6 - Residencial Mixta 6 Turística

Sector en donde no se permite la edificación de uso de vivienda, proyectándose como un territorio para el emplazamiento de equipamientos de diversa escala o iniciativas de fomento y/o carácter turístico, relacionadas con su ubicación cercana a al Río Mayer. En los sectores en donde se presenten áreas de riesgo, se deberán tomar las medidas respectivas para su mitigación.

El emplazamiento de esta zona se enmarca en sus límites norte y poniente con la generación de un distanciamiento de 30 metros hacia el área de humedal catastrado por el Ministerio de Medio Ambiente. En esta franja de amortiguación se define un área verde (AV2) para limitar su ocupación y permitir la realización de obras de reducción de riesgos de inundación considerando Soluciones Basadas en la Naturaleza. De igual modo la zona ZR6 que continua luego del área verde mencionada se configura como una zona de baja ocupación y en donde además no se permite el uso de vivienda, minimizando posibles impactos negativos sobre el humedal cercano.

RM7 - Residencial Mixta 7 Productiva

Zona conformada por territorios del sur de Villa O'Higgins que comparten destinos principalmente relacionados con chacras hacia el sector oriente, junto a viviendas y edificaciones destinadas al hospedaje hacia el oriente. Se proyecta que, en esta zona correspondiente a la puerta de acceso sur de la Villa convivan las actividades residenciales con actividades productivas como industrias, además de lugares de acopio y bodegaje de carácter inofensivo, junto a actividades agro-productivas y servicios que aprovechen la ubicación y el tránsito en torno a la ruta X-91.

Zonas de Equipamiento

E1 - Equipamiento 1

Este sector corresponde a una zona de equipamiento exclusivo que abarca el territorio en donde actualmente se emplazan, entre otras actividades, el estadio, la medialuna y el recinto de actividades típicas de Villa O'Higgins. Se proyecta una consolidación en estos territorios de un polo de equipamientos diversos, apoyado en el equipamiento deportivo existente.

EC - Equipamiento Cementerio

Esta zona reconoce la superficie de terreno en donde se ubica actualmente el Cementerio Municipal de Vila O'Higgins. En consideración de la actividad que se da hoy en este territorio, se permite para la zona EC dentro de sus usos de suelo permitidos el equipamiento de clase salud con destino de cementerio y Servicios.

Zonas de Actividad Productiva e Infraestructura

ZI1 - Zona de Infraestructura de Transporte Terrestre y Aeroportuario

Esta zona reconoce la superficie de los terrenos en donde se ubican las instalaciones y se desarrollan las actividades del aeródromo de Villa O'Higgins. Se incorpora de igual forma el terreno del terminal de buses de Villa O'Higgins. Se proyecta dentro de sus usos de suelo permitidos que además de los recintos aeroportuarios y terminales de transporte terrestres, se permita un complemento a través de actividades de comercio y servicios asociadas al tránsito de viajeros.

ZI2 - Zona de Infraestructura Sanitaria

Esta zona reconoce las instalaciones actuales relacionadas con la infraestructura que da soporte a Villa O'Higgins en materia sanitaria, como la planta de tratamiento y la planta elevadora. Se incorporan de igual forma en esta zona los terrenos que se usaban como relleno sanitario y la escombrera.

API - Actividad Productiva Inofensiva

Zona ubicada en el cabezal sur del aeródromo de Villa O'Higgins que actualmente se encuentra sin un uso definido. Sus usos permitidos se limitan al desarrollo de actividades productivas de carácter inofensivo, como la industria con esa calificación, además de talleres e instalaciones de almacenaje y bodegaje.

Cabe mencionar que de acuerdo con el art. 2.1.28 de la OGUC, las actividades productivas pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente, en consideración de los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad. Para el caso de la zona API, al permitirse solo industrias e instalaciones de impacto similar al industrial de carácter inofensivo, de acuerdo con el art. 4.14.2 de la OGUC se está haciendo alusión a la siguiente calificación:

"Inofensivo: aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo."

Plazas, Parques y Áreas Verdes

AV1 - Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes Existentes

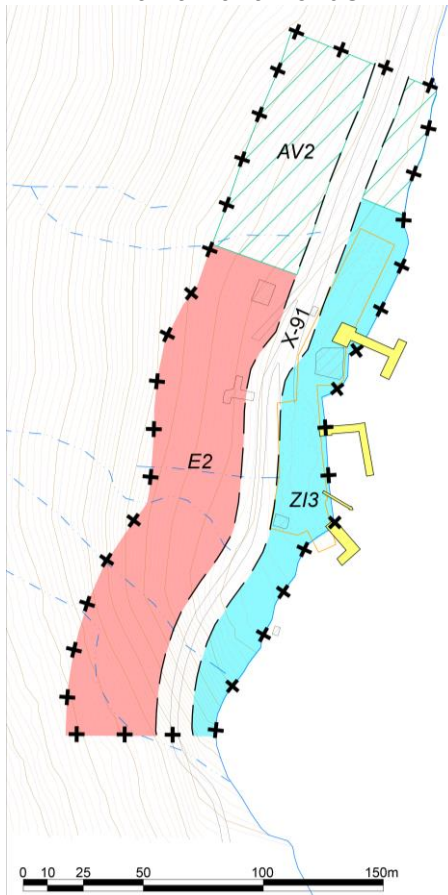
La zona AV1 reconoce los espacios públicos y áreas verdes que son bien nacional de uso público actualmente consolidadas en Villa O’Higgins. Dentro de esta zona se identifican por ejemplo la Plaza de Armas de la Villa, el Parque Glaciár Mosco y las plazas, plazoletas y áreas verdes barriales desarrolladas en los distintos sectores del territorio urbano.

