



MUNICIPALIDAD DE OVALLE

ESTUDIO “ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE” REGIÓN DE COQUIMBO

PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO RESUMEN EJECUTIVO Y SUS PLANOS

JULIO 2024

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN Y ESTRUCTURA DEL INFORME.....	1
1.1	INTRODUCCIÓN GENERAL.....	1
1.2	DEFINICIONES GENERALES DE LA FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO DE UN PLAN REGULADOR COMUNAL.....	1
1.2.1	Finalidad de la actualización del Plan Regulador Comunal de Ovalle.....	1
1.2.2	Definición del área de planificación: aplicación territorial.....	1
1.2.3	¿Qué es un Plan Regulador Comunal?.....	3
1.2.4	Proceso de formulación y aprobación de un plan regulador comunal.....	4
1.2.5	¿Qué es la Imagen Objetivo de un Plan Regulador Comunal?.....	4
1.2.6	Proceso de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo.....	5
1.3	CONTENIDOS DEL RESUMEN EJECUTIVO.....	5
2	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL: IMAGEN ACTUAL.....	7
2.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.....	7
2.1.1	Comuna de Ovalle.....	7
2.1.2	Definición del área de planificación del PRC de Ovalle para la aplicación de la Imagen Objetivo.....	8
2.2	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: TENDENCIAS Y CONDICIONANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	9
2.2.1	Caracterización de la población, viviendas y tendencias de crecimiento.....	9
2.2.2	Sistema de conectividad comunal y urbana.....	14
2.2.3	Vinculación entre las actividades y usos de suelo con el desarrollo urbano.....	18
2.2.4	Desarrollo de sectores y construcciones en el contexto urbano.....	28
2.3	MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO: NIVEL INTERCOMUNAL Y COMUNAL.....	29
2.3.1	Plan Regulador Comunal de Ovalle 2016: Descripción general.....	29
2.3.2	Plan Regulador Comunal de Ovalle 2016: vialidad estructurante y declaratorias de utilidad pública.....	32
2.3.3	Plan Regulador Comunal de Ovalle 2016: propuesta de zonificación del Plan Regulador Comunal de Ovalle.....	37
2.4	PROYECCIONES Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO.....	51
2.4.1	Identificación de áreas consolidadas en el interior del área urbana.....	51
2.4.2	Dinámicas de crecimiento urbano.....	52
2.5	ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE RIESGOS: EXPOSICIÓN A PELIGROS POR INUNDACIÓN Y REMOCIÓN.....	56
2.5.1	Exposición a peligros por inundaciones terrestres.....	56
2.5.2	Exposición a peligros por remociones en masa.....	59
2.5.3	Síntesis de exposición a peligros naturales y nuevos territorios urbanos afectados.....	59
2.5.4	Aplicación de medidas de planificación sobre áreas con exposición a peligros por inundación, por parte de un PRC.....	62
2.6	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO A LA ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	65
2.6.1	Síntesis de consideraciones del proceso de participación.....	65
2.6.2	Consideraciones sobre los lineamientos y objetivos de planificación.....	66
3	IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.....	71
3.1	IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.....	71
3.1.1	Visión de Futuro.....	71
3.2	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.....	72
3.2.1	Objetivos de planificación.....	72
4	IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	77
4.1	DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	77
4.1.1	Componentes comunes y diferenciadores entre alternativas.....	78
4.1.2	Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.....	78
4.2	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A.....	82
4.2.1	Componentes de la Alternativa de Estructuración.....	82

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

4.2.2	Orientaciones de usos e intensidad de ocupación del suelo.....	88
4.2.3	Alternativa de Estructuración A: síntesis de propuesta de zonificación y lineamientos normativos.	91
4.2.4	Alternativa de Estructuración A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.....	95
4.3	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B.	97
4.3.1	Componentes de la Alternativa de Estructuración.....	97
4.3.2	Orientaciones de usos e intensidad de ocupación del suelo.	104
4.3.3	Alternativa de Estructuración B: síntesis de propuesta de zonificación y lineamientos normativos.	109
4.3.4	Alternativa de Estructuración B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.....	112
5	IMAGEN OBJETIVO: COMPARACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.	115
5.1	ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	115
5.1.1	Comparación de las Alternativas de Estructuración Urbana.	115
5.1.2	Análisis de coherencia con respecto a los objetivos de planificación.	124
5.1.3	Revisión de resultados del análisis comparativo.	128
5.1.4	Síntesis de evaluación ambiental de las alternativas.	129
5.1.5	Síntesis de consideraciones del proceso de participación.	137
5.1.6	Conclusiones y recomendaciones del proceso de análisis de las alternativas.....	140
5.2	ALTERNATIVA SÍNTESIS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: DEFINICIÓN DE LA ALTERNATIVA RECOMENDADA.....	143
5.2.1	Alternativa de Estructuración Urbana C: Alternativa Recomendada.	143
5.2.2	Alternativa de Estructuración C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	160
6	ANEXOS.....	165
6.1	ANEXO 1: PLANOS DE LAS ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.....	165

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1-1:	Plan Regulador Comunal de Ovalle.....	2
FIGURA 2-1:	Conectividad de la comuna a nivel provincial y comunal.	7
FIGURA 2-2:	Definición del área de planificación: área urbana del PRC de Ovalle de 2016.....	8
FIGURA 2-3:	Densidad Ovalle CENSO 2017.....	11
FIGURA 2-4:	Sistema de conectividad urbana, caminos públicos (MOP).....	15
FIGURA 2-5:	Sistema de conectividad urbana, caminos públicos (MOP), vías principales y secundarias.	16
FIGURA 2-6:	Trama urbana y vinculación con accesos al área urbana.....	18
FIGURA 2-7:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Ovalle. Viñeta de colores según uso.	19
FIGURA 2-8:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Ovalle.	20
FIGURA 2-9:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de equipamiento.....	22
FIGURA 2-10:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de áreas verdes, plazas y parques.....	23
FIGURA 2-11:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, sector norte de Ovalle.....	24
FIGURA 2-12:	Síntesis de caracterización de usos de suelo, sector sur de Ovalle.	25
FIGURA 2-13:	Esquema desequilibrio entre usos de suelo de equipamiento y residenciales, en el área central de la ciudad de Ovalle y su periferia inmediata.....	26
FIGURA 2-14:	Densidad sector central de Ovalle, según Censo 2017.....	27
FIGURA 2-16:	Identificación de alturas de las construcciones existentes en el sector central del área urbana de Ovalle.	29
FIGURA 2-16:	Comparación entre la zonificación del PRI de Limarí de 2015 y PRC de Ovalle de 2016.....	30
FIGURA 2-17:	PRI de Limarí 2015, vialidad intercomunal en el área urbana de la ciudad de Ovalle.....	31
FIGURA 2-18:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Ovalle.	33
FIGURA 2-19:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Ovalle, según categoría de vía.....	34
FIGURA 2-20:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Ovalle, sector central del área urbana.....	35
FIGURA 2-21:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Ovalle, sector norte del área urbana.	36
FIGURA 2-22:	Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Ovalle, sector sur del área urbana.	37
FIGURA 2-23:	Esquema de zonificación del PRC de Ovalle 2016.....	38
FIGURA 2-24:	Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, Zona Centro.....	39
FIGURA 2-25:	Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, Zona Urbana.....	41

FIGURA 2-26: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, Zona de Actividades Productivas...	44
FIGURA 2-27: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, plazas y parques y zonas de áreas verdes (detalle sector central).	45
FIGURA 2-28: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, plazas y parques y zonas de áreas verdes.	46
FIGURA 2-29: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, áreas de riesgo.	47
FIGURA 2-30: Redes de infraestructura y áreas de restricción presentes en el área urbana de Ovalle, para la definición de zonas no edificables.	48
FIGURA 2-31: Esquema de localización de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural: Inmuebles y zonas de conservación histórica.	49
FIGURA 2-32: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Ovalle.	51
FIGURA 2-33: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Ovalle, entre los años 2003 y 2023.	53
FIGURA 2-34: Estimación de disponibilidad de suelo en Ovalle.	55
FIGURA 2-35: Esquema de áreas de susceptibilidad por inundación por desborde de cauce y de inundación por anegamiento.	57
FIGURA 2-36: Esquema de áreas de susceptibilidad por proceso de ladera y de flujo de barro y/o detritos.	58
FIGURA 2-37: Esquema de áreas de susceptibilidad por inundación asociadas al cauce del río Limarí y afectación de sectores urbanizados y en proceso de consolidación.	61
FIGURA 4-1: Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.	79
FIGURA 4-2: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema del sistema de conectividad.	83
FIGURA 4-3: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema del sistema de centro y subcentros.	84
FIGURA 4-4: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema del sistema de áreas verdes.	86
FIGURA 4-5: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema de aplicación sobre áreas expuestas a peligros de inundación.	87
FIGURA 4-6: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema de áreas que conservan sus características actuales.	89
FIGURA 4-7: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema de áreas que cambian sus características.	90
FIGURA 4-8: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.	94
FIGURA 4-9: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema del sistema de conectividad.	98
FIGURA 4-10: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema del sistema de centro y subcentros.	99
FIGURA 4-11: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema del sistema de áreas verdes.	102
FIGURA 4-12: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema de aplicación sobre áreas expuestas a peligros de inundación.	103
FIGURA 4-13: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema de áreas que conservan sus características actuales.	105
FIGURA 4-14: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema de áreas que cambian sus características.	107
FIGURA 4-15: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.	111
FIGURA 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de conectividad.	116
FIGURA 5-2: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de áreas que conservan sus características actuales.	117
FIGURA 5-3: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de áreas que cambian sus características.	118
FIGURA 5-4: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de Zonificación.	123
FIGURA 5-5: Síntesis de los principales sectores para la aplicación de cambios a la Alternativa B.	142
FIGURA 5-6: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema del sistema de conectividad.	145
FIGURA 5-7: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema del sistema de centro y subcentros.	147
FIGURA 5-8: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema del sistema de áreas verdes.	149
FIGURA 5-9: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema de aplicación sobre áreas expuestas a peligros de inundación.	151
FIGURA 5-10: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema de áreas que conservan sus características actuales.	153
FIGURA 5-11: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema de áreas que cambian sus características.	155

FIGURA 5-12: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.	159
---	-----

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 2-1: Variación población Ovalle.	9
CUADRO 2-2: Población por Área Urbana-Rural.	10
CUADRO 2-3: Evolución del número de viviendas y variación intercensal, Período 1992 - 2017.	12
CUADRO 2-4: Evolución del número de personas por vivienda, Período 1992 - 2017.	12
CUADRO 2-5: Tipos de vivienda, Censo 1992, 2002 y 2017.	12
CUADRO 2-6: Proyección de vivienda y población, Comuna de Ovalle (intervalos de 5 años).	13
CUADRO 2-7: Proyección de vivienda y población, Comuna de Ovalle (intervalos por año)	13
CUADRO 2-8: Actualización de listado de Inmuebles de Conservación Histórica, establecidos por el PRC de Ovalle...	50
CUADRO 2-9: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana del PRC de Ovalle.	52
CUADRO 2-10: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Ovalle, entre los años 2003 y 2023. Estimación de superficie promedio anual.	52
CUADRO 2-11: Resumen del crecimiento urbano en Ovalle, entre los años 2003 y 2023.	54
CUADRO 2-12: Estimación de disponibilidad de suelo en Ovalle.	54
CUADRO 2-13: Síntesis de los criterios de zonificación de las amenazas naturales.	60
CUADRO 2-14: Definición de criterios de planificación de acuerdo a nivel de susceptibilidad de exposición a riesgos – por inundación terrestre.	63
CUADRO 2-15: Definición de criterios de planificación de acuerdo a nivel de susceptibilidad de exposición a riesgos – por remoción en masa.	63
CUADRO 2-13: Imagen Objetivo PRC de Ovalle 2016.	66
CUADRO 3-1: Definición de Objetivos de Planificación.	72
CUADRO 4-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: resumen de la propuesta de zonificación y lineamientos normativos.	92
CUADRO 4-2: Alternativa de Estructuración Urbana A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	95
CUADRO 4-3: Alternativa de Estructuración Urbana B: resumen de la propuesta de zonificación y lineamientos normativos.	109
CUADRO 4-2: Alternativa de Estructuración Urbana B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	112
CUADRO 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: resumen de la propuesta de zonificación.	119
CUADRO 5-2: Análisis de coherencia de las alternativas de estructuración urbana respecto a los objetivos de planificación.	125
CUADRO 5-3: Resumen de la ponderación de las alternativas respecto a la visión de futuro a partir de los objetivos de planificación.	128
CUADRO 5-4: Alternativa de Estructuración Urbana C: resumen de la propuesta de zonificación y lineamientos normativos.	157
CUADRO 5-5: Alternativa de Estructuración Urbana C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.	160

1 INTRODUCCIÓN Y ESTRUCTURA DEL INFORME.

1.1 INTRODUCCIÓN GENERAL.

El presente documento corresponde al Resumen Ejecutivo del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, realizada en el marco de la elaboración del Plan Regulador Comunal de Ovalle, según lo establecido por el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Plan Regulador Comunal (PRC), de acuerdo a lo establecido por la normativa urbana vigente, corresponde un instrumento de planificación territorial, que, en términos generales, persigue regular y orientar el desarrollo de las construcciones al interior del área urbana comunal.

El ámbito de competencia de un instrumento de planificación territorial está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En este cuerpo legal, se entiende por planificación urbana comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados urbanos. Este instrumento se encuentra constituido por un conjunto de normas (denominadas como normas urbanísticas), aplicadas a nivel de zona o subzona, definiendo los usos de suelo permitidos y prohibidos en su interior, además de fijar los rangos mínimos de la subdivisión de los terrenos y los tamaños mínimos y máximos de las construcciones (alturas máximas de edificación, coeficiente de ocupación y coeficiente de constructibilidad, principalmente), entre otras disposiciones. Junto a lo anterior, este Plan le corresponde definir la clasificación de la estructura vial, las áreas restringidas al desarrollo urbano y las de protección por su valor natural o patrimonial cultural.

La formulación de la Imagen Objetivo, corresponde a la primera fase del proceso de elaboración de un PRC, donde se integran las principales variables territoriales, identificadas por medio del diagnóstico técnico de la realidad actual comunal, junto con las opiniones y expectativas de los actores presentes en el territorio, tales como, la comunidad, organizaciones, agentes productivos, autoridades, entre otros. De este modo, **la imagen objetivo corresponde a una herramienta de tipo conceptual, que persigue establecer una visión propositiva, positiva y deseada, para el desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación, estableciendo una serie de objetivos que deben ser abordados como lineamientos para el proceso de formulación del Plan**

1.2 DEFINICIONES GENERALES DE LA FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO DE UN PLAN REGULADOR COMUNAL.

1.2.1 Finalidad de la actualización del Plan Regulador Comunal de Ovalle.

La Comuna de Ovalle presenta dos instrumentos de planificación territorial vigentes, correspondientes al PRC de Ovalle de 2016, junto con el Plan Regulador Intercomunal de Limarí de 2015. En este marco, el presente Estudio tiene por finalidad actualizar el PRC de Ovalle, renovando la aplicación de sus normas urbanísticas, zonificación y sistema de conectividad, principalmente, al interior de su área urbana (ver FIGURA 1-1).

1.2.2 Definición del área de planificación: aplicación territorial.

El área de planificación de la actualización del PRC de Ovalle, corresponde al área urbana de la ciudad de Ovalle, establecida por el Plan vigente, según se muestra en la FIGURA 1-1.

1.2.3 ¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

<i>Definición</i>
- El Plan Regulador Comunal¹ es un instrumento legal elaborado en el marco de la LGUC y OGUC. - Es una política pública, que corresponde a un Instrumento de Planificación Territorial que persigue regular y orientar el desarrollo de las áreas urbanas de una comuna. - Representa los intereses de la comunidad, el bien común, y no los intereses de una persona, institución o una empresa en particular. - Sus normas se aplican por igual a todos los terrenos y actividades, sean públicos o privados. - Su formulación es pública y transparente, todos los intereses deben ser de conocimiento público.
<i>¿Qué hace?</i>
- El PLAN REGULADOR COMUNAL define las reglas sobre las actividades se pueden desarrollar en un terreno y como se puede construir en él, dentro de un Área Urbana. - Regula principalmente por medio de: - o Definición de un LÍMITE URBANO como frontera entre lo rural y lo urbano. - o Por medio de una ZONIFICACIÓN: divide el área urbana en zonas y subzonas. - o Establece en las zonas NORMAS URBANÍSTICAS (reglas para ocupar y construir). - o Define el ESPACIO PÚBLICO: vialidad y áreas verdes en su calidad de bienes nacionales de uso público. - o Reconoce las ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL y de VALOR PATRIMONIAL CULTURAL, que se encuentran vigentes al interior del área urbana. - o Define ZONAS O INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA. - o Reconoce el PATRIMONIO PROTEGIDO POR OTROS CUERPOS LEGALES. - o Define ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO, denominadas “zonas no edificables” o “áreas de riesgos”.
<i>Para qué sirve:</i>
- Para saber hacia dónde puede crecer la ciudad o localidad, lo que corresponde a la definición del límite urbano. - Para que los habitantes tengan claridad sobre cómo pueden subdividir sus terrenos. - Para saber qué tipo de actividades se pueden realizar en ellos (determina los usos permitidos y los usos prohibidos). - Define diferentes zonas para evitar que las actividades se molesten unas con otras. - Para saber cómo se puede construir en cada terreno, cuanto suelo se puede ocupar, la altura máxima de las edificaciones, si hay antejardín o no, entre otras reglas. Estas reglas se denominan normas urbanísticas. - Para saber cuáles serán las nuevas calles o donde será necesario ensanchar las existentes. - Para saber dónde existen áreas expuestas a riesgos, que puedan afectar a las personas y amenazar con dañar a las edificaciones. - Para saber dónde se puede localizar equipamiento de mayor escala. - Para contribuir al resguardo del patrimonio natural o cultural por medio de la aplicación de normas urbanísticas definidas para ese fin.
<i>Para que no sirve:</i>
- No urbaniza (no pavimenta calles, no construye alcantarillado, no hace plazas). - No resuelve problemas en el espacio público (basura, perros vagos, estacionamientos, etc.). - No resuelve el acceso a la vivienda (no entrega subsidios o terrenos). - No trae recursos para desarrollar proyectos (construir calles o comprar terrenos para áreas verdes, sedes sociales o deportivas, entre otras). - No es un programa de inversiones (no viene asociado a la asignación de recursos). - No regula la plantación de nuevos árboles o nuevas masas vegetales.

¹ Artículo 41° LGUC: Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

¿Qué documentos conforman un Plan Regulados Comunal?

El Plan Regulador Comunal, una vez terminado su proceso de formulación, se encuentra compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria Explicativa: que expone los antecedentes que justifican las distintas propuestas del PRC, junto con su descripción.
- Estudios Técnicos.
- Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas.
- Ordenanza Local.
- Planos.

1.2.4 Proceso de formulación y aprobación de un plan regulador comunal.

La elaboración de un Plan Regulador Comunal corresponde a un proceso de integración de componentes técnicos y normativos, a partir de un diagnóstico del territorio, que, a su vez, incorpora las aspiraciones y necesidades de sus habitantes y otros actores presentes en el territorio.

En términos generales, la elaboración de este tipo de instrumento de planificación territorial, se encuentra dividida en etapas complementarias y sucesivas, que parten con un diagnóstico de la situación existente del territorio en Estudio y termina con la definición de un Anteproyecto de PRC (incluyendo todos sus componentes: Memoria, Estudios Técnicos, Ordenanza y Planos, principalmente). Este proceso, como acontece en la mayor parte de los estudios de formulación de un PRC, se divide en las siguientes etapas:

- Elaboración del Diagnóstico.
- Formulación de la Imagen Objetivo del Plan (que se somete a un proceso de consulta y exposición pública), finalizando con la definición de los términos para la elaboración del Anteproyecto del PRC.
- Elaboración del Anteproyecto del PRC, cuyos contenidos mínimos se encuentran establecidos por los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la OGUC.
- El Anteproyecto del PRC, en su versión corregida y final, que se somete a tramitación, para su aprobación y puesta en vigencia de acuerdo a lo establecido por el artículo 43 de la LGUC y el artículo 2.1.11. de la OGUC.

El proceso de elaboración y aprobación de un plan regulador, de conformidad con el artículo 7° bis de la Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente, es sometido a un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE), que acompaña al proceso técnico desde su inicio y que se plasma en un Informe Ambiental.

1.2.5 ¿Qué es la Imagen Objetivo de un Plan Regulador Comunal?

Los principales contenidos de la Imagen Objetivo, así como, su proceso de consulta y exposición pública, se encuentran establecidos por el artículo 28 octies de la LGUC. La Imagen Objetivo y los resultados de su proceso de consulta pública, son aprobados por el Concejo Municipal, incluyendo un acuerdo respecto a los términos (o lineamientos), con los cuales se deberá orientar el proceso de formulación del Anteproyecto del PRC.

La Imagen Objetivo de un PRC es una propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación (artículo 1.1.2. de la OGUC). En este sentido, es una herramienta de tipo conceptual, que persigue definir una visión positiva y deseada para el desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación.

El territorio sujeto a planificación corresponde al área donde se aplica el instrumento de planificación territorial, que el caso de un PRC, se aplica al interior del área urbana, tal como se mencionó anteriormente.

La imagen objetivo, en términos generales, puede perseguir el establecimiento los roles para una localidad o área urbana, según su vocación y su potencial, entre otros. También puede considerar para su definición aspectos que caracterizan el territorio, como es el caso de su localización, accesibilidad, tendencias de crecimiento, disponibilidad de suelo, servicios, preferencias de las personas, tomando en cuenta al mismo tiempo limitantes del contexto natural, económico y de desarrollo urbano.

En el caso de un PRC, la Imagen Objetivo puede buscar renovar, potenciar o reforzar los roles actuales de un área

urbana, respecto a su imagen actual, o bien, desarrollar aquellos que se muestran incipientes o que presentan una ventaja comparativa en la escala local, comunal o intercomunal. También puede buscar incluir nuevos roles u orientaciones de desarrollo, aunque estos no se encuentren presentes en el territorio.

Los roles o vocaciones actuales de una localidad o área urbana, se desprenden del diagnóstico (que corresponde a la imagen actual), donde se han caracterizado los usos de suelo presentes y dentro de ellos, las actividades o destinos y sus escalas de atención a la demanda local e intercomunal según sea el caso.

Posteriormente, en la fase de formulación del Anteproyecto, se realiza la definición del nuevo instrumento de planificación en relación a todos sus aspectos normativos, de acuerdo a la legislación urbana vigente (LGUC y OGUC), tomando como base la Imagen Objetivo y procurando su cumplimiento. Posteriormente es sometido al proceso de aprobación mencionado en el punto anterior.

1.2.6 Proceso de consulta pública y aprobación de la Imagen Objetivo.

Los contenidos de la Imagen Objetivo son incluidos en el presente Resumen Ejecutivo, el que será sometido a un proceso de consulta pública, conforme a lo establecido por el artículo 28 octies de la LGUC y por el artículo 2.1.5. de la OGUC. Dicho proceso considera, junto con la exposición pública, un procedimiento para la recepción de observaciones fundadas, las cuales deben ser posteriormente consideradas por el Concejo Municipal, quién debe adoptar, sobre cada una de ellas, un acuerdo fundado sobre si las acepta o rechaza. El proceso finaliza con el acuerdo del Concejo Municipal en el cual se establece los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto del plan.

1.3 CONTENIDOS DEL RESUMEN EJECUTIVO.

El presente documento se divide en los siguientes capítulos:

- Capítulo 1, con la presente introducción.
- Capítulo 2, con la “Síntesis del diagnóstico territorial: imagen actual”, con la definición del área de planificación, tendencias y condicionantes de la estructura urbana, marco de referencia normativo a nivel intercomunal y comunal, proyecciones y tendencias de crecimiento urbano, actualización del estudio de riesgos (exposición a peligros por inundación) y síntesis del diagnóstico respecto a otras consideraciones de estructuración urbana.
- Capítulo 3, con la “Imagen Objetivo: objetivos de planificación y medidas del plan” con respecto de la definición de la “visión de futuro y lineamientos de desarrollo urbano”.
- Capítulo 4, con la “Imagen Objetivo: Alternativas de Estructuración Urbana”, incluyendo la definición de Alternativas de Estructuración Urbana.
- Capítulo 5, con la “Imagen Objetivo: comparación y análisis de las Alternativas de Estructuración Urbana”, incorporando la comparación, análisis y evaluación de las alternativas de estructuración urbana, junto con la presentación de la Alternativa recomendada.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

2 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL: IMAGEN ACTUAL.

2.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

2.1.1 Comuna de Ovalle.

La comuna de Ovalle se encuentra a 412 kilómetros al norte de Santiago y a 86 kilómetros al sur de La Serena, la capital regional. Limita al norte con las comunas de Coquimbo y Andacollo, (provincia de Elqui); al este con Río Hurtado y Monte Patria, al sur con Punitaqui y Canela (provincia de Choapa); y al oeste con el Océano Pacífico. La comuna presenta una superficie de aproximadamente 3.835 km².

FIGURA 2-1: Conectividad de la comuna a nivel provincial y comunal.



Fuente: Elaboración propia

El emplazamiento de la comuna y de la ciudad de Ovalle, destaca por su papel estratégico como capital de la Provincia del Limarí, dado por su ubicación geográfica e infraestructura, que concentra los elementos que la convierten en la capital política-administrativa, junto con constituir un centro geográfico de servicios y de intercambio comercial de la provincia, en especial de la cuenca hidrográfica del Limarí (ver FIGURA 2-1). Además, contiene un importante hito de la Biodiversidad que es el Parque Nacional y Reserva de la Biosfera Parque Bosque Fray Jorge, certificado como sitio Starlight a nivel mundial. Además, en la actualidad la comuna en su borde costero contiene numerosos e importantes Parques Eólicos operativos y en Construcción, entre los primeros operativos destaca el más extenso territorialmente es Parque Eólico Talinay (Talinay I y Talinay II), Parque Eólico Monte Redondo y Punta Sierra, en construcción prontamente operativos El Arrayán, La Cebada, Pacífico La Gorgonia.

El área de planificación de la presente actualización del PRC de Ovalle, se concentra en el área urbana comunal, establecida por el Plan, vigente desde 2016. El Plan define un área urbana de **2.677,9 hectáreas**, aproximadamente, que incluye a la ciudad de Ovalle y a las localidades de Huamalata y La Chimba, junto con establecer sus áreas de crecimiento urbano.

El límite urbano establecido por el PRC de Ovalle, junto con reconocer los sectores que se presentaban consolidados al momento de la elaboración del Plan, incorporó las zonas de extensión urbana previstos por el PRI de Limarí de 2015 (ZEU-1 y ZEU-2), integrando las localidades de Huamalata y La Chimba (ver FIGURA 2-2).

Al norte la ciudad de Ovalle el área urbana es definida aproximadamente entre la Ruta 43 (y la quebrada Del Ingenio) y el cauce del río Hurtado, incluyendo el sector de Huamalata, estrechándose en la medida que se avanza hacia el norte, incluyendo el aeródromo de civil El Tuqui y el sector al norte del camino D-595.

En el borde sur oriente del área urbana, se incluye la caja del río Limarí, mientras que hacia el sur de la ciudad se integra el sector de La Chimba, además de los loteos emplazados en el camino Río Loa y El Reloj, junto con las áreas relacionadas con la Ruta 45 y los caminos D-633 (camino a La Chimba) y D-529 (Camino Subida a La Chimba). En sur poniente el área urbana reconoce los sectores aledaños al camino D-505.

Al norponiente el área urbana de Ovalle se encuentra asociada principalmente al borde de la Quebrada Del Ingenio, aproximadamente.

2.2 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: TENDENCIAS Y CONDICIONANTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

A continuación, se presenta una síntesis de los principales resultados del diagnóstico territorial realizado en la comuna de Ovalle, focalizado dentro del área de planificación, donde se identifican las principales tendencias y condicionantes existentes, que conforman la imagen actual de este territorio.

2.2.1 Caracterización de la población, viviendas y tendencias de crecimiento.

2.2.1.1 Características de la Población.

La comuna de Ovalle, de acuerdo a los datos de los Censos de Población, según información del Instituto de Nacional de Estadísticas (INE), experimentó un importante incremento, pasando de 98.089 habitantes en 2002, hasta 111.272 habitantes en 2017, lo que representa una variación del 13,4% (ver CUADRO 2-1). En comparación con la Región de Coquimbo, la variación porcentual tiende a ser similar, dado que esta es de un 16,2%, pero inferior a lo registrado a nivel País, que es de un 25,5%. Sin perjuicio de lo anterior, Ovalle es la tercera comuna más poblada de la Región de Coquimbo.

CUADRO 2-1: Variación población Ovalle.

Unidad Territorial	Censo 2002	Censo 2017	Variación (%) 2002- 2017	Proyección 2023	Variación (%) 2017 - 2023
Comuna de Ovalle	98.089	111.272	13,4	123.724	11,2
Región de Coquimbo	603.210	757.586	25,5	869.103	14,7
País	15.116.435	17.574.003	16,2	19.960.889	13,6

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2002, 2017, Proyecciones de Población 2023, INE

La proyección de población para la comuna, a partir del CENSO 2017, realizada por el INE, indica que para el año 2023 la comuna debió alcanzar a 123.724 personas, representando una variación de 11,2%, entre 2017 y 2023 (ver CUADRO 2-1). Al comparar esta variación, con el mismo tipo de datos a nivel de la regional y de País, es posible apreciar que el crecimiento comunal es menor. A nivel regional la variación fue de un 14,7%, mientras que a nivel País llegó a un 13,6%.

