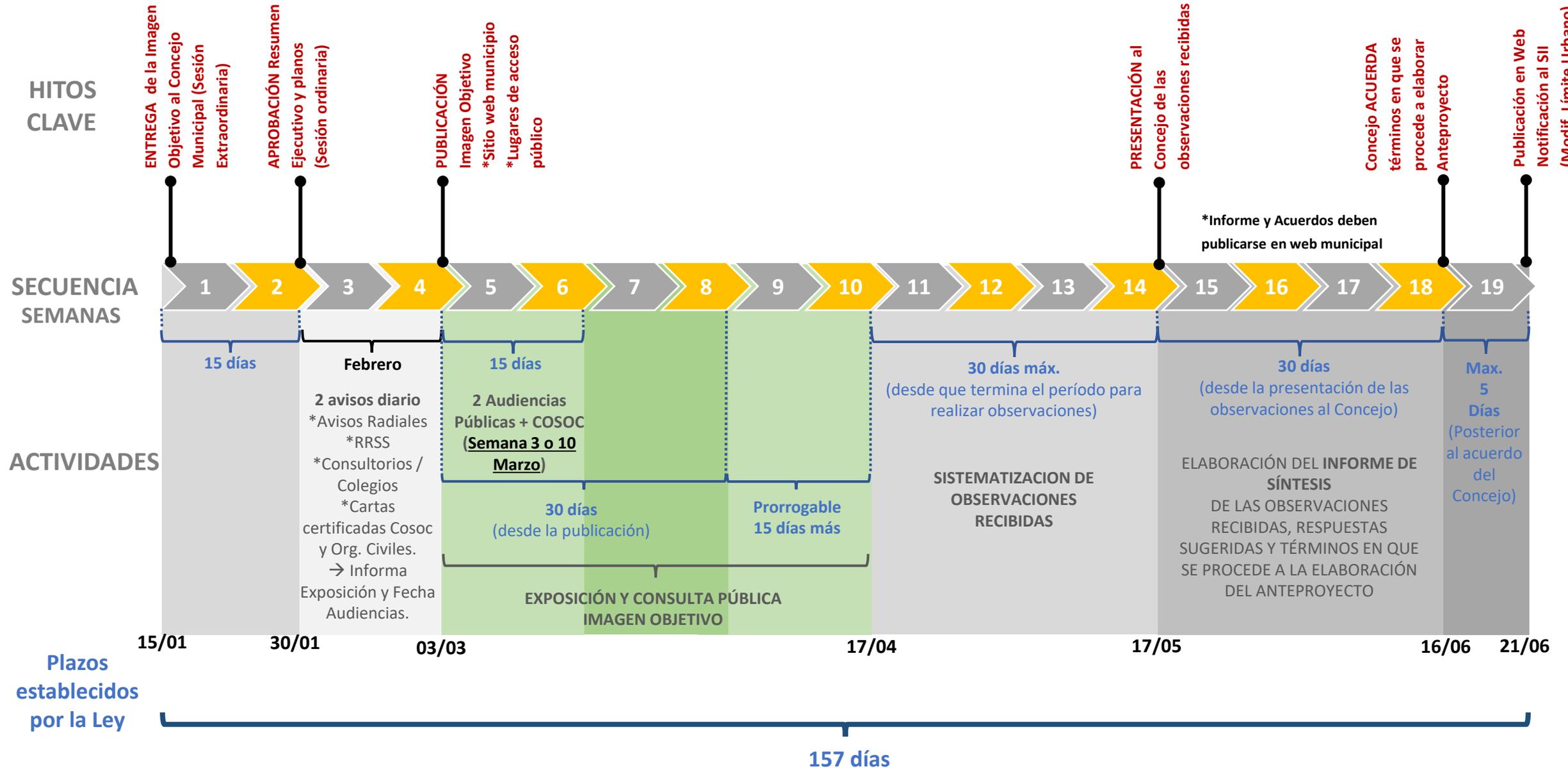


CRONOGRAMA CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

(Artículo 28 octies LGUC y 2.1.5 OGUC)





PLAN REGULADOR COMUNAL DE O'HIGGINS



RESUMEN EJECUTIVO
IMAGEN OBJETIVO
15-01-2025



CONTENIDOS

1. Rol, Visión y Objetivos generales del Plan
2. Principales Conclusiones del Diagnóstico Territorial
3. Criterios de Desarrollo
4. Alternativas de Estructuración Urbana





1. ROL, VISIÓN Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN



1. ROL, VISIÓN Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN

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

- ✓ LOCALIDAD **“ISLA”**. Restricciones naturales y antrópicas para expansión urbana 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.



Objetivos Generales del Plan

- ✓ 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 urbano con el territorio rural inmediato y con las condiciones de riesgo que éste represente.
- ✓ 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.





2. PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL



2.1. ÁREAS DE RIESGO Y RESTRICCIONES

1 Áreas inundables por el río Mosco

Sus crecidas en los últimos años han sido de gran magnitud por efecto combinado de intensas precipitaciones y remociones en masa de gran magnitud ocurridos al interior de la cuenca del río Mosco.

2 Áreas de inundación del Río Mayer

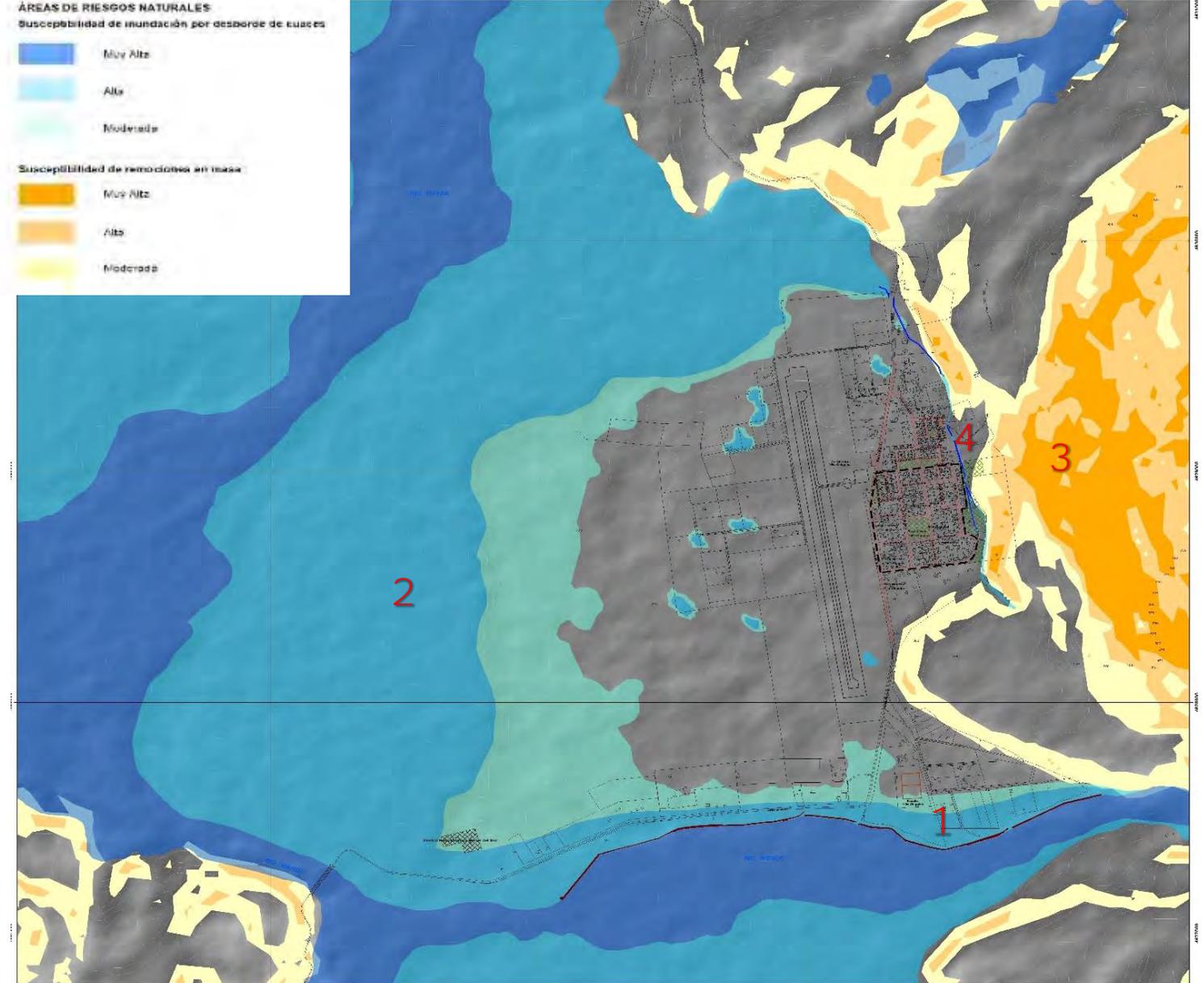
Si bien presenta una gran extensión no se encuentran cercanas a la población y están permanentemente anegadas (conectadas con humedales)

3 Áreas remoción en masa

Si bien en el sector bajo existe vegetación arbustiva que permite en parte controlar la caída de rocas, el sector alto del cerro se encuentra altamente expuesto al fracturamiento y a la generación de caída de rocas.

4 Canal pie de monte Cerro Santiago

Se sugiere su incorporación como área verde para asegurar mantenimiento permanente ,ya que, permite evitar la inundación del área poblada.



2.2. INFRAESTRUCTURA

Sanitaria

- La red de agua tiene buena funcionalidad, acorde a población actual
- La red de recolección de aguas servidas no presenta déficit (PTAS), acorde a población actual.
- Ambas redes requerirán mejoras en infraestructura y capacidad para asegurar la cobertura de una demanda futura.



Transporte

La infraestructura terrestre, marítima y aeroportuaria identificada en la actualización del PROT 2013, es la misma reconocida en este diagnóstico como infraestructura actual. El stock de infraestructura no ha experimentado cambios en cantidad.

Las condiciones actuales de la infraestructura de transporte son suficientes, dado el carácter local de los flujos y el tamaño de la comuna, los volúmenes de tráfico son bajos.

- El proyecto “Construcción camino penetración Ruta 7 a Ruta X-91 Puerto Yungay – Río Bravo” permitirá prescindir de la intermodalidad, reduciendo los tiempos de viaje, mejorando la accesibilidad, movilidad e intercambio entre Tortel y Villa O’Higgins.
- El principal aeródromo de la red secundaria es el de Villa O’Higgins.
- La infraestructura de transporte marítimo de la comuna consiste esencialmente en facilidades para el tráfico lacustre y para dar continuidad a las rutas de transporte terrestre.
- El Puerto Bahía Bahamondes es el mayor de la comuna y el punto de acceso de los tracks de navegación por lago O’Higgins



2.3. MEDIO AMBIENTE (EAE)

Objetivos Ambientales

Nombre	Objetivo ambiental	Alcance
OA1. Zonas de restricción por riesgo	Evitar efectos de peligros naturales y antrópicos sobre la población.	Definición de áreas de restricción y usos de suelo acordes a la amenaza identificada
OA2. Interés ambiental especial	Fortalecer protección del entorno natural y ambiental	Considerar lineamientos de protección de los ecosistemas y áreas ambientalmente frágiles que rodean la Villa
OA3. Infraestruct. sustentable	Dotar de infraestructura con criterios de sustentabilidad.	proteger de contaminación los cuerpos de agua y humedales. minimizar el riesgo de inundaciones. Evaluar riesgo de incendio.

2. PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

Criterios de Sostenibilidad

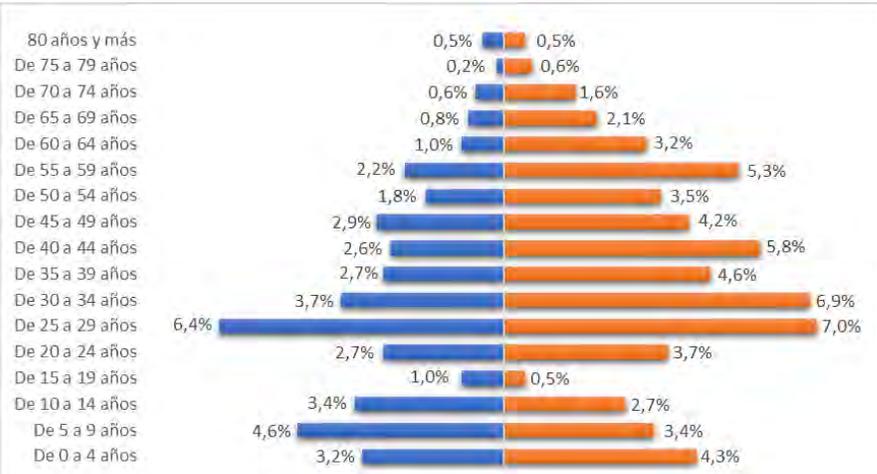
Criterios de Desarrollo sustentable	Descripción
Gestión eficiente del territorio.	Planificar la ocupación del territorio para poner en valor la dotación de los recursos disponibles y potenciar sus fortalezas
Resguardo de los recursos naturales.	Considerar la dependencia de la comuna de sus recursos naturales y sus condiciones singulares de calidad y de fragilidad.
Potenciar poblamiento con calidad de vida.	Promover poblamiento de la comuna atrayendo a nuevos habitantes en base a la calidad de vida como oferta de valor.
Fortalecimiento de la identidad comunal.	Villa O´Higgins como localidad turística con características naturales y urbanas propias.

Factores Críticos de Decisión

Factores críticos de decisión	Análisis del factor	Tendencias
FCD1. Prevalencia del contexto territorial ambiental.	Localización y tipo de usos coherente con el contexto del medio físico, de riesgos y Interés ambiental especial de la comuna.	Crecimiento de la ocupación del territorio sin planificación para la localización de viviendas e infraestructuras.
FCD2. Efectos potenciadores de la imagen turística comunal.	Planificación urbana potencia la imagen de la comuna como centro turístico.	La imagen de Villa O´Higgins como centro turístico responde a la especialización de las actividades y la visión de la comunidad,

2.4. SOCIO DEMOGRÁFICO y ECONÓMICO
HORIZONTE DEMOGRÁFICO

CENSO 2017



	Mujeres	Hombres	Total
De 0 a 4 años	20	27	47
De 5 a 9 años	29	21	50
De 10 a 14 años	21	17	38
De 15 a 19 años	6	3	9
De 20 a 24 años	17	23	40
De 25 a 29 años	40	44	84
De 30 a 34 años	23	43	66
De 35 a 39 años	17	29	46
De 40 a 44 años	16	36	52
De 45 a 49 años	18	26	44
De 50 a 54 años	11	22	33
De 55 a 59 años	14	33	47
De 60 a 64 años	6	20	26
De 65 a 69 años	5	13	18
De 70 a 74 años	4	10	14
De 75 a 79 años	1	4	5
80 años y más	3	3	6
Total	251	374	625

Escenario proyección de población

LOCALIDAD	N° Residentes					
	Año 2034 Conservador INE			Año 2034 Optimista		
	Habitantes	Visitantes	Total	Habitantes	Visitantes	Total
VILLA O'HIGGINS	541	623	1.164	758	940	1699

*523 habitantes se contabilizaban en localidad Villa O'Higgins al 2017 (censo)

CRECIMIENTO POR OFERTA (no demanda)

La planificación debe considerar en sus estrategias de desarrollo la integración de residentes y el creciente número de visitantes, la estacionalidad de la actividad turística y la infraestructura necesaria para sostenerla.



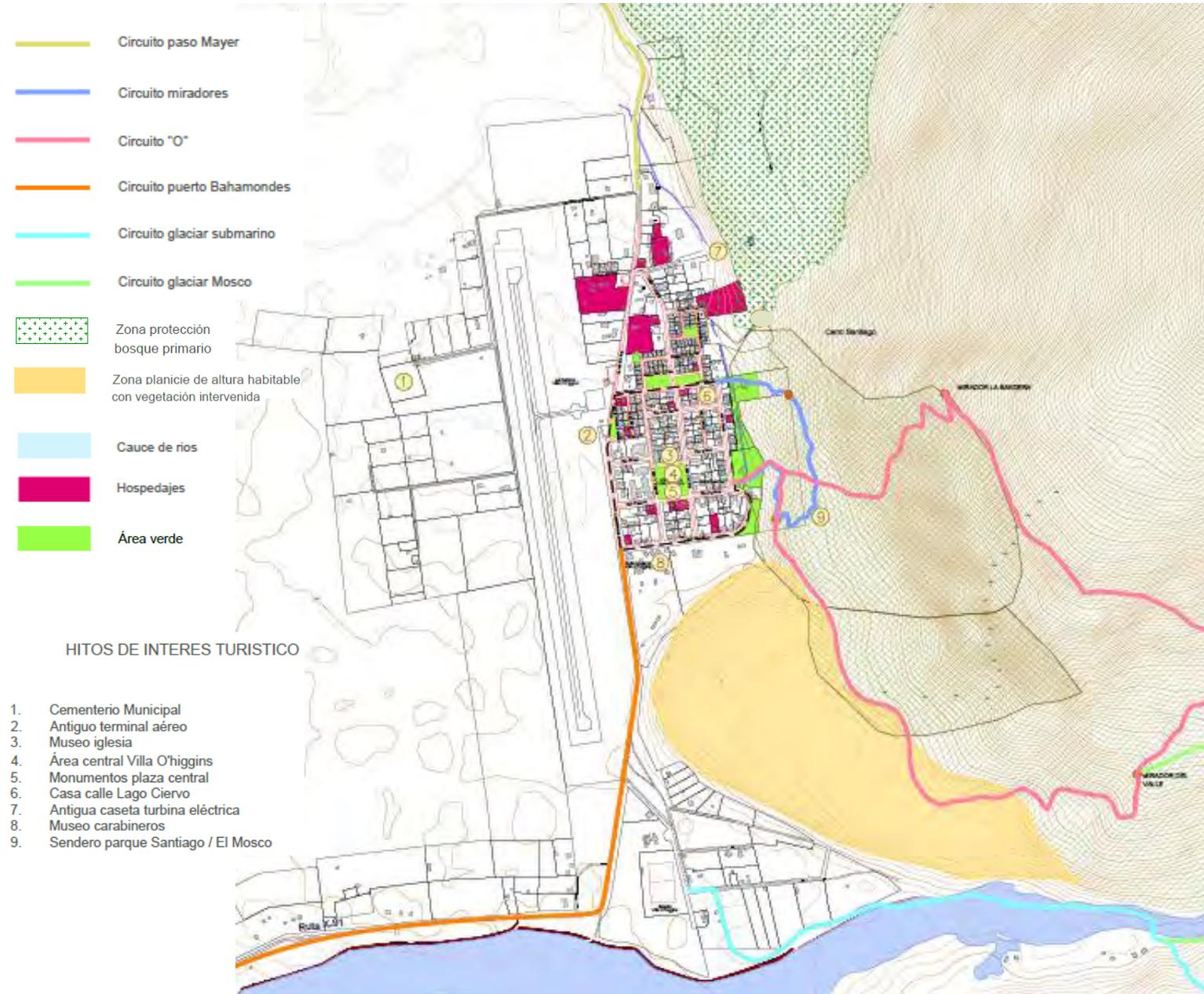
2. PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

2.4. SOCIO DEMOGRÁFICO y ECONÓMICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA

- El desarrollo económico presenta en la última década una expansión notable en los negocios y el número de emprendimientos, especialmente en el sector turístico-comercial.
- El mayor número de empresas en la comuna se dedican al rubro de actividades de alojamiento (28), actividades comerciales (23) y al ámbito de la construcción (14).*
- Del total de trabajadores informados por el SII, el sector de Administración pública y defensa domina el empleo (alcanza un 69,8%), seguido del comercio (10,5%) y de las actividades de alojamiento (6,9%).*
- Persisten brechas en el abastecimiento de insumos por el aislamiento geográfico y la dependencia del transporte marítimo.
- La **PROMOCIÓN DE PROYECTOS** puede contribuir significativamente a superar estas barreras y **FOMENTAR UN CRECIMIENTO ECONÓMICO MÁS SOSTENIDO Y DIVERSIFICADO**

* Fuente: SII, 2022.