AV2 - Áreas Verdes de Resguardo de Valor Natural (privadas)

Las superficies identificadas como AV2 corresponden a zonas de áreas verdes que no son bien nacional de uso público y que tienen como objetivo cumplir una doble función de restringir la ocupación de territorios de alto valor ambiental y/o que presentan condiciones de riesgo. De esta forma, la zona AV2 se emplaza en las áreas cercanas a los Ríos Mayer y Mosco que presentan niveles considerables de riesgo por inundación de cauces naturales, además de encontrarse hacia el oriente de Villa O’Higgins. De igual forma las AV2 se encuentran en Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla complementando la propuesta con áreas verdes asociadas a bosques y al borde lacustre.

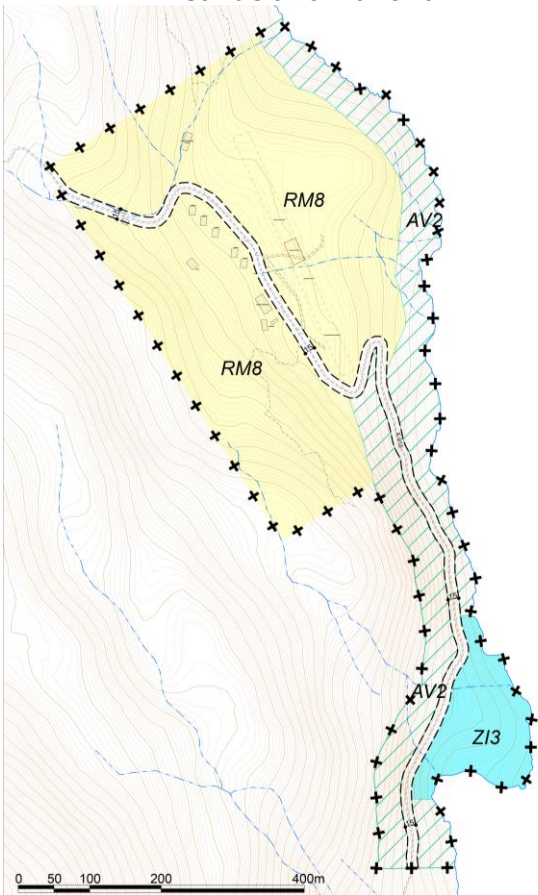
Zonificación de Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla

Imagen 13 Zonificación anteproyecto en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 14 Zonificación anteproyecto en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

RM8 - Residencial Mixta 8 Candelario Mancilla

La zona RM8 corresponde al sector de Candelario Mancilla en donde se proyecta un desarrollo de un nivel de intensidad de uso de suelo medio bajo en torno al área que concentra edificaciones en la actualidad. El trazado y las normas urbanísticas de la zona responden a distintas intenciones e iniciativas multisectoriales de parte de Organismos de Administración del Estado de conformar en este sector un enclave fronterizo.

E2 - Equipamiento 2

Esta zona de equipamiento exclusivo se proyecta para el desarrollo de actividades ligadas al turismo y de servicios al viajero que puedan ser un complemento al puerto de Bahía Bahamondez y al hito del fin de la Carretera Austral.

ZI3 - Zona de Infraestructura de Transporte Portuaria

Esta zona reconoce la infraestructura portuaria que permite el transporte de pasajeros vía lacustre, permitiendo la conexión de Bahía Bahamondez y de Candelario Mancilla con las localidades e hitos paisajísticos presentes en el Lago O´Higgins. La zonificación propuesta plantea la posibilidad de expansión de este tipo de infraestructura en caso de que en el futuro se requiera la ampliación de su capacidad, junto a la posibilidad de albergar equipamientos complementarios a la actividad portuaria.

A continuación, se presenta un cuadro síntesis con los usos permitidos y las principales normas urbanísticas definidas por zona.

ZONA		NORMAS URBANÍSTICAS						
Sigla	Nombre	Usos de Suelo Preferentes	Sup. sub.pr edial mín.	Densidad	Altura máx.		Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Construc.
				Hab/Há	metros	pisos		
RM1	Residencial Mixta 1 Centro Cívico	Vivienda, Hospedaje, Hogares de Acogida, Servicios, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Social, Espacio Público y Área Verde.	400 m2	60	7 viv 9 otros	2	0,6 Viv 0,8 otros	1,2 viv 1,6 otros
RM2	Residencial Mixta 2 Expansión	Vivienda, Hogares de acogida, Hospedaje, Comercio, Educación, Deporte, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde.	120 m2	200	10,5	3	0,7	1
RM3	Residencial Mixta 3 Servicios Turísticos	Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde.	200 m2	120	10,5	3	• 0,5 Viv. • 0,7 Otros	• 1 Vivienda • 1,5 Otros usos
RM4	Residencial Mixta 4 Expansión Poniente	Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Educación, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde.	600 m2	40	10,5	3	0,3	0,6
RM5	Residencial Mixta 5 Agro Residencial	Vivienda, Hospedaje, Científico, Servicios, Actividades Productivas Inofensivas, Espacio Público y Área Verde.	1.000 m2	25	7	2	0,2	0,4