La comuna alcanzó para el año 2017 una población urbana de 87.539 habitantes, equivalente al 78,7% del total,

mientras que la población rural llegó a las 23.733 habitantes, que representa el 21,3% del mismo total (ver CUADRO 2-2). Considerando las proyecciones de población del INE, en el año 2023 la población urbana alcanzó a 98.516 habitante, que representa el 79,6% del total, con un aumento respecto al 2017. En tanto, la población rural para el mismo año llegó a 25.208 habitantes, con una leve disminución en su participación porcentual respecto al 2017, con un 20,4%.

CUADRO 2-2: Población por Área Urbana-Rural.

Unidad Territorial	Censo 2017		Proyección 2023		Población Urbana (%)		Población Rural (%)	
	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Censo 2017	Proyección 2023	Censo 2017	Proyección 2023
Comuna de Ovalle	87.539	23.733	98.516	25.208	78,7	79,6	21,3	20,4
Región de Coquimbo	615.116	142.470	714.700	154.403	81,2	82,2	18,8	17,8
País	15.424.263	2.149.740	17.703.812	2.257.077	87,8	88,7	12,2	11,3

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017, Proyecciones de Población 2023, INE

En el 2017 la comuna presentó un porcentaje de población rural más alto que el promedio regional del 18,8%, versus un 21,3%, la que se encuentra más cercana al promedio país, con un 11,3%. La proyección al 2023 pronóstica que el porcentaje de población rural disminuya de un 21,3% a un 20,4% (ver CUADRO 2-2).

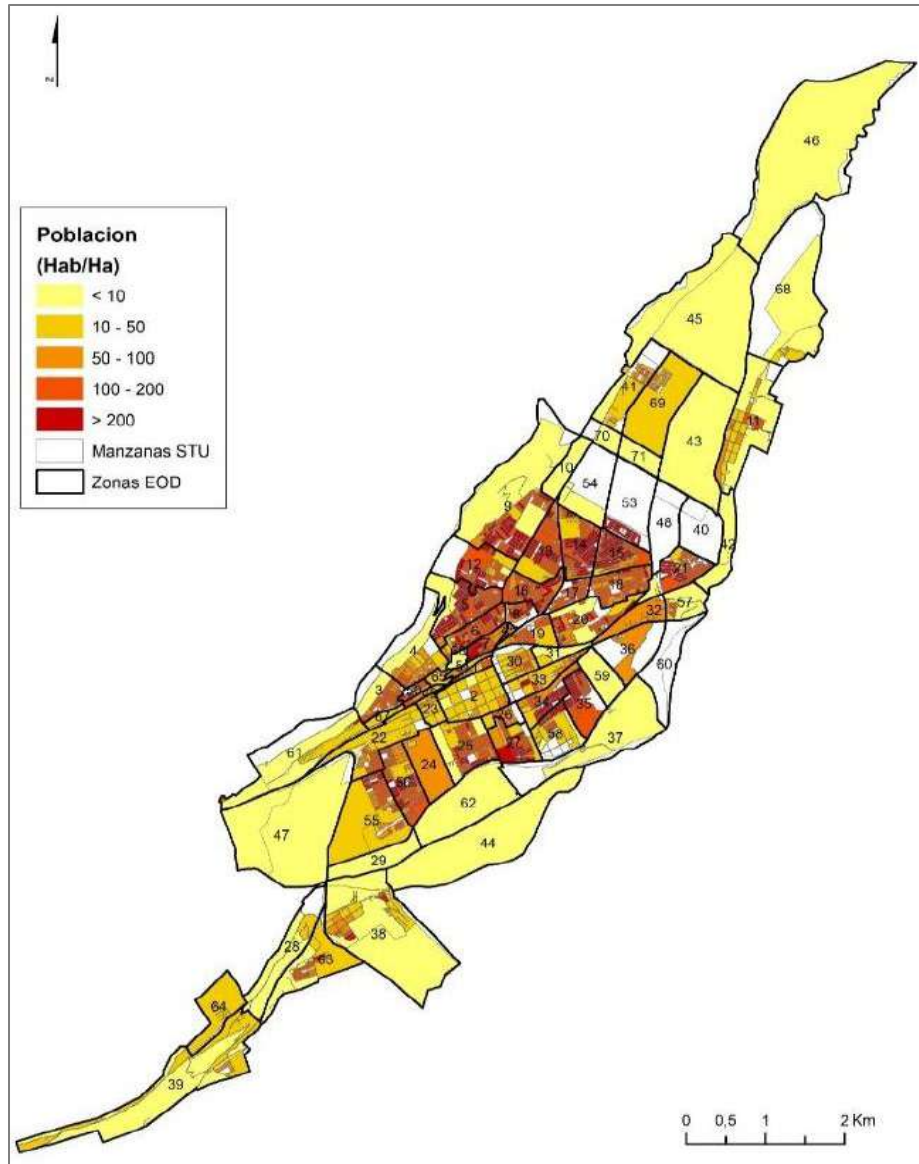
La mayor parte de la población comunal es urbana, que se estima que para el año 2023 **alcanzó a 98.516 personas, equivalente al 79,6%**, las que se localizan principalmente al interior del área urbana de Ovalle.

2.2.1.2 Densidad de población.

La densidad corresponde al grado de concentración de construcciones, viviendas o habitantes, dentro de un territorio determinado. En el caso del presente punto se identifica la densidad de viviendas y habitantes dentro de la Comuna de Ovalle, usando como base los antecedentes contenidos en los distritos censales establecidos por el Censo de Población 2017 (INE). Estos antecedentes son representados a nivel de manzanas, integrando datos de habitantes de viviendas, mientras que en color blanco se representan las manzanas nuevas que no poseen información.

En la FIGURA 2-3 se puede apreciar la densidad de habitantes por hectárea en la comuna, en donde los rangos van desde 10 hab/ha y más de 200 Hab/Ha. El área central de la ciudad (que incluye su centro fundacional y los sectores que lo rodean), se caracteriza por tener una mayor densidad, mientras que los extremos, en color amarillo como se ve en la siguiente figura, son los de menor densidad, teniendo menos de 10 hab/ha.

FIGURA 2-3: Densidad Ovalle CENSO 2017.



Fuente: Estudio "Actualización diagnóstico sistema de transporte urbano, Ovalle", SECTRA 2023.

2.2.1.3 Características de las viviendas.

Conforme a la información disponible en el censo del año 2017 en la comuna de Ovalle se registró un total de 42.095 viviendas, con una tendencia al alza durante los últimos años, de acuerdo a los datos de los Censos de 1992 y 2002 (ver CUADRO 2-3). La evolución del número de personas en las viviendas también ha sufrido cambios a través de los años, teniendo un promedio de 4,0 personas por vivienda en el año 1992, para terminar con un promedio de 2,6 personas por vivienda en el año 2017 (ver CUADRO 2-4).

CUADRO 2-3: Evolución del número de viviendas y variación intercensal, Período 1992 - 2017.

Año	1992	2002	2017	Variación 1992-2002	Variación 2002-2017
Número de viviendas	21.400	29.247	42.095	7.847	12.821

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1992, 2002 y 2017, INE. Elaboración Propia.

CUADRO 2-4: Evolución del número de personas por vivienda, Período 1992 - 2017.

Año	1992	2002	2017
Número de personas por viviendas	4,0	3,4	2,6

Fuente: Censos de Población y Vivienda 1992, 2002 y 2017, INE. Elaboración Propia.

La mayoría de viviendas en la comuna, casi en su totalidad, corresponden a casas, las cuales variaron en un 7,2% desde el 1992 al 2017 (ver CUADRO 2-5). Le sigue en segundo lugar la tipología de chozas, rancho o mediagua, y casi en último lugar la tipología de edificios. Lo cual marca una característica importante de la comuna, marcada por un territorio conformado por casas, pero que con el tiempo ha aumentado la presencia de departamentos en edificio, desde un 1% en 1992 a un 3,8% en el 2017.

CUADRO 2-5: Tipos de vivienda, Censo 1992, 2002 y 2017.

	1992	%	2002	%	2017	%
Casa	18.242,00	85,3	26.074,00	89,2	38.937,00	92,5
Departamento en edificio	200	1	793	2,8	1.578,00	3,8
Vivienda Tradicional indígena	-	-	0	0	7	0,1
Pieza en casa antigua o en conventillo	593	2,8	229	0,8	203	0,5
Mediagua, mejora, rancho o choza	2.275,00	10,7	1.858,00	6,4	1.097,00	2,7
Móvil (carpa, casa rodante, vagón, container, bote, lacha o similar)	28	0,2	13	0,1	25	0,1
Vivienda Particular de otro tipo	12	0,1	208	0,8	192	0,5
Vivienda Colectiva (residencial, pensión, hotel, motel, internado, hospital, regimiento, etc.)	50	0,3	70	0,3	56	0,2
Total Vivienda censadas	21.400,00	100	29.247,00	100	42.095,00	100

Fuente: Censo de Población y Vivienda 1992, 2002, 2017, INE. Elaboración Propia.

2.2.1.4 Proyecciones de población y vivienda.

De acuerdo al análisis de las tendencias y proyecciones de población y viviendas², se registran las siguientes proyecciones de población hasta el año 2035 en la Comuna de Ovalle:

² El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) proporciona proyecciones de la población hasta el año 2035 por comuna. Estas proyecciones se basan en diversos factores demográficos como la tasa de natalidad, mortalidad y migración. A partir de esto, para la estimación de las proyecciones de vivienda, se asume un supuesto clave que es la disminución del número de personas por vivienda, a partir del dato del último censo de población, es decir, se asume que el número de personas por vivienda va a la baja, lo que es una tendencia observada en muchas regiones debido a factores como el envejecimiento de la población y cambios en las estructuras familiares.

La proyección del número de viviendas nace de la división de la proyección de la población por la proyección del número de personas por vivienda:

$$\text{Número de viviendas} = \frac{\text{Proyección de la población}}{\text{Número de personas por vivienda}}$$

CUADRO 2-6: Proyección de vivienda y población, Comuna de Ovalle (intervalos de 5 años)

Año	Proyección Viviendas	Ocupantes por Vivienda	Variación Porcentual	Proyección Población	Variación	Variación Porcentual
1992	21.400	4,0	-	84.982	-	-
2002	29.247	3,4	37%	98.089	13.107	15,4%
2017	42.095	2,6	44%	111.272	13.183	13,4%
2020	52.726	2,3	25%	121.269	9.997	9,0%
2025	62.523	2,0	19%	125.046	3.777	3,1%
2030	71.030	1,8	14%	127.854	2.808	2,2%
2035	86.679	1,5	22%	130.019	2.165	1,7%

Fuente: Elaboración propia. INE CENSO 2017, Proyección Población INE 2020-2035.

CUADRO 2-7: Proyección de vivienda y población, Comuna de Ovalle (intervalos por año)

Año	Proyección de población	Proyección de vivienda
2018	118.563	47.425
2019	119.936	49.973
2020	121.269	52.726
2021	122.241	53.148
2022	123.013	55.915
2023	123.724	56.238
2024	124.401	59.239
2025	125.046	62.523
2026	125.662	62.831
2027	126.252	63.126
2029	127.346	67.024
2028	126.812	66.743
2030	127.854	71.030
2031	128.346	71.303
2032	128.811	75.771
2033	129.245	76.026
2034	129.647	81.029
2035	130.019	86.679

Fuente: Elaboración propia. INE CENSO 2017, Proyección Población INE 2020-2035.

En el caso de la población, se proyecta una variación de 18.747 habitantes entre 2017 y 2035, equivalente a un incremento de 16,8%, pasando de 111.272 habitantes en 2017 a 130.019 habitantes en 2035 (ver CUADRO 2-6 y CUADRO 2-7). Si se considera esta estimación desde el **año 2024** (124.401 habitantes), al 2035 se **registrará un incremento en la población de 5.618 habitantes**.

En cuanto a las viviendas, se proyecta una disminución en tasa de ocupación, pasado de 2,6 personas por vivienda en 2017 a 1,5 personas por vivienda en 2035 (ver CUADRO 2-6). Lo anterior implica que el ritmo de crecimiento de vivienda será superior al incremento de la población, dada la menor ocupación de las mismas. Es por esto, que se proyecta una variación entre 2017 y 2035 de 44.584 viviendas, alcanzando un total de 86.679 unidades. Al considerar esta estimación desde el **año 2024** (59.239 viviendas), es **posible estimar un incremento al año 2035 de 27.441 unidades** (ver CUADRO 2-7).

En consecuencia, **para el año 2035 de acuerdo a las proyecciones INE, se requerirán en la comuna un mínimo de aproximadamente 27.441 nuevas viviendas desde el año 2024, para albergar un incremento de la población de 5.618 personas**. En este sentido, la tendencia de crecimiento del número de viviendas es mayor que el de la población, condición que se explica por la disminución de las tasas de ocupación de las viviendas (que se espera que para el año 2035 llegue a 1,5 personas por vivienda).

2.2.2 Sistema de conectividad comunal y urbana.

A continuación, es revisado el sistema de conectividad presente al interior del área de planificación de Ovalle. Para efectos del presente análisis, **se entiende como estructura urbana el sistema de relaciones existentes dentro de un territorio**, que determina la forma en que se integran las distintas partes que la componen (barrios, sectores, distritos, entre otros). En este sentido, **el análisis se centra en la identificación de la trama urbana**³, cuya representación permite reconocer aquellos elementos que facilitan o dificultan la integración de un sector o barrio, o bien, de una ciudad o territorio mayor.

Un elemento relevante que determina el proceso de conformación de la trama urbana, corresponde a las disposiciones que presentan los instrumentos de planificación territorial en esta materia. Al respecto, este tipo de instrumentos pueden establecer las reservas de suelo urbano para la implementación de vías, que las futuras urbanizaciones deben respetar e implementar en forma total o parcial. Esta reserva de suelo recibe el nombre de declaratorias de utilidad pública. Estas disposiciones buscan orientar los trazados viales, cuya implementación permite alcanzar la conectividad de un área urbana determinada, a medida que su crecimiento urbano alcance a las áreas planificadas.

2.2.2.1 Sistema de conectividad a nivel urbano.

Tema	Descripción
Caminos públicos	- La trama urbana nace como resultado del proceso de crecimiento de un territorio. Un elemento relevante dentro de la conformación de la trama urbana en el caso de Ovalle, corresponde a los caminos públicos que dan acceso a la ciudad, los cuales son de tuición de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas (MOP)⁴. - Estos caminos públicos determinan la mayor parte de las vías principales al interior del área urbana, formando parte de la vialidad estructurante de los instrumentos de planificación territorial vigentes⁵, correspondiente al PRI de Limarí de 2015 y el PRC de Ovalle de 2016. - Los caminos nacionales, Ruta 45⁶ y la Ruta 43⁷, conforman los dos accesos principales a la ciudad de Ovalle, desde el sur y el norte, respectivamente (ver FIGURA 2-4). Desde el poniente se suma el camino D-505, que, al interior del centro de la ciudad, pasa a ser la Av. Gobernadora Laura Pizarro (desde su intersección con la Ruta 45), prosiguiendo como Benjamín Vicuña Mackenna, dejando de ser camino público. En tanto, después de Ariztia Oriente, pasa a llamarse Benavente, que posteriormente se vincula con el camino público D-55, siendo este último, el acceso oriente a la ciudad. - Entre la Ruta 45 y el camino D-55, existe un segundo corredor, conformado por la Av. Circunvalación, cuyo trazado delimita el sector central de Ovalle, con respecto al cauce del río Limarí. En tanto, esta avenida es prolongada hacia el norte a través del Camino a Huamalata, que posteriormente es continuado por la calle 2 Oriente, hasta su intersección con la Ruta 43. Considerando la Av. Circunvalación, el Camino a Huamalata y 2 Oriente, se conforma un corredor que vincula las rutas 45 y 43, generando un “bypass” al centro de la ciudad. - En el sur del área urbana, en los sectores de La Chimba y de Los Leices, además de la Ruta 45, destaca el camino D-529 que corresponde al Camino Subida a La Chimba, que actual como vía alternativa a la Ruta 45. Además, destaca el camino a La Chimba (camino D-633), que también permite el acceso al área urbana. En el sector de Los Leices, los caminos Río Loa y El Reloj, también permiten el acceso al área urbana desde el sur. - En el norte del área urbana, destaca la presencia de los caminos públicos D-595 y D-579, en el área de la planicie El Tuqui, los que se vinculan con la Ruta 43, generando accesibilidad desde los sectores

³ La trama urbana nace como resultado del proceso de crecimiento de un territorio.

⁴ La información oficial de la Red Caminera de Chile, se encuentra pública en el portal <https://mapas.mop.gov.cl/>, donde se encuentra las denominaciones oficiales y la red de caminos públicos, bajo la tuición de la Dirección de Vialidad del MOP, junto con el acceso a los decretos oficiales.

⁵ Este tipo de instrumentos pueden establecer las reservas de suelo urbano para la implementación de vías, que las futuras urbanizaciones deben respetar e implementar total o parcialmente. Esta reserva de suelo recibe el nombre de declaratorias de utilidad pública. Lo anterior, permite orientar los trazados viales, cuya implementación busca alcanzar la conectividad de un área urbana determinada, a medida que su crecimiento urbano alcance las áreas planificadas.

⁶ Ruta 45: Cruce Ruta 5 (Socos)-Ovalle, de acuerdo al Decreto N.º 121 del MOP, del 19 de febrero de 2009.

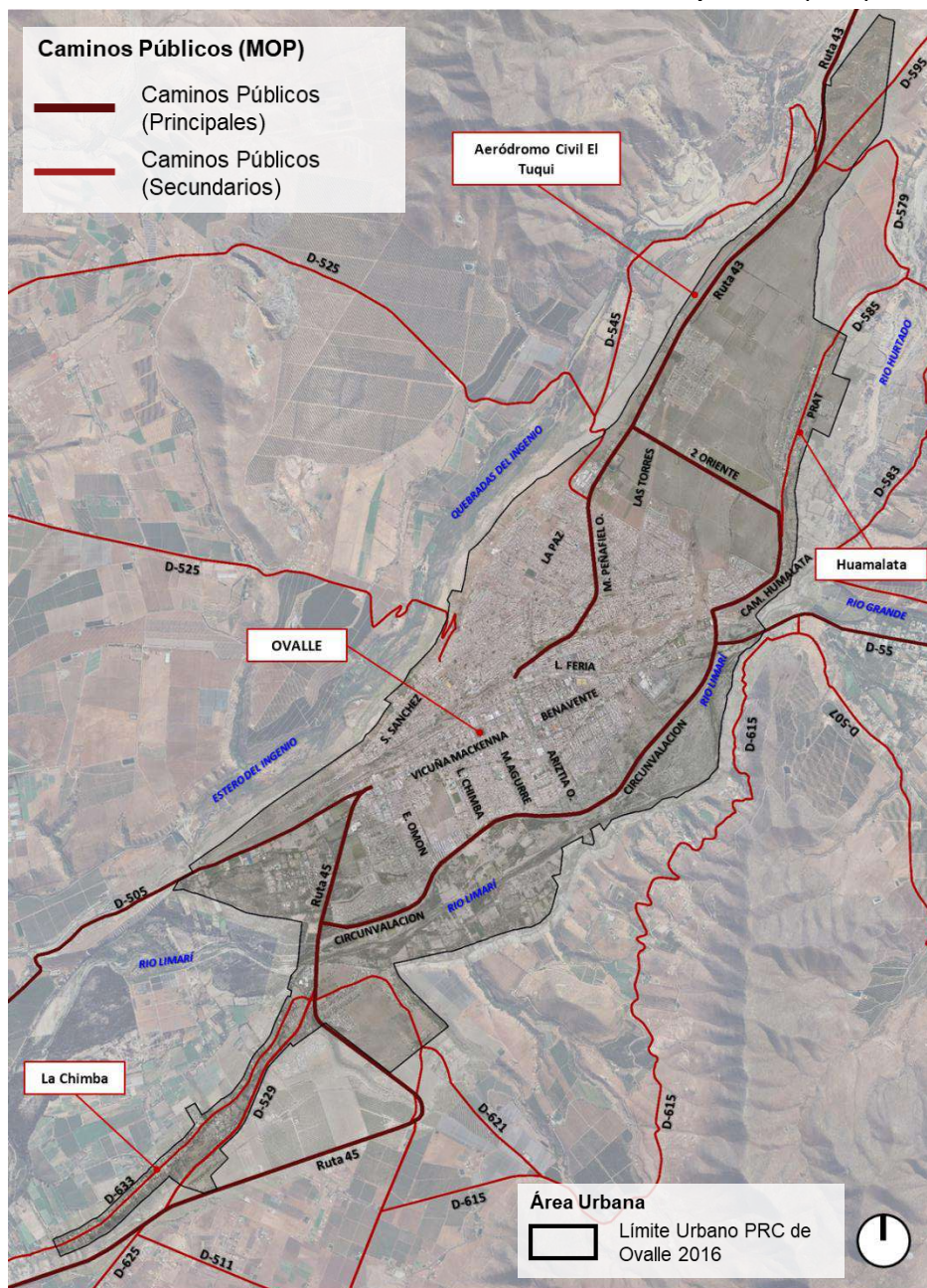
⁷ Ruta 43: Ovalle-La Serena, de acuerdo al Decreto N.º 121 del MOP, del 19 de febrero de 2009.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE

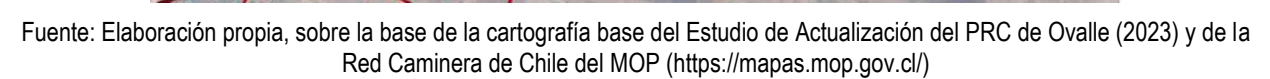
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tema	Descripción
	vinculados con el río Hurtado. - En el mismo sector norte, también destaca el camino D-585 que corresponde al camino que atraviesa el sector de Huamalata, conformando un acceso hacia Ovalle desde el río Hurtado. Otro camino público es el D-593, que también se relaciona con el área del río Hurtado. - En el borde norponiente del área urbana, relacionado con la Quebrada Del Ingenio, destaca la presencia del camino D-525 a Talhuén, que presenta dos vinculaciones con el área urbana. El primero, que nace de la intersección de Soldado Sánchez y Talhuén, mientras que el segundo parte desde la Av. Manuel Peñafiel, en el sector del nuevo Hospital de Ovalle.

FIGURA 2-4: Sistema de conectividad urbana, caminos públicos (MOP).



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de la cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y de la Red Caminera de Chile del MOP (<https://mapas.mop.gov.cl/>)



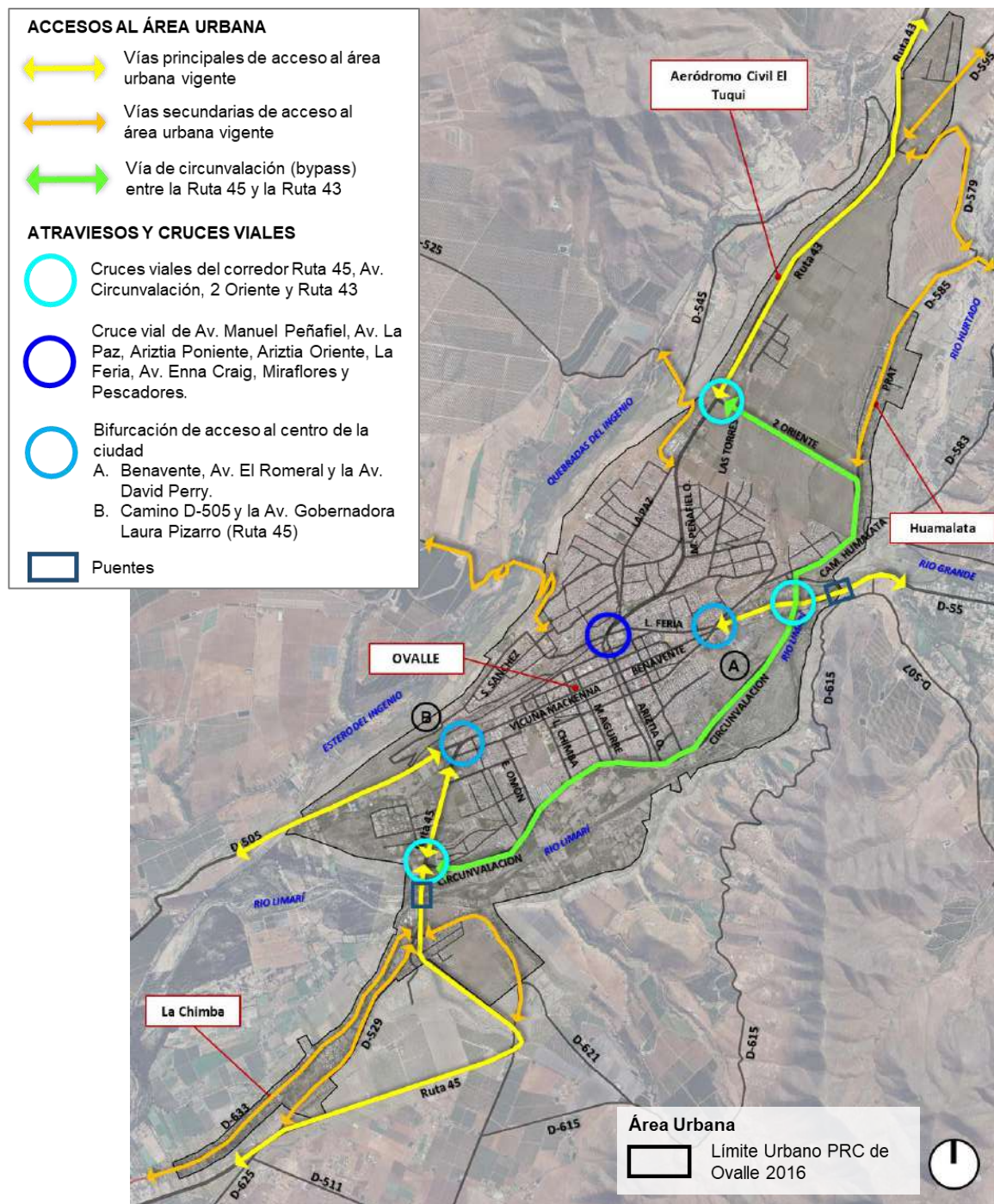
PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tema	Descripción
	- En los sectores centro nororiente y centro norponiente, presenta una trama urbana más irregular, determinada por las diferencias de pendientes entre el área central y el área de meseta que rodea esta última, que condicionan el trazado de las vías de acceso entre ambos sectores. En esta área destaca el trazado de la Av. Manuel Peñafiel y la Av. La Paz, las que se proyectan al interior del área central, a través del par vial trazado a lo largo del Parque Alameda, constituido por la Av. Ariztia Poniente y la Av. Ariztia Oriente.
Conectividad a nivel del área central de la ciudad.	- La definición de las vías existentes en el área central de la ciudad, en términos generales, presentan vías estrechas, con una pista por lado en sus calzadas, que limitan el espacio para circulación vehicular y peatonal. Esta condición, se ve reforzada por la utilización de una parte de estas calzadas para estacionamientos, lo que reduce su capacidad de circulación vehicular. - Las condiciones topográficas determinan el área central de la ciudad, especialmente su vinculación con los sectores situados en su terraza superior. Esta condición, determina de forma relevante los trazados de las actuales vías, además de las posibilidades de establecer nuevas vías.

• **Síntesis del sistema de conectividad:**

- La estructura de conectividad presente en el área urbana se ve **determinada por las condiciones geográficas del emplazamiento de la ciudad**, como es el caso del cauce del río Limarí y otros menores, el relieve (terrazas, quebradas, cambios de pendiente), además de las redes de infraestructura (líneas de alta tensión eléctrica y línea del ferrocarril).
- En el caso del cauce del río Limarí, esta establece una barrera que separa el área central de la ciudad con respecto al sector sur, especialmente La Chimba y Los Leices. En tanto, hacia el oriente destaca el cauce del río Hurtado, que determina la definición del límite urbano vigente hacia este sector. La misma condición ocurre hacia el norponiente, por la presencia de la quebrada Del Ingenio, que también determina el trazado del límite urbano vigente.
- En la FIGURA 2-6 se muestra un esquema con la relación entre la trama urbana y su vinculación con sus accesos. Al respecto, sobre el cauce del río Limarí sólo existen dos puentes asociados a la Ruta 45 y el camino D-55, los que condiciona los accesos a la ciudad desde el sur y desde el oriente.
- En cuanto a la accesibilidad desde el poniente, el camino D-505 es la única vía que cumple esta función, vinculándose con el centro de la ciudad, tal como se mencionó anteriormente. En tanto, desde el norte, la única vía de acceso es la Ruta 43, que corresponde al camino hacia el tranque Recoleta, a la cual se suma al poniente el camino a Huamalata (Prat al interior de la localidad, conformada por el camino D-585), que permite acceder al área relacionada con el río Hurtado.
- En esta condición de accesibilidad, cobra relevancia la Av. Circunvalación, que permite evitar ingresar al centro de la ciudad, dado que vincula la Ruta 43 con el camino D-55. Como se mencionó anteriormente, al incluir el Camino a Huamalata y 2 Oriente, este corredor permite integrar la Ruta 45 con la Ruta 43.
- En el corredor Ruta 45-Ruta 43, se configuran tres cruces viales relevantes, que es el caso de:
 - Cruce Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45) y la Av. Circunvalación, que es el inicio de la variante que borde el centro de la ciudad, además de actual como costanera norte del río Limarí.
 - Cruce Av. Circunvalación y camino D-55 (Benavente), que conforma el acceso oriente a la ciudad.
 - Cruce Ruta 43 (continuación de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, que corresponde al inicio de la variante hacia la Av. Circunvalación (2 Oriente y Camino a Huamalata).
- En cuanto a la vinculación del centro de la ciudad con el resto del área urbana, el principal acceso es la Av. Manuel Peñafiel, que da continuidad a la Ruta 43 desde el norte. Si bien esta vía forma un par vial con la Av. La Paz, ambas desembocan en un cruce, que en la práctica es el acceso norte al centro. Este único cruce recibe la Av. Manuel Peñafiel, Av. La Paz, Ariztia Poniente, Ariztia Oriente, La Feria, Av. Enna Craig, Miraflores y Pescadores, es de decir, un total de ocho vías. Si bien este cruce es recibido por el Parque Alameda, su complejidad genera trastornos su vinculación con el resto de la ciudad.
- Al oriente del sector central, destaca la bifurcación del camino D-55 en sentido oriente a poniente, donde se divide en tres tramos, compuestos por Benavente (continuidad directa de la D-55), Av. David Perry y La Feria (a través de la Av. El Romeral). En tanto, desde el poniente, destaca la intersección del camino D-55 con la Av. Gobernadora Laura Pizarro, que en la actualidad corresponde al único acceso directo desde el poniente al centro de la ciudad.
- Finalmente, también es relevante considerar los otros accesos a la ciudad a través de los caminos públicos D-525, D-579 y D-595, mencionados anteriormente.