2.4. DESARROLLO URBANO

ORIENTACIONES DEL CRECIMIENTO HISTÓRICO

Fundación : 20 de septiembre de 1966

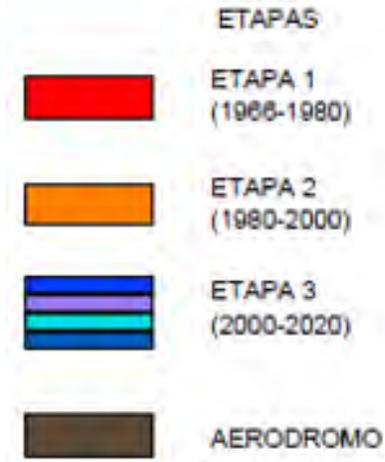
Se distinguen 6 etapas claramente territorializadas en su desarrollo.

Las 3 primeras de mayor intensidad y características urbanas

1. Ocupación fundacional
2. Expansión damero original
3. Desarrollo al norte de calle Río Mosco

Las siguientes 3, de carácter rural con menor orden y sin estructura

4. Expansión norte, de menor intensidad con actividades turísticas predominantes
5. Expansión sur, de carácter rural con actividades deportivas y recreativas
6. Expansión dispersa, de carácter rural con actividades residenciales de baja densidad



Sector	Há
Etapas 1+2+3+4	33,18 ha
Aeródromo	38,17 ha
Área carácter rural	162,74 ha
Total	233,99 ha

Promedio 5 a 6 permisos de edificación por año (período 2010-2020)



2.4. DESARROLLO URBANO

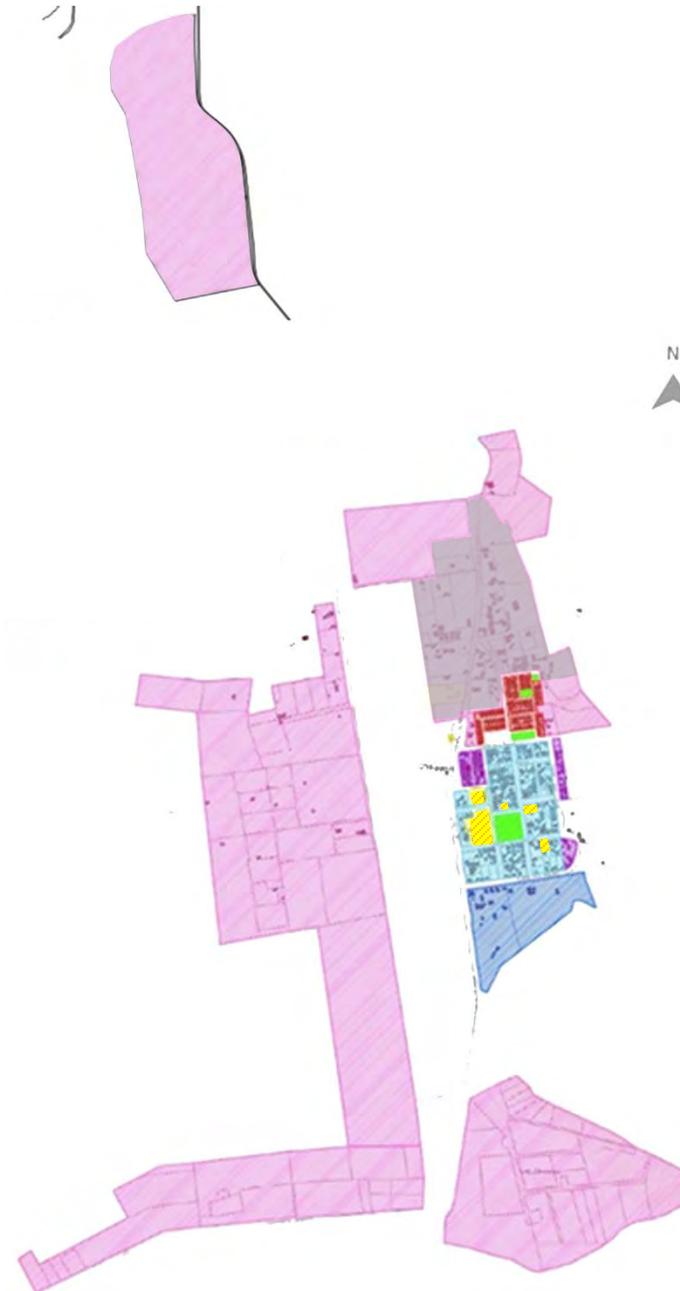
IDENTIFICACIÓN DE AREAS HOMOGENEAS

CARACTERIZACIÓN DEL DESARROLLO CONSOLIDADO

Predomina el uso residencial, con viviendas unifamiliares de baja altura (1 a 2 pisos).

Se identifican 7 grupos de características urbanas distintas y propias:

-  Área fundacional de Villa O'Higgins con predios entre los 350 y 700 m²
-  Áreas perimetrales al área fundacional (pie de cerro) con predios entre 300 y 400 m².
-  Conjunto de viviendas más reciente en sitios de 200 m² aprox. (Viv. Social)
-  Terrenos en donde se ubican instalaciones de carabineros y fuerzas armadas (7 ha aprox.)
-  Predios mayores a 5.000 m². con mayor concentración de edificaciones.
-  Predios mayores a 5.000 m². con menor concentración de edificaciones.
-  Edificios singulares que alojan servicios, infraestructura o valor patrimonial.



Tipologías edificatorias



2.4. DESARROLLO URBANO ALTA CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

ÁREAS VERDES

Con 30m² de áreas verdes por habitante se supera ampliamente los parámetros mínimos recomendados por organismos internacionales.

Los espacios públicos en general presentan una buena mantención y un equipamiento adecuado.

Diversos tipos de espacios públicos como la plaza de armas, áreas deportivas, plazoletas, parque pie de monte del Cerro Santiago y puntos de reciclaje.

Acceso al Parque Glaciar Mosco, parte de la ruta de parques de la Patagonia, cuenta con una red de senderos y miradores para explorar el bosque nativo.

SISTEMA VIAL

Estructurado a partir de la Ruta X91 que otorga acceso y conectividad a la ciudad.

Vialidad urbana presenta buen estado de conservación y con perfiles amplios que permiten el normal funcionamiento del centro poblado.



2. PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

2.4. DESARROLLO URBANO ALTA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

Suficiencia y, en muchos casos, abundancia de equipamientos en todas las categorías, salvo por el equipamiento educativo en la categoría “Jardín Infantil” y deportivo de tipo “Multicanchas”, de los cuales se podrían requerir más si hubiera un aumento de población.

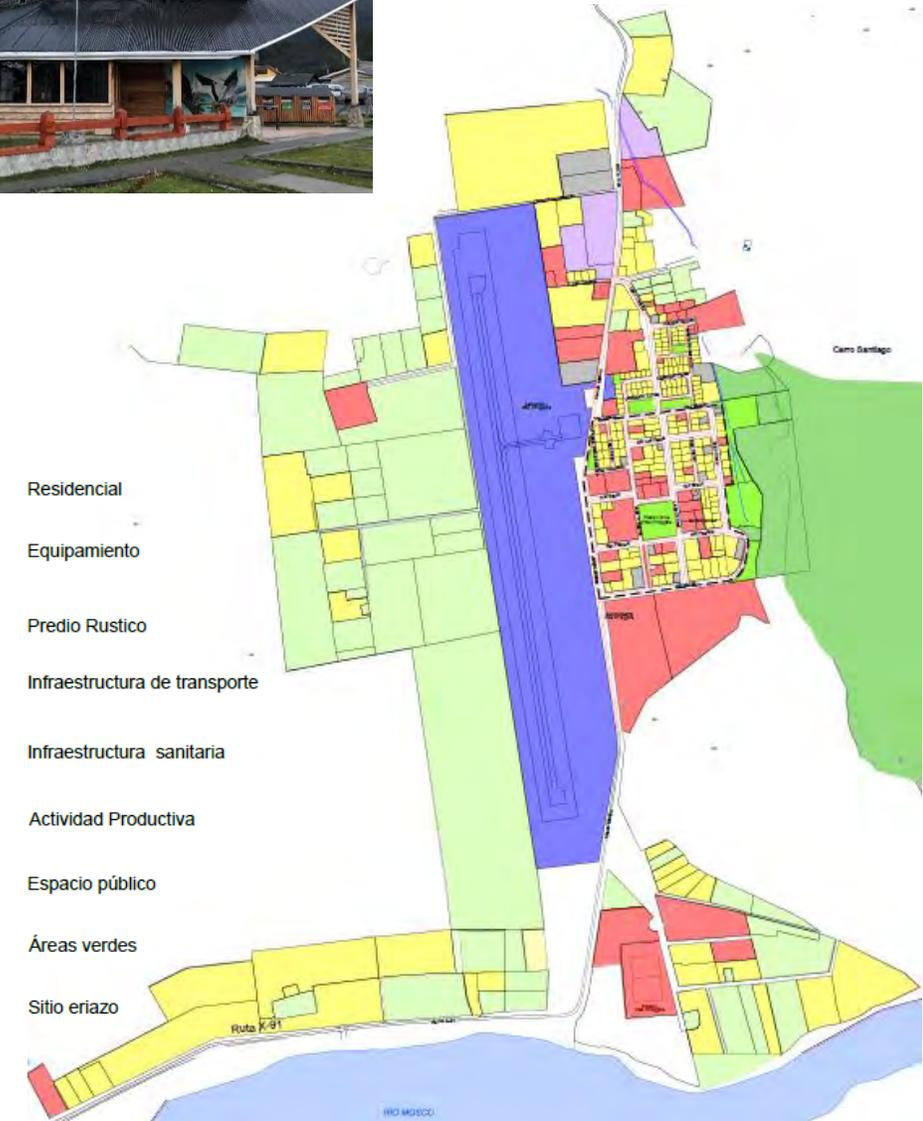
Los equipamientos presentan altos estándares de calidad, y buen estado de conservación.

Amplia dotación de equipamientos públicos: existe Posta Rural, Subcomisaría, Bomberos, Jardín Infantil, Liceo, Gimnasio, cancha, multicancha, biblioteca, museos, Casa de Adulto Mayor, entre otros.

Con un crecimiento moderado de la población, la infraestructura existente podrá soportar las necesidades futuras sin requerir expansiones significativas a corto o mediano plazo.



- Residencial
- Equipamiento
- Predio Rustico
- Infraestructura de transporte
- Infraestructura sanitaria
- Actividad Productiva
- Espacio público
- Áreas verdes
- Sitio eriazo



2. PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

2.4. DESARROLLO URBANO

CARÁCTER PATRIMONIAL – POTENCIAL TURÍSTICO

BIENES PATRIMONIALES

Conformado por inmuebles asociado al "interés patrimonial, cultural o turístico" y a la fundación de la Villa.

PATRIMONIO NATURAL

Bienes Nacionales Protegidos:

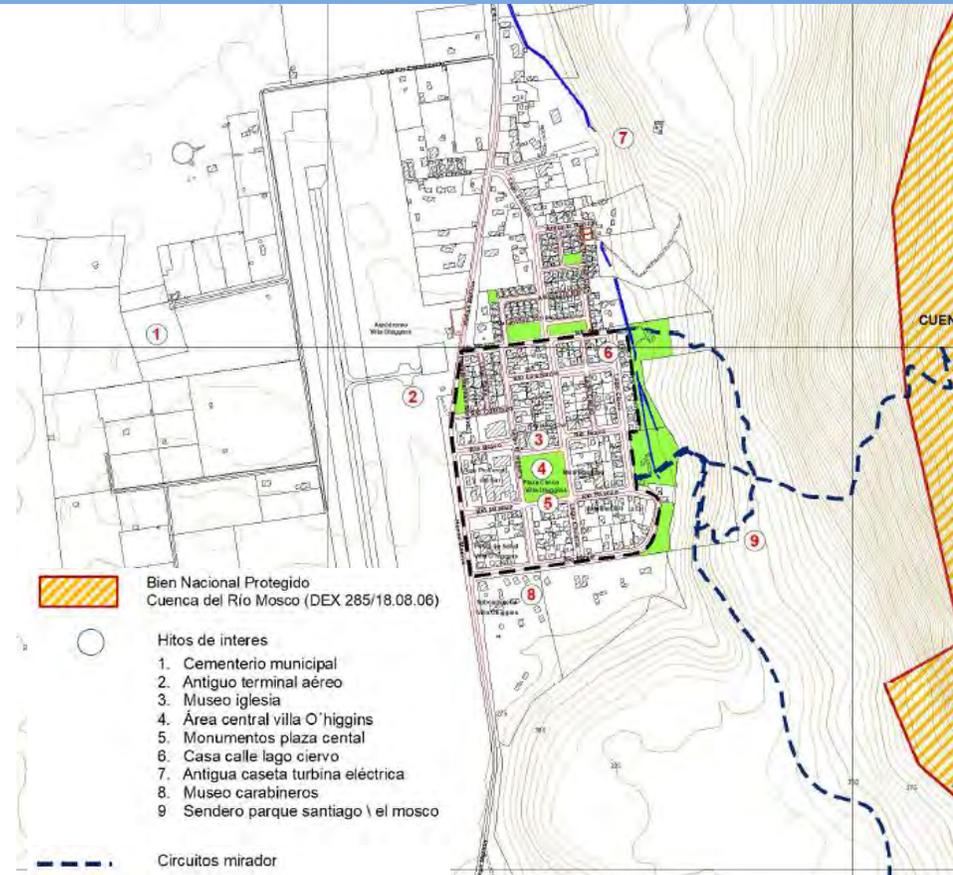
- Cuenca del Río Mosco, cercano al área consolidada de la villa.
- Río Azul,
- Santa Lucía – Lago O´Higgins,

Parque Nacional Bernardo O´Higgins

Rutas patrimoniales, parte del programa del Ministerio BBNN:

- Ruta Patrimonial Los Glaciares, Campo de Hielo Sur.
- Ruta Patrimonial Parque Glaciar Mosco:

Su objetivo es desarrollar y conservar terrenos fiscales de alto valor natural.



Cementerio Municipal



Plaza de Armas



Museo y Capilla Padre Ronchi





3. CRITERIOS DE DESARROLLO



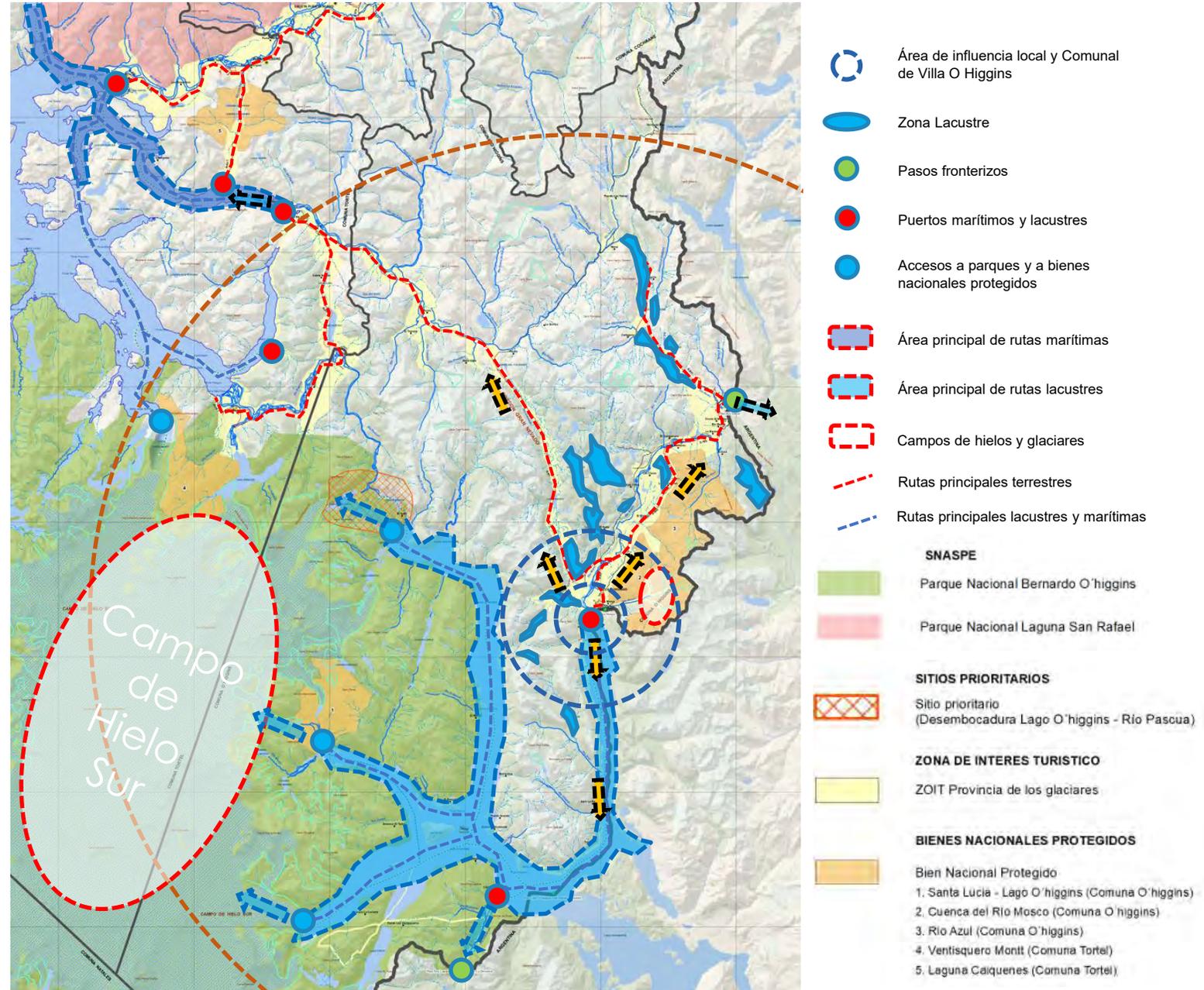
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES COMUNALES

Caleta Yungay y Caleta Tortel permiten conectar Villa O'Higgins con el pacífico, conformando así un área estratégica de intercambio y potenciales pasos fronterizos, que podrían llegar a conformar un potencial corredor transoceánico de desarrollo socio económico enfocado en el turismo y la investigación sustentables.