ZONA		NORMAS URBANÍSTICAS						
Sigla	Nombre	Usos de Suelo Preferentes	Sup. sub.pr edial mín.	Densidad	Altura máx.		Coef. Ocup. de Suelo	Coef. Construc.
				Hab/Há	metros	pisos		
RM6	Residencial Mixta 6 Turística	Hospedaje, Científico, Comercio, Deporte, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde.	2.500 m2	N/A	10,5	3	0,4	0,6
RM7	Residencial Mixta 7 Productiva	Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Servicios, Actividades Productivas (industria y bodegaje inofensivo), Espacio Público y Área Verde.	800 m2	30	• 10,5 res. • 12 otros	• 3 Res. • 1 otros	• 0,4 Res. • 0,6 Otros	• 0,8 Residencial • 0,6 Otros usos
RM8	Residencial Mixta 8 Candelario Mancilla	Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, Infraestructura de transporte, energética y sanitaria.	600 m2	40	10,5	3	• 0,2 Res. • 0,4 Otros	• 0,4 Residencial • 0,8 Otros usos
E1	Equipamiento 1	Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde.	1.000 m2	N/A	10	2	0,3	0,3
E2	Equipamiento 2	Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Salud, Seguridad, Servicios, Espacio Público, Área Verde , Infraestructura de transporte, energética y sanitaria.	1.200 m2	N/A	7	2	0,4	0,8
EC	Equipamiento Cementerio	Equipamiento de Salud (Cementerio), Servicios, Espacio Público y Área Verde.	2.500 m2	N/A	7	2	0,2	0,2
ZI1	Zona de Infraestructura de Transporte terrestre y aeroportuario	Infraestructura de Transporte (Instalaciones o recintos aeroportuarios y terrestres), Comercio y Servicios, Espacios Públicos y Área Verde.	2.500 m2	N/A	7	2	0,2	0,2
ZI2	Zona de Infraestructura Sanitaria	Infraestructura Sanitaria (Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas), Espacio Público y Área Verde.	300 m2	N/A	3,5	1	0,5	0,5
ZI3	Zona de Infraestructura Portuaria	Infraestructura de Transporte (recintos marítimos o portuarios, terminales de transporte terrestre, talleres), Científico, Comercio, Seguridad, Servicios, Espacio Público y Área Verde.	5.000 m2	N/A	7	2	0,2	0,4
API	Actividad Productiva Inofensiva	Actividades Productivas (industria y bodegaje inofensivo), Espacio Público y Área Verde.	2.500 m2	N/A	3,5	1	0,1	0,1
AV1	Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes Existentes	Plazas, parques y áreas verdes públicas	Se rige por el art. 2.1.30 OGUC					
AV2	Áreas Verdes de Resguardo de Valor Natural (privadas)	Área verde	Se rige por el art. 2.1.31 OGUC					

Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública

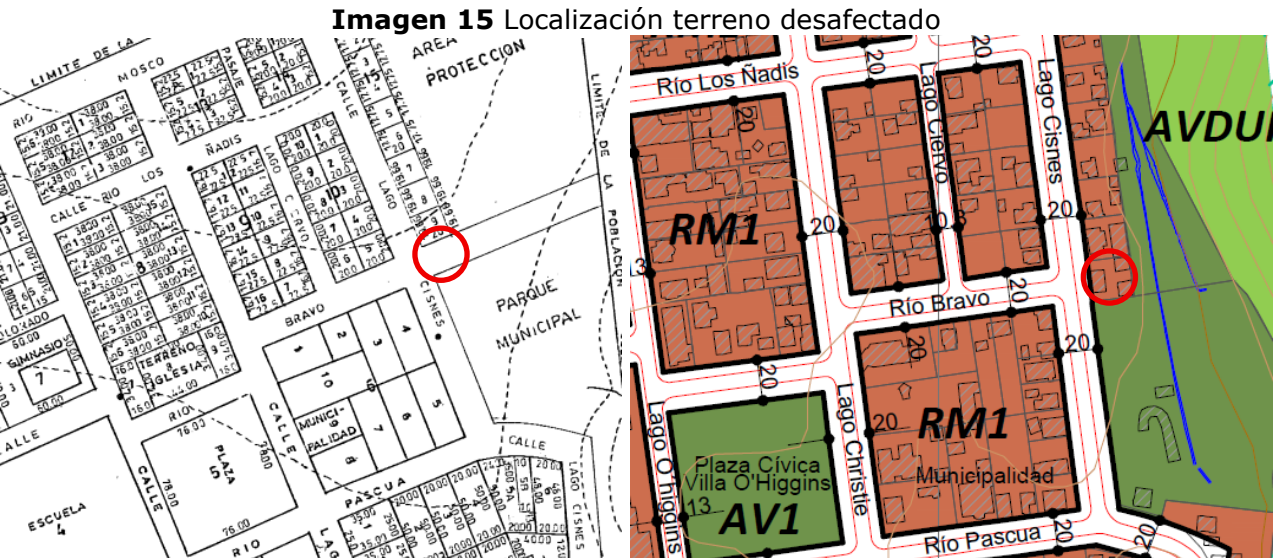
Se conforman por los terrenos localizados al interior del área urbana afectos a declaratoria de utilidad pública destinados a plazas y parques, definidos por áreas verdes proyectadas en superficies de terreno que no son bien nacional de uso público independiente de su propietario (persona natural o jurídica, pública o privada. Cabe hacer presente que para estos terrenos es improcedente el establecimiento de normas urbanísticas, puesto que su regulación debe regirse según lo dispuesto por el art. 59 bis de la LGUC.