FIGURA 2-6: Trama urbana y vinculación con accesos al área urbana.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de la cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y de la Red Caminera de Chile del MOP (<https://mapas.mop.gov.cl/>)

2.2.3 Vinculación entre las actividades y usos de suelo con el desarrollo urbano.

2.2.3.1 Caracterización de usos de suelo.

La clasificación de actividades urbanas se realiza, desde el punto de vista metodológico, de acuerdo a las categorías y tipos de usos de suelo establecidos por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), además de la identificación de aquellas actividades que no se encuentran catalogadas en esta ordenanza, pero que sean relevante

para la caracterización de los usos de suelo.

En el artículo 2.1.24. de la OGUC se establecen seis categorías de usos de suelo, que son las mismas que son factibles de ser reguladas por los planes reguladores comunales, como parte de sus normas urbanísticas, las que corresponden a las siguientes:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| A. Residencial
- Habitacional
- Hospedaje
- Hogares de Acogida | B. Equipamientos
- Científico
- Comercio
- Culto Cultura
- Deporte
- Educación
- Esparcimiento
- Salud
- Seguridad
- Servicios
- Social | C. Actividades Productivas
- Industria
- Taller
- Bodegas y Almacenaje | D. Infraestructuras
- Sanitaria
- Energética
- Transporte
E. Áreas Verdes
F. Espacio Público |
|--|--|--|--|

En el caso del área urbana vigente, establecida por el PRC de Ovalle 2016, la distribución de los usos de suelo es presentado en la FIGURA 2-7 y FIGURA 2-8.

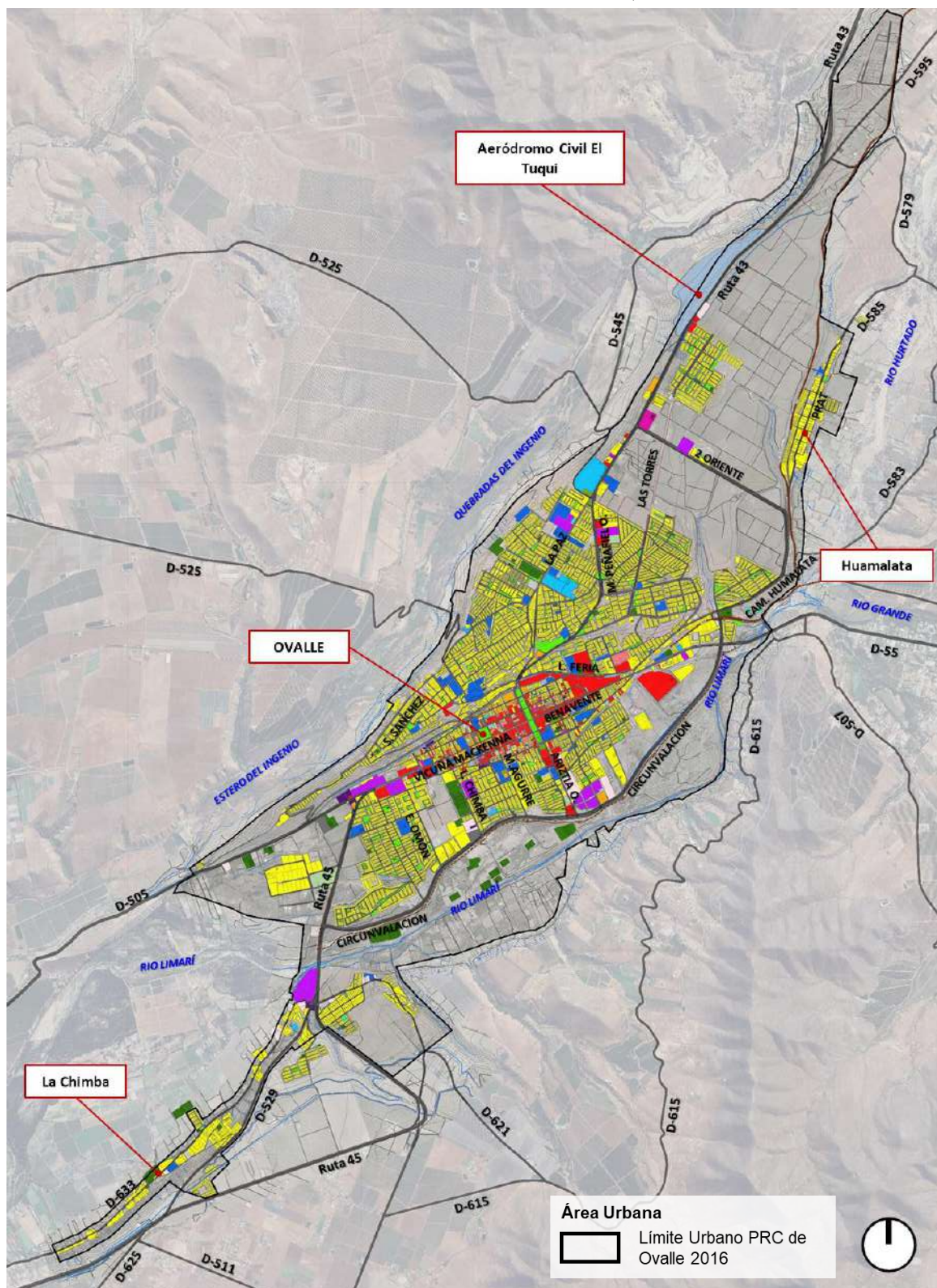
Usos	Caracterización general
Usos residenciales.	- Los usos residenciales de acuerdo al artículo 2.1.25 de la OGUC, corresponde a los destinos de viviendas, hogares de acogida y hospedaje. En el interior del área urbana la mayor parte del área consolidada se encuentra orientada a destinos de vivienda, asociadas principalmente a las urbanizaciones y loteos existentes (ver FIGURA 2-8). - En el área central de la ciudad se registra una menor presencia de usos residenciales. En tanto, este tipo de usos rodea este núcleo central, además de los sectores de Humalata y La Chimba, junto a las nuevas urbanizaciones que se están desarrollando al oriente de la Ruta 43, frente al Aeródromo Civil El Tuqui.

FIGURA 2-7: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Ovalle. Viñeta de colores según uso.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base del artículo 2.1.24. de la OGUC.

FIGURA 2-8: Síntesis de caracterización de usos de suelo, área urbana de Ovalle.

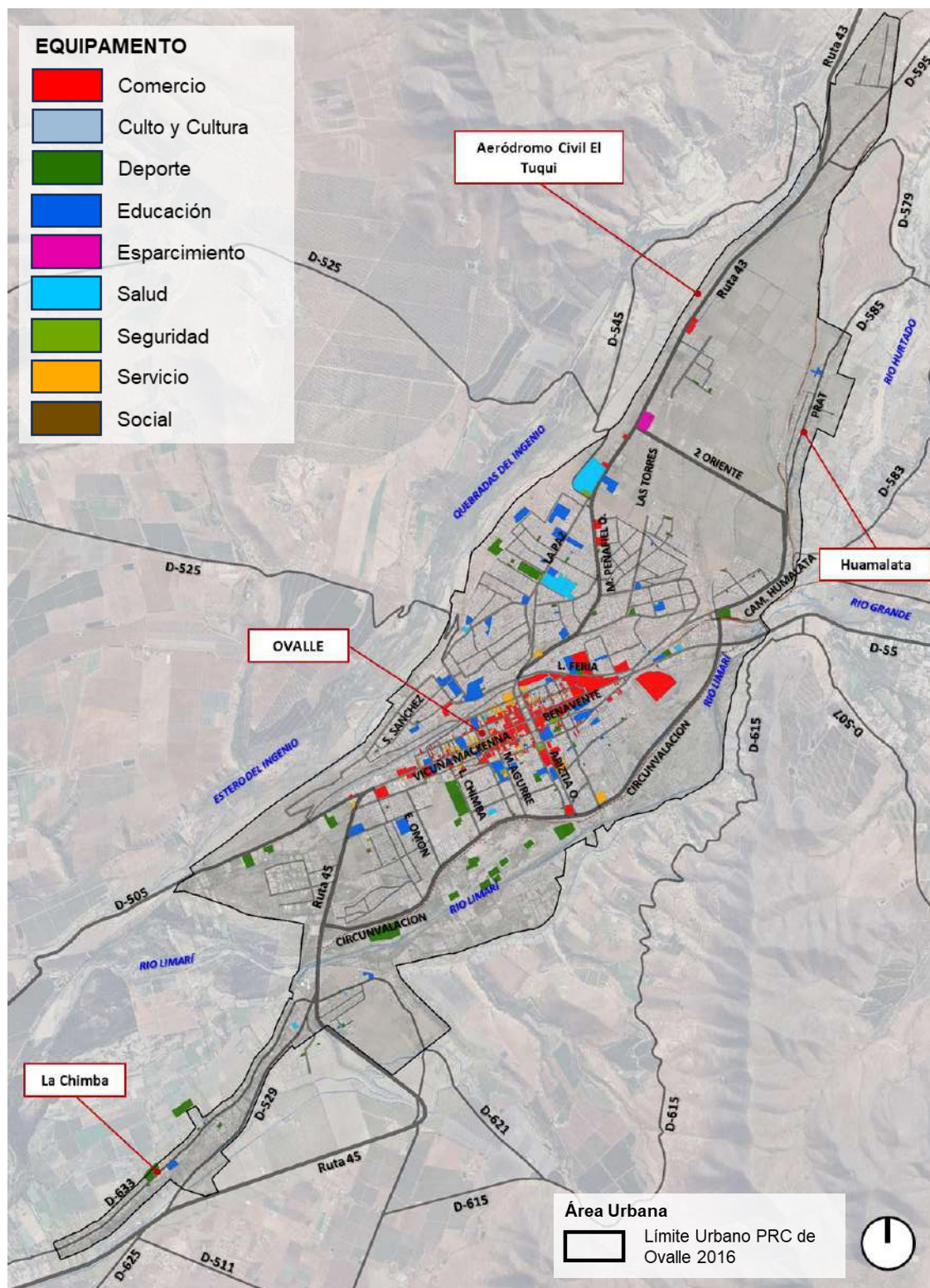


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Usos	Caracterización general
Usos de equipamiento.	- Los usos de suelo del tipo equipamientos se encuentran establecidos en el artículo 2.1.27 de las OGUC, correspondiendo a los siguientes tipos: Científico, Comercio, Culto Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social. En el área urbana de Ovalle la mayor concentración y diversidad de tipos de equipamiento se emplaza en su área central (ver FIGURA 2-9). - Los equipamientos de clase comercio tiende a seguir la tendencia de localización en el área central de la ciudad, además de situarse en algunos corredores relevantes de acceso al centro, como es caso de la Av. Manuel Peñafiel, Benavente (D-55), El Molino y Ariztia Poniente y Oriente. - Los equipamientos deportivos y educacionales tienden a desarrollarse en terrenos con mayor superficie, localizándose en el borde del área central de la ciudad. No obstante, ambos tipos también se dispersan en el resto del área consolidada. Una condición similar presenta los usos de equipamiento de salud, donde destacan el nuevo Hospital de Ovalle, el Cementerio Municipal y el Cementerio de La Chimba. En el caso de los usos de equipamientos de Culto Cultura, estos se extienden por todo el territorio. En menor grado se distribuyen el resto de los equipamientos existentes.
Usos de actividades productivas.	- Los usos de actividades productivas corresponden a las industrias y las instalaciones de impacto similar al industrial, donde estos últimos incorporan a los talleres y almacenamiento (bodegas), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la OGUC. - Los mayores terrenos orientados a este tipo de usos tienden a localizarse en puntos específicos del área urbana, donde destaca la Planta Pisquera Cooperativa Capel frente a la Ruta 45. También es relevante la presencia de estas actividades en el acceso poniente de la ciudad, en el camino D-505 y su prolongación a través de la Av. Gobernadora Laura Pizarro, junto con la localización puntal frente a la Av. Circunvalación, Av. Manuel Peñafiel, Av. La Paz y 2 Oriente. Además, existe una dispersión de talleres de tipo mecánicos en los bordes del área central de la ciudad y en el interior de las áreas residenciales.
Usos de usos de infraestructura.	- Los usos de infraestructuras se encuentran establecidos por el artículo 2.1.29 de la OGUC, que incluyen las infraestructuras de transporte, sanitaria y energética. Además de los usos de este tipo definidos por la OGUC, se incluyen en el registro las infraestructuras de telecomunicaciones. - En el caso de los terrenos que presentan usos de infraestructura, la mayor parte de ellos se relacionan con los tipos sanitarios y de energía. En primero vinculado con las obras de distribución de agua potable y los servicios de alcantarillado. En el caso del segundo, corresponde a instalaciones ligadas a las redes de alta tensión eléctrica. En el caso de la infraestructura de transporte, la principal instalación del mismo corresponde al Aeródromo Civil El Tuqui, situado al norte del área urbana, además de las líneas del ferrocarril. En cuanto a las infraestructuras de telecomunicaciones, estas se relacionan principalmente al sistema de telefonía.
Usos de áreas verdes.	- El uso de espacio público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC). En tanto, el tipo de uso área verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada (de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.31. de la OGUC). - En el área urbana de Ovalle, destaca la presencia de plazas y parques relevantes, como es el caso de la Plaza de Armas y el Parque Alameda, además de la Plaza Huamalata (ver FIGURA 2-10). Sin embargo, la mayor parte de las áreas verdes se encuentran asociadas principalmente a las plazas y parques vinculadas con las distintas urbanizaciones y loteos residenciales, que en su mayoría son resultado de las obligaciones de cesiones de áreas verdes que deben cumplir estas urbanizaciones al momento de su aprobación y posterior implementación. Por lo anterior, son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC.

FIGURA 2-9: Síntesis de caracterización de usos de suelo, usos de equipamiento.

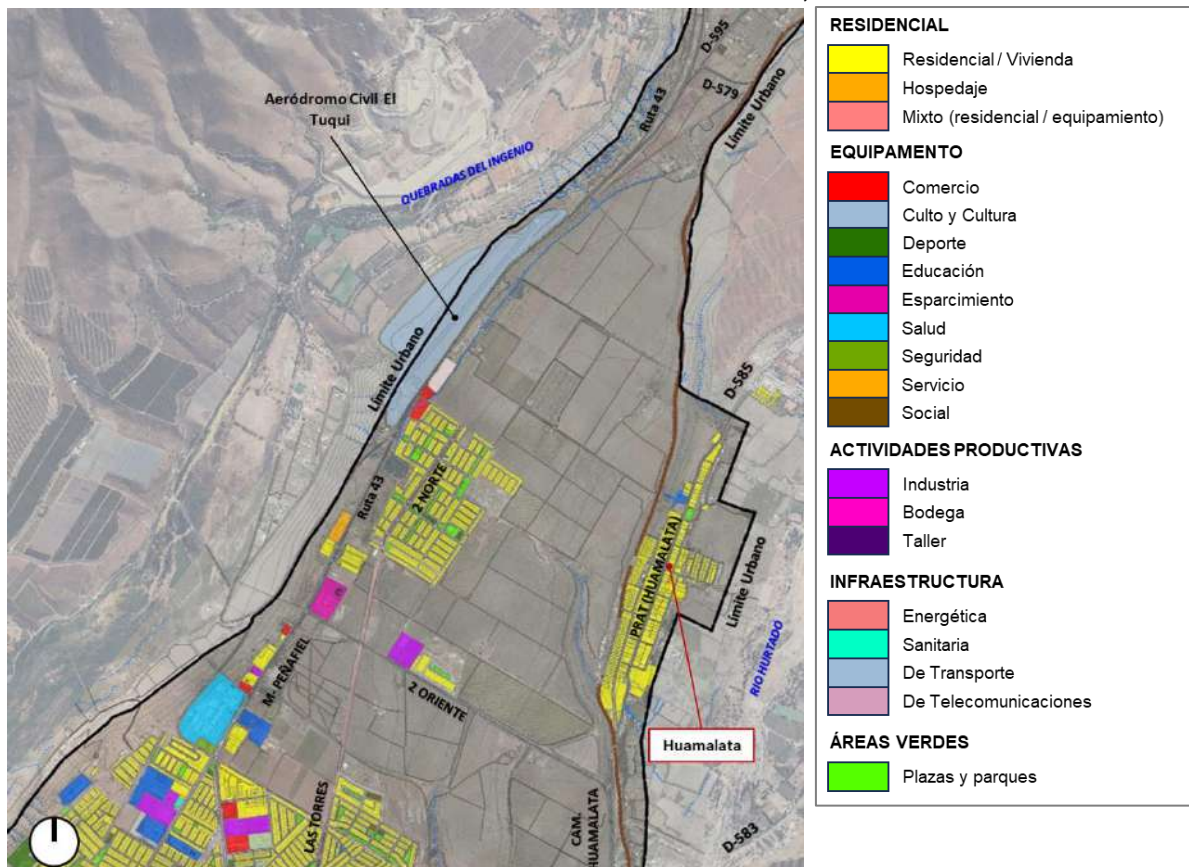


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

2.2.3.2 Caracterización de los usos de suelo en el sectores norte y sur de Ovalle.

Sectores	Caracterización general
Sector norte.	- En el sector norte del área urbana vigente, es posible identificar dos concentraciones de usos de suelo urbanos, el primero relacionado con la localidad de Huamalata, mientras que el segundo al oriente de la Ruta 43, próximo al Aeródromo Civil El Tuqui (ver FIGURA 2-11). - En el sector de Huamalata los usos de suelo predominante son los residenciales, además de la presencia puntal de equipamientos y el área verde de la Plaza de la localidad. Las áreas consolidadas, desde el punto de vista urbano, se emplazan en ambos costados de Prat (camino Huamalata D-585), delimitado entre la línea del ferrocarril y el área oriente de la localidad, quedando inscrita dentro del límite urbano vigente. - El segundo sector al oriente de la Ruta 43, que presenta nuevas urbanizaciones de tipo residencial, que está configurando un nuevo foco de desarrollo urbano, próximos al Aeródromo. - El resto de este territorio destaca la mantención de parcelaciones con actividades agrícolas y pecuarias, con una muy baja presencia de construcciones, con presencia puntal de actividades productivas. También presenta algunos asentamientos irregulares, como tomas de terrenos, en el área relacionada con la localidad de Huamalata.

FIGURA 2-11: Síntesis de caracterización de usos de suelo, sector norte de Ovalle.



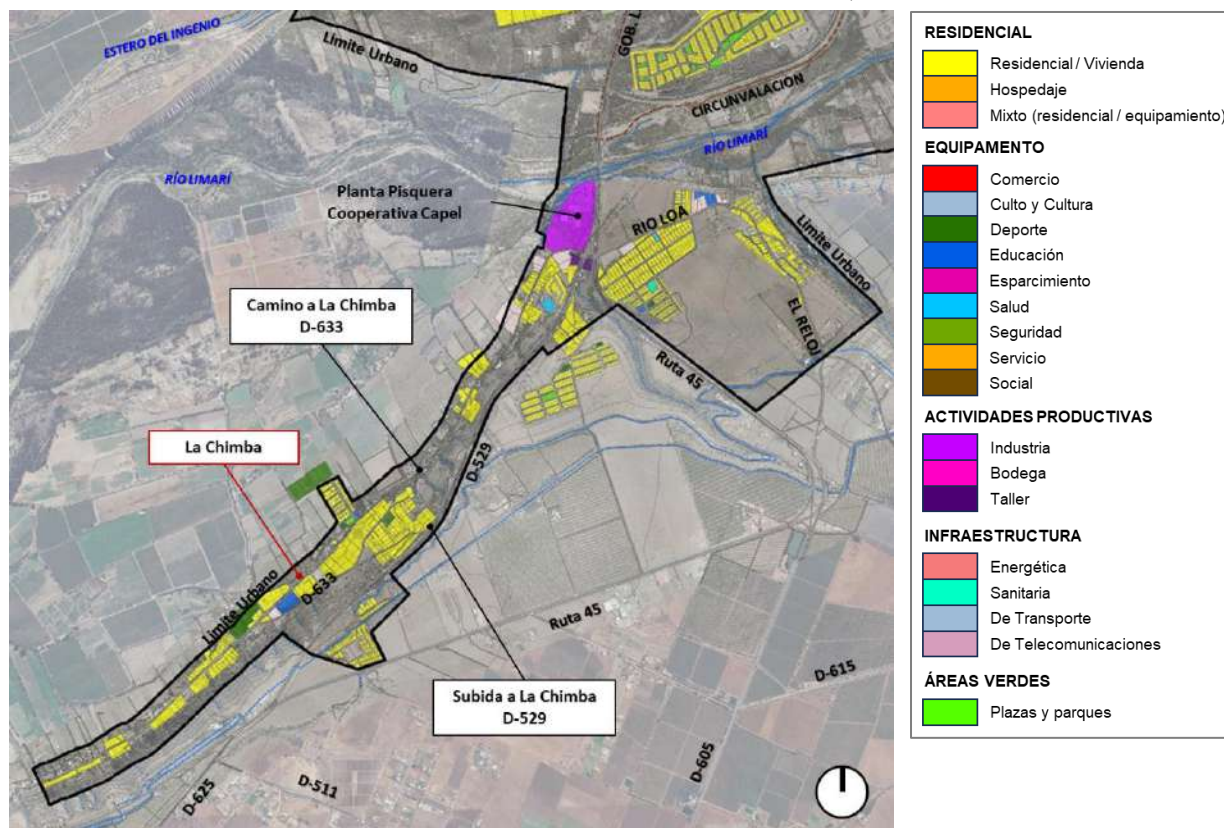
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

Sectores	Caracterización general
Sector sur.	- En el sector sur presenta una ocupación puntal de actividades urbanas, principalmente orientado a usos de suelo residenciales, junto con la presencia de equipamientos, en forma puntal, y las instalaciones de la Planta Pisquera Cooperativa Capel. - Las concentraciones de usos urbanos se emplazan en el sector de La Chimba, a lo largo del camino D-633, además de la presencia de edificaciones frente al Camino Subida a La Chimba (D-529), junto con una urbanización residencial fuera del área urbana vigente. La otra concentración de urbanizaciones residenciales se encuentra al oriente de la Ruta 45, en el sector Los Leices, a lo largo de los caminos Río Loa y El Reloj

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Sectores	Caracterización general
	(ver FIGURA 2-12). - En el resto del territorio se mantienen parcelaciones con actividades agrícolas y pecuarias, sin presencia de construcciones relevantes.

FIGURA 2-12: Síntesis de caracterización de usos de suelo, sector sur de Ovalle.



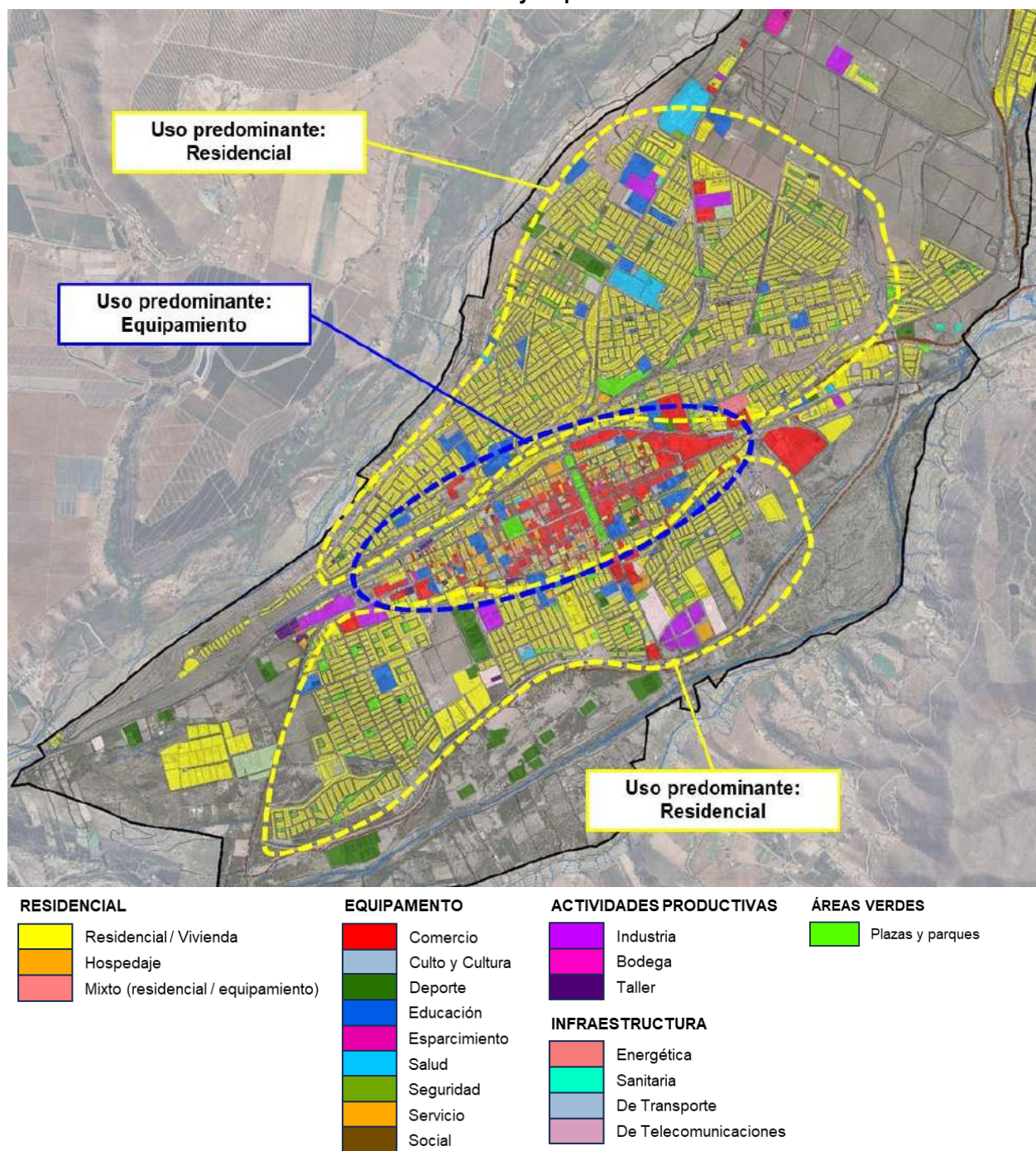
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

2.2.3.3 Caracterización de los usos de suelo en el área central de Ovalle.

Como se mencionó anteriormente, en el área central se registra una importante concentración de usos de equipamientos, en comparación con el resto de la ciudad, donde su presencia es más dispersa (ver FIGURA 2-13). En cambio, las áreas con predominio de usos residenciales, tienden a concentrarse en la periferia del sector central, en los sectores centro norponiente, centro nororiente y centro sur.

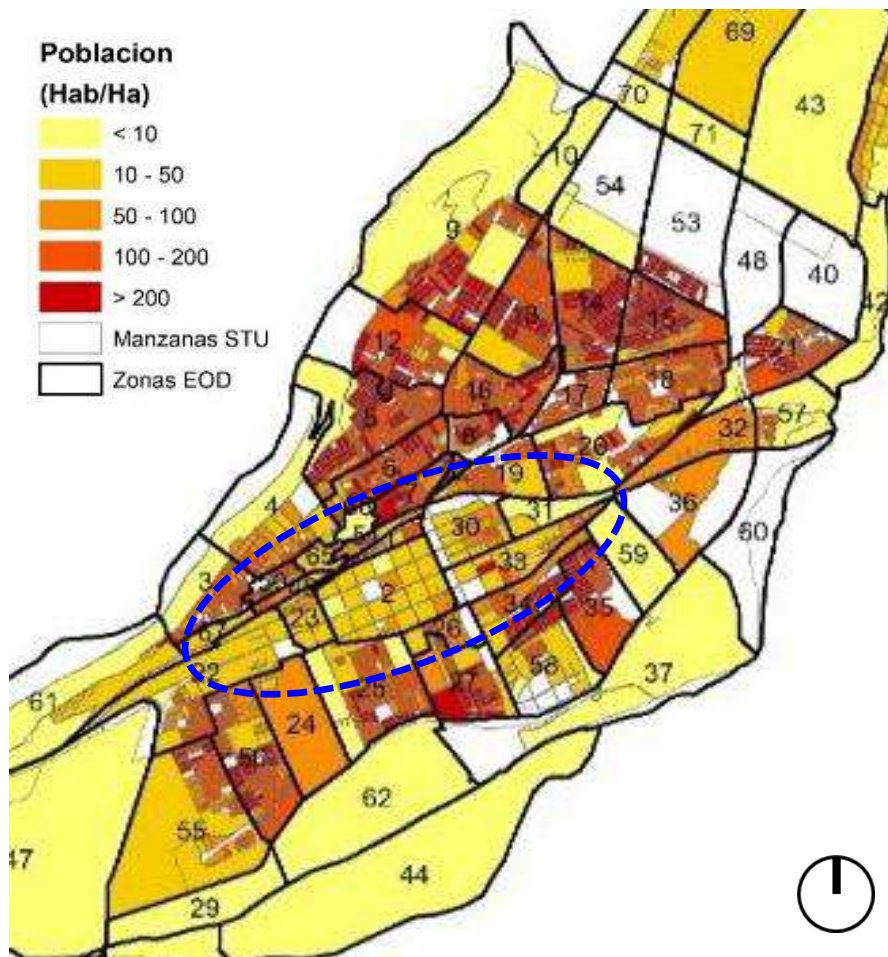
Temas relevantes	Caracterización general
Condiciones topográficas.	- Las condiciones topográficas, como ya se planteó, afectan la integración del centro especialmente hacia los sectores ubicados al norte, sobre la terraza existente. - La diferencia entre los usos de equipamientos y residenciales, con una marcada concentración sectores distintos, apunta a la generación de un fenómeno de separación funcional entre ambas actividades. - El centro de la ciudad se concentran equipamientos, pero está perdiendo su función como lugar de residencia de la población, condición que explica el menor grado de presencia de usos residenciales.
Densidad en el área central.	- Lo anteriormente expuesto, se ve reforzado al revisar la densidad de habitantes por hectárea que presenta el área central, si lo comparamos con su periferia inmediata (ver FIGURA 2-14). - En el sector central la densidad varía entre 10 y 50 hab/ha, con algunas manzanas con una densidad de entre 50 y 100 hab/ha. En tanto, en la periferia del área central la densidad en algunas manzanas supera los 200 hab/ha.