Comunicando el final de la ruta Austral con el extremo sur de Argentina y Chile a través de, Chaltén, Perito Moreno, Puerto Natales y Punta Arenas (como por ejemplo potenciar una ruta binacional y transoceánica de los glaciares).

Desde una mirada más local Villa O'Higgins está rodeado de grandes atributos naturales, QUE LA CONVIERTEN EN UN TERRITORIO **"Isla"** con un diverso sistema lacustre, destacando el Lago O'Higgins - Lago San Martín (binacional); el imponente glaciar Mosco, y los ríos Mosco y Mayer que definen los límites sur y poniente de la Villa.

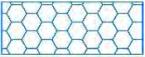
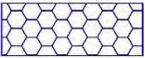
3. CRITERIOS DE DESARROLLO



DEFINICIÓN DEL TERRITORIO OCUPABLE AREAS DE RIESGO PARA EL DESARROLLO

1. ÁREAS DE RIESGOS

- 1.1 Inundación por desborde de cauce
Asociadas a los Ríos Mayer y Mosco.
Definiendo áreas como no ocupables aquellos territorios que presentan riesgos alto y muy alto.

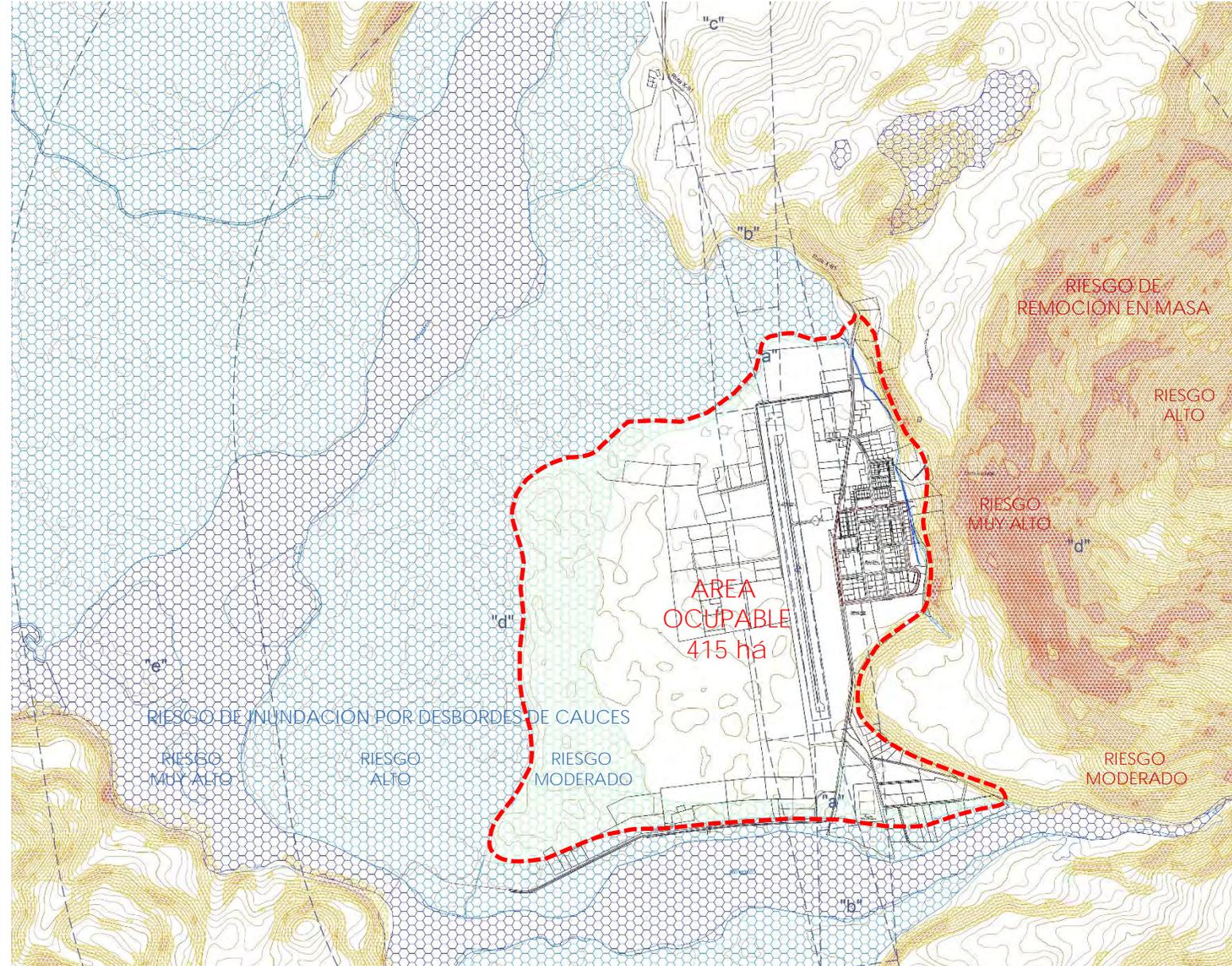
	Inundación Moderada
	Inundación Alta
	Inundación Muy Alta

1.2 Remoción en masa

Asociadas a sectores de altas pendientes del cerro Santiago.

	Remoción Moderada
	Remoción Alta
	Remoción Muy Alta

3. CRITERIOS DE DESARROLLO

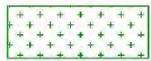


DEFINICIÓN DEL TERRITORIO OCUPABLE AREAS DE RESGUARDO DE VALOR NATURAL

2. AREAS DE VALOR NATURAL

Territorios cuyo valor y condiciones naturales requieren de su protección y por tanto se definen como áreas no ocupables.

- Bosque primario
- Humedales y turberas
- Bien Nacional Protegido Cuenca Río Mosco



Protección Bosque Primario

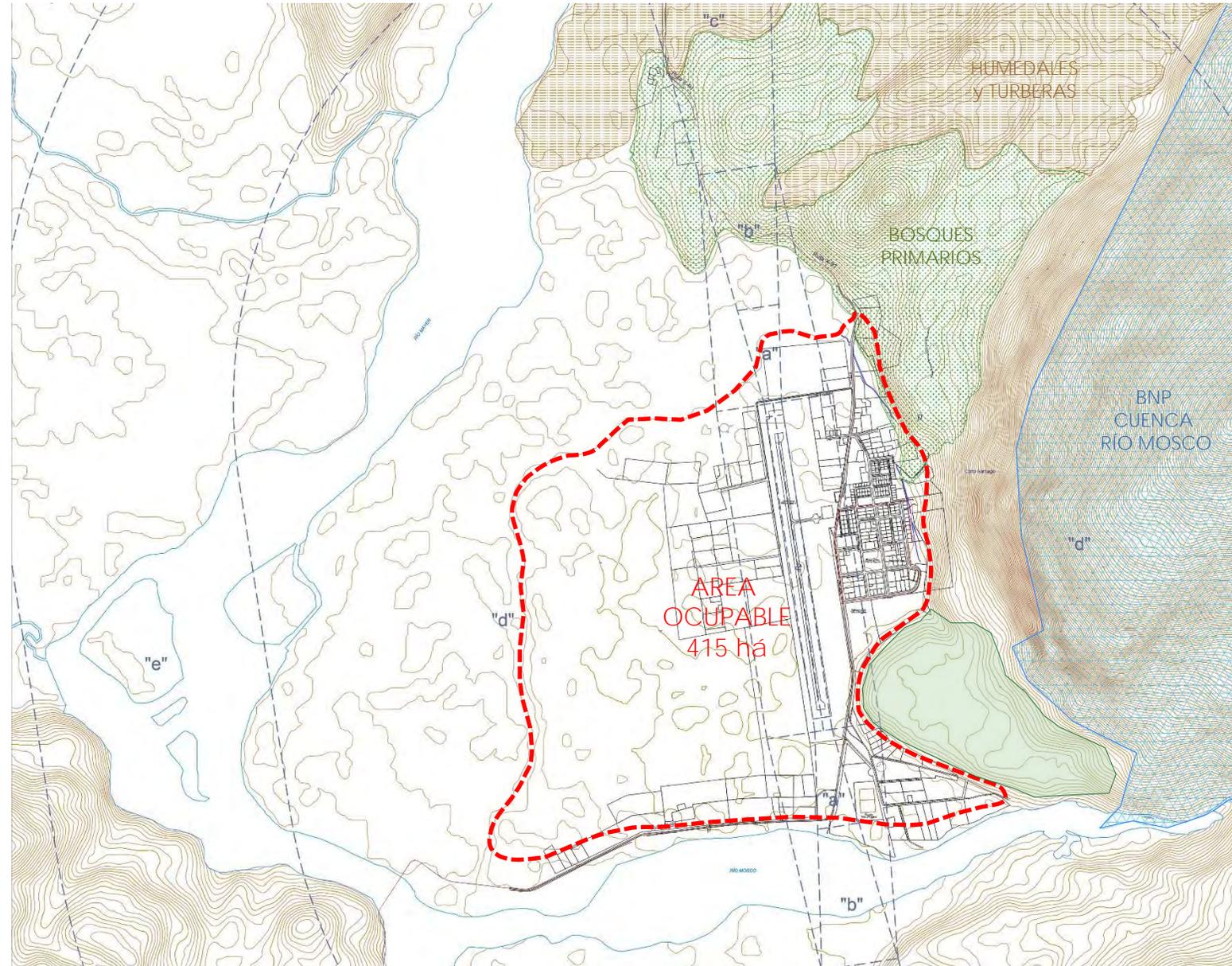


Protección Humedales y Turberas



Bien Nacional Protegido Cuencas del Río Mosco

3. CRITERIOS DE DESARROLLO



ELEMENTOS ESTRUCTURANTES URBANOS AREAS HOMOGÉNEAS

1. ÁREAS DESARROLLO FUTURO

1.1 Sector norte de la Villa (bordes Ruta)

Suelo de expansión natural, que hoy presenta menor intensidad de ocupación y que permitiría otorgar continuidad al desarrollo urbano emplazado al oriente de la Ruta 7, con actividades residenciales mixtas.

1.2 Sector Borde Río Mosco

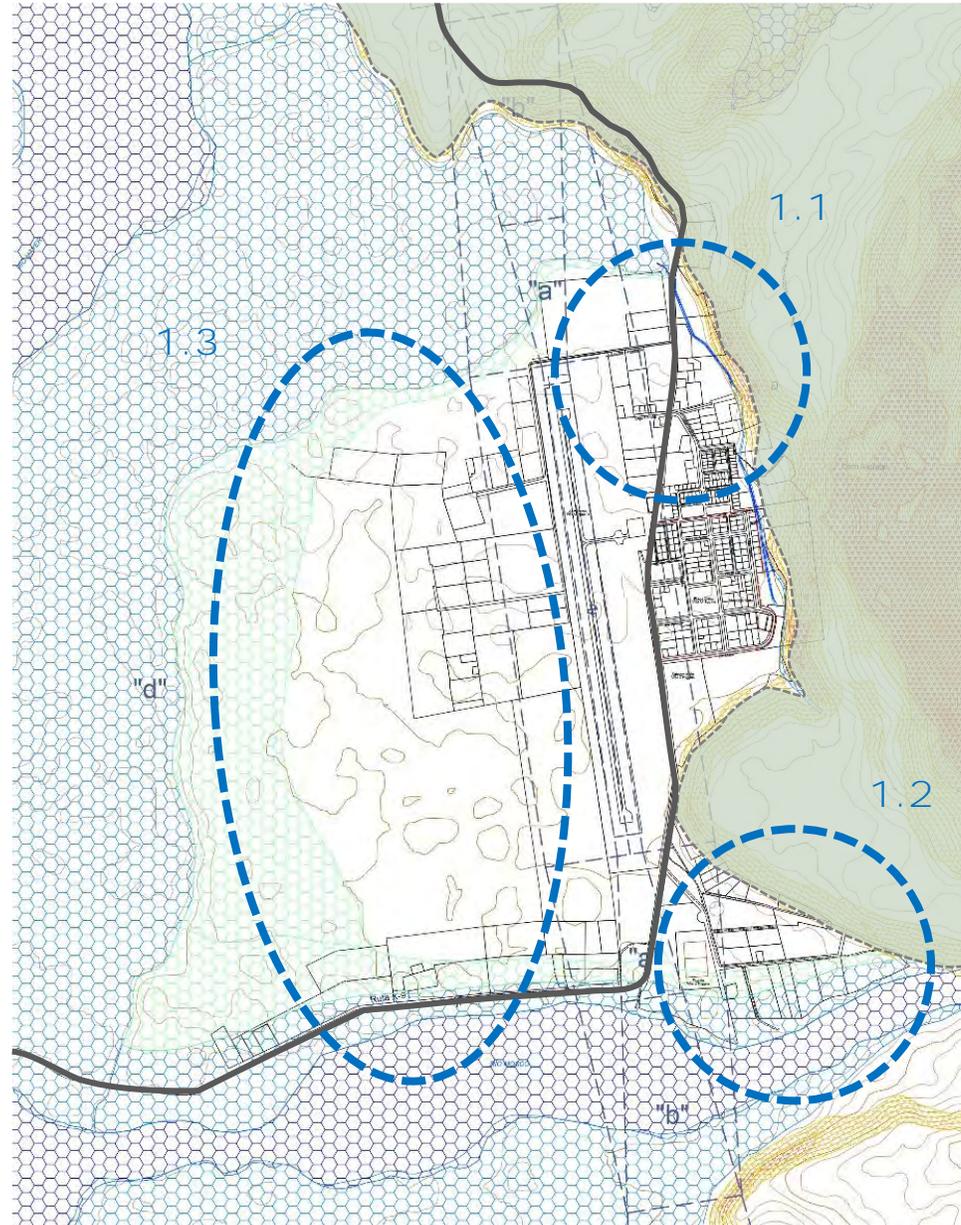
Territorio con espacios para actividades deportivas, recreativas y agrícolas; que permite proyectar dicha vocación, limitando el emplazamiento de viviendas y equipamientos en el área de riesgo por crecidas del río.

1.3 Sector poniente del aeródromo.

Representa el área de expansión urbana con mayor potencial de la Villa, cuya ocupación incipiente y de menor intensidad muestra una tendencia. Por su extensión es posible considerar una ocupación futura en etapas.

El borde inmediato a la pista puede desarrollarse en una primera instancia, quedando el resto del suelo, como reserva para el posible crecimiento posterior.

3. CRITERIOS DE DESARROLLO



AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO

AREAS DE RIESGO

	Inundación Moderada
	Inundación Alta
	Inundación Muy Alta
	Remoción Moderada
	Remoción Alta
	Remoción Muy Alta

AREAS PROTEGIDAS

- Protección Bosque Primario
- Protección Humedales y Turberas
- Bien Nacional Protegido Cuencas del Río Mosco

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES URBANOS RELACIONES FUNCIONALES

2. PRINCIPALES CONECTIVIDADES

2.1 Eje Estructurante Sector Poniente

Recorrido por el borde del área de riesgo del río Mayer que permitiría estructurar el territorio y generar una alternativa de acceso, constituyendo además una barrera física a crecidas del río que optimizaría las condiciones de ocupación del territorio emplazado al poniente del aeródromo.

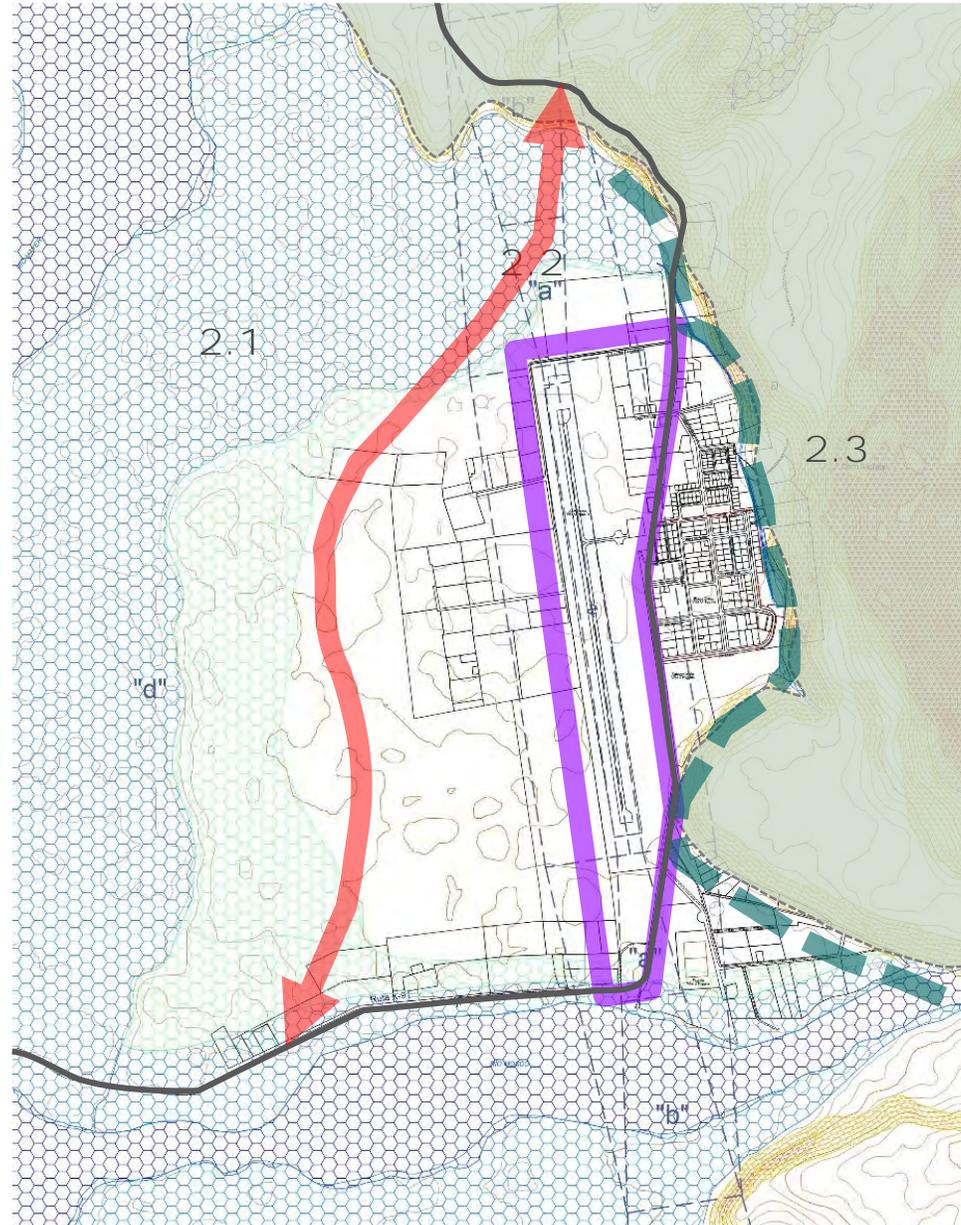
2.2 Anillo conector oriente-poniente.