AVDUP - Áreas Verdes Declaratorias de Utilidad Pública

Los terrenos AVDUP (graficados en imagen 54) corresponden a los sitios que se proyecta que pasen a ser áreas verdes del tipo bien nacional de uso público para la conformación y desarrollo de un sistema de áreas verdes que acompañe el desarrollo urbano de la comuna. Para Villa O´Higgins se contempla una propuesta de declaratoria de utilidad pública que se divide en dos subsistemas de área verde. El primero se refiere a un área verde que recorra desde el actual Parque Glaciar Mosco hasta el Río Mosco, en un recorrido que va por el pie del Cerro Santiago. Un segundo subsistema se relaciona a un área verde extensa dispuesta en una intersección relevante de vías hacia el sector poniente del aeródromo de Villa O´Higgins.

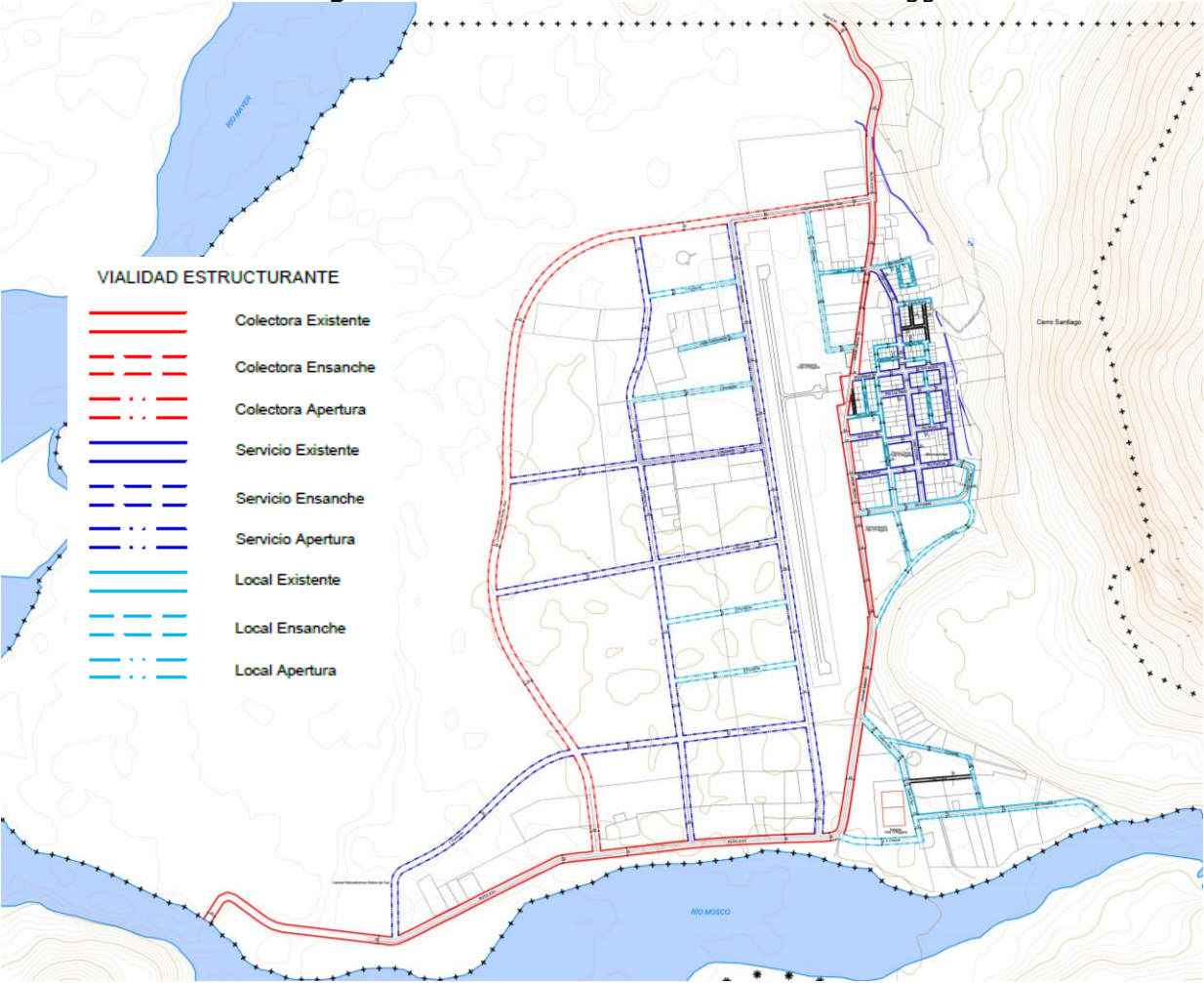
Desafectación de Terrenos destinados a Espacio Público