FIGURA 2-13: Esquema de desequilibrio entre usos de suelo de equipamiento y residenciales, en el área central de la ciudad de Ovalle y su periferia inmediata.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y las imágenes satelitales programa Google Earth.

FIGURA 2-14: Densidad sector central de Ovalle, según Censo 2017.



Fuente: Estudio "Actualización diagnóstico sistema de transporte urbano, Ovalle", SECTRA 2023.

• **Síntesis sobre el escenario futuro y desequilibrio en su ocupación:**

- Teniendo en cuenta los usos de suelo predominantes en el sector central de Ovalle, se pueden extraer algunas conclusiones relacionadas con la utilización del territorio y las perspectivas que se pueden esperar en un escenario futuro.
- Una problemática relevante, tiene que ver la singular distribución de los usos en el territorio que se observa en la FIGURA 2-13, siendo posible identificar comercio, salud, educación, servicios financieros y otros en gran proporción al sur de la calle Los Pescadores y La Feria. Por el contrario, desde estas calles al norte de la ciudad es posible identificar principalmente uso de tipo residencial y algunos servicios y equipamientos ubicados de forma dispersa.
- La distribución de la población, que se expresa en su concentración o densidad. Tal situación, se traduce en una problemática importante, pues **se produce un desequilibrio en el uso de suelo entre una zona y otra**, lo cual trae implicancias directas sobre el medio urbano, debido a la distribución del equipamientos y servicios en la parte norte del territorio, lo cual trae consigo importantes costos en términos de viajes y distancias recorridas por parte de la población del lado norte, ya que para acceder a determinados servicios y/o equipamientos debe trasladarse al centro de la ciudad, por ende, esto se traduce en un incremento de la congestión urbana de la ciudad, producto de un mayor número de población.
- En la propuesta del nuevo Plan Regulador Comunal, se puede propiciar la conformación de zonas orientadas a usos de equipamientos, que contribuyan al desarrollo de nuevos proyectos orientados a este tipo de usos de suelo, en los sectores de crecimiento urbano. De este modo, estas nuevas zonas pueden constituirse como reservadas de suelo para la implementación de equipamientos y, eventualmente, la conformación de nuevas centralidades, complementarias al actual centro de Ovalle.

2.2.4 Desarrollo de sectores y construcciones en el contexto urbano.

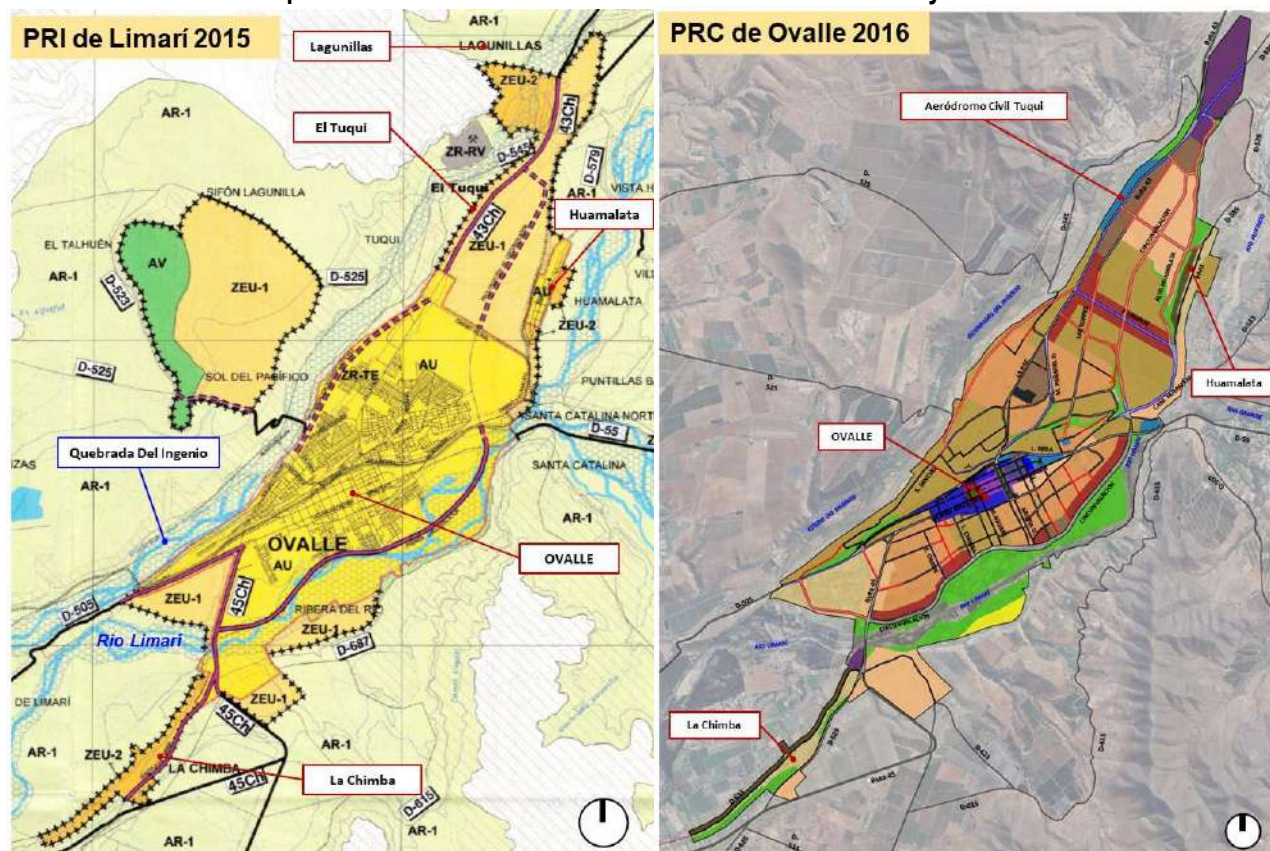
2.2.4.1 Imagen urbana y alturas de edificación.

Componente	Caracterización general
Imagen urbana.	- La imagen urbana de la ciudad de Ovalle presenta claras diferencias en el centro urbano respecto de las áreas periféricas. El centro urbano se caracteriza por la presencia de edificaciones con fachada continua y una estructura vial regular, conformada por el damero fundacional, destacando la presencia del Parque Alameda y la Plaza de Armas como los principales espacios públicos de la ciudad. - Las manzanas del área central que conforman el damero (trama ortogonal, como se mencionó anteriormente), presentan una alta ocupación de suelo y en general mantienen la estructura de fachada continua. No obstante, y aunque el sector es relativamente homogéneo, existen construcciones que escapan a la morfología tradicional, en cuanto a la incorporación de edificaciones de tipo aisladas y con mayores alturas. Por otro lado, algunas edificaciones de adobe se encuentran en mal estado o han desaparecido, por los terremotos de 1997 y 2015, lo que se ve reflejado, con la proliferación en la actualidad de terrenos eriazos, que son utilizados como estacionamientos. - Los sectores periféricos presentan una imagen diferenciada en base a los usos de suelo, siendo relativamente homogénea en el caso de la vivienda, ya que corresponde en general a conjuntos morfológicamente similares entre sí, variando principalmente en su densidad. Destacan puntualmente algunos equipamientos de mayor tamaño y las actividades industriales, tanto aquellas que conforman "barrios" como aquellas localizadas de manera dispersa. Las perspectivas son en general cortas (vistas desde el interior de las calles), excepto en algunas vías puntuales de importancia comunal, la urbanización se ha realizado en forma no secuencial y, en varios casos, sin favorecer la continuidad funcional o espacial entre los distintos conjuntos de vivienda o entre ellos y el resto de la ciudad. En este contexto, el PRC de Ovalle de 2016 ha permitido orientar el desarrollo de los nuevos conjuntos residenciales a través del cumplimiento de su estructura vial (en la medida que estas se han ejecutado).
Alturas de edificación.	- Se evidencia que la mayor parte de las construcciones de la ciudad de Ovalle presenta un predominio de alturas entre 1 y 2 pisos (ver FIGURA 2-15). En este sentido, los nuevos loteos residenciales orientados principalmente a viviendas unifamiliares, han mantenido esta tipología de construcciones. - En segundo lugar, destaca la presencia de edificaciones de 3 pisos asociadas a usos residenciales y de equipamiento, que se concentran en el sector central del área urbana. También se registran edificaciones de 4 pisos, asociadas a los mismos usos antes mencionados, pero con mayor presencia en los nuevos conjuntos de viviendas colectivas, que se han comenzado a desarrollar en los últimos años. - En forma más puntal se registran construcciones entre 5 y 6 pisos, asociados principalmente a destinos de equipamientos, donde destaca el nuevo Hospital de Ovalle y el Ovalle Casino Resort. Además, se identifica una construcción de 8 pisos, correspondiente a un edificio residencial en la intersección de la Av. Circunvalación con Benavente, en la entrada oriente de la ciudad. - Los cambios en las alturas de las nuevas construcciones indican una leve tendencia al aumento en la densidad de ocupación del suelo, sin embargo, aun estas siguen siendo puntales. En este sentido, la imagen urbana aún mantiene en promedio entre 1 y 3 pisos en las edificaciones, con mayor presencia del tipo continua en el centro de la ciudad, pero con una periferia principalmente aislada y pareada.

de Ovalle, además de las zonas de extensión urbana ZEU-1 de las localidades de Huamalata y de La Chimba, además de zona ZEU-2, definida por el PRI para el crecimiento de Ovalle (ver FIGURA 2-16).

- El PRC de Ovalle incorporó la totalidad de las zonas de extensión urbana previstas por el PRI de Limarí, orientadas para el crecimiento de la ciudad de Ovalle, además de las vinculadas con las localidades de Huamalata y La Chimba. Por otro lado, debido a su distancia de Ovalle y su separación del contexto de la ciudad, el sector de Lagunillas no fue incorporado dentro de la propuesta del PRC, manteniendo su regulación como parte de la zona de extensión urbana ZEU-2 prevista por el PRI de Limarí.

FIGURA 2-16: Comparación entre la zonificación del PRI de Limarí de 2015 y PRC de Ovalle de 2016.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y antecedentes del PRI de Limarí 2015.

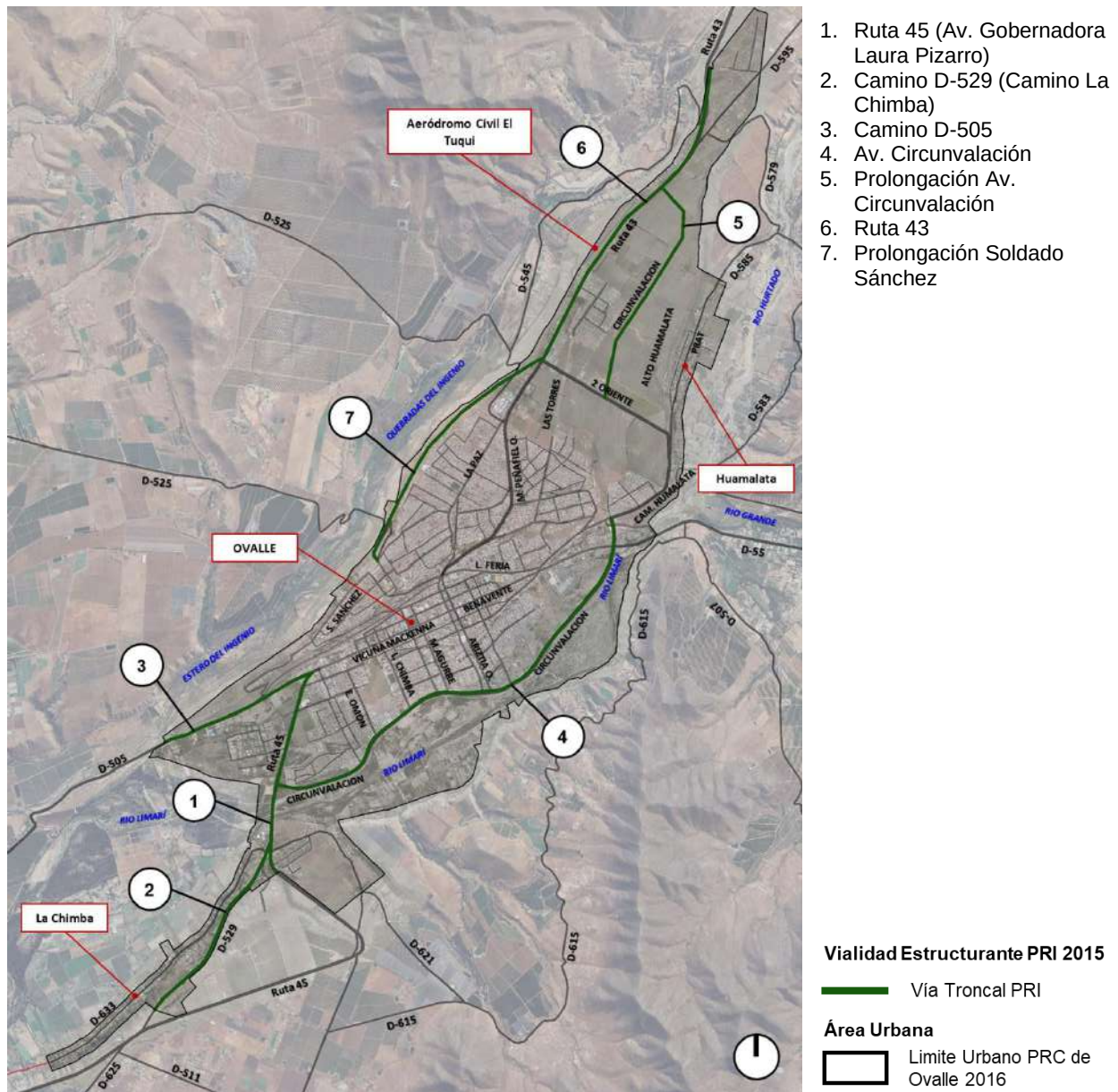
2.3.1.2 Vialidad intercomunal y aplicación a nivel urbano.

- En la comuna de Ovalle el PRI establece dentro de su ámbito de competencia, un sistema de vías intercomunales, aplicadas en el interior de las áreas urbanas vigentes y las zonas de extensión urbana. Dentro del área urbana de la ciudad de Ovalle, actualmente incluidas dentro del PRC de Ovalle vigente desde 2016, se establecen las siguientes representadas en la FIGURA 2-17.
- El PRI reconoce como vía troncal el acceso sur a la ciudad, correspondiente a la Ruta 45, que en el interior del área urbana es definida como la Av. Gobernadora Laura Pizarro, estableciendo un ancho entre líneas oficiales de 30 metros. En algunos tramos de la vía el ancho existente es mayor que al establecido en la ordenanza del PRI, condición que es precisada dentro de la propuesta de vialidad estructurante definida por el PRC de Ovalle de 2016 (cuya descripción es presentada más adelante en el presente documento).
- El plan también incorpora como vía estructurante al camino D-529 (que en la ordenanza del PRI es denominado como Subida a la Chimba), que es una variante de la Ruta 45 en la actualidad. Se establece un ancho entre líneas oficiales de 30 metros. Es definida como una vía existente, sin embargo, el ancho tiende a ser menor que el establecido por el PRI, que varía entre 6 y 38 metros. Por lo anterior, el ancho definido por el PRI corresponde al

proyectado y no al existente.

- El camino D-505 corresponde al acceso poniente a la ciudad de Ovalle, que es reconocido por el PRI como una vía troncal, estableciendo un ensanche hacia el sur de 30 metros.
- La actual Av. Circunvalación es reconocida por el PRI con categoría troncal, estableciendo un ancho entre líneas oficiales de 60 metros, entre la Ruta 45 y la Av. Benavente (camino D-55). Entre la Av. Benavente y la Av. El Romeral (Camino Huamalata), se establece un ancho proyectado de 40 metros. Al norte del Camino Vecinal (vía 2 Oriente) se proyecta un segundo tramo de la Av. Circunvalación, hasta su intersección con la Ruta 43, con un ancho de 40 metros.
- La Ruta 43 entre el Camino Vecinal (vía 2 Oriente) y el límite urbano norte, con categoría troncal. Además, se define una nueva vía troncal en el borde norponiente del área urbana, paralela a la quebrada Del Ingenio, que es denominada como "Prolongación Soldado Sánchez", entre la calle Talhuén y la Ruta 43, en su intersección con el Camino Vecinal (vía 2 Oriente), con un ancho de 30 metros.

FIGURA 2-17: PRI de Limarí 2015, vialidad intercomunal en el área urbana de la ciudad de Ovalle.



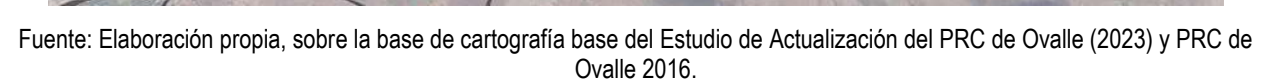
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y antecedentes del PRI de Limarí 2015.

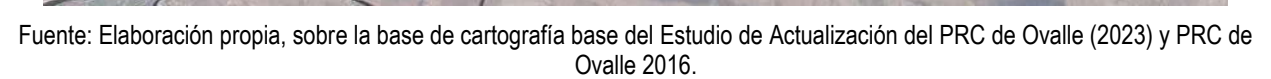
2.3.2 Plan Regulador Comunal de Ovalle 2016: vialidad estructurante y declaratorias de utilidad pública.

La propuesta de conectividad o de vialidad estructurante del PRC de Ovalle, establecida el año 2016, plantea el reconocimiento de las vías existentes al interior de la ciudad, junto con la incorporación de los principales caminos de acceso (la mayoría definidos como caminos públicos por parte del Ministerio de Obras Públicas, como se explicó anteriormente) y las vías definidas por la planificación urbana intercomunal (PRI de Limarí de 2015), además de establecer nuevas vías para completar su trama urbana, al interior de su área urbana.

2.3.2.1 Descripción general de la propuesta de vialidad estructurante.

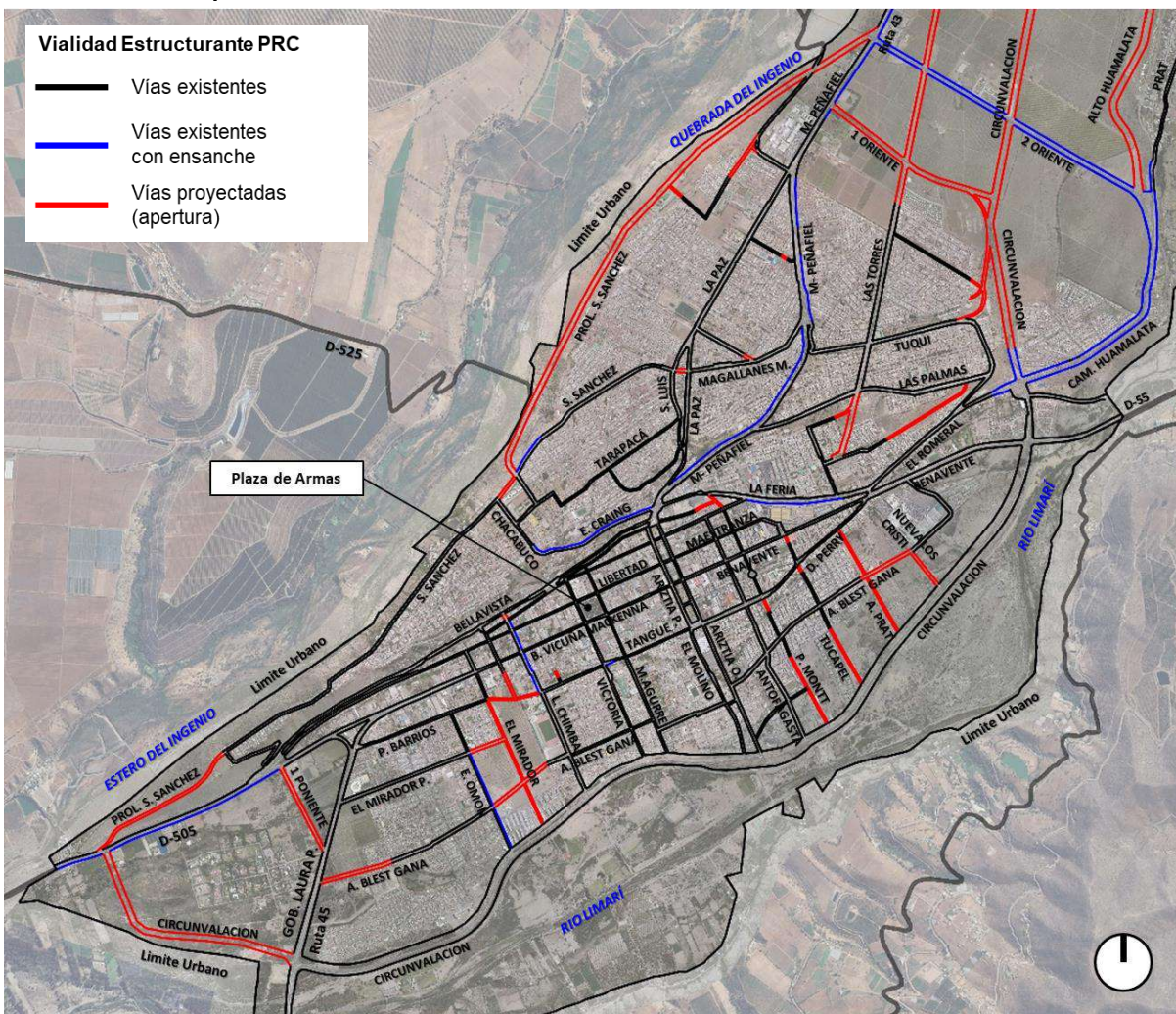
- La estimación de la condición actual de las vías definidas por el PRC, en cuanto a su grado de implementación y sus declaratorias de utilidad pública, es presentada en la FIGURA 2-18. En la figura las líneas en color negro representan aquellas vías definidas por el Plan que se encuentran ejecutadas (vías existentes), en tanto, las líneas azules identifican los ensanches que se mantienen vigentes y las líneas rojas aquellos tramos proyectados que aún no se encuentran ejecutados.
- En relación a las categorías de las vías definidas por el PRC, de acuerdo al artículo 2.3.2. de la OGUC, estas son representadas en la FIGURA 2-19. Al respecto, se establecen vías con categoría troncal que forman parte del ámbito de competencia de la planificación urbana intercomunal, algunas de las cuales, se encuentran definidas por el PRI de Limarí vigente, mientras que otras son propuestas exclusivamente por el PRC, lo que será analizado más adelante en el presente documento. En tanto, también se definen vías con categorías colectoras, de servicio y locales, conforme al ámbito de competencia de la planificación urbana comunal.





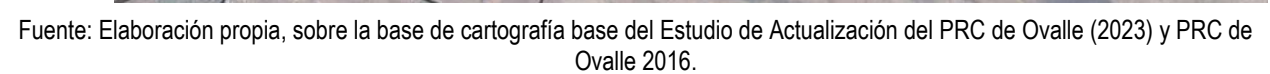
- Sector central del área urbana de Ovalle:
- En el área central de la ciudad de Ovalle, junto con reconocer los corredores viales antes expuestos, tanto existentes como proyectados, se buscó completar la estructura de conectividad o trama urbana (ver FIGURA 2-20). El área central de la ciudad es posible identificar dos áreas principales, el primero correspondiente al centro de la ciudad, y su proyección hacia el sur hasta la Av. Circunvalación (sectores centro, centro sur, centro oriente y centro poniente), mientras que la segunda al norte del centro, sobre la terraza existente (sector centro norponiente y centro nororiental).

FIGURA 2-20: Interpretación de la vialidad Estructurante del PRC de Ovalle, sector central del área urbana.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016

- Sector norte del área urbana de Ovalle:
- En el sector norte del área urbana la vialidad estructurante definida por el PRC de Ovalle, establece corredores viales mayores, con anchos entre líneas oficiales proyectados de 30 metros como mínimo (ver FIGURA 2-21).
- En el caso de Prat (Humalata), al estar inscrito dentro del contexto de construcciones existentes, el PRC optó por mantener los anchos entre líneas oficiales de esta vía, lo que explica el estrechamiento de la vía en comparación con las otras establecidas por el Plan.
- En relación a los caminos públicos actuales, de tuición de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, el PRC reconoce las principales presentes dentro del área urbana, tal como se mencionó anteriormente, como es el caso de la Ruta 43 y los caminos D-585, D-579 y D-595. Sin embargo, no reconoce otros caminos que se vinculan con su territorio de planificación, como es el caso del camino D-581 (Cruce Av. Costanera Río Limarí - La Puntilla

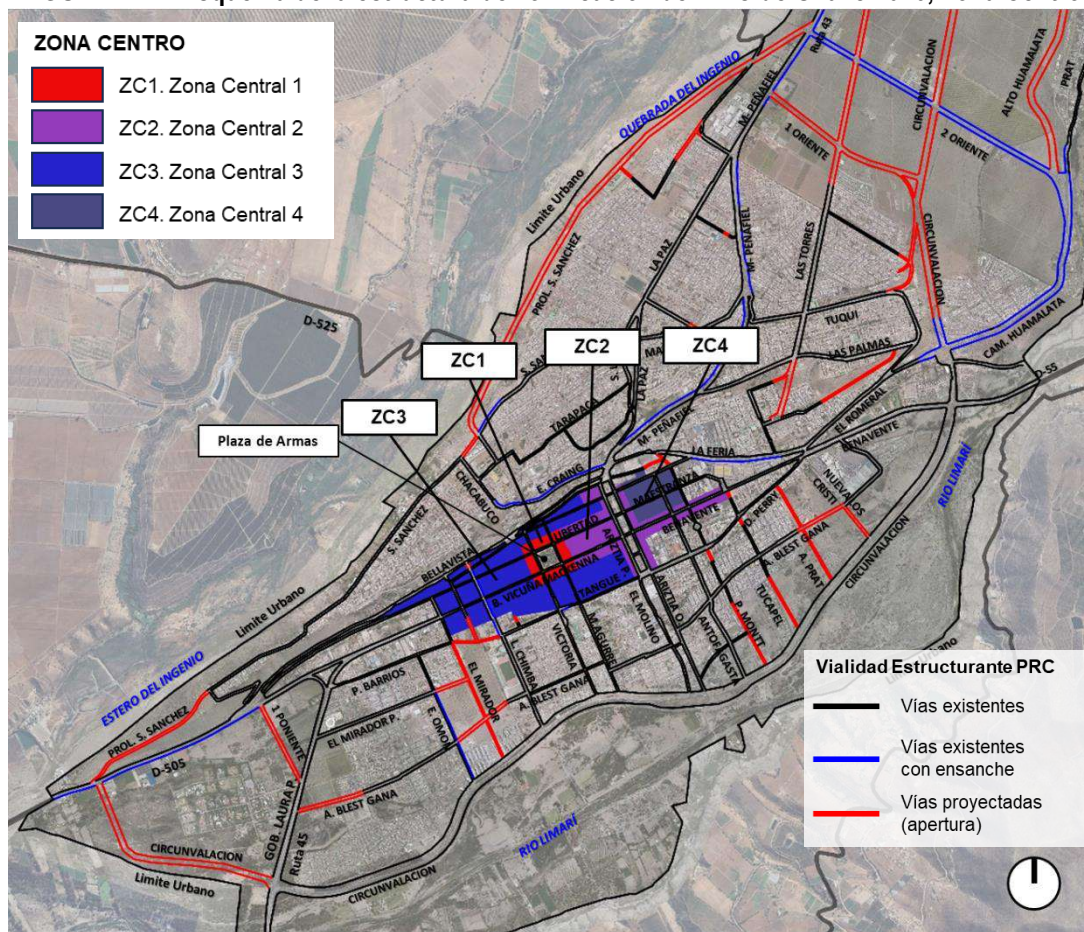


- Zona Central:
 - ZC1 Zona central 1
 - ZC2 Zona central 2
 - ZC3 Zona central 3
 - ZC4 Zona central 4
- Zona Urbana:
 - ZU1 Zona urbana 1
 - ZU2 Zona urbana 2
 - ZU3 Zona urbana 3
 - ZU4 Zona urbana 4
 - ZU5 Zona urbana 5
 - ZU6 Zona urbana 6
 - ZU7 Zona urbana 7
 - ZU8 Zona urbana 8
 - ZU9 Zona urbana 9
- Zona de actividades productivas:
 - ZAP Zona de actividades productivas
- Áreas verdes
 - ZAV Área verde
- Zona de protección de recursos de valor patrimonial cultural:
 - ZCH1 Zona de Conservación Histórica 1 (Conjunto Recinto Estación)
 - ZCH2 Zona de Conservación Histórica 2 (Conjunto Ferroviario 1)
 - ICH Inmuebles de Conservación Histórica
- Zonas de riesgos
 - AR1 Zonas inundables o potencialmente inundables
 - AR2 Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

A. Zona Central:

- Este tipo de zonas es establecido en el área central de la ciudad de Ovalle, estando conformada por las zonas ZC1, ZC2, ZC3 y ZC4 (ver FIGURA 2-24).