Vía estructurante urbana que conecta los territorios al oriente y poniente de pista aérea y habilita el crecimiento por extensión hacia el sector poniente. Utiliza parte de la Ruta 7 y la extensión al sur del camino al cementerio.

2.3 Paseo pie de monte Cerro Santiago

Corredor verde de conexión norte sur en el pie de monte del cerro Santiago que, además de operar como canal colector de aguas lluvias, permite un recorrido peatonal de esparcimiento prolongando el parque actual hasta el borde del río Mosco.

3. CRITERIOS DE DESARROLLO



AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO

AREAS DE RIESGO

	Inundación Moderada
	Inundación Alta
	Inundación Muy Alta
	Remoción Moderada
	Remoción Alta
	Remoción Muy Alta

AREAS PROTEGIDAS

- Protección Bosque Primario
- Protección Humedales y Turberas
- Bien Nacional Protegido Cuencas del Río Mosco

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES URBANOS

AREAS RESTRINGIDAS

3. TERRITORIOS DE OCUPACIÓN CONTROLADA

3.1 Áreas Naturales.

Integración del sistema natural con la localidad promoviendo la relación funcional con su entorno. Destacan zonas de humedales y bosques primarios, cuya ocupación debe ser restringida.

3.2 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 desarrollar actividades turísticas de muy baja intensidad.

3.3 Áreas inundables asociadas a ríos

Las áreas de inundación de los ríos Mosco y Mayer puede ser incorporadas al nuevo límite urbano, fundamentalmente para permitir su control evitando su ocupación.

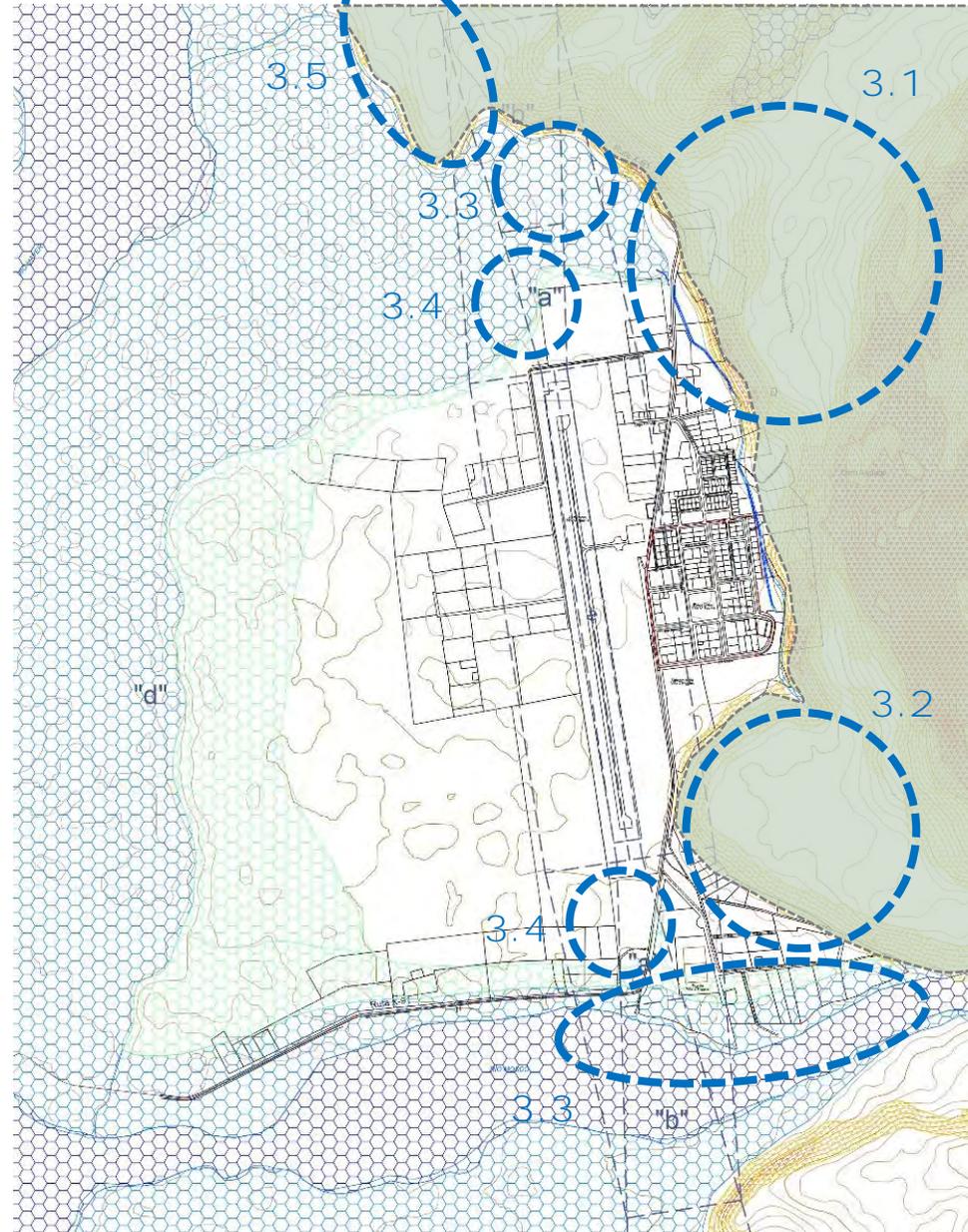
3.4 Cabezales Aeródromo

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

3.5 Planicie acceso norte

Territorio con baja intensidad de ocupación cuya cercanía al centro poblado amerita evaluar su incorporación al límite urbano.

3. CRITERIOS DE DESARROLLO



AREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO

AREAS DE RIESGO

	Inundación Moderada
	Inundación Alta
	Inundación Muy Alta
	Remoción Moderada
	Remoción Alta
	Remoción Muy Alta

AREAS PROTEGIDAS

- Protección Bosque Primario
- Protección Humedales y Turberas
- Bien Nacional Protegido Cuencas del Río Mosco

3. CRITERIOS DE DESARROLLO

LOCALIDADES MENORES

Pertinencia de incorporación al Área Urbana

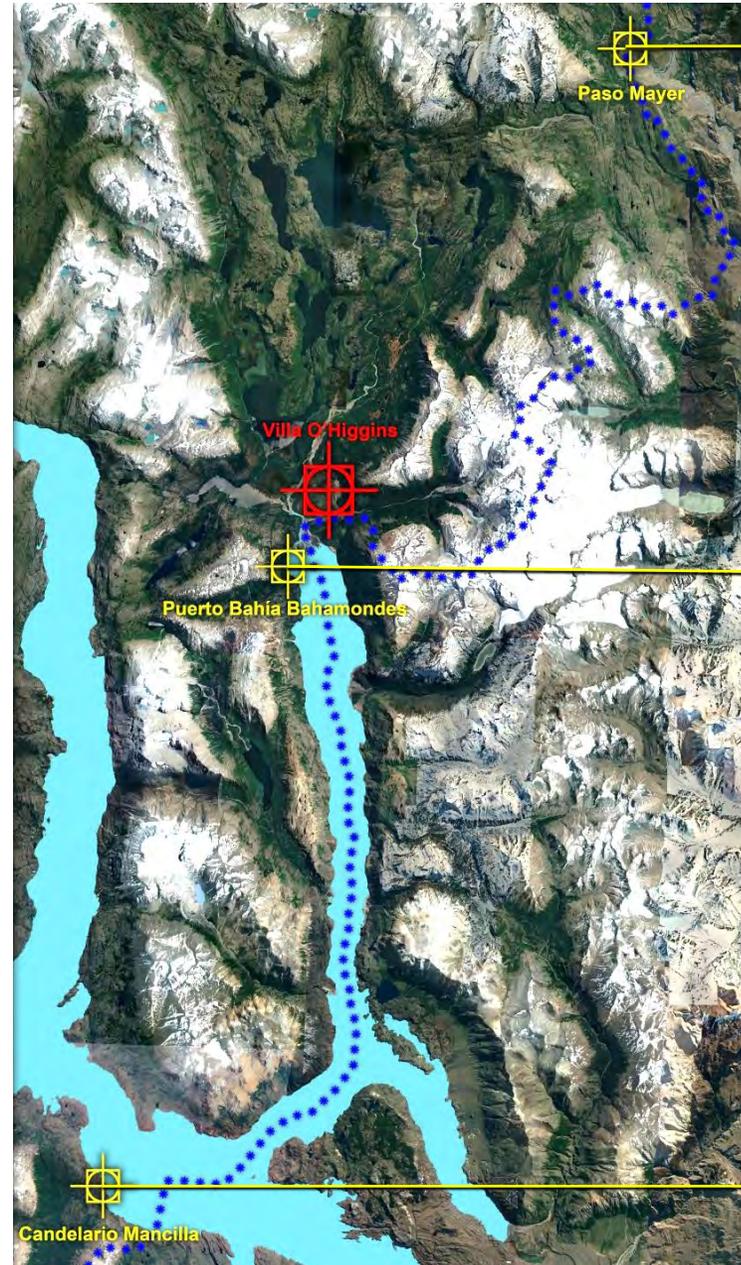
Para la definición de una nueva área urbana en sectores rurales que presentan algún grado de ocupación se considera la evaluación de los siguientes criterios:

- Reconocimiento de sectores con características urbanas o con tendencias de desarrollo futuro.
- Decisión de generar nueva oferta de suelo urbano,
- Definición de restricciones al desarrollo futuro que el suelo rural no aborda, y
- Reconocimiento y resguardo de Infraestructura crítica.

Puerto Bahía Bahamondes cumple con el criterio de “reconocimiento y resguardo de infraestructura crítica”, mientras que Candelario Mancilla además de cumplir con este criterio, es un territorio en donde se considera la “Decisión de generar una oferta de suelo urbano” según lo expresado por la comunidad en instancias de participación ciudadana y por la Seremi Minvu, dado que permitiría reforzar la soberanía y ordenar el desarrollo futuro del territorio. Consecuentemente, resulta recomendable la incorporación de estas dos localidades al área urbana planificada del nuevo PRC de O’Higgins.

Para los casos de Paso Mayer no resulta necesario la incorporación al área urbana, dado que no cumple con los criterios antes señalados.

Cabe señalar que, la legislación urbana vigente contempla disposiciones para proyectos de vivienda o equipamientos en área rural (artículos 55° y 116 de la LGUC).



Paso Mayer



Puerto Bahía Bahamondes



Candelario Mancilla





4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 1

CONSOLIDACIÓN LOCALIDAD DE SERVICIOS

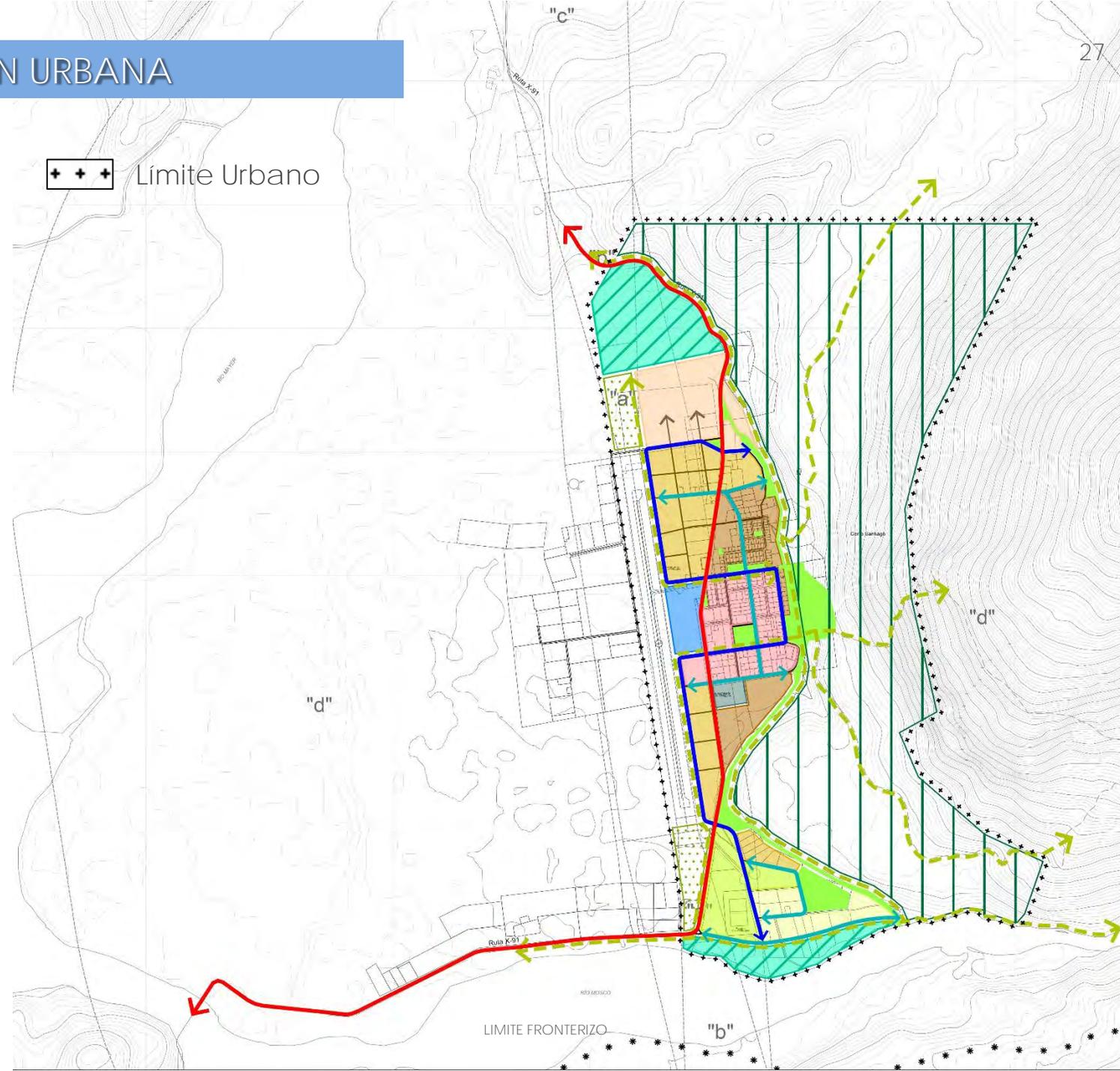
Objetivo: Ordenar el Desarrollo del Territorio Ocupado

PRINCIPALES LINEAMIENTOS

- Se incorpora ladera del Cerro Santiago al Límite Urbano para su control y protección.
- Se define continuidad de la estructura urbana fundacional hacia el territorio norte, para ordenar su densificación futura.
- Se genera un **“frente urbano”** en borde oriente de aeródromo, incorporando dicho sector al desarrollo de la localidad.

DATOS BASE

- Superficie total área urbana: 380 há
- Superficie Área no ocupable: 240 há
 - Áreas verdes Parque
 - Áreas de Riesgo
 - Terreno Aeródromo
- Superficie Área Ocupable: 140 há
 - Usos diversos
 - Vialidad



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 1

CONSOLIDACIÓN LOCALIDAD DE SERVICIOS

Objetivo: Ordenar el Desarrollo del Territorio Ocupado

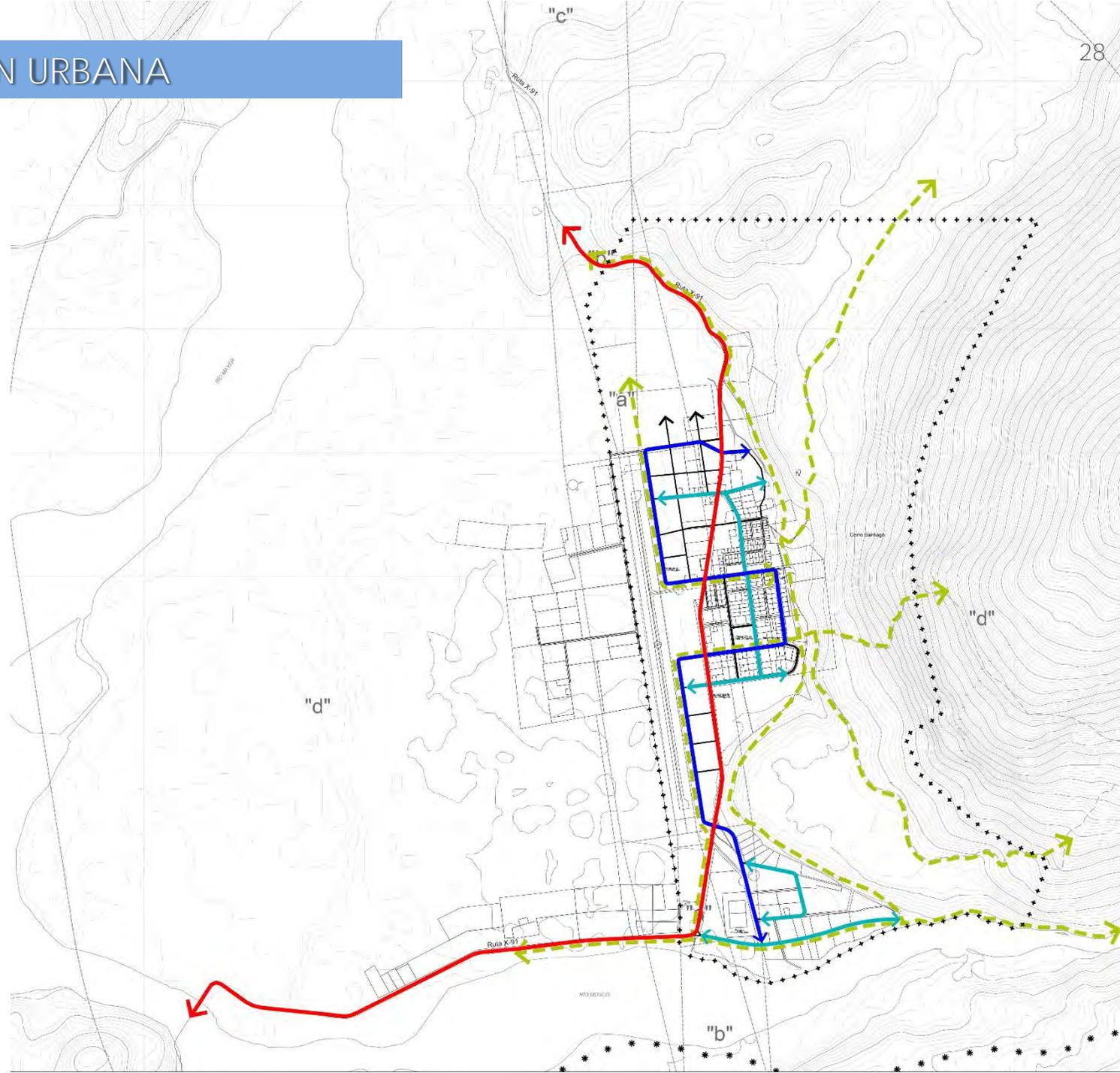
1.1. Sistema de Conectividades

Se 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.