En el marco del proceso de elaboración del PRC de O´Higgins se ha evaluado la situación del predio ubicado en calle Lago Cisnes esquina Río Bravo, cuyo rol es 115-9, el que antes de la entrada en vigencia del presente Plan se encuentra destinado a espacio público por el loteo de Villa O´Higgins del año 1993 (instrumento vigente), en el que se proyecta la continuidad de la calle Río Bravo hacia el oriente de Lago Cisnes. Al constatarse que dicho terreno no cumple una función efectiva como espacio público, al encontrarse consolidado con uso residencial, además de que su emplazamiento se encuentra acorde a la estructura urbana existente y al desarrollo urbano proyectado, se propone su desafectación del destino de espacio público, quedando el terreno sujeto a las normas urbanísticas de la zona en que se inserta (RM1).



4.3 Red Vial Estructurante

Imagen 16 Red vial estructurante de Villa O ´ Higgins



Fuente: Elaboración propia.

Vías Colectoras

La Vías colectoras son esencialmente dos. Una la ruta X-91 (Hernán Merino), orientada de norte a sur que atraviesa el sector entre el área consolidada de Villa O ´ Higgins y el aeródromo de la localidad. La segunda corresponde a la Circunvalación Norte – Sur que estructura el nuevo sector de expansión hacia el poniente. Estas se conectan en dos puntos cercanos al acceso norte y sur de Villa O ´ Higgins. En torno a estas vías se organizan las calles de servicio y vías locales.

A continuación se presenta un perfil propuesto para la vía proyectada Circunvalación Norte – Sur, la cual cuenta con un ancho de 25 metros e incluye ciclovía.

Vías de Servicio

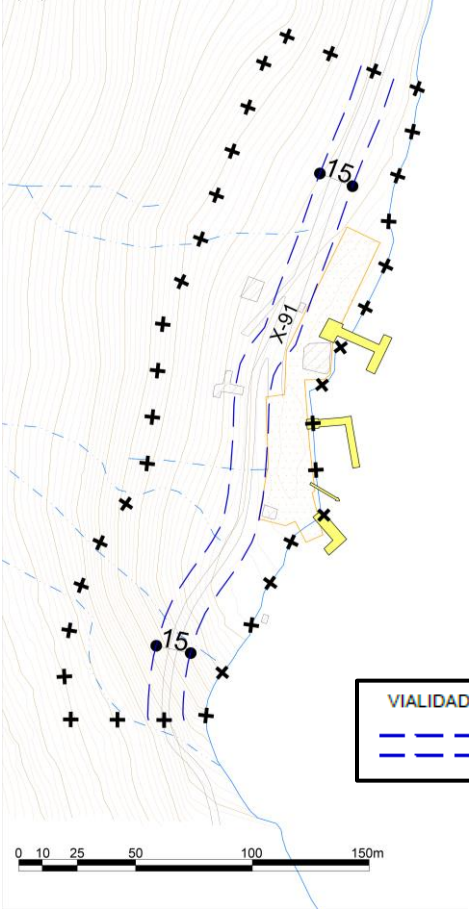
Las vías de servicio determinan en la parte oriente la trama urbana original, las cuales se refuerzan con vías de servicio que articulan el territorio centro oriente de la ciudad. En el sector poniente, otorgan una trama organizada que interconecta las dos vías colectoras que envuelven el territorio poniente. Entre las vías de esta categoría se encuentran Río Mosco, Río Pascua y Lago Cisnes entre las existentes, además de las vías proyectadas hacia el sector poniente.

La propuesta de estructuración urbana de las localidades de Puerto Bahamondez y Candelario Mancilla se configura mediante una vía única de servicio correspondiente a la ruta existente de acceso a ambas localidades (Ruta X-915 en Candelario Mancilla y Ruta X-91 en Bahía Bahamondez).

Vías locales

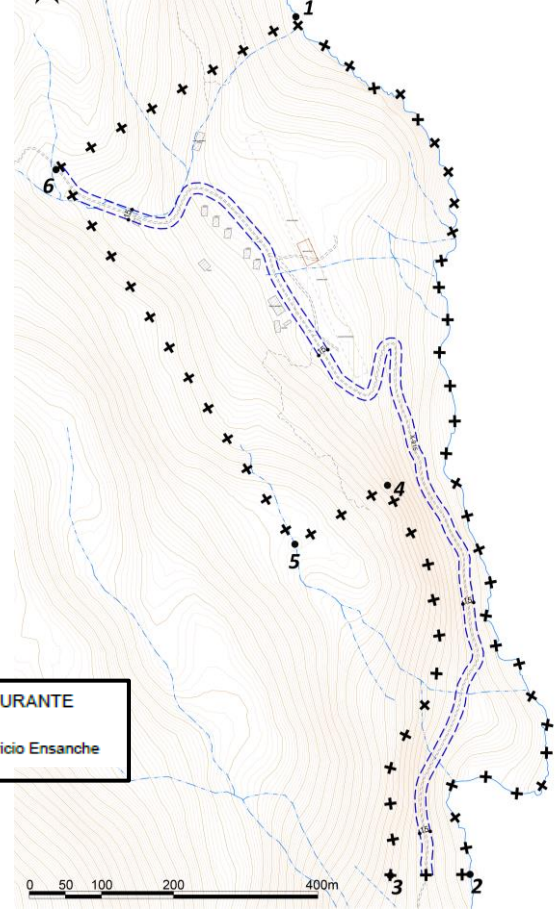
Las vías locales complementan la vías de servicio en el sector nor oriente, centro oriente y sur oriente, y complementan la trama vial de servicio en el sector poniente. En esta categoría se incluyen la vías existentes Lago Christie, Lago O’Higgins y Río Mayer, además de las vías Sin Nombre 1 y 5 Sur hacia el sector sur de Villa O’ Higgins, a las que se adicionan las nuevas vías locales proyectadas.