FIGURA 2-24: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, Zona Centro.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zona	Descripción
ZC1 Zona central 1	- Este tipo de zona es definida en los terrenos que enfrentan a la Plaza de Armas de Ovalle, principalmente sobre las calles Benjamín Vicuña Mackenna, Libertad, Victoria y Miguel Aguirre. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 500 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 24 metros, donde las edificaciones de tipo continuo pueden alcanzar hasta los 4 pisos de altura, sobre el cual se admite el desarrollo de construcciones de tipo aisladas. Sobre estas últimas, se establece un retranqueo de 5 metros de profundidad desde la línea de edificación. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 100% del terreno, con una constructibilidad máxima de 4.2 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 400 Hab/Ha (equivalente a 100 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.22 de la OGUC⁸). - No se exige antejardín.
ZC2 Zona central 2	- Esta zona es establecida al oriente del área central de Ovalle, frente a las calles Vicuña Mackenna, Libertad, Benavente, Socos, Ariztia Poniente y Ariztia Oriente. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 450 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 24 metros, donde las edificaciones de tipo continuo pueden alcanzar hasta los 4 pisos de altura, sobre el cual se admite el desarrollo de construcciones de tipo aisladas. Sobre estas últimas, se establece un retranqueo de 5 metros de profundidad desde la línea de edificación. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 100% del terreno, con una constructibilidad máxima de 6 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 600 Hab/Ha (equivalente a 150 viviendas por hectárea). - No se exige antejardín.
ZC3 Zona central 3	- Esta zona es establecida en el área central, al poniente, norte y sur, principalmente, con respecto a la Plaza de Armas de Ovalle, a continuación de las zonas ZC1 y ZC2. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 450 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 18 metros, donde las edificaciones de tipo continuo pueden alcanzar hasta los 4 pisos de altura, sobre el cual se admite el desarrollo de construcciones de tipo aisladas. Sobre estas últimas, se establece un retranqueo de 5 metros de profundidad desde la línea de edificación. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 100% del terreno, con una constructibilidad máxima de 7 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 600 Hab/Ha (equivalente a 150 viviendas por hectárea). - No se exige antejardín.
ZC4 Zona central 4	- Esta zona es definida al nororiente del sector central de la ciudad, aproximadamente al norte de Benavente y al oriente de Ariztia Oriente, a continuación de la zona ZC2. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 300 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 14 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 2.5 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 250 Hab/Ha (equivalente a 62,5 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 2 metros.

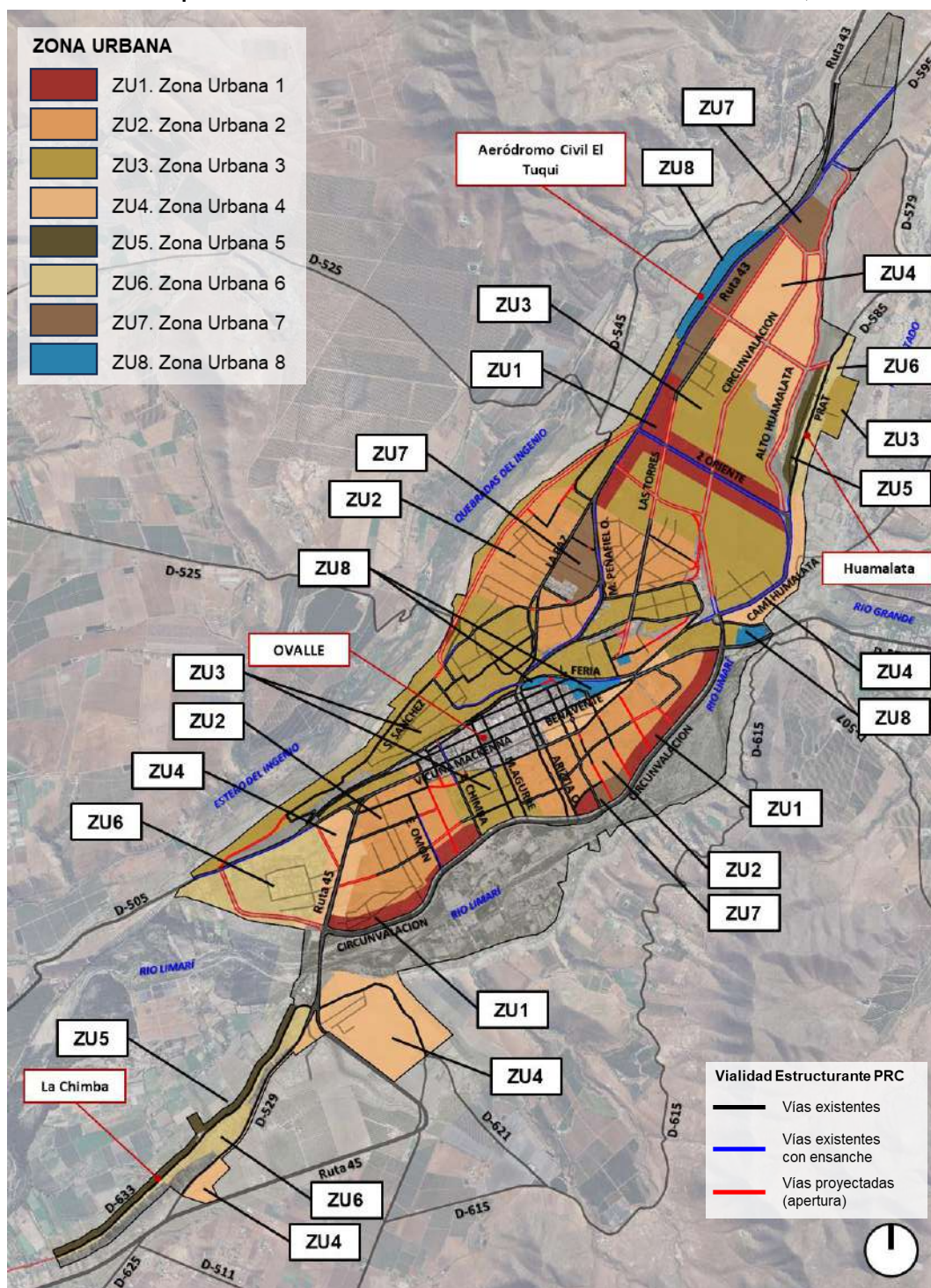
B. Zona Urbana:

- Esta clase de zona es definida en gran parte del área urbana, quedando conformada por nueve zonas: ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, ZU5, ZU6, ZU7, ZU8 y ZU9 (ver FIGURA 2-25).

⁸ Artículo 2.1.22 de la OGUC. "Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial."

FIGURA 2-25: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, Zona Urbana.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016.

Zona	Descripción
ZU1 Zona urbana 1	- Este tipo de zona es definida en áreas relacionadas con corredores viales. El primero corresponde a la Av. Circunvalación, en su costado norponiente en los siguientes tramos: entre la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45) y La Chimba, entre Ariztia Oriente y Antofagasta y entre Tucapel y Benavente (D-55). El segundo se emplaza en ambos costados de 2 Oriente, entre el Camino a Huamalata y la Av. Manuel Peñafiel (Ruta 43), además de incluir el borde oriente de esta última y la Ruta 43, entre el Camino a Talhuén y 714 metros

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zona	Descripción
	al norte de la intersección con 2 Oriente. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 600 m², sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 30 metros, de tipo aisladas y pareadas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 6 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 800 Hab/Ha (equivalente a 200 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 5 metros.
ZU2 Zona urbana 2	- Esta zona es definida principalmente en el área que bordea el sector central de Ovalle. En primer lugar, esta zona se extiende a continuación de la zona ZU1, relacionada con la Av. Circunvalación, hasta aproximadamente el inicio del centro, regulado a través de las zonas ZC2 y ZC3. La segunda área de aplicación de esta zona se encuentra al norponiente del sector central, aproximadamente entre la Av. San Luis y la Av. Manuel Peñafiel, a continuación de la zona ZU1 asociada a la Ruta 43. También esta zona es definida al norponiente de la Av. El Romeral, hasta Las Acacias. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 120 m², sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 14 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,8 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 450 Hab/Ha (equivalente a 112,5 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU3 Zona urbana 3	- Esta zona es definida en forma complementaria a la zona ZC2, completando los sectores que bordean el área central de la ciudad. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de usos de infraestructura. - Se prohíben las actividades productivas, con excepción de los talleres mecánicos. - Se establece una superficie predial mínima de 160 m², sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 18 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,8 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 450 Hab/Ha (equivalente a 112,5 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU4 Zona urbana 4	- Esta zona es establecida en cuatro sectores específicos del área urbana: Al oriente de la intersección de la Ruta 45 y el Camino Subida La Chimba (D-529), además un área emplazada hacia el sur poniente, frente al Camino Subida La Chimba (D-529); En ambos costados de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45), hasta el camino D-505; Al norte de la Av. David Perry, desde aproximadamente la Av. Ariztia Oriente hasta Benavente, consideran un área situada a continuación, entre Benavente y la Av. El Romeral; Un sector al suroriente y oriente del Camino a Humalata hasta el límite urbano, entre la Av. Circunvalación y 2 Oriente; Un área emplazada a continuación de la zona ZU3, entre la Ruta 43 y la Av. Alto Huamalata, aproximadamente. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de usos de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 200 m², sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 14 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,8 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 450 Hab/Ha (equivalente a 112,5 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU5 Zona urbana 5	- Este tipo de zonas es establecido en las áreas relacionadas con los sectores de Huamalata y La Chimba. En Huamalata esta zona es definida inmediatamente al poniente del área más consolidada de la localidad. En La Chimba esta zona se establece al norponiente del Camino a La Chimba (D-633) hasta el límite urbano. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de usos de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 300 m², sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 9 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,8 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 300 Hab/Ha (equivalente a 75 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU6 Zona urbana 6	- Esta zona es definida las siguientes áreas específicas: En el área consolidada del sector de Huamalata, en ambos costados de Prat; En el sector de La Chimba, al suroriente del Camino a La Chimba (D-633); Al poniente del área urbana, entre la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45) y el camino D-505, a continuación de la zona ZU4 hasta el límite urbano.

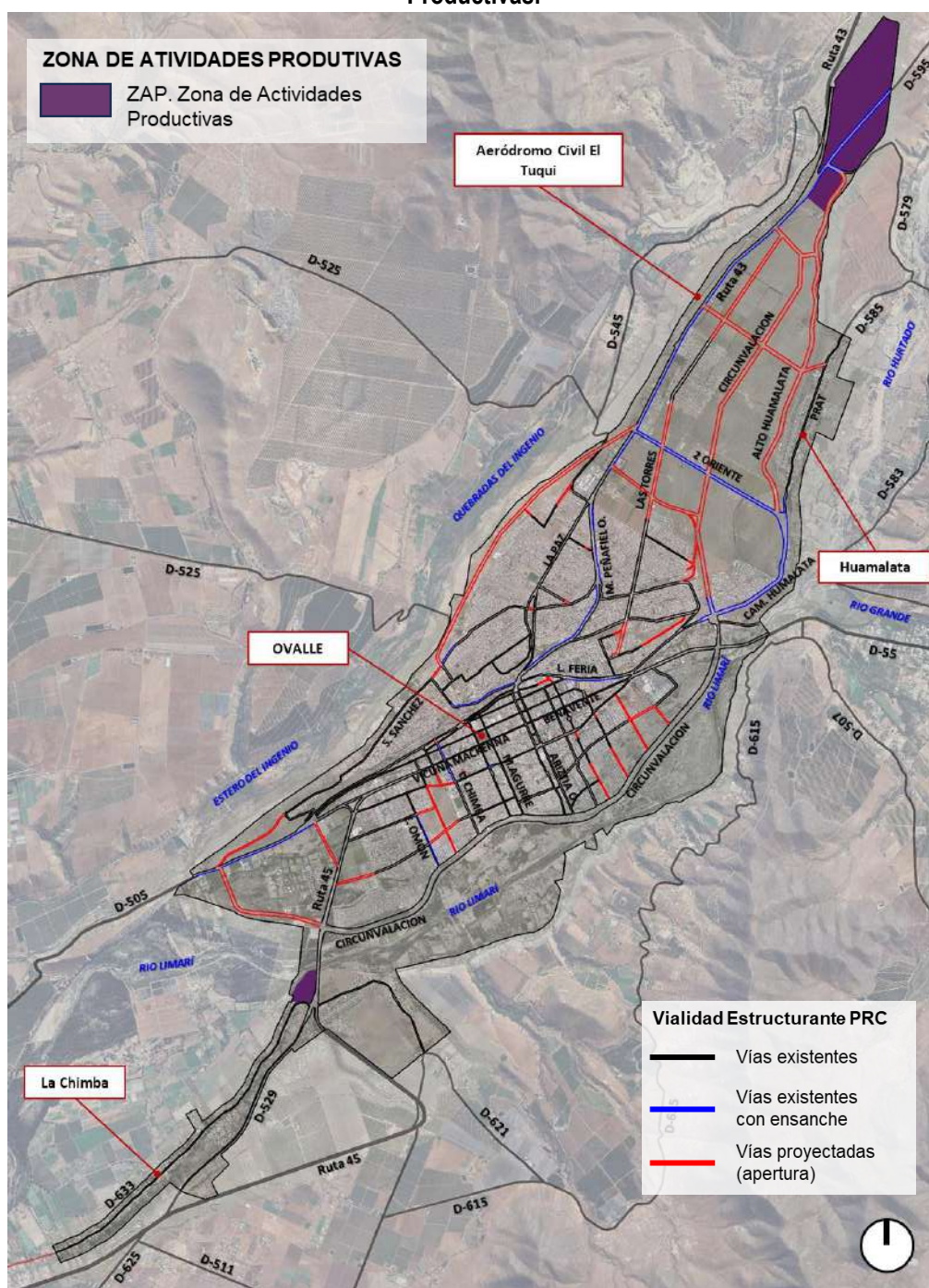
PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zona	Descripción
	- En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento, con la prohibición de usos de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 350 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 9 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,8 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU7 Zona urbana 7	- Esta zona es definida en sectores específicos dentro del área urbana, que corresponde a los siguientes: En el costado norponiente de la Av. Circunvalación, entre Antofagasta y Tucapel, actuando de forma complementaria a la zona ZC1, en cuanto a su trazado; En el área conformada por la Av. Manuel Peñafiel, Av. San Luis, Av. Magallanes Moure y Daniel Riquelme, excluyendo el terreno del Cementerio; El costado suroriente de la Ruta 43, entre esta vía y 2 Norte, a continuación de la zona ZU1 hasta su intersección con la Av. Circunvalación. Además, incluye los terrenos emplazados al norte de la intersección con la avenida anterior, entre la Ruta 43 y la Av. Alto Huamalata. - En esta zona se encuentran admitidos usos residenciales y de equipamiento. - Se admiten usos de actividades productivas inofensivas. - Se admiten usos de infraestructura de transportes, sanitaria y energética. - Se establece una superficie predial mínima de 600 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 14 metros, de tipo aisladas, pareadas y continuas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,8 veces el tamaño del mismo terreno. - La densidad bruta máxima es de 600 Hab/Ha (equivalente a 150 viviendas por hectárea). - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU8 Zona urbana 8	- Este tipo de zona es definido en tres sectores dentro del área urbana (ver FIGURA 3 83): Al norte del área central de Ovalle, al sur de La Feria, entre las calles Ariztia Oriente, Pescadores, Covarrubias, Maestranza y Benavente, aproximadamente; Al sur de Los Nogales, asociada al terreno con infraestructura energética; Al oriente del área urbana, próximo al río Limarí, entre las calles Puente Fiscal-El Reloj y el camino D-55; Al norponiente de la Ruta 43, en el sector del Aeródromo Civil El Tuqui. - En esta zona se encuentran admitidos usos de equipamiento, con la prohibición de usos residenciales. - Se admiten usos de actividades productivas inofensivas. - Se admiten usos de infraestructura de transportes, sanitaria y energética. - Se establece una superficie predial mínima de 600 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 14 metros, de tipo aisladas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 80% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,6 veces el tamaño del mismo terreno. - Se establece un antejardín de 3 metros.
ZU9 Zona urbana 9	- Esta zona se encuentra establecida en la Ordenanza Local del PRC de Ovalle vigente, sin embargo, no se encuentra representada dentro del Plano oficial del mismo Plan. - En esta zona se encuentran admitidos usos de equipamiento, con la prohibición de usos residenciales. Además, se prohíben los usos de actividades productivas y de infraestructura. - Se establece una superficie predial mínima de 2.500 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 8 metros, de tipo aisladas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 10% del terreno, con una constructibilidad máxima equivalente al 20% del tamaño del mismo terreno. - Se establece un antejardín de 10 metros.

C. Zona de actividades productivas:

Zona	Descripción
ZAP. Zona de actividades productivas	- Esta zona de actividades productiva es establecida en dos sectores del área urbana (ver FIGURA 2-26). El primero es definido en el extremo norte del área urbana, al oriente de la Ruta 43, servido por los caminos D-595 y D-529. En segundo situado en la ribera sur del río Limarí, al poniente de la Ruta 45, asociado al terreno de la Planta Pisquera Cooperativa Capel. - En esta zona se encuentran admitidos usos de equipamiento (excepto equipamientos de la clase salud, educación, social y científico), con la prohibición de usos residenciales. - Se admiten usos de actividades productivas inofensivas y molestas. - Se admiten usos de infraestructura de transportes, sanitaria y energética. - Se establece una superficie predial mínima de 1.200 m2, sobre la que es posible el desarrollo construcciones de hasta 18 metros, de tipo aisladas. - Sobre el predio mínimo se puede ocupar hasta el 70% del terreno, con una constructibilidad máxima de 1,6 veces el tamaño del mismo terreno. - Se establece un antejardín de 5 metros.

FIGURA 2-26: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, Zona de Actividades Productivas.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016.

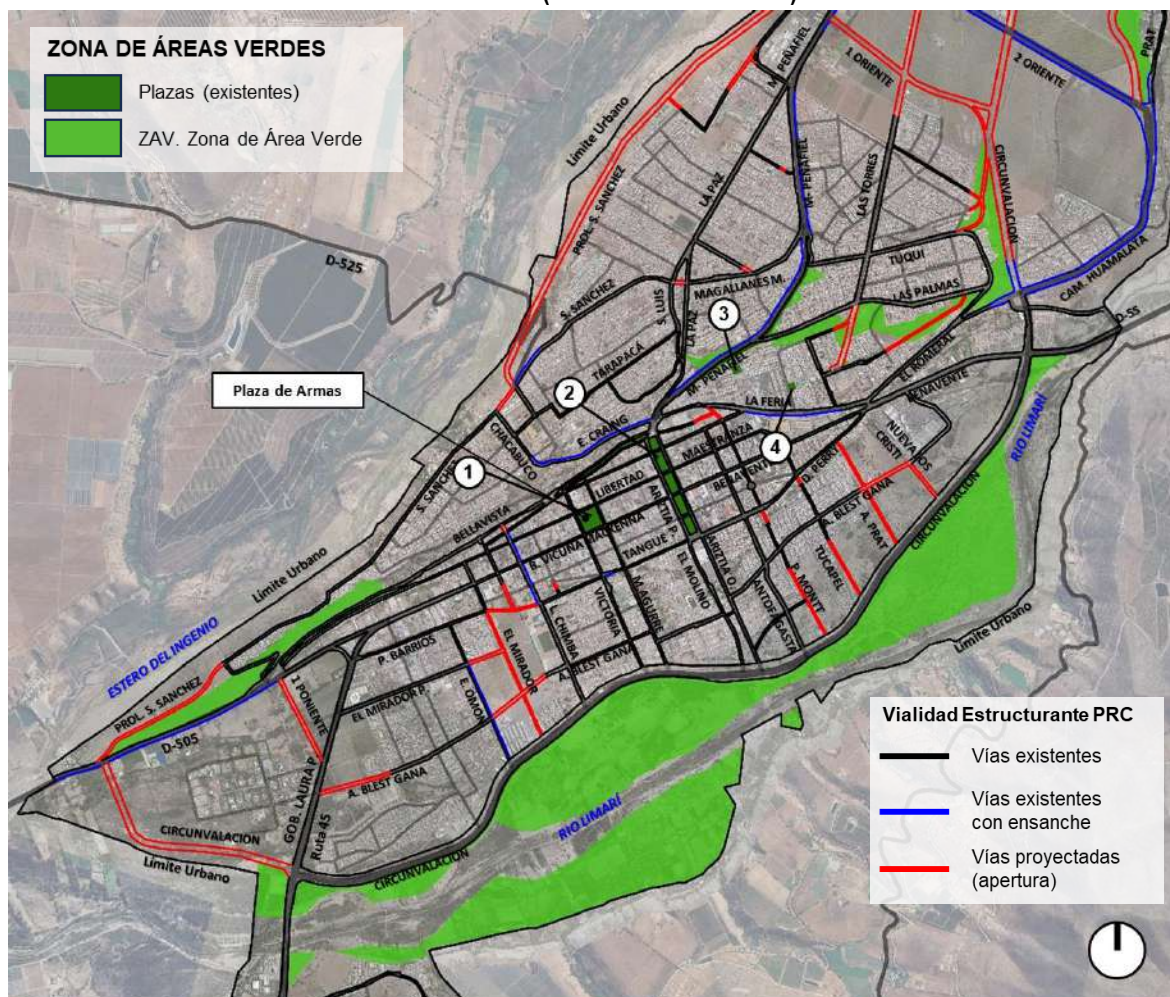
D. Zona de áreas verdes.

- En la propuesta del PRC de Ovalle se identifican dos tipos de áreas verdes, la primera que reconoce algunas de las plazas y parques existentes, mientras que la segundo corresponde a una zona de uso de área verde definida por el Plan (ver FIGURA 2-27 y FIGURA 2-28).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zona	Descripción
Áreas de Plazas (existentes)	- En los planos de PRC de Ovalle (PRCO 2015/LA y PRCO 2015/LB) son reconocidas algunas de las plazas y parques existentes, que de acuerdo a la viñeta de estos planos se denomina como “las plazas identificadas en el Plano corresponden a Espacio Público”. - Las plazas y parques reconocidos por el Plan, bajo lo establecido en párrafo anterior, corresponde a las siguientes (ver FIGURA 2-27, donde se representan las presentes en el área central de la ciudad): - Plaza de Armas. - Parque Alameda. - Plaza Las Mariposas. - Plazoleta de calle Carlos Condell. - Plaza localidad de Huamalata.

FIGURA 2-27: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, plazas y parques y zonas de áreas verdes (detalle sector central).



Plazas y parques existentes (reconocidas por el PRC):

1. Plazas de Armas.
2. Parque Alameda.
3. Plaza Las Mariposas.
4. Plazoleta calle Carlos Condell

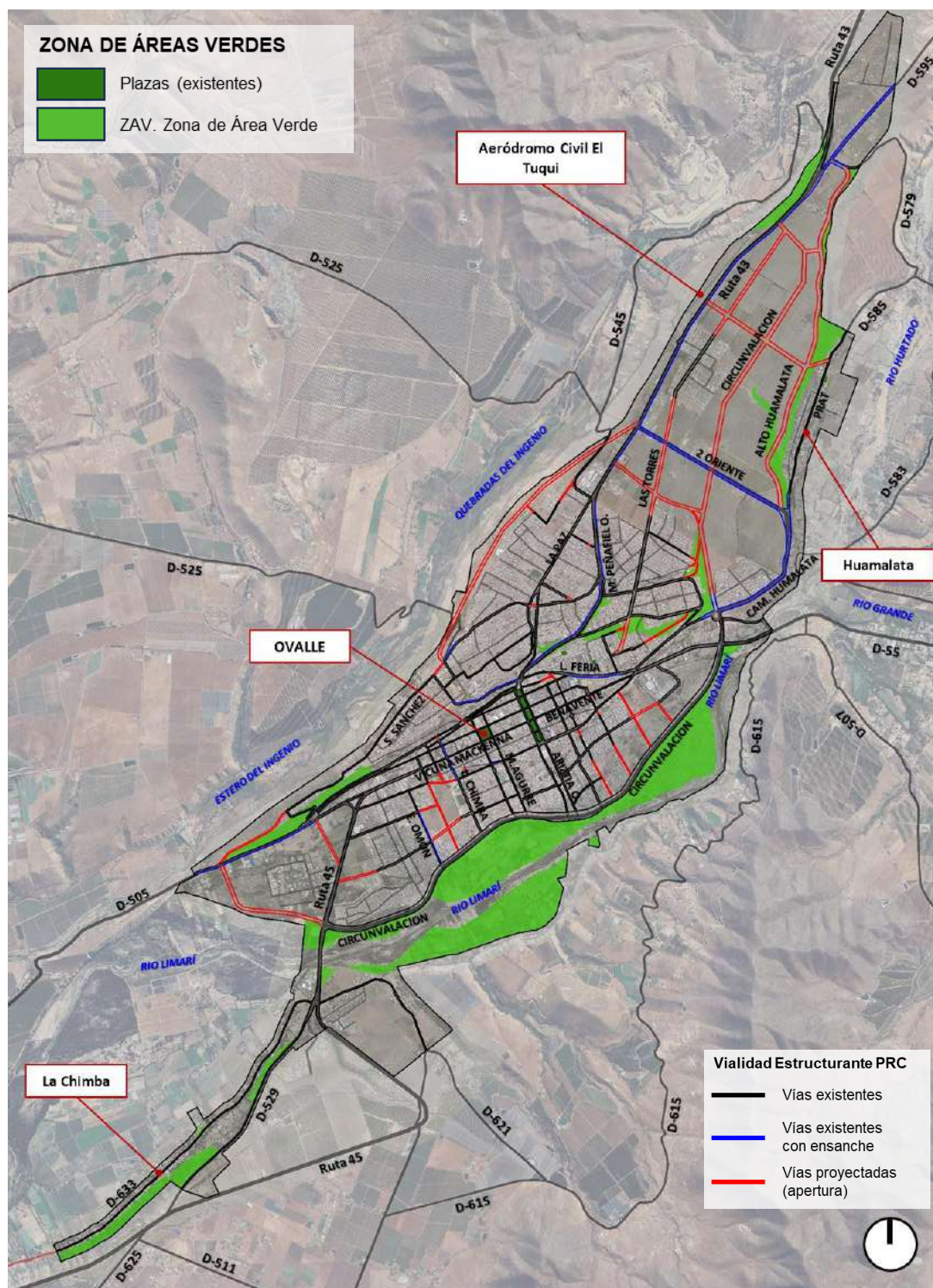
Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016.

Zona	Descripción
ZAV. Zona Área Verde:	- El Plan establece un sistema de áreas verdes dentro de su territorio, mediante la definición de la Zona de Área Verde (ZAV) (ver FIGURA 2-28). Esta zona es aplicada principalmente sobre sectores asociados a áreas con exposición a peligros naturales, cursos de agua, quebradas y laderas de terrenos en pendiente. - En esta zona se encuentran admitidos usos de área verde y espacio público.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zona	Descripción
	- No se establece subdivisión predial mínima, pero se define una ocupación del predio de hasta un 10%, con una superficie, con una constructibilidad máxima del 10% del mismo terreno.

FIGURA 2-28: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, plazas y parques y zonas de áreas verdes.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016.

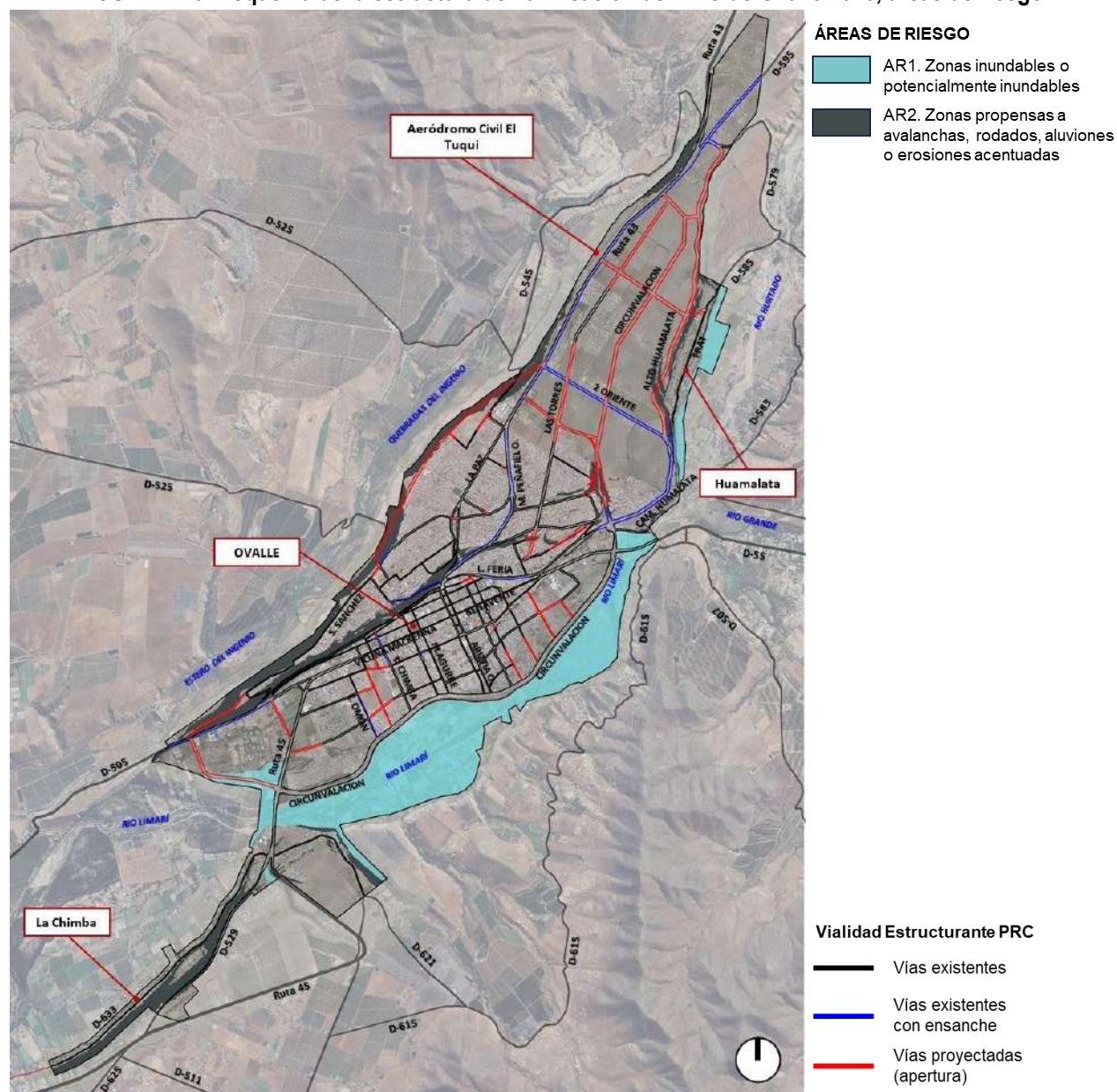
2.3.3.2 Áreas restringidas al desarrollo urbano.