CATEGORÍAS

-  Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)
 -  Vialidad estructurante primaria (servicios)
 -  Vialidad estructurante secundaria (local)
 -  Red circuitos peatonales
 -  Vialidad secundaria
- Ciclovías Las Vías estructurantes contemplan ciclovías segregadas (demarcación). En vías secundarias la ciclovía comparte espacio con vehículos motorizados

* La propuesta de vialidad estructurante considera Bienes Nacionales de Uso Público actuales y nuevas Declaratorias de Utilidad Pública.



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 1

CONSOLIDACIÓN LOCALIDAD DE SERVICIOS

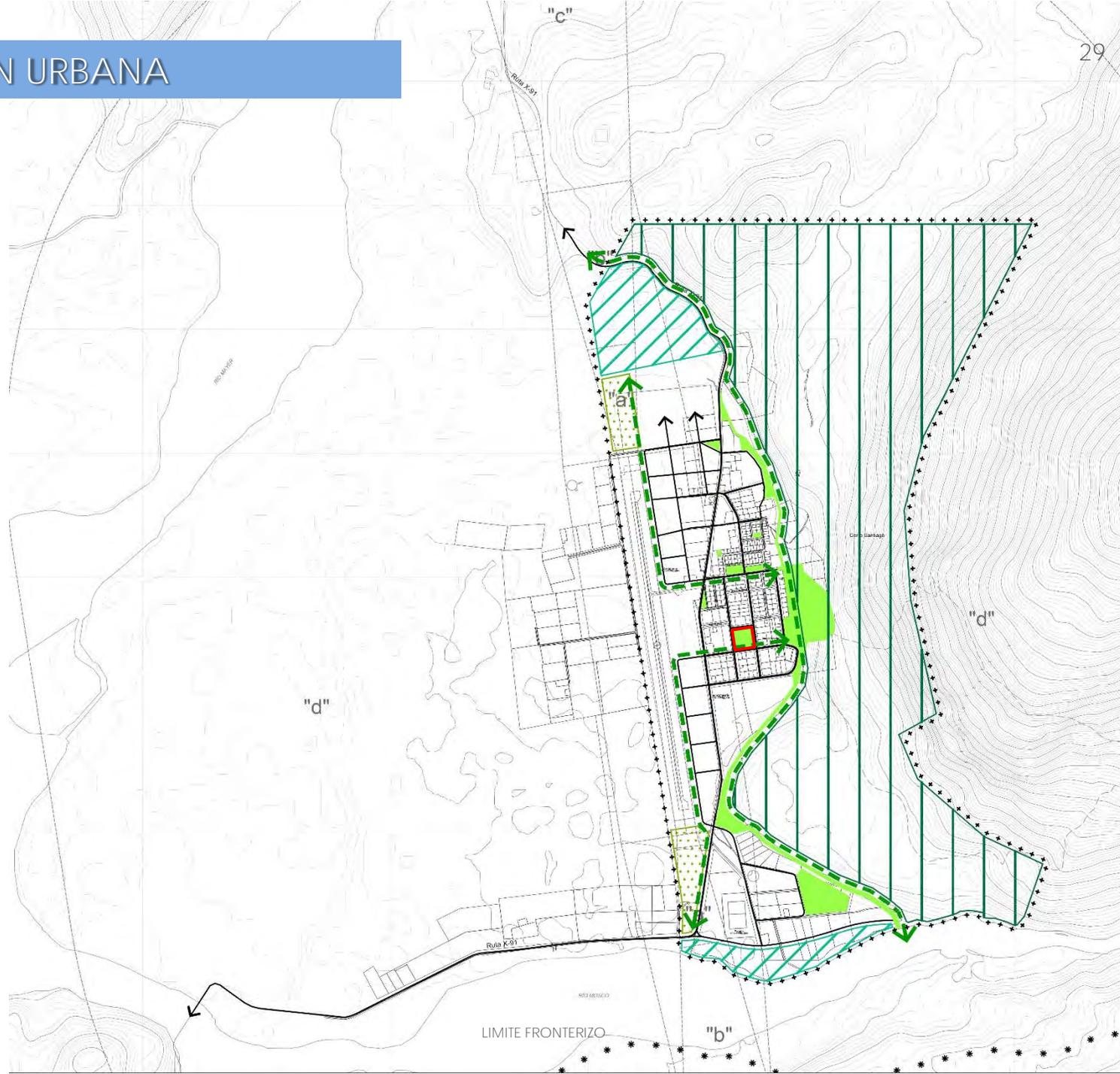
Objetivo: Ordenar el Desarrollo del Territorio Ocupado

1.2. Sistema Verde y Espacio Público

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.

-  Plaza Cívica
-  Parques y Plazas urbanas
-  Parque asociado a áreas inundables
-  Parque asociado a ladera Cerro Santiago
-  Área Verde Restricción de Aeródromo
-  Ejes verdes – corredores urbanos

* La propuesta de áreas verdes considera Bienes Nacionales de Uso Público actuales y nuevas Declaratorias de Utilidad Pública.



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 1

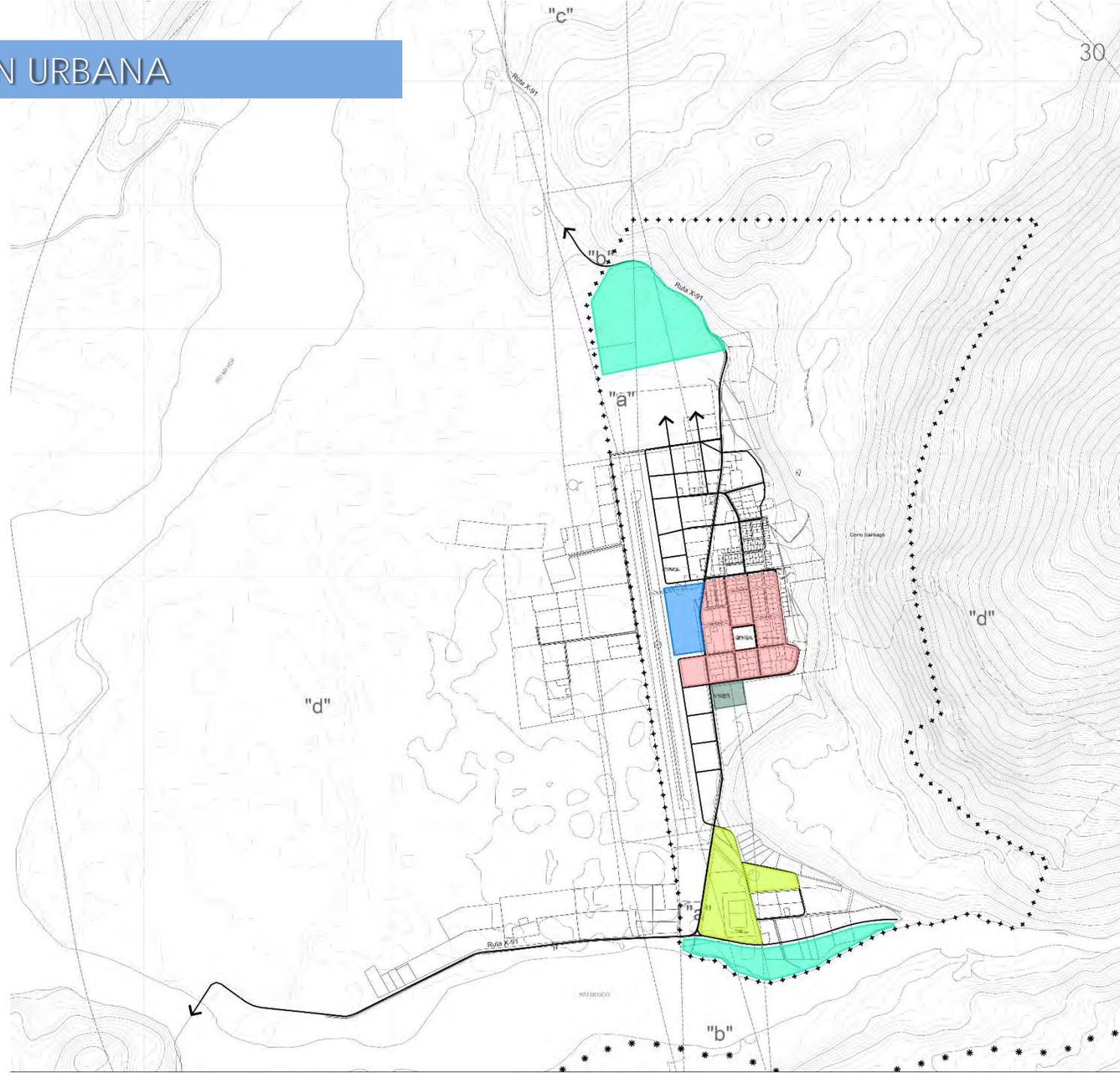
CONSOLIDACIÓN LOCALIDAD DE SERVICIOS

Objetivo: Ordenar el Desarrollo del Territorio Ocupado

1.3. Sistema de Equipamientos

Esta alternativa 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 subcomisaría 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.

	USO PREFERENTE
	Centro
	Equipamiento y Transporte
	Equipamiento de Todo Tipo
	Equipamiento Deportivo
	Equipamiento recreativo (sin edificaciones)
	Equipamiento Seguridad



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 1

CONSOLIDACIÓN LOCALIDAD DE SERVICIOS

Objetivo: Ordenar el Desarrollo del Territorio Ocupado

1.4. Sistema Residencial Mixto

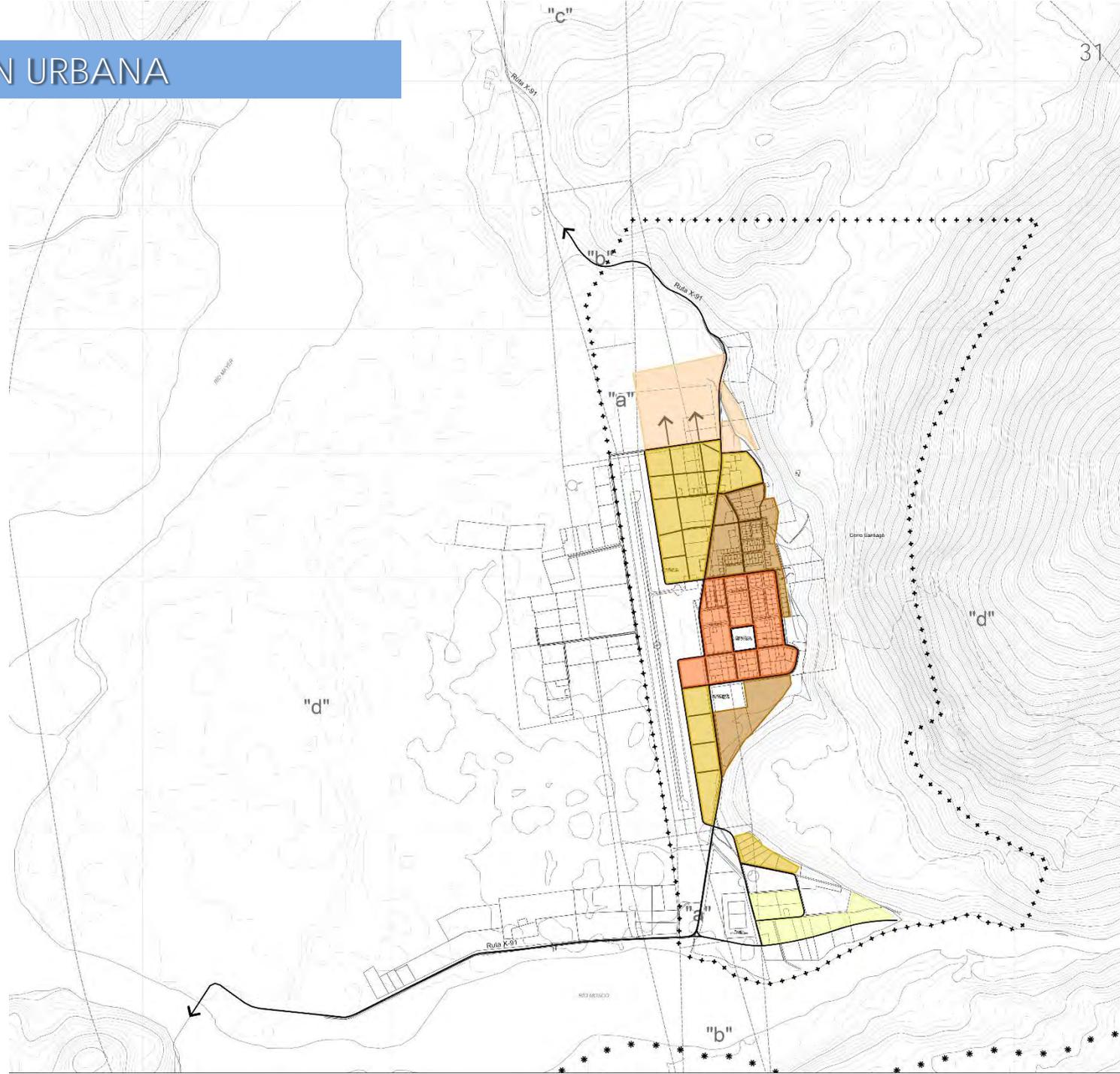
Las densidades propuestas permiten una mayor concentración de edificaciones en el área inmediatamente próxima al norte y sur del centro consolidado en torno a la plaza central. En este sector céntrico se establece un rango de densidades media - alta (70-100 Hab/há), con densidades medias para el nuevo frente urbano proyectado hacia el oriente de la pista del aeródromo y hacia el sector poniente de la rute 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 una altura máxima de 2 pisos, consistente con la altura predominante en la villa y respetando la identidad local.

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
	Residencial Intensidad Baja	10-20 hab/há
	Agro Residencial Intensidad Muy Baja	8-10 hab/há

Población posible: 3.300 habs (825 Viv)

Superficie total residencial: 60 há



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN URBANA AL PONIENTE DEL AERÓDROMO

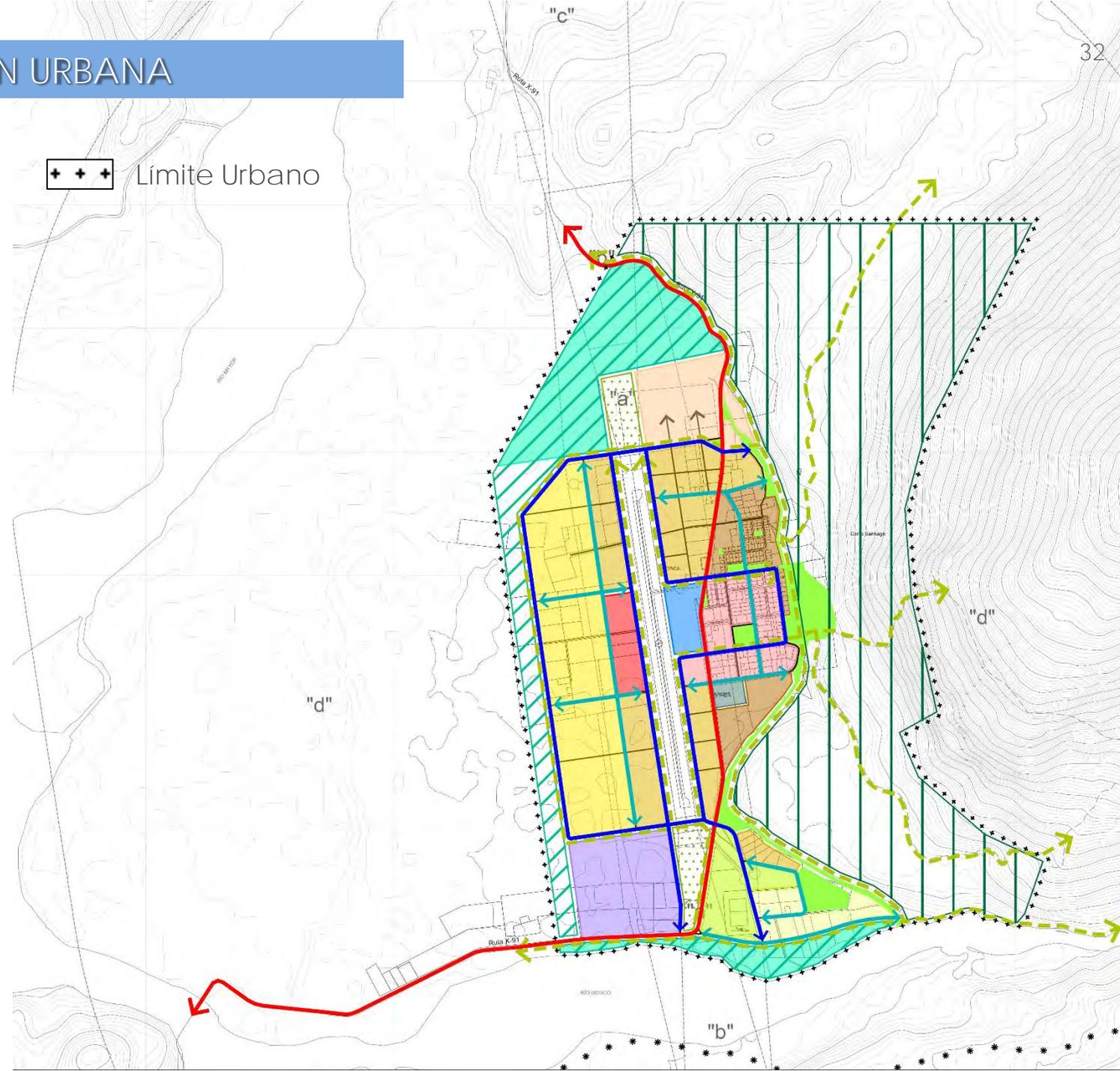
Objetivo: Integrar Área Rural para Orientar su Desarrollo Futuro

PRINCIPALES LINEAMIENTOS

- Se extiende el área urbana hacia el poniente del aeródromo, integrando dicho territorio al desarrollo y control urbano.
- Se define red vial que conecta ambos bordes urbanos del aeródromo, permitiendo la integración funcional del área urbana.
- Se extiende el centro hacia el poniente, otorgando servicios a la población del sector.