Imagen 17 Vialidad estructurante propuesta en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

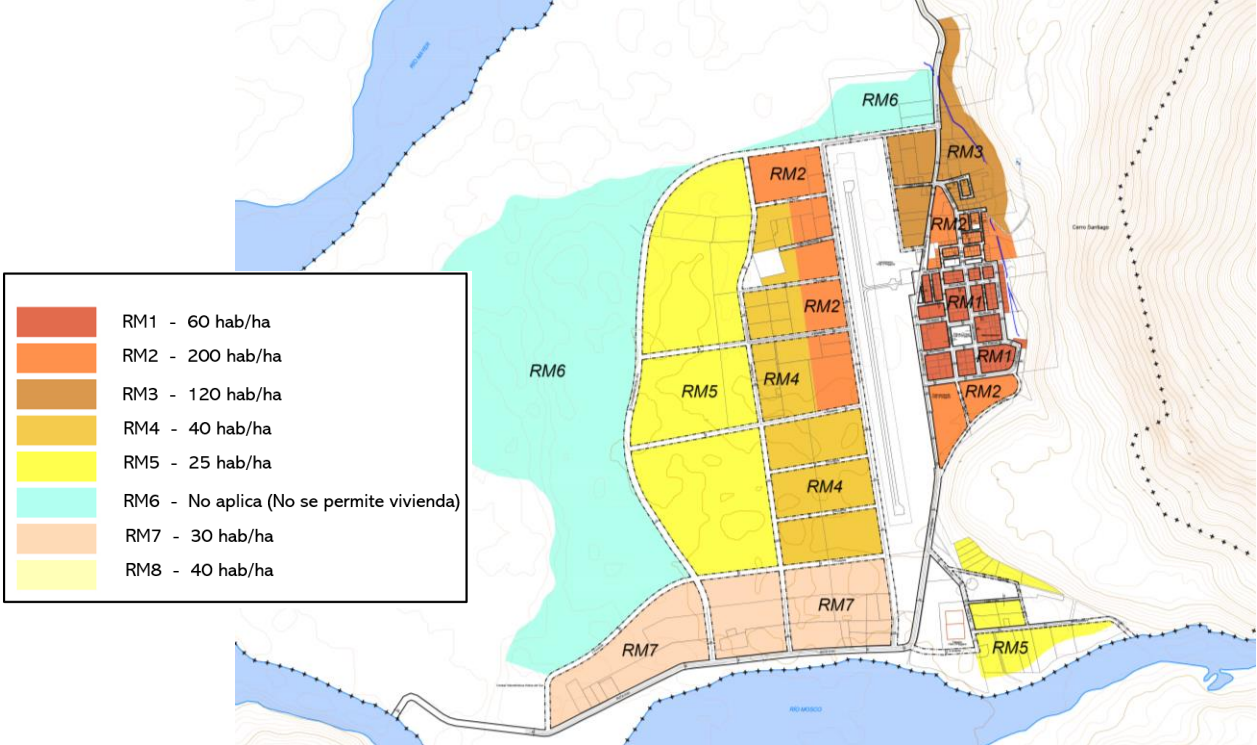
Imagen 18 Vialidad estructurante propuesta en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

4.4 Densidades

Imagen 19 Densidades propuestas por Zona Residencial Mixta



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la norma de densidades propuesta en las zonas residenciales mixtas en las que se permite el destino de vivienda (según las disposiciones de la OGUC, solo a este destino aplica la definición de un parámetro de densidad poblacional), resultan las siguientes capacidades de acogida máxima al aplicar las densidades propuestas en toda la superficie territorial de cada zona.

Tabla 1 Cálculo de población máxima por zona según superficie y densidad propuesta

ZONA	Superficie (ha)	Densidad	Población
RM1	13,98	60	839
RM2	22,27	200	4.453
RM3	15,75	120	1.890
RM4	31,71	40	1.268
RM5	57,53	25	1.438
RM6	115,87	0	0
RM7	46,51	30	1.395
RM8	18,99	40	760
Total			12.043