Las áreas restringidas al desarrollo urbano corresponden a las áreas de riesgo y zonas no edificables presentes dentro del territorio sujeto a planificación. La definición de este tipo de áreas y zonas es establecida de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.1.17. de la OGUC, siendo fundado a través del Estudio de Riesgos que forma parte de los Estudios Técnicos.

A. Áreas de riesgos.

- En la propuesta del PRC de Ovalle se establecen de acuerdo a la Ordenanza y sus Planos, dos tipos de áreas de riesgo (ver FIGURA 2-29):
 - AR1 Zonas inundables o potencialmente inundables
 - AR2 Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

FIGURA 2-29: Esquema de la estructura de zonificación del PRC de Ovalle 2016, áreas de riesgo.

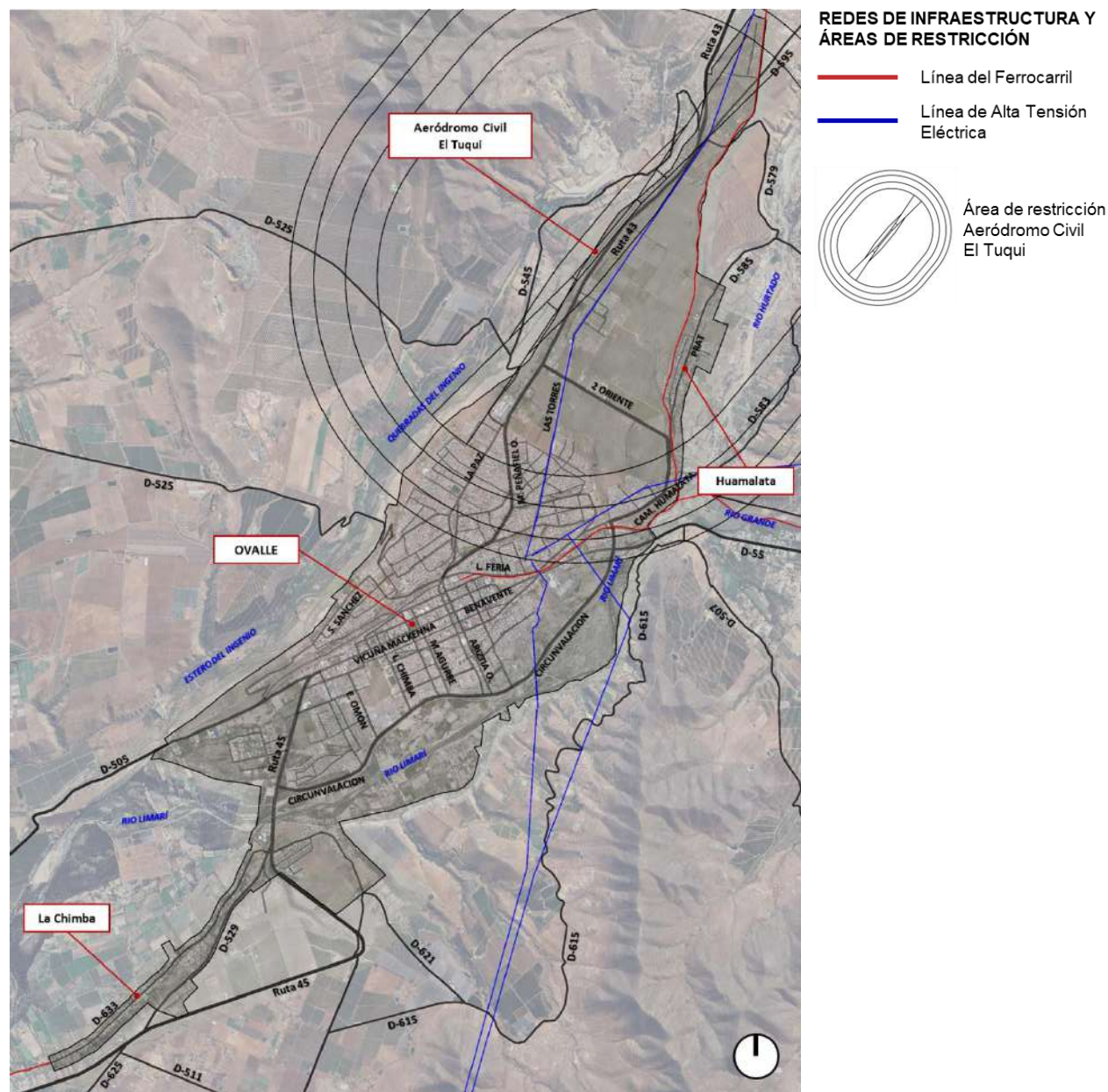


Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y PRC de Ovalle 2016.

B. Zonas no edificables.

- Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC. En relación a lo anterior, el PRC de Ovalle vigente no reconoce zonas no edificables dentro de sus disposiciones.
- En la actualidad estas zonas no edificables dentro del área urbana del PRC de Ovalle se encuentran reconocidas por el PRI de Limarí de 2015, las cuales corresponden a las siguientes:
 - ZR-VF Zona de restricción de vías férreas.
 - ZR-TE Zona de restricción de redes o líneas de transmisión de energía eléctrica.

FIGURA 2-30: Redes de infraestructura y áreas de restricción presentes en el área urbana de Ovalle, para la definición de zonas no edificables.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023), PRC de Ovalle 2016 y Dirección General de Aeronáutica Civil.

- Junto con las infraestructuras anteriores, es necesario considerar dentro de las zonas no edificables las áreas de protección asociadas al Aeródromo Civil El Tuqui.

- En síntesis, como parte del desarrollo del Anteproyecto se deberán revisar las redes de infraestructura presentes dentro del área urbana del PRC de Ovalle, que de acuerdo a los antecedentes del presente Estudio corresponde a las establecidas por el PRI de Limarí, a las cuales se deberá integrar el área de resguardo del Aeródromo Civil El Tuqui (ver FIGURA 2-30).

2.3.3.3 Áreas protegidas.

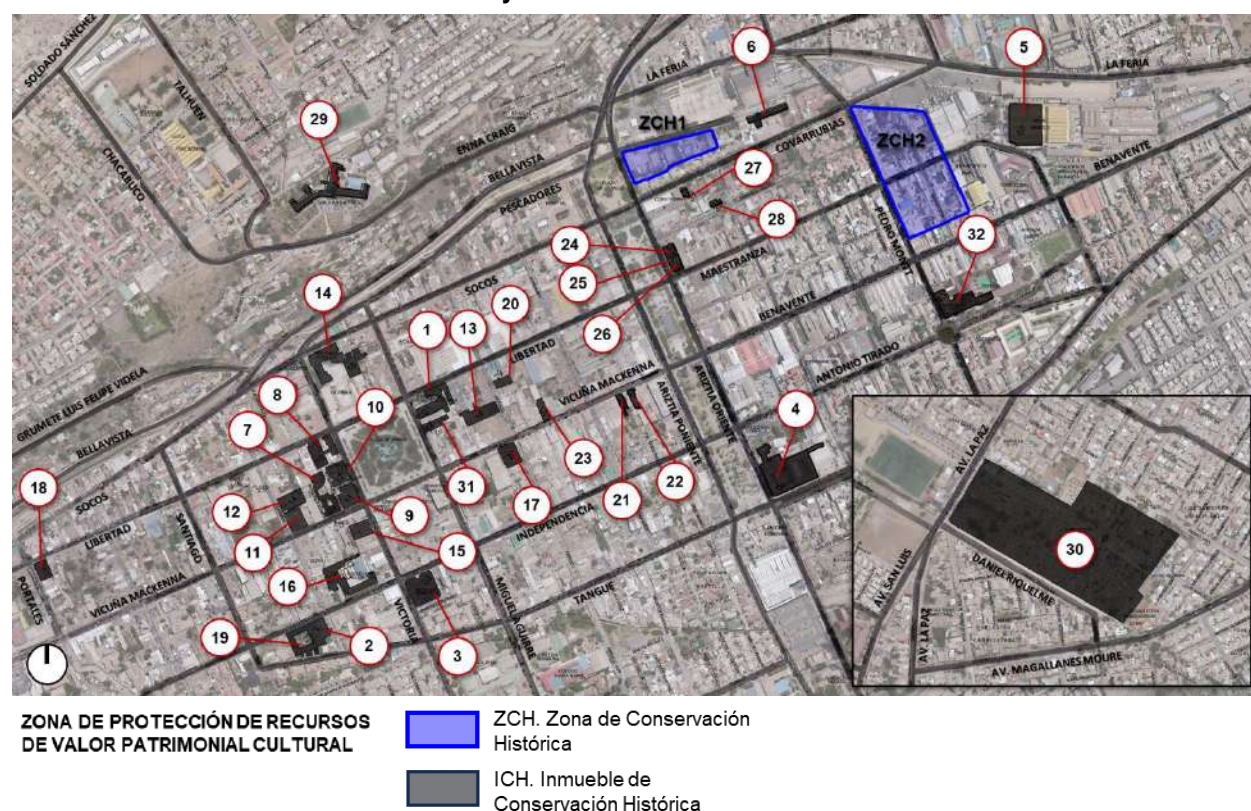
El PRC de Ovalle define dos tipos de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, dentro de su territorio, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18. de la OGUC. Estos corresponden a las siguientes categorías (ver FIGURA 2-31):

- Zona de Conservación Histórica (ZCH).
- Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

A. Zona de Conservación Histórica (ZCH).

- En el área central de la ciudad de Ovalle el PRC, en el sector de la ex Estación de Ferrocarriles, se establecen dos zonas de conservación histórica (ver FIGURA 2-31):
 - ZCH1. Zona de conservación histórica 1 (Conjunto Recinto Estación).
 - ZCH2. Zona de conservación histórica 2 (Conjunto Ferroviario 1).

FIGURA 2-31: Esquema de localización de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural: Inmuebles y zonas de conservación histórica.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de la Ordenanza Local y Planos del PRC de Ovalle 2016 y “Diagnóstico Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural”, actualización del PRC de Ovalle 2024.

B. Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

- Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

- En la propuesta del PRC de Ovalle 2016 se establecen un total de 32 inmuebles de conservación histórica, los que se individualizan en la ver FIGURA 2-31 y en el CUADRO 2-8:

CUADRO 2-8: Actualización de listado de Inmuebles de Conservación Histórica, establecidos por el PRC de Ovalle.

Nº	Código	Denominación	Dirección	Rol SII
01	01	Parroquia San Vicente Ferrer	Miguel Aguirre 518	74-016
02	02	Iglesia y Convento Corazón de María	Independencia 504	96-004
03	03	Mercado Central	Maipú esquina Independencia	82-001
04	06	Colegio de la Divina Providencia	Aritzía Oriente 848, esquina David Perry	6-001
05	07	Feria Ex Maestranza	Maestranza, entre Av. La Feria y Maestranza	37-001
06	08	Estación de Ferrocarriles, Centro Cultural Guillermo Durruty y Museo del Limarí	Covarrubias esquina Pedro Montt	19-022
07	09	Municipalidad Edificio Consistorial	Benjamín Vicuña Mackenna 441	87-004
08	10	Pan Optico	Benjamín Vicuña Mackenna 441	87-003/ 87-005/ 87-006
09	11	Hotel Plaza Turismo	Victoria 295	88-001
10	12	Banco de Chile- Banco Estado	Victoria 261	87-002
11	13	Club Social	Benjamín Vicuña Mackenna 497	87-8
12	14	Teatro Municipal	Carmen 254-258-260-264	87-018
13	15	Club Árabe	Arauco 255	74-002
14	16	Internado Liceo A-9	Victoria 150	80-016
15	18	Casa Corral, Molino	Victoria 327	89-001
16	19	Escuela Helene Lang	Independencia 475	89-010
17	20	Gran Hotel	Benjamín Vicuña Mackenna 212	75-029
18	23	Casa Fachada Continua	Libertad 796	110-029
19	25	Casa Parroquial Corazón de María	Independencia 518	96-004
20	29	Casa Celeste 2 pisos, Casa Parroquial San Vicente Ferrer (Ex Hotel Bristol).	Arauco 228	67-019
21	30	Casa Decó Moderno	Benjamín Vicuña Mackenna 56	61-024
22	31	Casa con retranqueo 2 pisos, planta elevada, semisótano	Benjamín Vicuña Mackenna 46	61-023
23	32	Edificio Art Decó 2 pisos	Benjamín Vicuña Mackenna 152	67-008
24	33	Casa Moderno Período Bauhaus	Aritzía Oriente 160	2-007
25	34	Casa de 2 pisos	Aritzía Oriente 170	2-008
26	35	Casona Amarilla, Ferretería Alvarez – Almacén Álamos	Aritzía Oriente 180	2-009
27	37	Casa 2 Pisos Madera	Covarrubias 51	1-002
28	38	Casa Madera Californiana	Gabriela Mistral 90	1-015
29	39	Colegio San Juan Bautista	Amalia Errázuriz 351	197-001
30	40	Cementerio de Ovalle	Av. La Paz con Las Águilas	400-002
31	42	Centro Unión Comercial	Miguel Aguirre 238 a 246	74-015
32	43	Parroquia del Divino Salvador, Colegio San Viator	Antonio Tirado esquina Pedro Montt	31-016

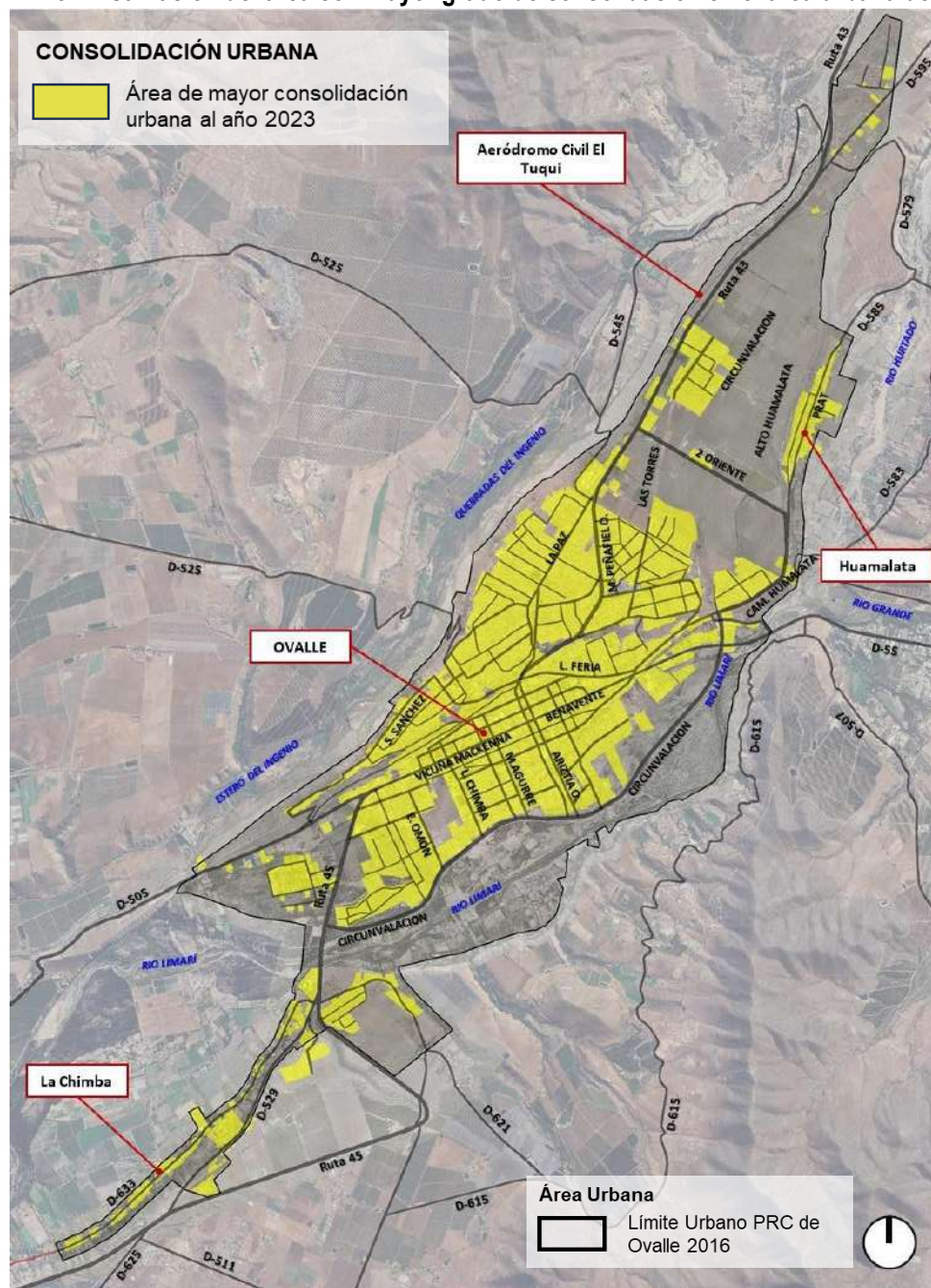
Fuente: Elaboración propia sobre la base de la Ordenanza Local y Planos del PRC de Ovalle 2016 y "Diagnóstico Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural", actualización del PRC de Ovalle 2024.

2.4 PROYECCIONES Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO.

2.4.1 Identificación de áreas consolidadas en el interior del área urbana.

En el interior del área urbana establecida por el PRC de Ovalle, se presentan sectores que se han consolidado respecto a su estructura urbana, como es el caso de las urbanizaciones residenciales y otras actividades. Además, existen terrenos que no evidencian usos urbanos, o bien, contienen actividades no urbanas (como es el caso de las relacionadas con actividades agrícolas) y los sitios que se encuentran eriazos. En la FIGURA 2-32 se presenta un resumen de las áreas consolidadas desde el punto de vista urbano, al interior del límite urbano vigente.

FIGURA 2-32: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana de Ovalle.



El **área consolidada de la ciudad de Ovalle alcanza un total de 1.081 ha**, incluida dentro del límite urbano vigente, que es equivalente al 40,4% del área urbana (ver CUADRO 2-9).

CUADRO 2-9: Estimación del área con mayor grado de consolidación en el área urbana del PRC de Ovalle.

Condición	Superficie (ha)	%
Área urbana PRC 2016	2.677,9	100,0
Área consolidada al año 2023 dentro del límite urbano vigente	1.081,0	40,4

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023).

2.4.2 Dinámicas de crecimiento urbano.

2.4.2.1 Tendencia de consumo de suelo: crecimiento urbano.

En el presente punto se realiza un análisis de las tendencias de crecimiento y ocupación del suelo urbano registrado en el área urbana de Ovalle, entre los años 2003 y 2023⁹.

En el año 2003 el área consolidada se concentraba principalmente en el sector relacionado con la ciudad de Ovalle, que rodea su centro histórico (ver FIGURA 2-33). Además, destaca la presencia de áreas consolidadas en los sectores de Huamalata y La Chimba, junto con concentraciones puntuales en el resto del territorio. Es necesario agregar que la condición existente en 2003 es previa a la entrada en vigencia de los actuales instrumentos de planificación urbana, es decir, el PRI de Limarí de 2015 y el PRC de Ovalle de 2016.

La estimación de las tendencias de crecimiento urbano entre los años 2003 y 2023 es presentado en la FIGURA 2-33 y sus superficies en el CUADRO 2-10.

CUADRO 2-10: Estimación de tendencias de crecimiento urbano en Ovalle, entre los años 2003 y 2023.
Estimación de superficie promedio anual.

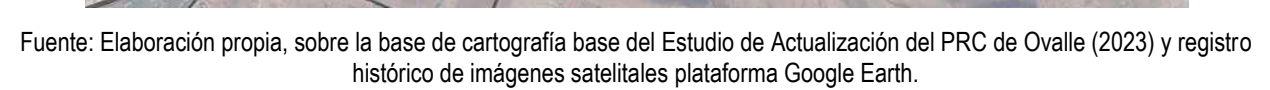
Período de crecimiento	Años	Sup (ha)	Superficie Total (ha)	Superficie Promedio Anual (ha)
Año 2003 (situación base)	-	763,2	763,2	-
Años 2004 a 2007	4	46,4	809,6	11,6
Años 2008 a 2012	5	118,4	928,1	23,7
Años 2013 a 2015	3	27,3	955,4	9,1
Años 2016 a 2017	2	38,7	994,0	19,3
Años 2018 a 2020	3	35,2	1.029,2	11,7
Años 2021 a 2023	3	51,8	1.081,0	17,3
Variación 2003-2023	20	317,8	-	15,9

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

De acuerdo a los resultados del estudio, se estima que el año 2003 el área consolidada de Ovalle alcanzaba aproximadamente a las **763,2 ha**, que es equivalente al 70,6% del área urbana vigente.

Entre los años 2003 y 2023 se experimentó un crecimiento de 317,8 ha, pasado de 763,2 ha a 1.081 ha, con incremento equivalente al 41,6%. Entre 2003 y 2012 (aproximadamente 10 años) se produjo un incremento 164,8 ha, mientras que el periodo siguiente, entre 2013 y 2023, se registra una variación de 152,9 ha. Al respecto, el período de mayor crecimiento se registra entre 2008 y 2012 de 118,2 ha.

⁹ Para la elaboración de la estimación de crecimiento urbano se utilizó la cartografía base digital del Estudio (con imagen aérea actualizada a noviembre de 2023) e imágenes satelitales históricas aportados por la plataforma Google Earth. En primer lugar, se realizó la estimación de la situación base del análisis, tomando como referencia las imágenes más antiguas presentes en la plataforma Google Earth, con suficientes condiciones de resolución que permitieran contrastarlas con la cartografía del presente Estudio. Las imágenes satelitales de la plataforma, permitió realizar el análisis a partir del año 2003.



En síntesis, el área consolidada de Ovalle paso de 763,2 ha en 2003, a un total de 1.081 ha en 2023, que representa un incremento de 317,8 ha, equivalente a una variación de 41,6% (ver CUADRO 2-11). En cuanto al total de 2023, el área consolidada de 2003 equivale al 70,6%, mientras que el área de crecimiento posterior representa el 29,4% de dicha superficie.

CUADRO 2-11: Resumen del crecimiento urbano en Ovalle, entre los años 2003 y 2023.

Condición	Superficie (ha)	%
Área consolidada al año 2003	763,2	70,6
Variación entre 2004 y 2023	317,8	29,4
Área consolidada al año 2023	1.081,0	100,0
Variación porcentual 2004-2023		%
Crecimiento urbano		41,6

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

2.4.2.2 Identificación de disponibilidad de suelo urbano en el interior del área urbana vigente.

Tomando como base los resultados de los puntos anteriores, especialmente la consolidación urbana, se procedió a determinar aquellos terrenos presentes dentro del área urbana vigente, que no presentan usos urbanos, ya sea eriazos o que mantienen actividades agrícolas. Los resultados de este análisis son presentados en la FIGURA 2-34.

Considerando lo anterior, es posible estimar que la **superficie disponible para el crecimiento urbano alcanza a un total de 751,5 ha**, equivalente al 28,1% del área urbana vigente (ver CUADRO 2-12). En tanto, el suelo urbano con presencia de restricciones y espacio público, comprenden una superficie de 845,4 ha, que representa el 31,6%.

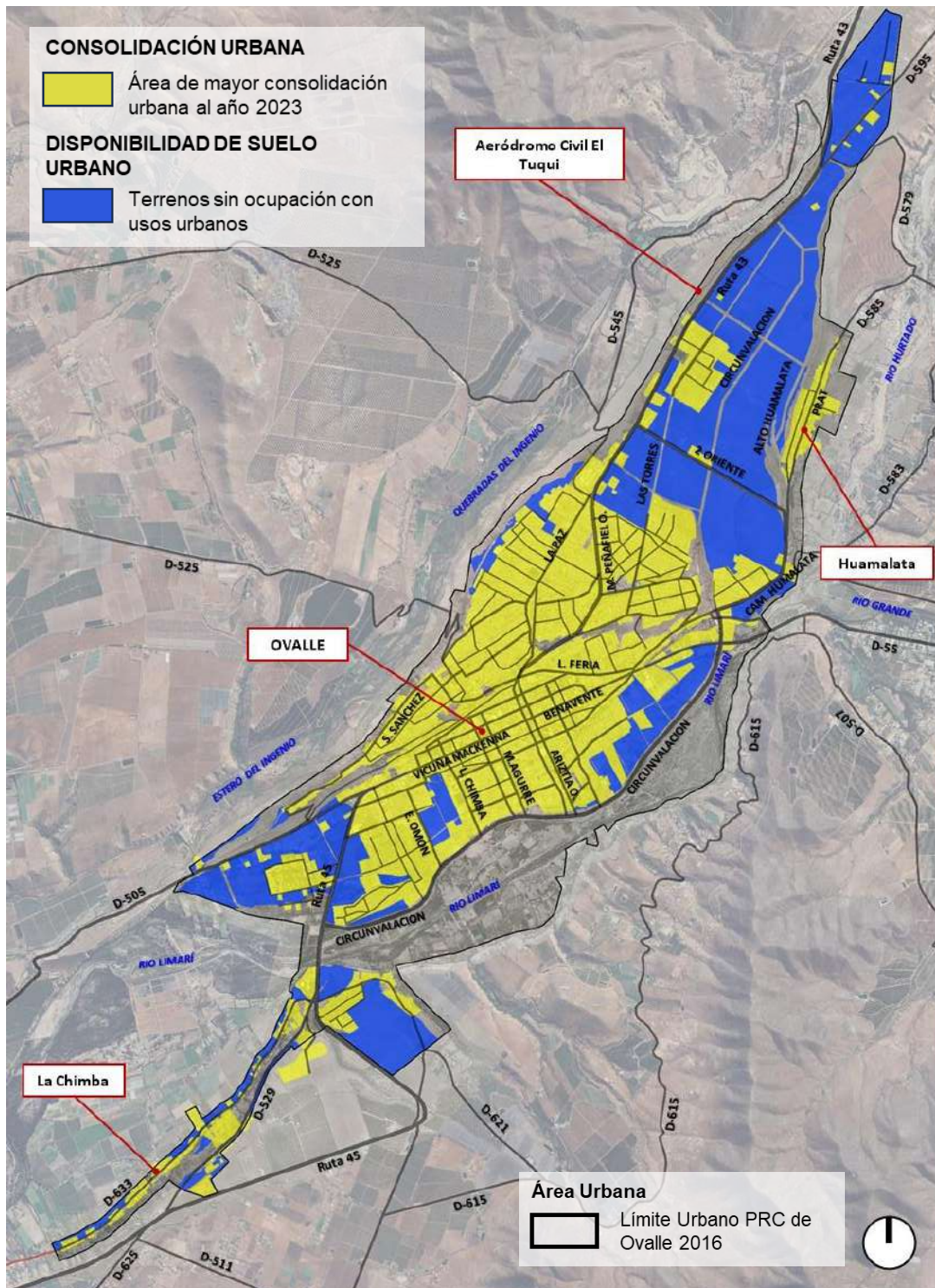
CUADRO 2-12: Estimación de disponibilidad de suelo en Ovalle.

Área Urbana	Sup. (ha)	%
Área Urbana PRC 2016	2.677,9	100,0
Área consolidada al año 2023	1.081,0	40,4
Disponibilidad de suelo urbano (sin restricciones)	751,5	28,1
Suelo urbano con restricciones y espacio público	845,4	31,6

Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

La mayor parte de suelo disponible dentro del área urbana vigente, se concentra en el sector norte, entre la Ruta 43 y Huamalata. Le sigue el sector relacionado con Los Leices en el acceso sur de la ciudad a través de la Ruta 45, además del sector sur poniente, al norte del río Limarí y al sur del camino D-505.

FIGURA 2-34: Estimación de disponibilidad de suelo en Ovalle.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base de cartografía base del Estudio de Actualización del PRC de Ovalle (2023) y registro histórico de imágenes satelitales plataforma Google Earth.

2.5 ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE RIESGOS: EXPOSICIÓN A PELIGROS POR INUNDACIÓN Y REMOCIÓN.

2.5.1 Exposición a peligros por inundaciones terrestres.

El PRC de Ovalle de 2016, entre sus atribuciones normativas, estableció áreas de riesgo por inundación conforme a lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Su justificación técnica fue consignada en su Estudio de Riesgos, realizado sobre la base de los antecedentes disponibles durante su proceso de formulación. El resumen de la aplicación de las áreas de riesgos establecidas por el PRC vigente, es presentado en el punto 2.3.3.2 del presentes capítulo.

Desde la aprobación del PRC de Ovalle, han surgidos nuevos antecedentes asociados al río Limarí, que han cambiado los escenarios originales de análisis empleados en la definición de las áreas de riesgo. El principal antecedente corresponde al estudio “Diagnóstico Plan Manejo de Cauces Cuenca Río Limarí, Región de Coquimbo (ARRAU INGENIERÍA SpA, 2021)”, contratado por la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) del Ministerio de Obras Públicas (MOP).