DATOS BASE

- Superficie total área urbana: 500 há
- Superficie Área no ocupable: 270 há
 - Áreas verdes Parque
 - Áreas de Riesgo
 - Terreno Aeródromo
- Superficie Área Ocupable: 230 há
 - Usos diversos
 - Vialidad



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN URBANA AL PONIENTE DEL AERÓDROMO

Objetivo: Integrar Área Rural para Orientar su Desarrollo Futuro

2.1. Sistema de Conectividades

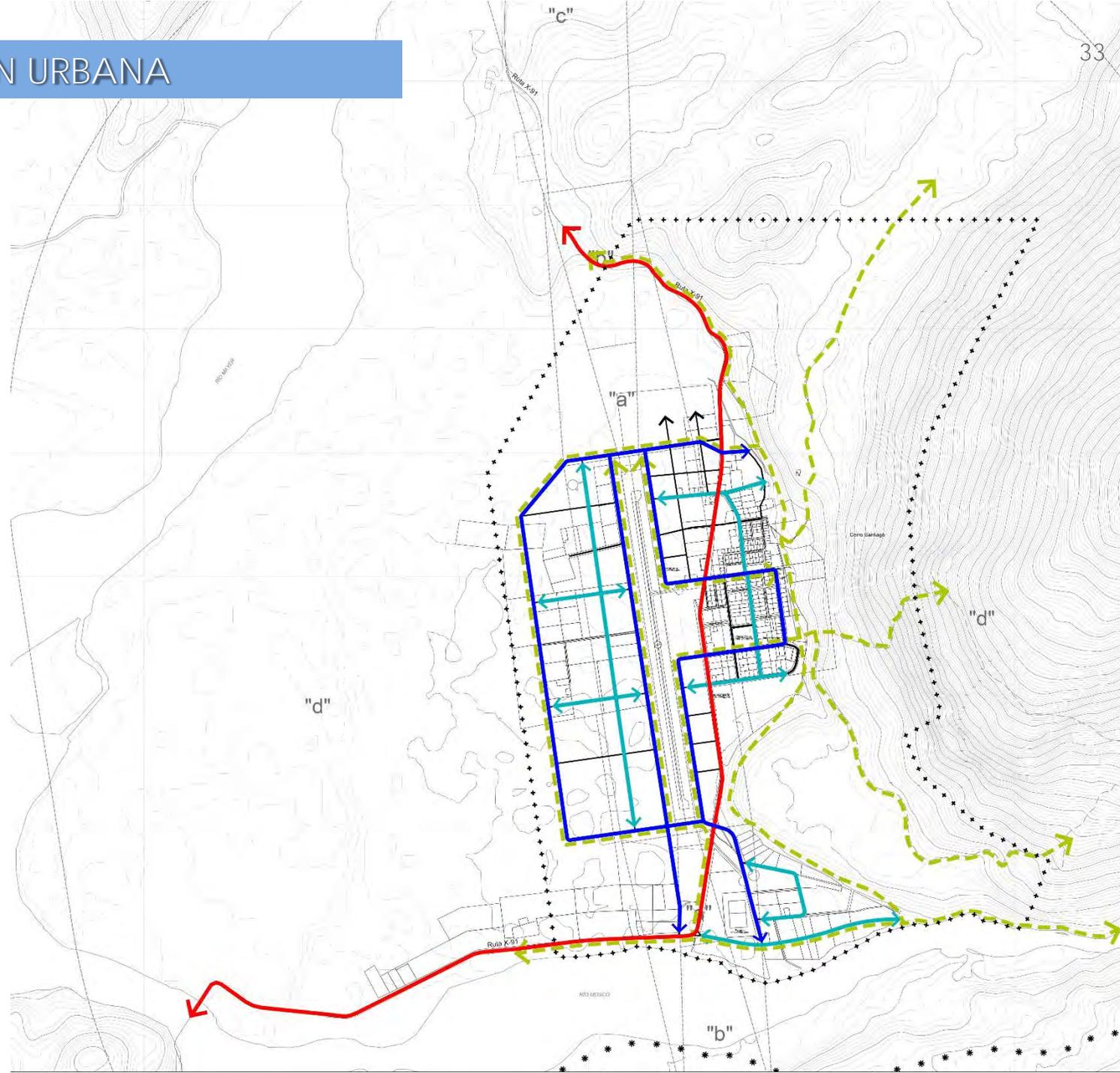
Se mantiene la estructura vial contemplada en la alternativa 1, con una extensión de la red vial hacia el área urbana que se integra hacia el poniente de la pista del aeródromo. Estas nuevas vialidades permiten conformar un anillo que conecta los territorios al oriente y poniente de la pista, con una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

CATEGORÍAS

-  Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)
-  Vialidad estructurante primaria (servicios)
-  Vialidad estructurante secundaria (local)
-  Red circuitos peatonales
-  Vialidad secundaria

Ciclovías Las Vías estructurantes contemplan ciclovías segregadas (demarcación). En vías secundarias la ciclovía comparte espacio con vehículos motorizados.

* La propuesta de vialidad estructurante considera Bienes Nacionales de Uso Público actuales y nuevas Declaratorias de Utilidad Pública.



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN URBANA AL PONIENTE DEL AERÓDROMO

Objetivo: Integrar Área Rural para Orientar su Desarrollo Futuro

2.2. Sistema Verde y Espacio Público

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.



Plaza Cívica



Parques y Plazas urbanas



Parque asociado a áreas inundables



Parque asociado a ladera Cerro Santiago

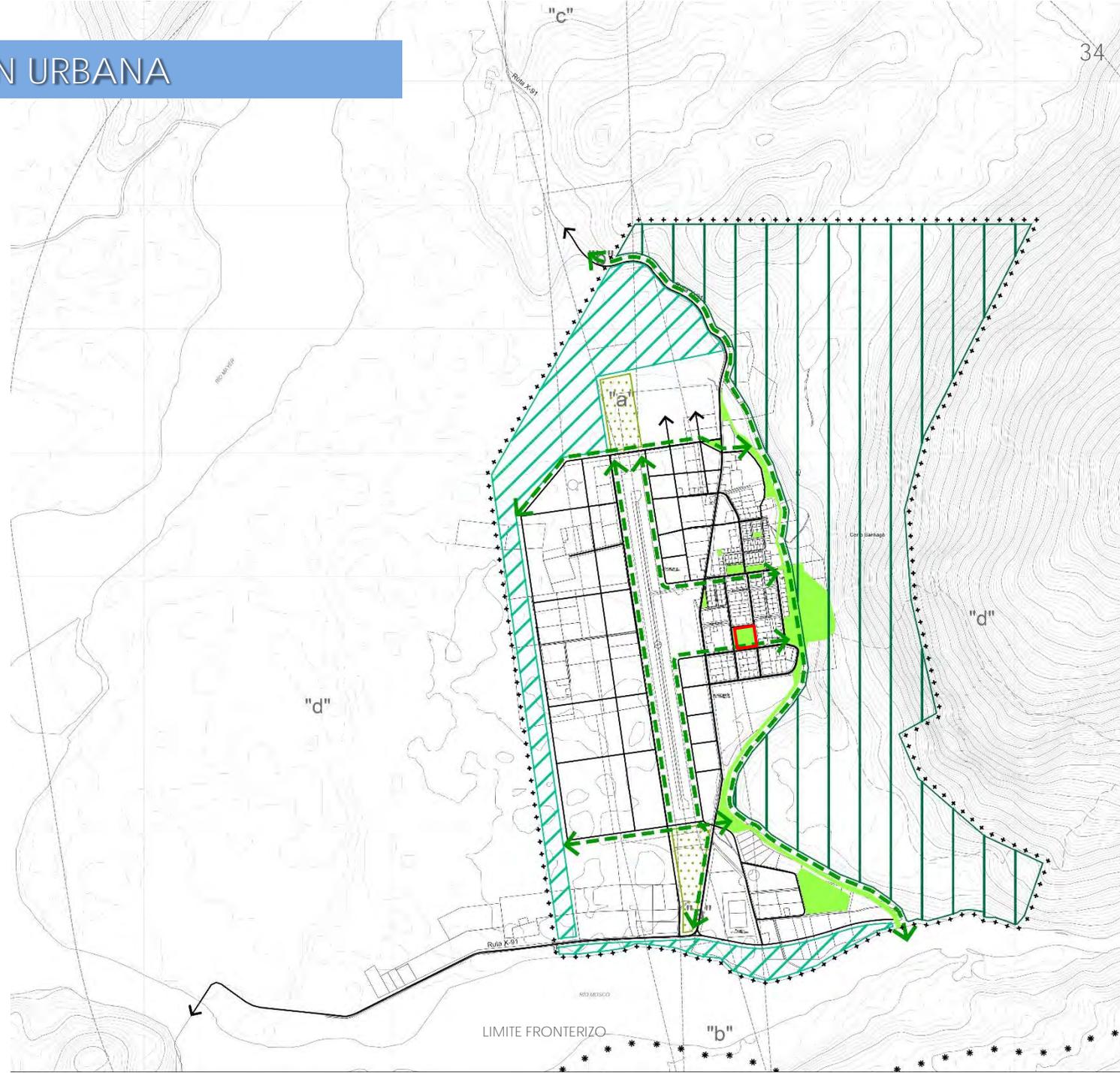


Área Verde Restricción de Aeródromo



Ejes verdes - corredores urbanos

* La propuesta de áreas verdes considera Bienes Nacionales de Uso Público actuales y nuevas Declaratorias de Utilidad Pública.



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN URBANA AL PONIENTE DEL AERÓDROMO

Objetivo: Integrar Área Rural para Orientar su Desarrollo Futuro

2.3. Sistema de Equipamientos

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 una 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.

USO PREFERENTE



Centro

Equipamiento y Transporte

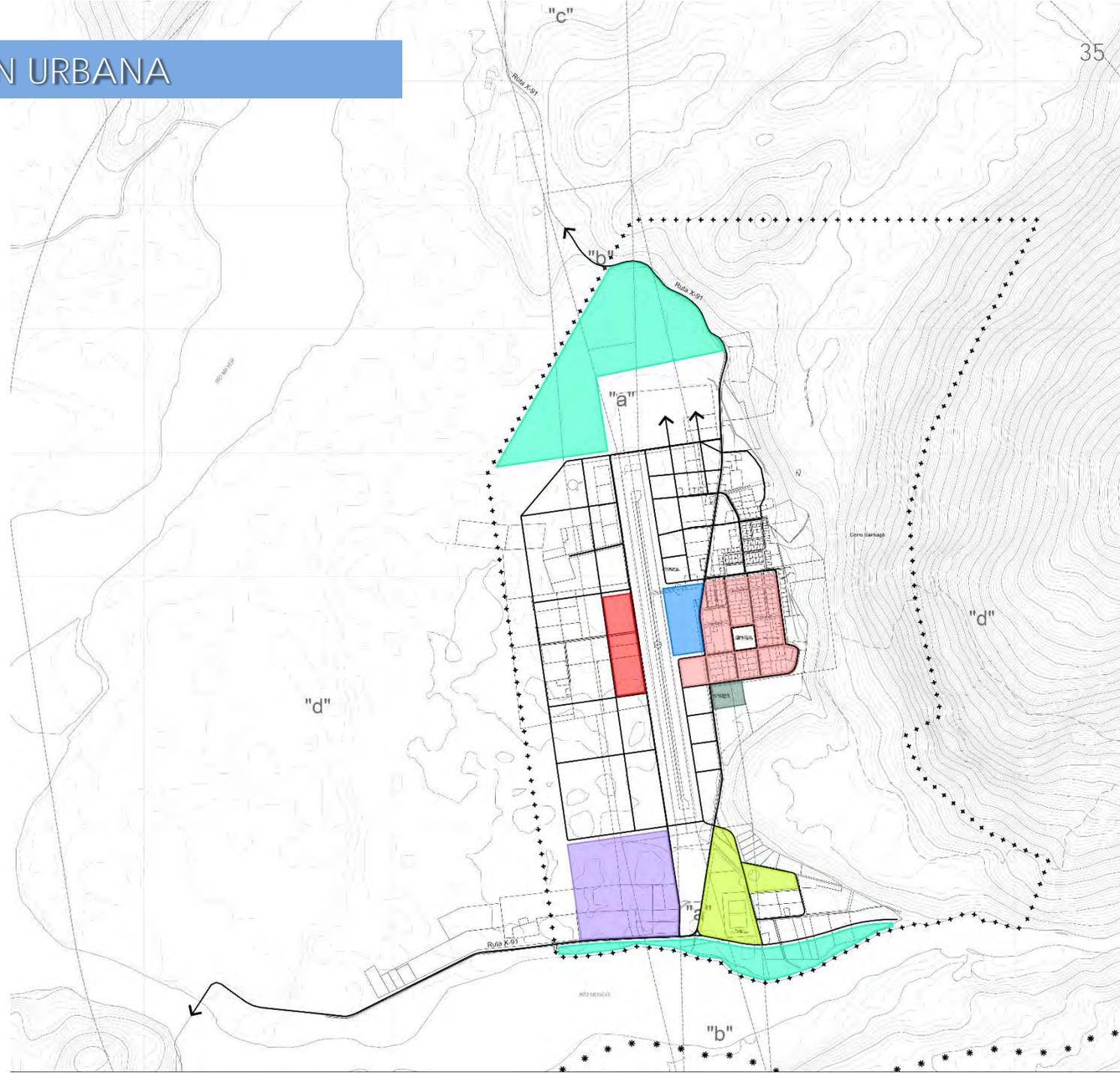
Equipamiento de Todo Tipo

Equipamiento Deportivo

Equipamiento recreativo (sin edificaciones)

Equipamiento Seguridad

Equipamiento Agro Productivo



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 2

EXTENSIÓN URBANA AL PONIENTE DEL AERÓDROMO

Objetivo: Integrar Área Rural para Orientar su Desarrollo Futuro

2.4. Sistema Residencial

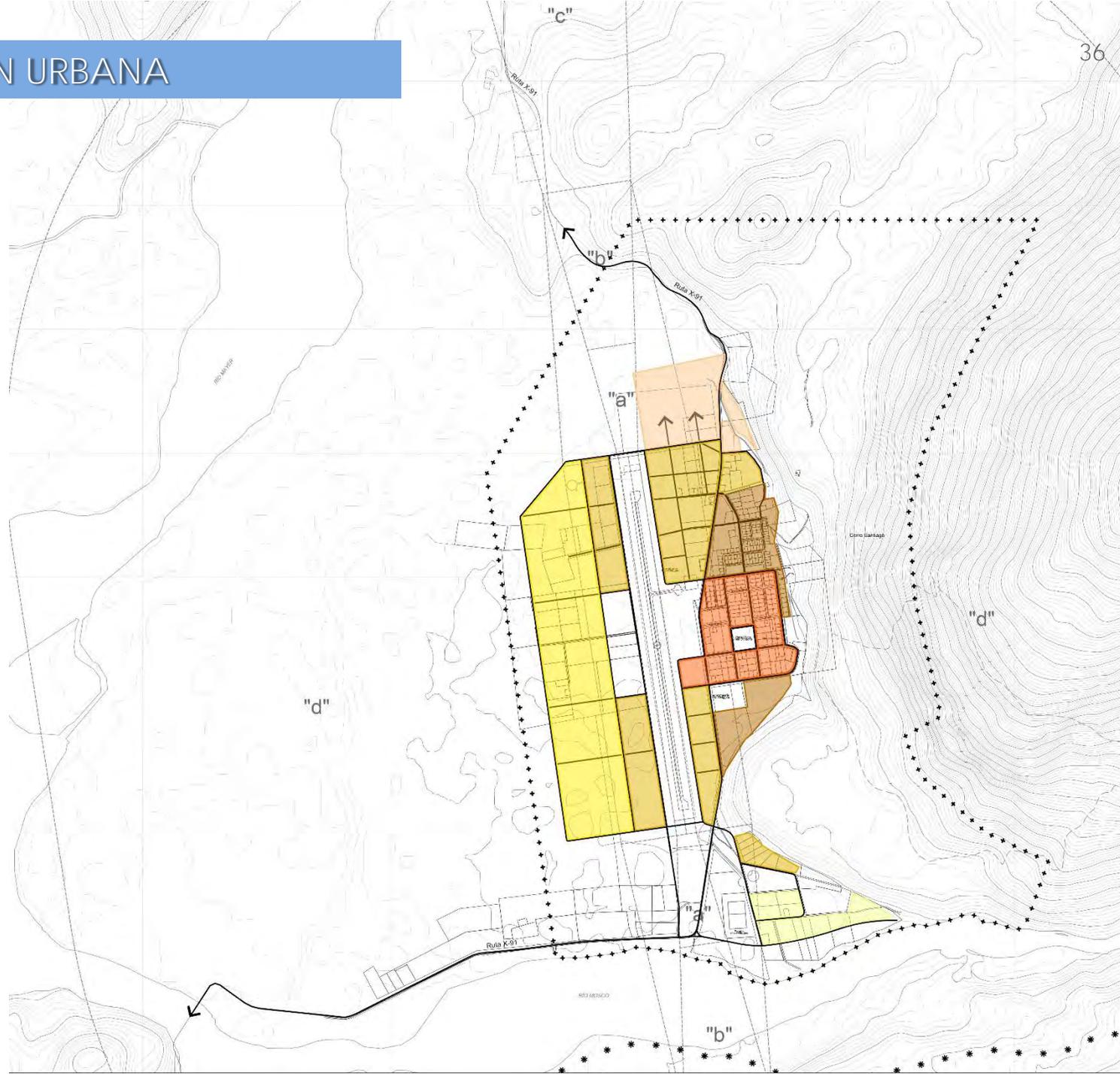
A partir del sistema residencial de la alternativa 1, que plantea una mayor intensidad hacia el centro de la villa y sus bordes norte y sur, se proyecta una extensión de áreas residenciales hacia el poniente de la pista que contiene una primera franja (en sentido norte – sur) con una intensidad media (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 una altura máxima de 2 pisos, consistente con la altura predominante en la villa y respetando la identidad local.