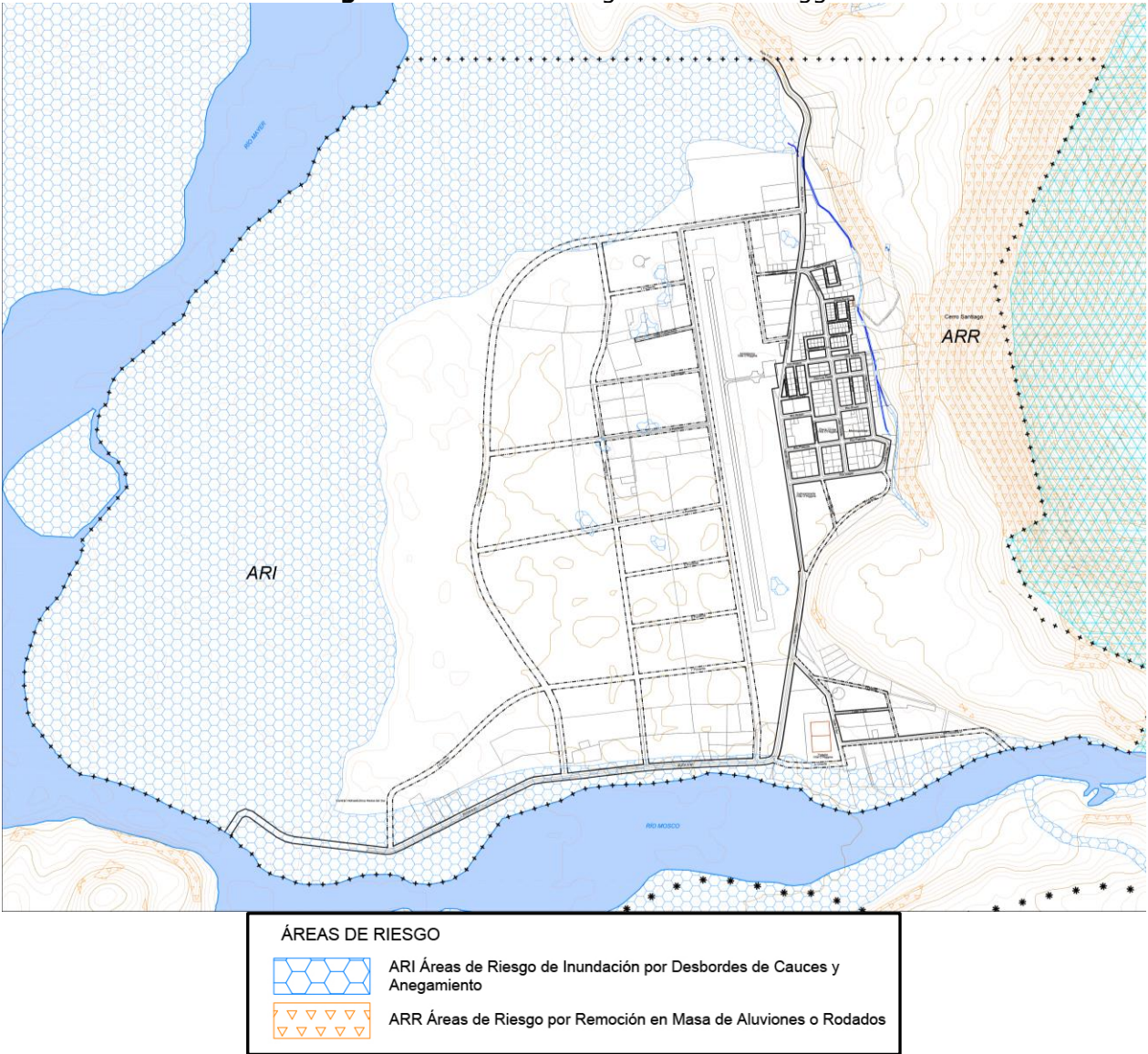
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a la tabla anterior, con la normativa de densidad propuesta y de acuerdo a la extensión de los territorios de cada zona, si se llegará a un escenario de consolidación total del área urbana propuesta se estima que la población llegaría a los 12.043 habitantes. Este escenario es muy poco probable de acuerdo a las tendencias demográficas observadas además de los últimos datos y proyecciones de los censos de población obtenidos. Dada que la dinámica de desarrollo urbano en materia residencial de Villa O´Higgins es lenta e impulsada en gran medida a través de programas del Estado, se configura un escenario de crecimiento más por oferta que por demanda, mientras que el Plan apunta a otorgar una estructura y orden en caso de que se ejecuten en el futuro proyectos detonantes y se consolide la infraestructura e identidad turística que repercutan en una mayor demanda de suelos en la localidad.

4.5 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

En el presente Anteproyecto del PRC de O’Higgins no se reconocen áreas de protección ni áreas no edificables, debido a que la infraestructura existente no cuenta con decretos oficiales que establezcan su resguardo. Este es, por ejemplo, el caso del aeródromo de Villa O’Higgins. Asimismo, las áreas de valor natural cercanas, como los humedales, si bien forman parte del Inventario Nacional de Humedales del Ministerio del Medio Ambiente, no se encuentran protegidas por una normativa específica, sino por disposiciones de carácter general, como la Ley Sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Por otra parte, las áreas naturales de la comuna que sí cuentan con decretos de protección, como aquellas pertenecientes al SNASPE, se ubican fuera del límite urbano propuesto, por lo que no es posible reconocerlas dentro del PRC.