El documento se centra en la evaluación de la cuenca del río Limarí, en la Región de Coquimbo, teniendo como objetivo principal, formular un diagnóstico actualizado de los cauces en la zona de estudio, abordando problemas como inundabilidad de riberas, erosión, extracción de áridos, inestabilidad de taludes y otras intervenciones del cauce. Además, se propone la elaboración de un Plan de Manejo del cauce de la cuenca del río Limarí para definir mejoras a su condición actual, integrando actividades y usos en el marco de las necesidades hidráulicas del cauce, con medidas específicas para la protección de la población y la infraestructura pública existente.

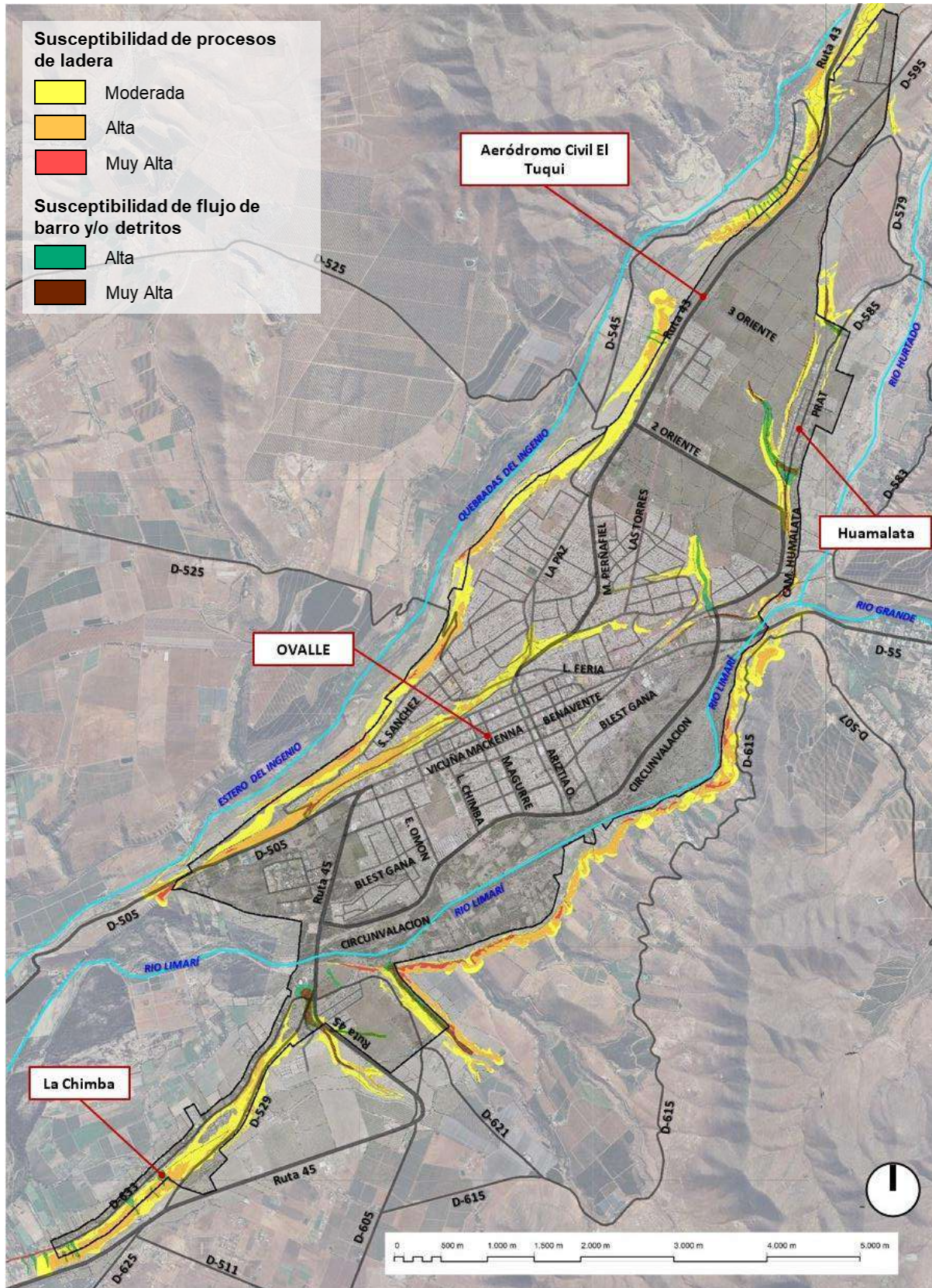
En la revisión de las áreas de riesgo asociadas al río Limarí, por parte de la presente actualización del PRC de Ovalle, se incorporaron los nuevos antecedentes técnicos, siendo considerada como la principal amenaza las asociadas a desborde de cauces, dentro de su área de planificación. De esta manera, su zonificación se efectuó a partir de dos insumos principales, los cuales son la geomorfología de detalle caracterizada y definida en el Estudio de Riesgos del Plan, y los resultados de la modelación numérica elaborada por ARRAU INGENIERÍA – DOH (2021).

Los resultados del Estudio, **apuntaron a la aplicación de una mayor superficie susceptible a inundación por desbordes, que las identificadas por las áreas de riesgos establecidas por el PRC vigente**, vinculadas con el cauce del río Limarí. Junto a la cuenca de este río, se integran dentro de la definición de las áreas con susceptibilidad de inundación por desborde de causas al estero Del Ingenio, el río Hurtado y el río Grande. -

Como parte de la identificación de la superficie susceptible a inundación, se establecieron tres niveles de amenazas. Para su definición se utilizó la modelación numérica y la geomorfología de manera que, a períodos de retorno menores y unidades geomorfológicas más cercanas al lecho del río en la vertical. Los niveles de susceptibilidad de inundación son los siguiente (ver FIGURA 2-35):

Susceptibilidad	Descripción
Muy Alta	Zonas que se encuentran en la llanura de inundación y presentan un período de retorno de 2, 5 y 10 años. Estas son propensas a inundarse con una frecuencia mayor ante eventos recurrentes.
Alta	Zonas que se encuentran en la llanura de inundación y presentan un período de retorno de 25 y 50 años. Estas son propensas a inundarse ante eventos extraordinarios.
Moderada	Zonas que se encuentran en la llanura de inundación y presentan un período de retorno de 100 y 200 años. Estas son propensas a inundarse ante eventos extremos.

FIGURA 2-36: Esquema de áreas de susceptibilidad por proceso de ladera y de flujo de barro y/o detritos.



Fuente: Elaboración propia, sobre la base del Estudio de Riesgos de la Actualización del PRC de Ovalle.

Junto a lo anterior, se procedió a la actualización de **las áreas de inundación por anegamientos**. Para este fin, la metodología utilizada consistió, por un lado, al geoprocesamiento digital y modelos digitales de pendientes (DEM), con el objetivo de detectar los sectores que configuran depresiones cerradas en la topografía. Los resultados del análisis, permitieron establecer dos niveles de amenaza de inundación por anegamiento, los que se describen a continuación, siendo estos representados en la FIGURA 2-35:

Susceptibilidad	Descripción
Alta	Zonas deprimidas identificadas y que poseen registro de inundaciones y/o poseen evidencias que corresponden a zonas inundables o pantanosas.
Moderada	Zonas deprimidas identificadas y que no posee registro de inundaciones ni están actualmente inundadas.

2.5.2 Exposición a peligros por remociones en masa.

En la revisión de las áreas de riesgos establecidas por parte del PRC de Ovalle vigente¹⁰, se actualizaron los antecedentes respecto a la exposición a peligros por remociones en masa, al igual del análisis efectuado en el caso del área de susceptibilidad de inundación. Estas correspondieron a la definición de áreas propensas a remociones en masa por procesos de ladera y por flujo de barro y/o detritos.

En el caso de la zonificación de **remociones en masa asociados a procesos de ladera**, el resultado de este análisis determinó tres niveles de susceptibilidad. De esta manera, laderas o taludes con mayor pendiente presentan un mayor nivel de susceptibilidad, las cuales se presentan a continuación, siendo representadas en la FIGURA 2-36:

Susceptibilidad	Descripción
Muy Alta	Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes mayores a 35°.
Alta	Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes entre 25° y 35°.
Moderada	Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes entre 15° y 25°.

Para la zonificación de **remociones en masa por flujo de barro y/o detritos**, los resultados del análisis determinaron dos niveles de susceptibilidad, siendo estos representados en la FIGURA 2-36 y descritos a continuación:

Susceptibilidad	Descripción
Muy Alta	Quebradas con potencial de generación de flujos y cuyo lecho posee material disponible para ser transportado
Alta	Quebradas asociadas a los taludes de las terrazas fluvioaluviales que permiten el encauzamiento de aguas y poseen material disponible, pero poseen cierta estabilidad debido a la presencia de vegetación. También corresponde a la zona aledaña a la susceptibilidad muy alta

2.5.3 Síntesis de exposición a peligros naturales y nuevos territorios urbanos afectados.

En el caso del área de planificación de Ovalle, los criterios que se utilizaron para zonificar cada una de las amenazas reconocidas, mencionadas en el punto anterior, son el resultado de un diagnóstico de cada una de estas amenazas, tomados del Estudio de Riesgos de la actualización del PRC de Ovalle. El resumen de las metodologías y criterios utilizados es presentado en el siguiente cuadro, ordenados según las categorías establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, que es el que define la forma de incorporación de las áreas de riesgos dentro de un PRC:

¹⁰ El resumen de la aplicación de las áreas de riesgos establecidas por el PRC de Ovalle 2016, es presentado en el punto 2.3.3.2 del presente capítulo.

CUADRO 2-13: Síntesis de los criterios de zonificación de las amenazas naturales.

Categoría Artículo 2.1.17. OGUC	Amenaza	Nivel de susceptibilidad	Criterio
Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos	Inundación por desborde de cauces	Muy alta	Corresponde al cauce actual del río Limarí y su afectación simplificada para eventos con período de retorno de 2, 5 y 10 años.
		Alta	Corresponde a la zona de afectación simplificada para eventos con período de retorno de 25 y 50 años.
		Moderada	Corresponde a la zona de afectación simplificada para eventos con período de retorno de 100 y 200 años.
	Inundación por anegamiento	Alta	-
		Moderada	-
Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.	Procesos de ladera	Muy alta	Corresponde a zonas con laderas naturales o taludes con pendientes mayores a 35°.
		Alta	Corresponde a zonas con laderas naturales o taludes con pendientes entre 25° y 35°.
		Moderada	Corresponde a zonas con laderas naturales o taludes con pendientes entre 15° y 25°.
	Flujo de barro y/o detritos	Muy alta	Corresponde a los cauces de quebradas con potencial de generación de flujos y cuyo lecho posee material disponible para ser transportado.
		Alta	Corresponde las zonas alledañas a susceptibilidad muy alta y a quebradas asociadas a los taludes de las terrazas fluvioaluviales que permiten el encauzamiento de aguas y poseen material disponible, pero poseen cierta estabilidad debido a la vegetación.

Fuente: Estudio de Riesgos de la Actualización del PRC de Ovalle.

En comparación con las áreas de riesgos establecidas por el PRC de Ovalle de 2016, **los resultados de la actualización de estudio de riesgos definen los mayores cambios respecto a las zonas inundables o potencialmente inundables, asociadas fundamentalmente a la amenaza por inundación por desborde de cauces vinculadas al río Limarí.** En tanto, en el caso de las zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas, mantiene gran parte del territorio afecto a las áreas de riesgos del PRC vigente.

La redefinición de las áreas con exposición o susceptibilidad de inundación, **afectan a nuevos sectores dentro del área de planificación**, respecto a la situación del PRC vigente. Estas áreas corresponden principalmente a las siguientes (ver FIGURA 2-37):

- **Ribera norte río Limarí – Av. Circunvalación:** comprende sectores emplazados en la ribera norte del río Limarí dentro del área urbana vigente, situados principalmente al norte del trazado de la Av. Circunvalación y las áreas emplazadas al sur poniente de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45). En este territorio se presenta niveles de susceptibilidad por inundación por desborde de cauces moderados, altos y muy altos.
- **Sector La Chimba:** vinculados con los terrenos emplazados principalmente al norte del camino a La Chimba (D-633), dentro del área urbana vigente, donde se presenta un nivel de susceptibilidad por inundación por desborde de cauces alto. Además, este sector presenta áreas expuesta a amenazas de remoción por proceso de ladera, del nivel moderado y alto, pero al sur del camino a La Chimba (D-633).

Los sectores urbanos antes mencionados, presenta en la actualidad distintos grados de consolidación urbana, desarrollados bajo las disposiciones normativas del PRC vigente. Estos van desde sectores no consolidados, en proceso de consolidación y consolidados, respecto a su grado de urbanización o por concentración o no de construcciones.



En el área relacionada con el **rio Limarí y la Av. Circunvalación**, es posible identificar los siguientes sectores, según su nivel de consolidación urbana:

Tipo de área	Descripción
Áreas consolidadas	- Corresponde principalmente a las urbanizaciones existentes, desarrolladas entre el área central de la ciudad y la Av. Circunvalación, frente a la ribera norte del río. Se trata de urbanizaciones de tipo residencial, orientadas a viviendas unifamiliares (casas) y viviendas colectivas (edificios), junto con equipamientos complementarios.
Áreas en proceso de consolidación	- Se trata de terrenos que se encuentran en proceso de habilitación urbana, con el desarrollo de nuevas urbanizaciones, próximos los sectores consolidados, antes mencionados. - También se incluyen las áreas con bajo nivel de ocupación urbana, relacionadas parcelaciones emplazados principalmente al sur poniente de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45), además de aquellos emplazados frente a la Av. Circunvalación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipo de área	Descripción
Áreas no consolidadas	- Se vincula con las áreas que presentan con pocas construcciones emplazadas en forma dispersa, además de terrenos con usos agrícolas remanentes (que se mantienen en el área urbana) o predios eriazos.

En el **sector de La Chimba** corresponde a una extensa área donde las construcciones tienden a localizarse frente al camino a La Chimba (D-633), que presenta las siguientes características:

Tipo de área	Descripción
Áreas en proceso de consolidación a lo largo del camino a La Chimba	- Las concentraciones de construcciones existentes tienden a emplazarse en forma lineal, a lo largo del camino público D-633, con una baja intensidad de ocupación del suelo, estando estas inscritas dentro del límite urbano vigente. - El desarrollo de nuevas construcciones a continuado el emplazamiento frente al camino, consolidando esta forma de estructuración urbana. La única excepción es la Población Ricardo Lagos, situada al norte del camino, que corresponde a una urbanización residencial.

2.5.4 Aplicación de medidas de planificación sobre áreas con exposición a peligros por inundación, por parte de un PRC.

En el marco de la formulación de un PRC, los antecedentes aportados por el Estudio de Riesgos, como otros insumos técnicos, permiten la definición de las disposiciones normativas o normas urbanísticas. En este marco, se establecen criterios de planificación que permiten la definición de la zonificación, normas urbanísticas y vialidad del Plan, a las cuales se suma, en el caso de las áreas expuestas a peligros naturales, su incorporación como áreas de riesgos, según lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC.

Los criterios para establecer normas urbanísticas, en terrenos expuestos a algún tipo de peligro, es una decisión de planificación que debe tomar el órgano responsable, que en el caso del PRC corresponde a respectiva Municipalidad, considerando las opciones que para ello entrega la OGUC. En este escenario, el PRC puede considerar la aplicación tres medidas destinadas a gestionar el riesgo en el área normada:

- **Restricción al desarrollo urbano:** corresponden a aquellas áreas en que se restringe la urbanización y/o construcción en el territorio. Las disposiciones normativas del Plan pueden establecer usos que limiten el desarrollo de actividades urbanas, como es el caso del uso de área verde o usos complementarios al área verde.
- **Desarrollo urbano controlado:** corresponden a acciones destinadas a controlar la intensidad de uso y de construcciones en el territorio, mediante la aplicación de las disposiciones normativas del Plan (normas urbanísticas), sin perjuicio de las acciones complementarias de mitigación que deban desarrollar los particulares, contempladas por otras disposiciones técnicas y normativas.
- **Habilitación condicionada:** se orienta a los sectores que permiten su habilitación de proyectos, condicionada solamente a la ejecución de obras de mitigación por parte de los particulares – urbanizadores, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

En el marco de la elaboración del PRC, estas tres medidas pueden aplicarse en forma conjunta o parcialmente, o bien, sólo alguna de ellas. En todos los casos, lo usual es que la gradualidad de las normas urbanísticas y/o la decisión de declarar Área de Riesgo sobre algunos terrenos, se haga estableciendo criterios que ponderan el tipo de peligro al cual se está expuesto y el nivel de susceptibilidad del área afectada.

La ponderación del tipo de peligro refiere a la magnitud del daño esperado (daño a las personas y/o poder destructivo a las edificaciones e infraestructura), mientras que el nivel de susceptibilidad se vincula con la magnitud del evento que afecta el área, considerando que los eventos extremos suceden con menor frecuencia que los eventos extraordinarios y estos, a su vez, con menor frecuencia que los eventos ordinarios (o normales).

En el caso del área planificación de Ovalle, la aplicación de las medidas de planificación asociadas a las áreas de susceptibilidad, es definida dependiente del grado de consolidación urbana en su aplicación, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Inundaciones terrestres:

CUADRO 2-14: Definición de criterios de planificación de acuerdo a nivel de susceptibilidad de exposición a riesgos – por inundación terrestre.

Categoría Artículo 2.1.17. OGUC	Amenaza	Nivel de susceptibilidad	Criterio de Zonificación Urbana OGUC		
			Área no consolidada	Área en proceso de consolidación	Área consolidada
Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos	Inundación por desborde de cauces	Muy alta	- Definición de usos de área verde y espacio público en terrenos asociados al cauce del río. - Restricción de usos de equipamientos críticos. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC	- Restricción de usos de equipamientos críticos. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC	- Sin restricciones de usos de equipamientos críticos. - Sin aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC
		Alta	- Restricción de usos de equipamientos críticos. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC	- Sin restricciones de usos de equipamientos críticos. - Sin aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC	- Sin restricciones de usos de equipamientos críticos. - Sin aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC
		Moderada	- Sin aplicación de normas específicas	- Sin aplicación de normas específicas	- Sin aplicación de normas específicas
	Inundación por anegamiento	Alta	- Restricción de usos de equipamientos críticos. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC	- Restricción de usos de equipamientos críticos. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC	- Sin restricciones de usos de equipamientos críticos. - Sin aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC
		Moderada	- Sin aplicación de normas específicas	- Sin aplicación de normas específicas	- Sin aplicación de normas específicas

Fuente: Elaboración propia, sobre la base del Estudio de Riesgos de la Actualización del PRC de Ovalle.

- Remociones en masa.

CUADRO 2-15: Definición de criterios de planificación de acuerdo a nivel de susceptibilidad de exposición a riesgos – por remoción en masa.

Categoría Artículo 2.1.17. OGUC	Amenaza	Nivel de susceptibilidad	Criterio de Zonificación Urbana OGUC		
			Área no consolidada	Área en proceso de consolidación	Área consolidada
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.	Procesos de ladera	Muy alta	- Definición de usos de área verde y espacio público. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Definición de usos de área verde y espacio público. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Restricción de usos de equipamientos críticos. - Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC
		Alta	- Definición de usos de área verde y espacio público.	- Definición de usos de área verde y espacio público.	- Restricción de usos de equipamientos críticos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Categoría Artículo 2.1.17. OGUC	Amenaza	Nivel de susceptibilidad	Criterio de Zonificación Urbana OGUC		
			Área no consolidada	Área en proceso de consolidación	Área consolidada
	Flujo de barro y/o detritos		- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.
		Moderada	- Sin aplicación de normas específicas	- Sin aplicación de normas específicas	- Sin aplicación de normas específicas
		Muy alta	- Definición de usos de área verde y espacio público.	- Definición de usos de área verde y espacio público.	- Definición de usos de área verde y espacio público.
			- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.
		Alta	- Definición de usos de área verde y espacio público.	- Definición de usos de área verde y espacio público.	- Definición de usos de área verde y espacio público.
			- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.	- Aplicación de áreas de riesgos según artículo 2.1.17. de la OGUC.

Fuente: Elaboración propia, sobre la base del Estudio de Riesgos de la Actualización del PRC de Ovalle.

Los **equipamientos críticos**, mencionados en el cuadro anterior, corresponde aquellos que se considera aquellos equipamientos públicos que se considera que deben seguir en funcionamiento, en caso de eventos de catástrofes, con el fin de prestar servicios a las zonas afectadas. Estos equipamientos corresponden a las clases de salud, educación y seguridad, principalmente, además de otras instalaciones asociadas a deporte, servicios y social.

El emplazamiento de este tipo de equipamientos en áreas de riesgos, en el caso de eventos de catástrofes, pueden implicar que estas instalaciones queden afectadas y fuera de servicio, **no permitiendo que cumplan su labor como respaldo para el servicio de la comunidades y personas afectadas**. Es por esto, que como criterio se plantea la posibilidad de evitar que los equipamientos críticos se emplacen sobre áreas que presenten un importante grado de exposición a peligros naturales. Estos pueden presentar las siguientes características:

- En el caso de los **equipamientos de salud**, estos corresponden a centros de salud como hospitales y clínicas, servicios de urgencia y centros de atención primaria.
- En cuanto al **equipamiento de educación**, se trata todas aquellas instalaciones que puedan prestar la función de albergues provisionales u otras funciones relevantes, como es el caso de colegios, escuelas, institutos y universidades, que presenten tamaños relevantes.
- Las **instalaciones de seguridad**, como es el caso de comisarías o recintos policiales, junto con cuarteles de bomberos o instalaciones militares, deben seguir en funcionamiento, para mantener el control y la seguridad, antes eventos de catástrofe.
- Los **equipamientos de servicios**, pueden ser relevantes los servicios de la administración pública, como municipalidades, gobernaciones u otros servicios. También, aquellos **equipamientos de comerciales** relevantes para la cadena de suministros, como el caso de supermercados y estaciones de servicios (combustibles).
- Los **equipamientos deportivos**, como es el caso de estadios, gimnasios, canchas y multicanchas, también pueden cumplir funciones de albergues provicarios, o como áreas de evacuación.
- En esta categoría también se pueden incluir otros recintos de tamaño relevante, como culto y cultura (recintos religiosos, como iglesias, parroquias o templos, en general), social (juntas de vecinos o sedes vecinales), entre otros.

2.6 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO: OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO A LA ESTRUCTURACIÓN URBANA.

2.6.1 Síntesis de consideraciones del proceso de participación.

A continuación, se sistematizan los resultados recabados desde las instancias de participación temprana, integrando las opiniones de los diferentes actores sociales participantes, en relación al diagnóstico de las condiciones actuales de la ciudad de Ovalle y su contexto:

Valores Urbanos y Ambientales	
Componente	Descripción
Morfología urbana	- Altura y orientación de edificaciones en centro de la ciudad que garantiza asoleamiento y sombra en espacio público.
Sub-centralidades	- Potencial desarrollo de subcentros en sectores El Portal – Mirador Poniente (para Los Leices), Media Hacienda y Puerta del Sol.
Patrimonio ambiental	- Río Limarí, su cauce y sus bordes urbanos. - Parque urbano Los Peñones.

Problemas Urbanos y Ambientales	
Componente	Descripción
Tendencias de urbanización y morfología urbana	- Desorden en el crecimiento que ha tenido la ciudad. - Concentración de equipamientos y servicios en el sector bajo de la ciudad (sector central) y carencia en el sector alto (terrazza superior). - Escasa claridad en la definición de barrios residenciales y comerciales, mixtura de usos indeseados y pérdida de identidades locales tradicionales. - Aparición de bodegas y construcciones tipo galpón que irrumpen en la imagen urbana de la ciudad y los barrios. - Deterioro de barrios patrimoniales o tradicionales, poca mantención de edificaciones y aparición de usos no deseados (centro histórico, Barrio Estación, edificio Servicios Públicos, callejón David Perry, Av. La Feria – Camilo Henríquez). - Escasez de áreas verdes y espacios públicos adecuadamente distribuidas en los distintos sectores de la ciudad. - Déficit de equipamiento deportivo.
Tensiones en la movilidad local	- Falta de una trama vial ordenada. - Carencia de accesos formales al río Limarí. - Discontinuidad de Costanera (Av. Circunvalación) y su caletera. - Confluencia de vías en puntos de la ciudad, que genera saturación y congestión. - Ineficiencia en el transporte público, recorridos poco adecuados para acceder a puntos lejanos. - Calles estrechas sin capacidad para mayor densificación. - Carencia de ciclovías en toda la ciudad y que integren sector bajo y alto. - Carencia de nuevas vías de ingreso/salida de la ciudad.
Amenazas por variabilidad climática y condiciones urbanas	- Riesgo de anegamientos en la ciudad por crecida del río.
Actividades molestas o inadecuadas	- Demolición de edificaciones antiguas para uso de estacionamientos en superficie. - Extracción y ventas de áridos del río Limarí. - Deforestación del río Limarí e intervención de sus bordes.

Síntesis de Conflictos Urbanos y Socioambientales Reconocidos	
Componente	Descripción
Usos considerados inapropiados o molestos en barrios residenciales	- Presencia de usos como botillerías y prostíbulos en ciertos sectores del centro de la ciudad. - Presencia de oficinas profesionales o de servicios en pasajes del centro de la ciudad, que generan molestias al resto de los residentes.
Usos en vías	- Estacionamientos en calles estructurales para la movilidad dentro de la ciudad, generando situaciones de congestión. - Estacionamientos en vías de anchos muy limitados, que dificultan la circulación de vehículos de emergencias o servicios.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Síntesis de Conflictos Urbanos y Socioambientales Reconocidos	
Componente	Descripción
Usos sobre el río	- Extracción de áridos en el cauce del río. - Presencia de situaciones de ocupación irregular de terrenos asociados al cauce, vinculados a botaderos de materiales de construcción, escombros y otros desechos.

2.6.2 Consideraciones sobre los lineamientos y objetivos de planificación

El Plan Regulador Comunal de Ovalle 2016 (ver punto 2.3 del presente capítulo), entre sus fundamentos, en su imagen objetivo señaló cuales fueron los objetivos de planificación que se proponía alcanzar en el desarrollo urbano futuro, los que son reproducidos a continuación:

CUADRO 2-16: Imagen Objetivo PRC de Ovalle 2016.

Temática	Imagen Objetivo: Objetivos de planificación
Roles y jerarquías de los centros poblados	- Ovalle: Impulsar Rol de 1ª jerarquía de Ovalle como centro de servicios. Para ello se debe crear las condiciones de infraestructura vial y espacio público para un adecuado entorno ambiental, que le permita mejorar su funcionalidad como centro urbano a nivel comunal. - Huamalata y La Chimba: Reforzar sus roles como localidades urbanas de 2da jerarquía, incrementando los servicios y equipamientos que permitan satisfacer la demanda de sus habitantes actuales y más importante aún, de la futura población que pudiese incorporarse a sus respectivos territorios, con el fin de satisfacer sus necesidades, evitando la dependencia del centro urbano de Ovalle y las consecuencias que esto trae consigo, en términos de mayor congestión urbana y sobrecarga del medio urbano.
Usos de suelo	- Aumentar la provisión de servicios y equipamiento, mejorar la calidad y disponibilidad de áreas verdes, y en general mejorar las condiciones del espacio público. - Mejorar situación de desequilibrio en el uso de suelo existente entre la zona norte y la zona sur de la ciudad de Ovalle. - En las localidades urbanas se privilegia las actividades residenciales y el equipamiento complementario a las viviendas, evitándose la instalación de industrias molestas en las cercanías de las viviendas. - Se minimiza las incompatibilidades entre los usos de suelo, y en lo posible los impactos ambientales de los proyectos en aquellos aspectos que puede regular el PRC, mediante la definición de las normas urbanísticas que deberán cumplir las instalaciones de impacto comunal. - Restringir el uso residencial en áreas afectas a peligros naturales por deslizamientos, inundaciones y flujos de detritos. - Proponer una zonificación que incorpore áreas con alto valor natural, en términos de presencia de flora y fauna, especialmente la zona que se encuentra al norponiente de la ciudad de Ovalle.
Crecimiento urbano	- Se considera como base la propuesta del Plan Regulador Comunal vigente. así como, la propuesta formulada por el Plan Regulador Intercomunal de Limarí, sobre áreas de crecimiento urbano, en base a las estimaciones de requerimiento de suelo para crecimiento urbano calculadas para el año 2030 y las proyecciones de población elaboradas para la vida útil del presente Plan. - Las nuevas áreas de extensión urbana, preferentemente residenciales para acoger crecimiento futuro, deben ser sólo las necesarias, evitando utilizar suelos con aptitud agrícola.
Actividades productivas	- Actividad industrial mantiene localización existente y se concentra en el sector urbano consolidado de Ovalle. Las nuevas actividades se podrán instalar en áreas establecidas para ello a nivel urbano, o cumpliendo las condiciones que imponga el PRC en el área urbana al interior del territorio de planificación. - Las actividades productivas asociadas a equipamiento de tipo comercio y servicios mantienen su localización, siendo necesario el incremento de dichas actividades económicas para albergar un mayor número de habitantes. - Potencialmente se considera el turismo como otro eje económico relevante en la comuna, reforzado por la disponibilidad de servicios en la localidad de Ovalle y Sotaquí, aun cuando debiera fomentarse una nueva y mejor oferta de servicios directamente relacionados con el turismo si se pretende fortalecer esta actividad.
Riesgos naturales y antrópicos	- Los riesgos naturales de tipo inundación y deslizamientos son incorporados en la planificación comunal, aumentando la precisión en el entorno de las zonas urbanas y áreas de extensión urbana. - Riesgos derivados de las actividades humanas se contemplan como condiciones de localización a actividades de alto impacto en la normativa.
Conectividad	- En términos de la estructura espacial, se refuerza la vialidad estructurante a nivel comunal, reconociendo las problemáticas existentes. - Debe mejorarse el sistema vial en términos de conectividad entre el centro de la ciudad y los sectores más alejados, de modo de evitar la congestión y la carga en los flujos que se presentan en el trazado vial.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temática	Imagen Objetivo: Objetivos de planificación
	- Mejorar los accesos a la ciudad. - Implementación de vías alternativas que ayuden a descongestionar el centro de la ciudad. - Implementar medidas de gestión de tránsito que permitan mejorar el grado operacional del sistema vial y del transporte público

Fuente: Memoria Explicativa PRC de Ovalle 2016.