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

Población posible: 4.500 habs (1.125 Viv)

Superficie total residencial: 110 há



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 3

INTEGRACIÓN CON CONTEXTO NATURAL

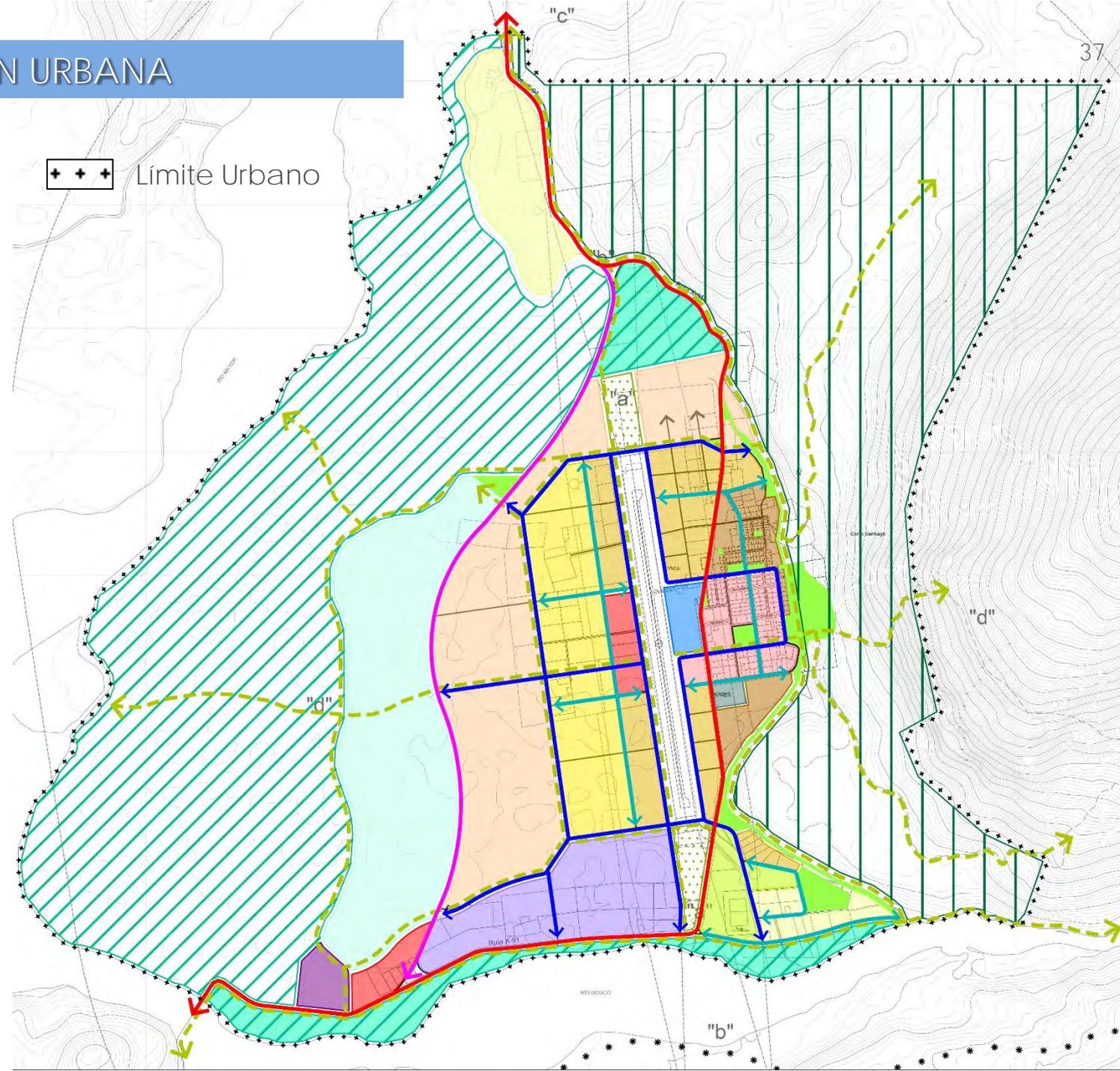
Objetivo: Incorporar territorios naturales para su cuidado y puesta en valor

PRINCIPALES LINEAMIENTOS

- Regular zona de riesgo y áreas naturales para controlar su desarrollo, restringiendo su ocupación y relevando su valor paisajístico.
- Incorporación de Puerto Bahía Bahamondes y Candelario Mancilla al área urbana definiendo un desarrollo controlado con usos de infraestructura de transporte y servicios complementarios.
- Integración funcional oriente poniente, dando continuidad a los elementos estructurantes urbanos (vialidad, áreas verdes y centralidades)

DATOS BASE

- Superficie total área urbana: 1.100 há
- Superficie Área no ocupable: 670 há
 - Áreas verdes Parque
 - Áreas de Riesgo
 - Área restricción pista Aeródromo
- Superficie Área Ocupable: 430 há
 - Usos diversos
 - Vialidad



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 3

INTEGRACIÓN CON CONTEXTO NATURAL

Objetivo: Incorporar territorios naturales para su cuidado y puesta en valor

3.1. Sistema de Conectividades

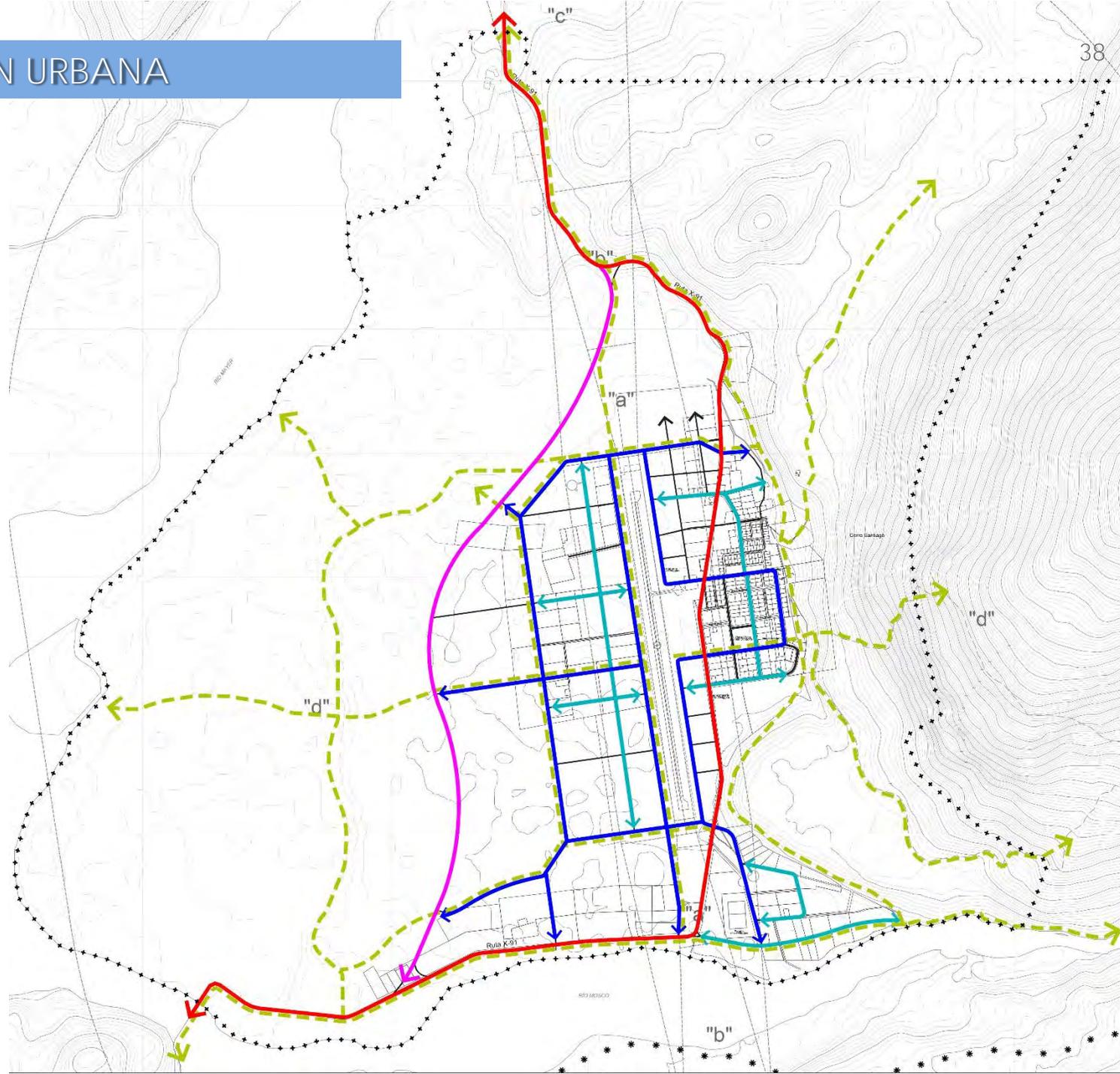
La alternativa 3 incorpora una nueva vialidad estructurante hacia el poniente de la villa, permitiendo incorporar nuevos frentes urbanos en sus bordes, cuyo servicio se complementa con vialidades primarias, secundarias y circuitos peatonales que conectan las distintas zonas del área urbana entre si y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

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

Ciclovías Las Vías estructurantes contemplan ciclovías segregadas (demarcación). En vías secundarias la ciclovía comparte espacio con vehículos motorizados.

* La propuesta de vialidad estructurante considera Bienes Nacionales de Uso Público actuales y nuevas Declaratorias de Utilidad Pública.



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 3

INTEGRACIÓN CON CONTEXTO NATURAL

Objetivo: Incorporar territorios naturales para su cuidado y puesta en valor

3.2. Sistema Verde y Espacio Público

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.

INFRAESTRUCTURA VERDE



Plaza Cívica



Parques y Plazas urbanas



Parque asociado a áreas inundables



Parque asociado a ladera Cerro Santiago

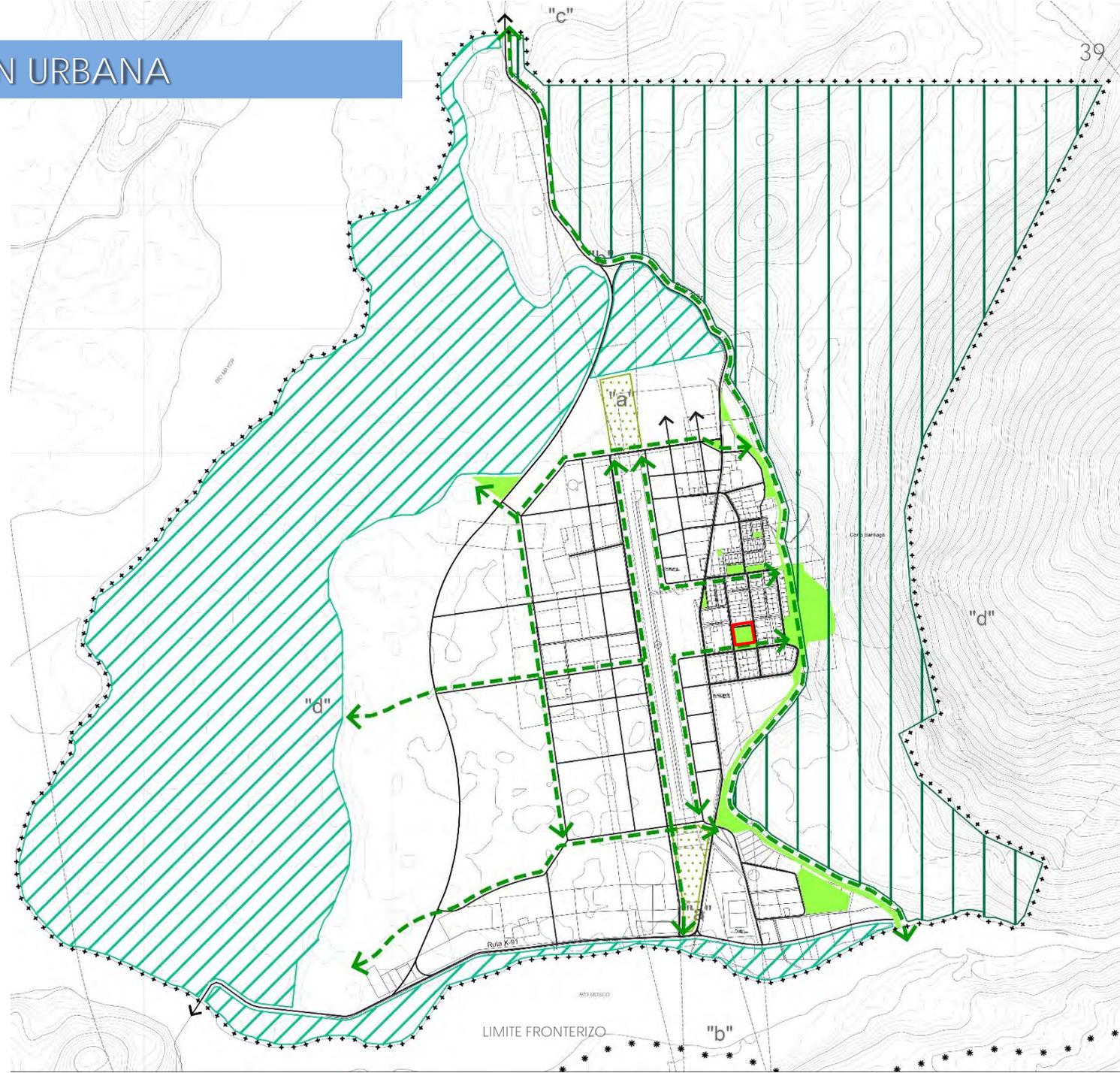


Área Verde Restricción de Aeródromo



Ejes verdes – corredores urbanos

* La propuesta de áreas verdes considera Bienes Nacionales de Uso Público actuales y nuevas Declaratorias de Utilidad Pública.



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 3

INTEGRACIÓN CON CONTEXTO NATURAL

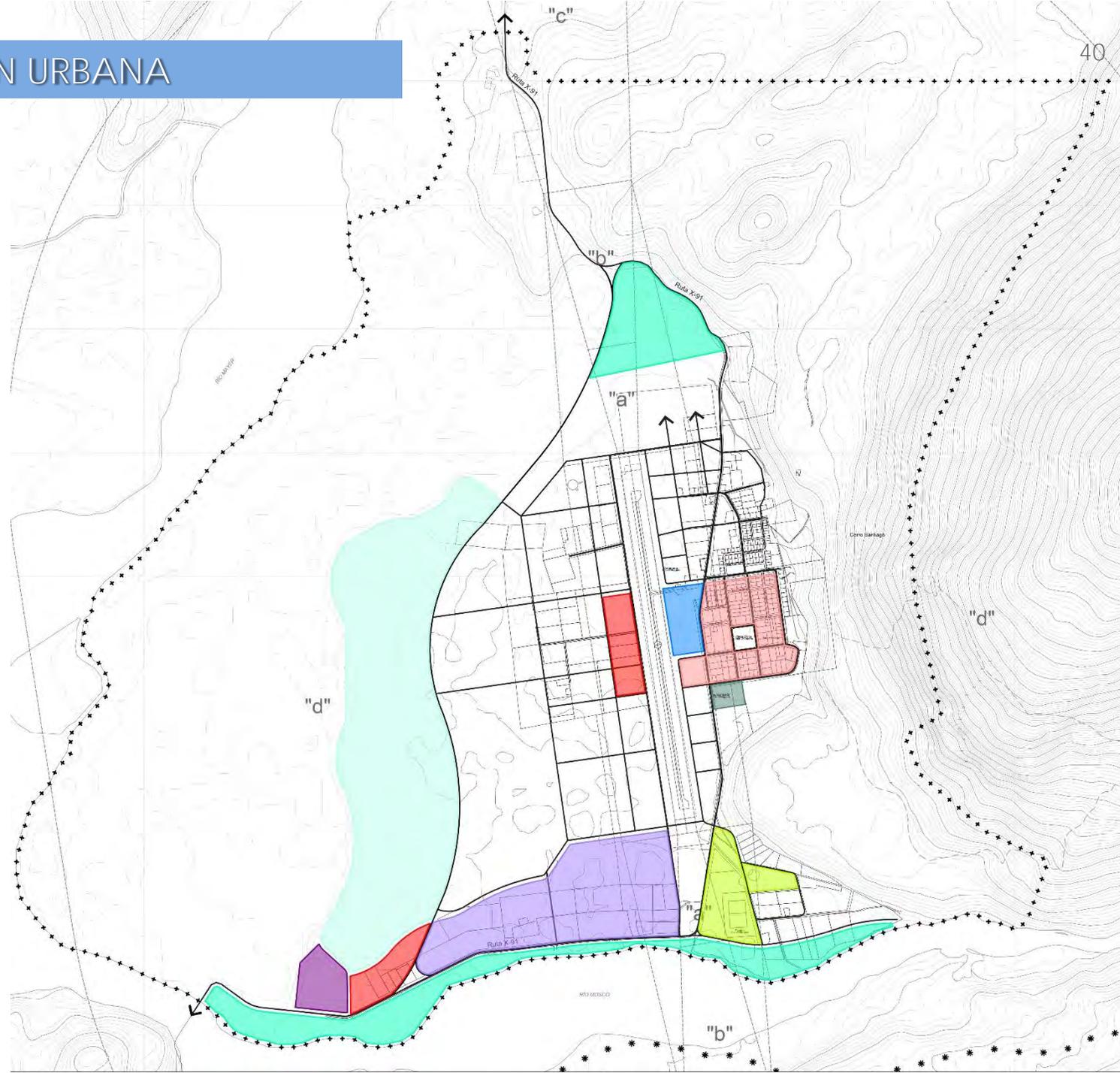
Objetivo: Incorporar territorios naturales para su cuidado y puesta en valor

3.3. Sistema de Equipamientos

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.