Imagen 20 Áreas de riesgo en Villa O ´ Higgins



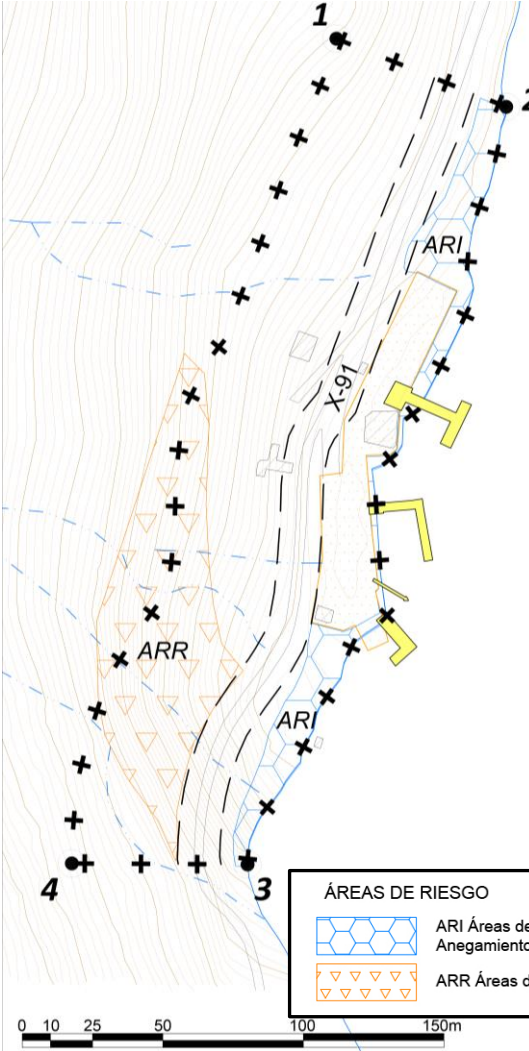
Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo al Estudio de Riesgos del PRC de O’Higgins, dentro del Plan se definen zonas de riesgo por desbordes de cauces y anegamiento, que pueden estar asociadas tanto a cauces naturales como a cauces artificiales. Estas se identifican de forma más próxima a los ríos Mayer y Mosco, de forma más cercana a la población hacia el sector sur de Villa O’Higgins. Hacia el sector poniente se identifican extensas zonas con niveles de riesgo alto y muy alto de inundación por desborde de cauce natural. En dicha zona se plantea una zona residencial sin permitir el destino de vivienda, si no que para ocupación que se relacione más con fines turísticos y recreativos.

Hacia los lugares de altas pendientes con riesgo por remoción en masa se identifica hacia el oriente de Villa O´Higgins el Cerro Santiago, con niveles de riesgo moderados, altos y muy altos. En Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla se identifican de igual forma áreas de riesgo por remoción en masa debido entre otros factores a sus pendientes inclinadas.

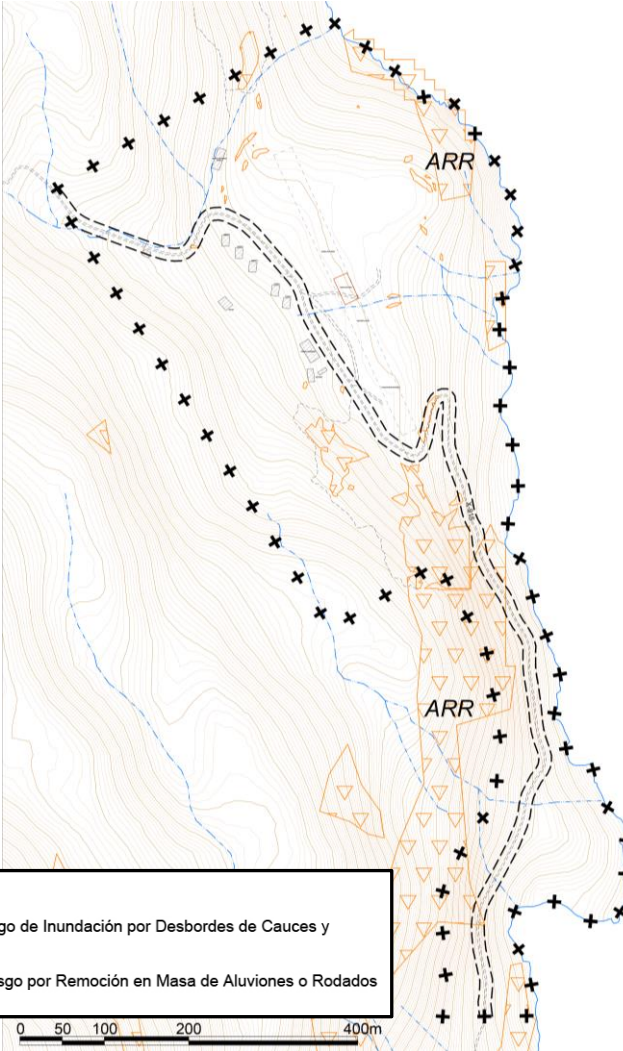
El Plan incorpora en la definición de áreas de riesgo los territorios que presentan una susceptibilidad de riesgo alta y muy alta de acuerdo con el Estudio de Riesgos, tanto en el caso de los riesgos por inundación como por los relacionados a remociones en masa. En las superficies de territorio cubiertas por algún área de riesgo de acuerdo a la OGUC se deben generar las respectivas medidas de mitigación para su ocupación y una vez estén sean ejecutadas, las normas que aplican en dicho territorio corresponden a las de la zona a la que se superpone el área de riesgo.

Imagen 21 Áreas de riesgo en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 22 Áreas de riesgo en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.