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)



4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

ALTERNATIVA 3

INTEGRACIÓN CON CONTEXTO NATURAL

Objetivo: Incorporar territorios naturales para su cuidado y puesta en valor

3.4. Sistema Residencial

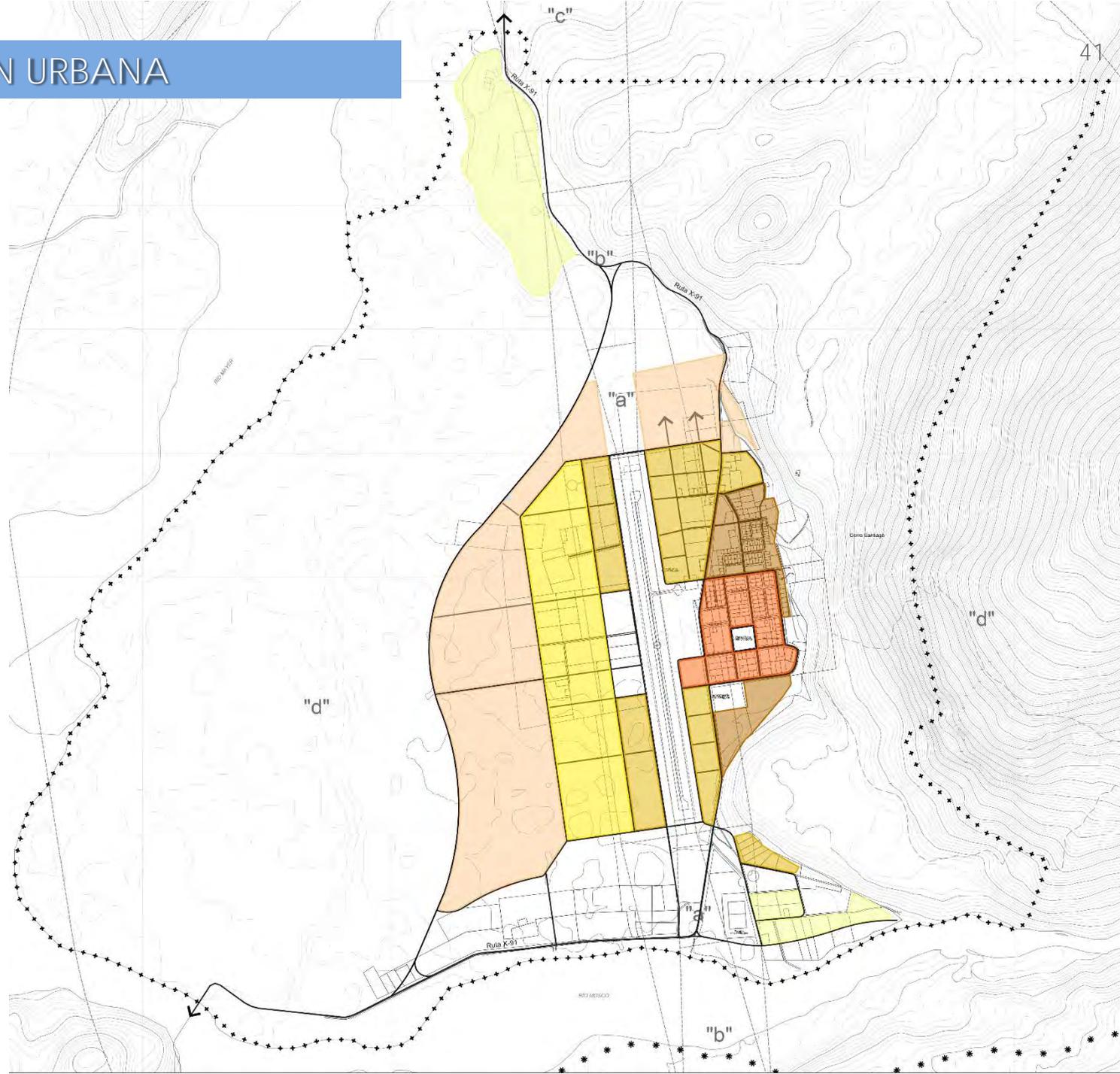
La alternativa 3 propone la ocupación de hasta el borde oriente de la nueva vialidad estructurante del sector poniente, con una intensidad residencial baja (10-20 Hab/há). Además, incorpora al área urbana un sector residencial con muy baja intensidad (8-10 Hab/há) localizado hacia el extremo norte de 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.

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

Población posible: 5.200 habs (1.300 Viv)

Superficie total residencial: 190 há



ALTERNATIVA 3

INTEGRACIÓN CON CONTEXTO NATURAL

Objetivo: Incorporar territorios naturales para su control y puesta en valor

3.5. Incorporación al Área Urbana

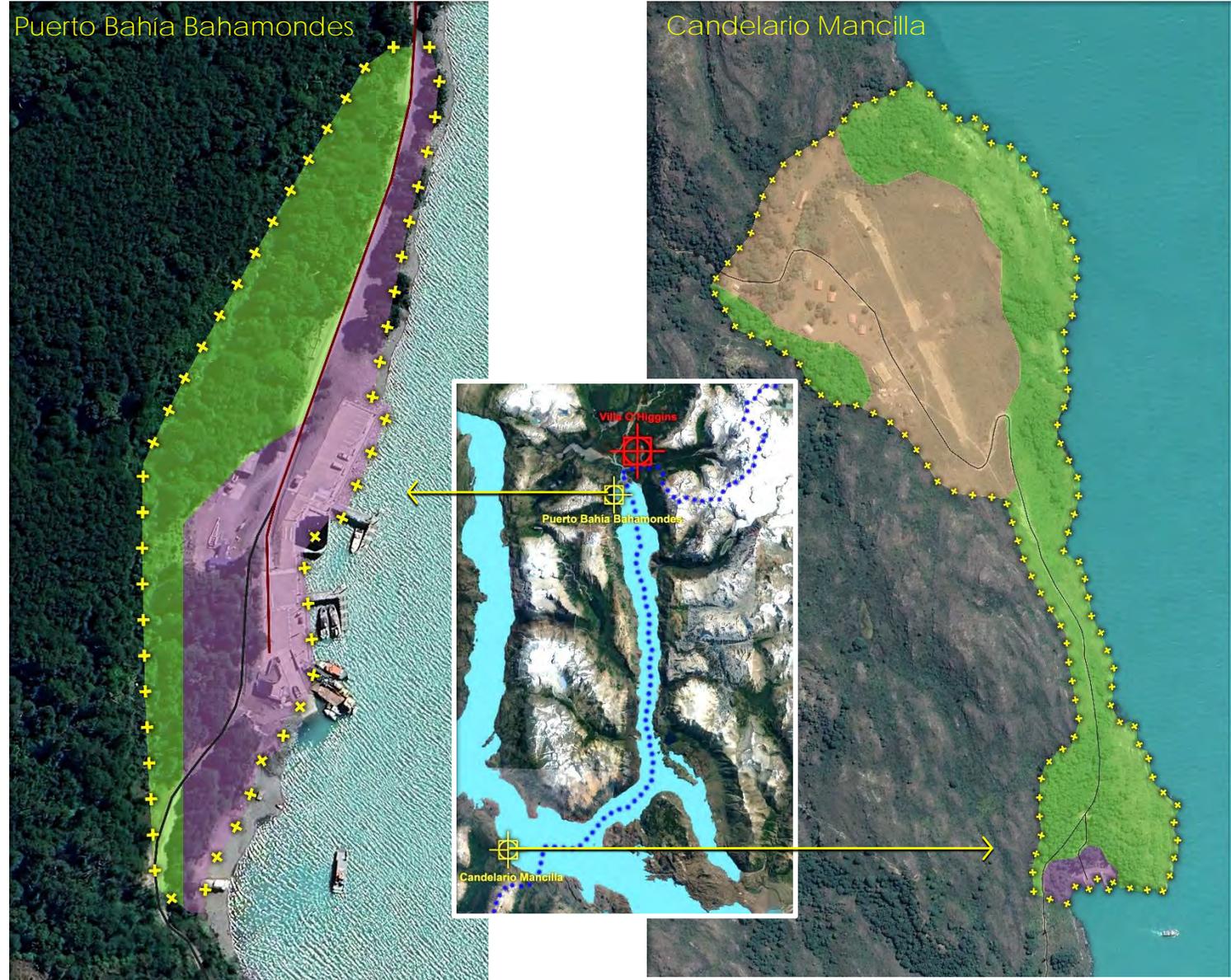
La alternativa 3 además incorpora dentro del área urbana los sectores del Puerto Bahía Bahamondes y Candelario Mancilla. En el caso de Bahía Bahamondes, se reconoce el sector en donde se desarrolla la infraestructura crítica ligada al transporte lacustre que conecta a las localidades ubicadas en torno al lago O'Higgins con Villa O'Higgins, además de permitir el acceso al paso fronterizo Dos Lagunas y un acercamiento a los Campos de Hielo Sur. 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.

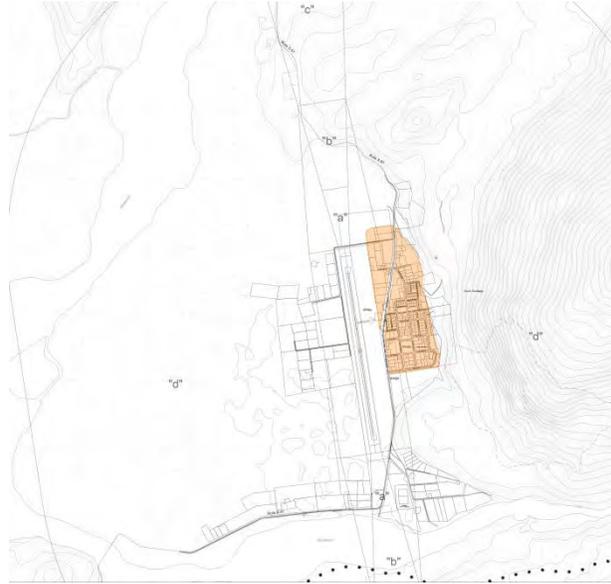
USO PREFERENTE

-  Infraestructura (transporte)
-  Área Verde
-  Desarrollo Mixto de baja intensidad

4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

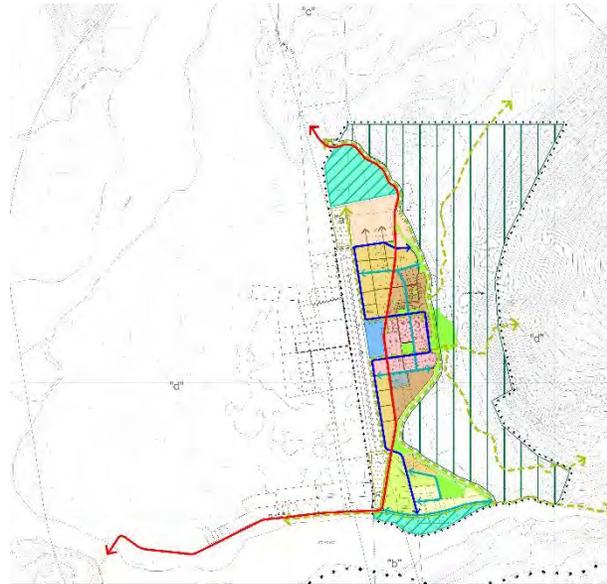


SITUACIÓN ACTUAL



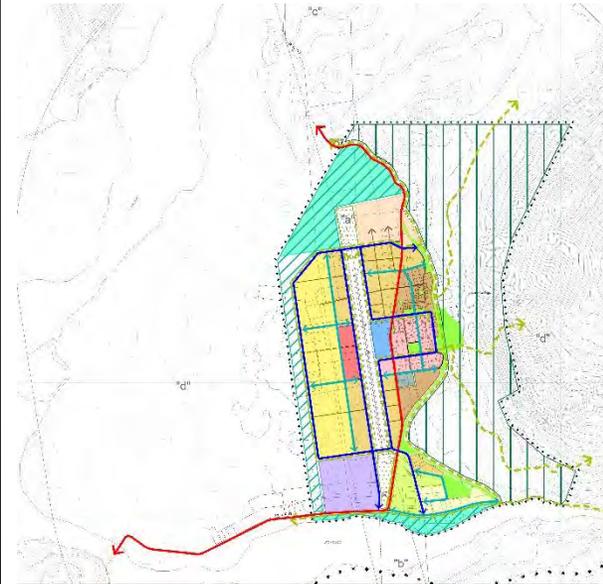
Total área urbana → 0 Ha
 Superficie Ocupable → 33 Ha
 Superficie Residencial Mixta (Consolidada) → 33 Ha
 Población → 523 Hab.
 N° Viviendas → 286 Viv.
 Horizonte Temporal → Actualidad

ALTERNATIVA 1



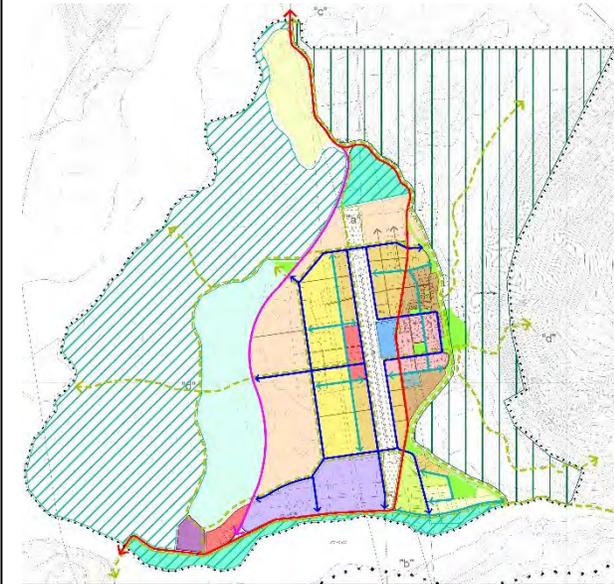
Total Área Urbana → 380 Ha.
 Superficie Ocupable → 140 Ha.
 Superficie Residencial mixta (consolidada + proyectada) → 60 Ha
 Población → 3.300 Hab.
 N° Viviendas → 825 Viv.
 Horizonte Temporal → 10 Años

ALTERNATIVA 2



Total Área Urbana → 500 Ha
 Superficie Ocupable → 230 Ha
 Superficie Residencial mixta (consolidada + proyectada) → 110 Ha
 Población → 4.500 Hab.
 N° Viviendas → 1.125 Viv.
 Horizonte Temporal → 20 años

ALTERNATIVA 3 PRIORIZADA



Total Área Urbana → 1.100 Ha
 Superficie Ocupable → 430 Ha
 Superficie Residencial mixta (consolidada + proyectada) → 190 Ha
 Población → 5.200 Hab.
 N° Viviendas → 1.300 Viv.
 Horizonte Temporal → 30 años y más

ALTERNATIVA PRIORIZADA

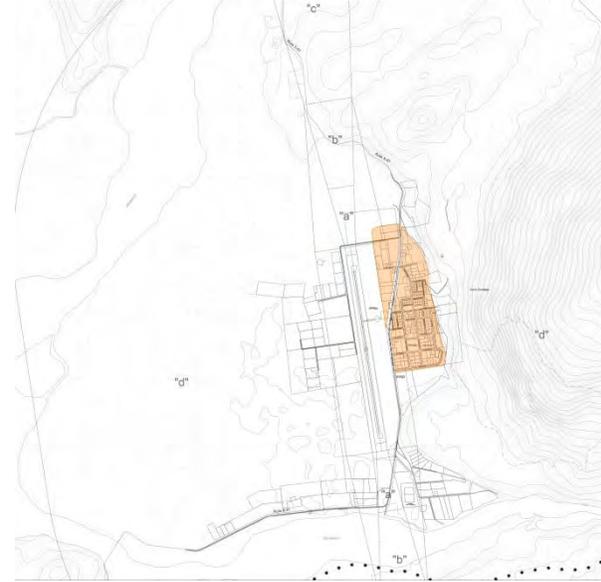
- Planifica el crecimiento urbano en un horizonte temporal de largo plazo.
- Regula ocupación de territorios con valores y/o riesgos naturales.
- Integra el área urbana con el contexto natural.
- Otorga orden y estructura vial a la ocupación del territorio al poniente del aeródromo.
- Incorpora planicie acceso norte, puerto Bahía Bahamondes y Candelario Mancilla.

4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

CAMBIOS RESPECTO A LA SITUACIÓN EXISTENTE

- Sin perjuicio de las características de urbanización que actualmente presenta el centro poblado de Villa O'Higgins, este no cuenta con límite urbano. Por lo tanto, la sola definición de un área urbana constituye un cambio respecto a la situación actual.
- En cuanto a las alturas de edificación, cabe señalar que en todas las alternativas propuestas se mantiene una altura máxima de dos pisos, consistente con las alturas predominantes en la villa y respetando la identidad local, lo que no constituye un cambio respecto de la condición actual.
- El Plan Regulador Comunal (PRC) en ejecución corresponde a un instrumento que se aplicará sobre territorios que, hasta el momento, no cuentan con normativa urbanística. Por lo tanto, gran parte de las propuestas contenidas en las alternativas de estructuración representan un cambio respecto a la condición normativa actual (sin Instrumento de Planificación Territorial)
- Finalmente, las alternativas presentadas servirán como base para la elaboración del anteproyecto del Plan Regulador, en el cual se definirán en detalle aspectos como el trazado de la vialidad propuesta, los usos de suelo permitidos y las normativas urbanísticas aplicables a cada una de las zonas establecidas en el Plan.

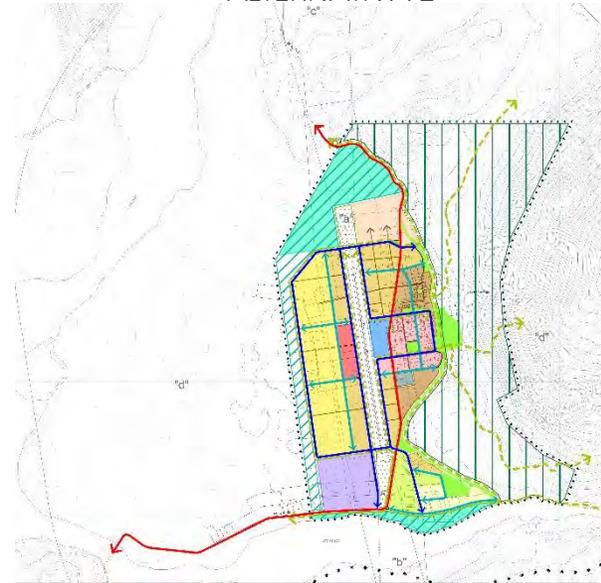
SITUACIÓN ACTUAL



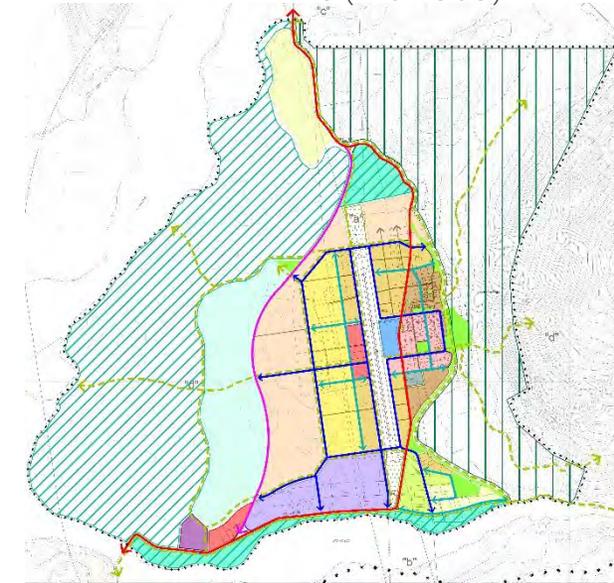
ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3 (Priorizada)





PLAN REGULADOR COMUNAL DE O'HIGGINS