En esta oportunidad, aproximadamente a 10 años después de su formulación, se entrega un breve análisis sobre el cumplimiento de esos objetivos y las consideraciones sobre los lineamientos de la imagen objetivo. Si bien el CUADRO 2-16 se estructura en seis temas, el análisis se reorganiza en siete, acorde con los antecedentes contenidos en el presente capítulo.

• **Roles y jerarquías de los centros poblados.**

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>Ovalle: impulsar rol de 1ª jerarquía de Ovalle como centro de servicios.</i>	- El rol jerárquico de Ovalle a nivel provincial se ha fortalecido, tanto en el tamaño de su población residente como en la prestación de equipamientos y servicios a toda la provincia. - Sin embargo, el objetivo de planificación referido a la mejora de la infraestructura vial y el espacio público muestra cambios moderados, siendo un tema que requiere aún de mejoras sustanciales, en especial respecto de la movilidad interna y en la calidad del espacio público
<i>Huamalata y La Chimba: Reforzar sus roles como localidades urbanas de 2 da jerarquía.</i>	- El objetivo de planificación de incrementar los equipamientos y servicios para disminuir la dependencia del centro urbano de Ovalle no se ha materializado. - Si bien tampoco ha crecido sustancialmente su población, la situación permanece hasta el día de hoy.

• **Usos del suelo.**

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>Aumentar la provisión de servicios y equipamiento, mejorar la calidad y disponibilidad de áreas verdes, y en general mejorar las condiciones del espacio público.</i>	- El objetivo relacionado con la provisión de servicios y equipamientos se ha cumplido. El dinamismo de la actividad de comercio y servicios se ha consolidado con la llegada de un centro comercial (mall) y con la construcción de supermercados y grandes tiendas. - Sin embargo, la mejora de la calidad y disponibilidad de áreas verdes y del espacio público muestra una evolución moderada, sin cambios relevantes. En este orden de ideas, este objetivo de planificación se mantiene plenamente vigente.
<i>Mejorar situación de desequilibrio en el uso de suelo existente entre la zona norte y la zona sur de la ciudad de Ovalle.</i>	- Este objetivo se ha cumplido parcialmente. Tanto el registro de actividades y uso del suelo, así como el Estudio de Movilidad, muestran que solamente el traslado del Hospital de Ovalle y otros servicios asociados a los nuevos edificios en Av. Manuel Peñafiel en la parte alta, representan un cambio importante en la estructura de actividades. - Este objetivo de planificación sigue en plena vigencia, ya que diversificar espacialmente la localización de equipamientos y servicios, tiene beneficios importantes en términos de disminuir y/o acortar los viajes de las personas, junto con disminuir el uso de vehículos reduciendo las emisiones de gases y ruidos.
<i>En las localidades urbanas se privilegia las actividades residenciales y el equipamiento complementario a las viviendas, evitándose la instalación de industrias molestas en las cercanías de las viviendas.</i>	- Este objetivo, entendido en el marco territorial de la ciudad de Ovalle, La Chimba y Huamalata, se ha cumplido plenamente, en especial por la aplicación de la propia normativa urbana del PRC 2016 que regula esta materia.
<i>Se minimiza las incompatibilidades entre los usos de suelo, y en lo posible los impactos ambientales de los proyectos en aquellos aspectos que puede regular el PRC, mediante la definición de las normas urbanísticas que deberán cumplir las instalaciones de impacto comunal.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido plenamente por la aplicación de la zonificación y las normas urbanísticas del PRC 2016, que estableció un área específica para usos no compatibles con los destinos residenciales (Zona ZAP de actividades productivas).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>Restringir el uso residencial en áreas afectas a peligros naturales por deslizamientos, inundaciones y flujos de detritos.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido plenamente por la aplicación de la zonificación y las normas urbanísticas del PRC 2016, que contemplaron no permitir el uso residencial en áreas expuestas a peligros naturales.
<i>Proponer una zonificación que incorpore áreas con alto valor natural, en términos de presencia de flora y fauna, especialmente la zona que se encuentra al norponiente de la ciudad de Ovalle.</i>	- Este objetivo de planificación se cumplió cabalmente en el PRC 2016 con la zonificación y normas urbanísticas, aplicadas en el cauce completo del río Limarí y sobre quebradas afluentes (zona de área verde ZAV). - Este objetivo tiene plena vigencia para el mejoramiento de la oferta de áreas verdes de esparcimiento y deportes, que, a su vez, tiene implicancias identitarias (tradición ovallina y cosmovisión Diaguita), el cumplimiento de metas medio ambientales y del cambio climático, y reducción de riesgo de desastres.

• **Crecimiento urbano.**

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>Se considera como base la propuesta del Plan Regulador Comunal vigente. así como, la propuesta formulada por el Plan Regulador Intercomunal de Limarí, sobre áreas de crecimiento urbano, en base a las estimaciones de requerimiento de suelo para crecimiento urbano calculadas para el año 2030 y las proyecciones de población elaboradas para la vida útil del presente Plan.</i>	- El crecimiento de Ovalle se ha mantenido dentro del límite urbano dispuesto en 2016, salvo algunas excepciones puntuales. - Si bien se aprecia un aumento en la ocupación del suelo urbano disponible, aún existe suelo suficiente para continuar con la ocupación urbana, tanto para viviendas como para equipamientos y servicios.
<i>Las nuevas áreas de extensión urbana, preferentemente residenciales para acoger crecimiento futuro, deben ser sólo las necesarias, evitando utilizar suelos con aptitud agrícola.</i>	- Este objetivo de planificación se cumplió cabalmente en el PRC 2016 con la zonificación y normas urbanísticas aplicadas en las áreas de crecimiento.

• **Actividades productivas.**

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>Actividad industrial mantiene su localización existente y se concentra en el sector urbano consolidado de Ovalle. Las nuevas actividades se podrán instalar en áreas establecidas para ello a nivel urbano, o cumpliendo las condiciones que imponga el PRC en el área urbana al interior del territorio de planificación.</i>	- Este objetivo de planificación se cumplió cabalmente en el PRC 2016 con la zonificación y normas urbanísticas, aplicadas al establecer una zona específica para usos de actividades productivas (ZAP), además de su restricción específica a nivel de zonas, regulada por la aplicación de normas urbanísticas.
<i>Las actividades productivas asociadas a equipamiento de tipo comercio y servicios mantienen su localización, siendo necesario el incremento de dichas actividades económicas para albergar un mayor número de habitantes.</i>	- Este objetivo de planificación se cumplió parcialmente ya que persiste el desequilibrio de presencia de equipamientos y servicios entre la parte baja de Ovalle (centro) y la meseta superior (borde del área central).
<i>Potencialmente se considera el turismo como otro eje económico relevante en la comuna, reforzado por la disponibilidad de servicios en la localidad de Ovalle y Sotaquí, aun cuando debiera fomentarse una nueva y mejor oferta de servicios directamente relacionados con el turismo, si se pretende fortalecer esta actividad.</i>	- Este objetivo de planificación se cumplió parcialmente ya no se aprecia un aumento de la oferta de servicios directamente relacionados con el turismo y tampoco mejoras sustanciales en el espacio público.

• **Riesgos naturales y antrópicos**

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>Los riesgos naturales de tipo inundación y deslizamientos son incorporados en la planificación comunal, aumentando la precisión en el entorno de las zonas urbanas y áreas de extensión urbana.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido plenamente por la definición de Áreas de Riesgos y su consecuente aplicación del artículo 2.1.17. de la OGUC en el PRC 2016. - Sin embargo, los eventos recientes de fenómenos climáticos y nuevas

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
	consideraciones metodológicas respecto a la determinación de las áreas susceptibles de ser afectadas por inundaciones del Río Limarí, hacen que este objetivo siga vigente en esta actualización del plan, revisando el Estudio de Riesgos y ponderando las medidas de planificación que se puedan derivar de la nueva situación. - Junto a lo anterior, la actualización del Estudio de Riesgos del PRC, identifica nuevas áreas con exposición a peligros de inundación, vinculado con el río Limarí, identificado por un estudio de la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) del MOP del año 2021.
<i>Riesgos derivados de las actividades humanas se contemplan como condiciones de localización a actividades de alto impacto en la normativa.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido plenamente por la aplicación de la zonificación y las normas urbanísticas del PRC 2016, que contemplaron una zona específica (ZAP) para este tipo de actividades.

• **Conectividad**

Objetivo PRC 2016	Aplicación actual
<i>En términos de la estructura espacial, se refuerza la vialidad estructurante a nivel comunal, reconociendo las problemáticas existentes.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido parcialmente, con algunas mejoras viales e incorporación de algunos nuevos tramos de la vialidad estructurante. El objetivo en sí está plenamente vigente.
<i>Debe mejorarse el sistema vial en términos de conectividad entre el centro de la ciudad y los sectores más alejados, de modo de evitar la congestión y la carga en los flujos que se presentan en el trazado vial.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido parcialmente, con algunas mejoras viales e incorporación de algunos nuevos tramos de la vialidad estructurante. El objetivo en sí está plenamente vigente.
<i>Mejorar los accesos a la ciudad.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido en lo esencial, con mejoras viales en los accesos mismos, pero sin la suficiente fluidez de su continuación al interior de la trama urbana.
<i>Implementación de vías alternativas que ayuden a descongestionar el centro de la ciudad.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido con la habilitación de Av. Costanera y su conexión hacia la Ruta 43, conectando además la Ruta 45, D-505, la Ruta 43 y el camino D-55.
<i>Implementar medidas de gestión de tránsito que permitan mejorar el grado operacional del sistema vial y del transporte público.</i>	- Este objetivo de planificación se ha cumplido parcialmente, quedando aún medidas por implementar tendientes a mejorar la operación del sistema vial en general y el transporte público en particular. El objetivo en sí está plenamente vigente.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

3 IMAGEN OBJETIVO: OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.

3.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

3.1.1 Visión de Futuro.

La Imagen Objetivo de un plan regulador es una herramienta de tipo conceptual que persigue establecer una **visión prospectiva, propositiva y deseada, del desarrollo futuro del territorio sujeto a planificación**, estableciendo una serie de lineamientos esenciales del ordenamiento territorial, que respondan a objetivos de planificación específicos enmarcados en el ámbito de acción normativo propio de un PRC.

La Imagen Objetivo nace a partir de los elementos técnicos del diagnóstico, de las opiniones recogidas en las actividades participativas y de los antecedentes ambientales, sin embargo, es finalmente la expresión de la voluntad planificadora del órgano responsable, en la cual se establecen las primeras decisiones acerca de cómo se espera que sea el desarrollo urbano, cómo deberá ocuparse el territorio y las características que tendrán los diversos espacios del área en planificación.

Para efectos de formular el PRC, en el cuadro siguiente se describe el significado de cada componente de la Imagen Objetivo, correspondiente a los principales temas de planificación, incluyendo su Visión de Futuro que espera alcanzar.

¿Cómo será la ciudad de Ovalle en el año 2044?

Nº	Temas de planificación	Visión de Futuro	
1	Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes.	1.1	Ciudad que mantiene su centro urbano de usos mixtos, con equipamientos, servicios y viviendas.
		1.2	Ciudad con nuevas centralidades, que promueve el acceso equitativo de la población a equipamientos y servicios.
		1.3	Ciudad que presenta una estructura de conectividad multimodal que integra la totalidad del área urbana.
		1.4	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte, facilitando el acceso a los servicios y equipamientos.
		1.5	Ciudad que conforma un sistema de áreas verdes que facilita su acceso de manera equitativa.
2	Exposición de la población a riesgo de desastre.	2.1	Ciudad que ha considerado adecuadamente la vulnerabilidad de sus áreas expuestas a peligros naturales.
		2.3	Ciudad que presenta redes de infraestructura capaces de enfrentar su vulnerabilidad frente a desastres naturales.
3	Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural.	3.1	Ciudad que conserva sus atributos naturales y culturales, impidiendo su degradación y poniéndolos en valor.
4	Consolidación de la infraestructura verde en un contexto de escasas hídrica.	4.1	Ciudad que conserva sus áreas verdes naturales en el río Limarí, las quebradas y laderas, impidiendo su degradación, poniéndolos a disposición de sus habitantes.
		4.2	Ciudad que posee un sistema de áreas verdes integrado por plazas, parques y avenidas parque que contribuye a disminuir las islas de calor y facilita la ventilación natural.

3.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN.

3.2.1 Objetivos de planificación.

Los objetivos de planificación refieren a las metas¹¹ que el Plan se propone alcanzar con sus medidas, para contribuir a solucionar los problemas, resolver los conflictos, junto con destacar y potenciar los valores enunciados, sobre la base de la visión de futuro. Sin embargo, estos objetivos deben ser coherentes con la orientación general del desarrollo urbano deseado, la que se nutre, por una parte, de los elementos del diagnóstico, pero también de la visión de futuro que tienen las autoridades, los habitantes y los usuarios del área en planificación. Sin esta orientación general, que expresa la voluntad de los actores involucrados, no sería posible corroborar que los objetivos de planificación y sus medidas sean coherentes con la visión de futuro deseada y no estén en contradicción con ellos.

Las medidas de planificación es la forma que tiene el PRC de aplicar los objetivos de planificación, dentro de su marco de competencia normativa, establecida por la LGUC y la OGUC.

En el CUADRO 3-1 se definen los objetivos de planificación, establecidos a partir de la Visión de Futuro planteada en el punto anterior, los cuales estructuran la imagen objetivo que se quiere alcanzar con el desarrollo del Plan Regulador Comunal de Ovalle, incluyendo las medidas de planificación.

CUADRO 3-1: Definición de Objetivos de Planificación.

1. Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
1.1	Ciudad que mantiene su centro urbano de usos mixtos, con equipamientos, servicios y viviendas.	Mantener el centro urbano principal para la ciudad, de carácter residencial, comercial y de servicios, que sea relevante en el contexto de la ciudad y de la comuna.	- Establecer una propuesta de zonificación en los sectores centrales de la ciudad, con usos de suelo orientados principalmente a equipamiento y residencial. - Orientar la intensidad de ocupación de suelo, especialmente en cuanto a altura de edificación y densidades.
		Propiciar la preservación y consolidación de la imagen urbana del área central de la ciudad.	- Establecer zonas donde se busca consolidar sus características urbanas, manteniendo la imagen urbana, por medio de la definición de normas urbanísticas que controlen su intensidad de ocupación de suelo.
		Proteger las construcciones y barrios de valor patrimonial, presentes en el interior de la ciudad.	- Establecer zonas que reconozcan aquellos sectores que se quiere conservar sus características urbanas, definiendo normas urbanísticas de alturas y densidades, que controlen su intensidad de ocupación de suelo, en armonía con las condiciones existentes.
1.2	Ciudad con nuevas centralidades, que promueve el acceso equitativo de la población a equipamientos y servicios.	Definición de un sistema sub-centros, complementario al centro principal, que faciliten el acceso de las personas a equipamientos y servicios, más cercanos a los barrios existentes y las nuevas áreas destinada para el crecimiento residencial.	- Definición de zonas a lo largo de los principales corredores viales, que permitan el desarrollo de usos de equipamiento (comercio y servicios, principalmente), que faciliten la conformación de nuevos sub-centros.
			- Establecer zonas de usos de equipamientos exclusivos o preferentes, que puedan cumplir la función de sub-centros. - Estas zonas pueden reconocer terrenos con equipamientos en la actualidad, o bien, constituir nuevas zonas de este tipo, sectores específicos del área urbana.

¹¹ Fin a que se dirigen las acciones o deseos de alguien. Diccionario RAE.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
1.3	Ciudad que presenta una estructura de conectividad multimodal que integra la totalidad del área urbana.	Generar un sistema de circulación vial, que, junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclovías.	- Establecer dentro de la propuesta de vialidad estructurante, corredores que puedan acoger, dentro de sus anchos entre líneas oficiales, el mejoramiento de su espacio público para uso peatonal, junto con la habilitación de ciclovías.
		Reconocer las principales vías de accesos a la ciudad, tanto existentes, como las proyectadas por la planificación urbana intercomunal.	- Incorporar dentro de la vialidad estructurante del Plan los caminos públicos existentes, que permiten el acceso a la ciudad, asignado sus categorías conforme a lo establecido por el artículo 2.3.2. de la OGUC. - Reconocer las vías estructurantes establecidas por el PRI de Limarí al interior del área urbana de Ovalle.
1.4	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte, facilitando el acceso a los servicios y equipamientos.	Reconocer los principales accesos a la ciudad, junto con mejorar su vinculación con las vías emplazadas al interior del área urbana, con el fin de facilitar la circulación de redes de transporte.	- Incorporar dentro de la vialidad estructurante del Plan los caminos públicos existentes, que permiten el acceso a la ciudad, asignado sus categorías conforme a lo establecido por el artículo 2.3.2. de la OGUC. - Facilitar que el sistema de conectividad del Plan, tanto existente como propuesto, permita la vinculación con el centro de la ciudad y los nuevos subcentros.
1.5	Ciudad que conforma un sistema de áreas verdes que facilita su acceso de manera equitativa.	Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en el área urbana, junto con propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios.	- Establecer zonas que reconozcan las plazas y parques existentes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.30. de la OGUC. - Proponer zonas que establezcan nuevas áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31 de la OGUC.
		Consolidar un sistema de parques que permitan integrar los elementos de valor natural de la ciudad.	- Proponer zonas que establezcan nuevas áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31 de la OGUC, o bien, establecer nuevas zonas destinadas a parques urbanos, por medio de declaratorias de utilidad pública.
		Conformación de parques urbanos, complementarios al sistema de áreas verdes existentes, debidamente integrados a la ciudad y a los barrios.	- Proponer zonas que establezcan nuevas áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31 de la OGUC, o bien, establecer nuevas zonas destinadas a parques urbanos, por medio de declaratorias de utilidad pública.

2. Exposición de la población a riesgo de desastre.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
2.1	Ciudad que ha considerado adecuadamente la vulnerabilidad de sus áreas expuestas a peligros naturales.	Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones, asociados a exposición a peligros.	- Establecer zonas que permitan contribuir a la protección de los elementos de valor natural, como es el caso de la aplicación de usos de áreas verdes, o bien, su declaración como parque urbano.
			- Reconocimiento de las áreas expuestas a peligros naturales, en cuanto a su regulación al interior de las áreas urbanas, con el fin de disminuir la exposición de construcciones y personas a este tipo de peligros.
		Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación.	- Generar zonas de transición que permita delimitar el crecimiento urbano, mediando entre los sectores actuales urbanizados y los elementos de valor natural y áreas de restricción. - Reconocimiento de las áreas expuestas a peligros naturales por inundación, en cuanto a su regulación al interior de las áreas urbanas, con el fin de

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
			disminuir la exposición de construcciones y personas a este tipo de peligros. - Aplicación de áreas de riesgos, bajo las exigencias establecidas por el Art. 2.1.17. OGUC, de acuerdo al grado de exposición a peligros, los que permite que los futuros proyectos tengan la obligación de justificar técnicamente su emplazamiento dentro del área de riesgos, junto con las medidas para que esto sea efectivo.
		Establecer áreas de transición entre áreas con restricciones áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana.	- Definir como criterio de diseño de la zonificación propuesta, zonas cuyas normas urbanísticas que generen una transición de actividades, disminuyendo la intensidad de ocupación del suelo, en cuanto a usos y construcciones.
2.2	Ciudad que presenta redes de infraestructura capaces de enfrentar su vulnerabilidad frente a desastres naturales.	Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión eléctrica y línea del ferrocarril, principalmente), además de las áreas de restricción del aeródromo El Tuqui, generando un adecuado distanciamiento respecto a concentraciones urbanas.	- Reconocer las redes de infraestructura como zonas no edificables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. - Definición de una zonificación específica, bajo las áreas no edificables, con usos de espacios públicos y áreas verdes, con el fin de restringir el emplazamiento de edificaciones.

3. Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
3.1	Ciudad que conserva sus atributos naturales y culturales, impidiendo su degradación y poniéndolos en valor.	Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y cultural.	- Establecer áreas de transición entre elementos de valor natural y patrimonial, respecto a las áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana. - Reconocer las áreas de valor natural y patrimonial, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.18. de la OGUC.
		Favorecer la protección de edificaciones de valor histórico y/o de valor urbano arquitectónico.	- Reconocer las áreas de valor natural y patrimonial, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.18. de la OGUC. - Mantener dentro de las disposiciones del PRC, las declaratorias de zonas e inmuebles de conservación, oficialmente protegidos. - Establecer mediante la propuesta de zonificación del Plan, normas urbanísticas que preserven las condiciones urbanas de los barrios que se busca mantener sus características actuales (mantener su identidad e imagen urbana), como alturas máximas, subdivisión predial, densidad, entre otras.

4. Consolidación de la infraestructura verde en un contexto de escasas hídrica.

Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
4.1	Ciudad que conserva sus áreas verdes naturales en el río Limarí, las quebradas y laderas, impidiendo su degradación, poniéndolos a disposición de sus habitantes.	Promover la creación y conservación de áreas verdes urbanas como parte integral del diseño y desarrollo urbano, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y mitigar los efectos de la escasez.	- Establecer zonas que reconozcan las plazas y parques existentes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.30. de la OGUC, que se encuentren asociados a sectores naturales. - Proponer zonas que establezcan nuevas áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31 de la OGUC, o bien, establecer nuevas zonas destinadas a parques urbanos, por medio de declaratorias de utilidad pública. - Implementar corredores verdes que conecten áreas naturales y espacios verdes, a través la normativa.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

N°	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Medidas de planificación
4.2	Ciudad que posee un sistema de áreas verdes integrado por plazas, parques y avenidas parque que contribuye a disminuir las islas de calor y facilita la ventilación natural.	Favorecer la consolidación de un sistema integrado de plazas, parques y avenidas parque, incluyendo a la vinculación con áreas naturales y sectores con exposición a peligros.	- Establecer zonas que reconozcan las plazas y parques existentes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.30. de la OGUC, que se encuentren asociados a sectores naturales. - Proponer zonas que establezcan nuevas áreas verdes, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.1.31 de la OGUC, o bien, establecer nuevas zonas destinadas a parques urbanos, por medio de declaratorias de utilidad pública. - Implementar corredores verdes que conecten áreas naturales y espacios verdes, a través la normativa.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

4 IMAGEN OBJETIVO: ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

4.1 DEFINICIÓN DE CRITERIOS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.

La definición de Alternativas de Estructuración Urbana, dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial la Visión de Futuro y los Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Estos esquemas, denominados Alternativas de Estructuración, buscan plantear distintas opciones de desarrollo en el área de estudio del Plan, tomando como base aquellos elementos propios del territorio, que, por su importancia, constituyen componentes que caracterizan o condicionan significativamente las decisiones de planificación del nuevo instrumento.

La Imagen Objetivo establece la necesidad de orientar el desarrollo de la ciudad de Ovalle, en relación a su contexto y condicionantes territoriales, insertos en su área sujeta a planificación urbana. Esta última, se encuentra conformada por el límite urbano establecido por el PRC de Ovalle, vigente desde el año 2016.

Uno de los principales desafíos del presente Plan, es la orientación del crecimiento urbano y la regulación de los sectores consolidados existentes, presentes dentro del área de planificación, condicionadas por la presencia de áreas de valor natural y cultural, algunas de la cuales, con exposición a peligros naturales.

Con respecto al crecimiento urbano, en términos conceptuales, se puede llevar a cabo a través de dos procesos principales, uno por extensión¹² y otro por densificación¹³. Ambos procesos de crecimiento se pueden llevar a cabo al mismo tiempo, dentro de un asentamiento urbano. En tanto, por medio del instrumento de planificación territorial es posible regular este tipo de procesos, por medio de la aplicación de sus normas urbanísticas, fomentando o limitando ambos tipos de crecimiento, en función de la imagen urbana que se quiere alcanzar a través del Plan.

En el caso de la Comuna de Ovalle, las posibilidades de orientar el crecimiento urbano, por medio de la actualización de su PRC, se encuentran inscritas dentro de su área sujeta a planificación urbana, antes mencionada. Por tanto, el crecimiento por extensión se puede llevar a cabo en los terrenos que se encuentran disponibles para acoger dicho aumento, dentro de su área urbana. En el caso del crecimiento por densificación, es posible de ser orientado por medio de la aplicación de normas urbanísticas, sobre sectores que se encuentran consolidados, ya sea manteniendo sus actuales condiciones urbanas, o bien, admitiendo cambios en las mismas, hacia una mayor intensidad de ocupación.

Las posibilidades de desarrollo urbano antes mencionadas, son reconocidas en la visión de futuro y sus objetivos de planificación que forman parte de la Imagen Objetivo. En este sentido se tiende a considerar un escenario de desarrollo conciliador entre crecimiento y conservación, que busca admitir el crecimiento urbano, pero considerando una ocupación controlada del territorio, salvo en sectores específicos que se busca potenciar su proceso de desarrollo.

En definitiva, las Alternativas de Estructuración Urbana del Plan que se presentan a continuación, son la expresión territorial de diversas maneras de organizar el espacio urbano comunal. Todas ellas son coherentes con la visión de futuro, con los objetivos de planificación establecidos y con el mandato de los lineamientos del desarrollo urbano enunciado, pero planteando énfasis en algunas materias específicas, tanto espaciales (zonas) como de lineamientos normativos.

¹² El crecimiento urbano por extensión conlleva la incorporación de nuevo suelo para la extensión de las áreas ya urbanizadas o consolidadas, de una localidad o ciudad.

¹³ El crecimiento urbano por densificación corresponde al aumento de la intensidad de las construcciones en un mismo suelo urbano. En este sentido, el crecimiento se lleva a cabo por medio del aumento de la densidad de superficie construida, lo que generalmente ocurre con un incremento de la altura de dichas edificaciones.

4.1.1 Componentes comunes y diferenciadores entre alternativas.

En la presente propuesta se establecen dos Alternativas de Estructuración Urbana, denominadas por una letra (A y B), las que se construyeron tomando como base componentes comunes, con el fin de alcanzar los objetivos de planificación definidos, pero modificando su localización, superficie o aspectos normativos. Estos componentes se describen a continuación:

Área de interés	Componentes comunes	Componentes diferenciadores
Sistema de conectividad e integración urbana	- Conectividad comunal e intercomunal, establecidas por el PRI de Limarí de 2016, vigente, junto con su aplicación en el interior del área urbana. - Conectividad a nivel urbano, establecida por el PRC de Ovalle de 2015, vigente.	- Definición de nuevas conectividades, complementarias a las establecidas por la planificación urbana vigente (PRI y PRC).
Distribución y acceso a equipamientos y servicios.	- Mantención del centro comunal y urbano de la ciudad de Ovalle. - Definición de zonas mixtas, de usos residenciales y equipamiento. - Reconocimiento de los lineamientos normativos de usos de suelo y de intensidad de ocupación, establecidos por el PRC de Ovalle vigente. - Incorporación de zonas de usos exclusivos o preferentes de equipamientos, que reconozcan terrenos con este tipo de actividad en la actualidad. - Reconocimiento de zonas de equipamientos establecidas por el PRC de Ovalle, vigente.	- Distribución de las zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos, medicando su extensión, en las áreas orientadas al crecimiento urbana. - Definición de nuevas zonas de equipamientos exclusivos.
Distribución y acceso plazas y parques (áreas verdes).	- Reconocimiento como zonas de áreas verdes establecidas por el PRC de Ovalle, vigente.	- Definición de nuevas zonas de áreas verdes, orientadas a plazas y parques. - Incorporación de avenidas parque, asociadas a las principales vías.
Zonas de usos residenciales.	- Reconocimiento zonas con usos principalmente residenciales, establecidas por el PRC de Ovalle vigente, junto con sus orientaciones normativas.	- Cambios en la distribución de las zonas (forma y distribución geográfica) orientadas principalmente a usos residenciales.
Aplicación de áreas de riesgos de inundación.	- Incorporación de las áreas expuestas a riesgos de inundación, asociadas al río Limarí, dentro de la definición de nuevas zonas de usos mixtos.	- Definición de la aplicación o no, de áreas de riesgos, de acuerdo al artículo 2.1.17. de la OGUC. - Establecimiento de restricciones de usos de suelo a equipamientos, en áreas expuestas a peligros de inundación, junto con la definición de la intensidad de ocupación del suelo (alturas de edificación y otras normas).

4.1.2 Orientaciones de desarrollo a nivel de sector.

En el planteamiento de las alternativas de estructuración urbana, son identificados sectores específicos que se consideran relevantes para la definición de orientaciones de desarrollo, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos de planificación. Lo anterior, se refiere principalmente a los sectores que, por un lado, mantienen sus características urbanas existentes, reconocidas en la actualidad por la planificación urbana vigente (por parte del PRC), mientras que, por otro lado, se definen aquellas áreas que se persigue establecer cambios en su proceso de desarrollo. Junto a lo anterior, se reconocen los sectores que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano de la ciudad.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

- Áreas que conservan sus características actuales / revisión de normas

Sector	Descripción	Orientación
1. Centro urbano. Área que conserva su identidad (residencial y equipamiento) y precisión de normas asociadas a la imagen urbana	- Sector central de la ciudad, correspondiente a su área fundacional. - Este sector es el centro principal de equipamientos y servicios, no solo de la ciudad, sino de la comuna y de la provincia.	- En estos sectores se persigue mantener las orientaciones de desarrollo actuales, previstos por la planificación urbana vigente, en cuanto a sus usos suelo y normas de edificación¹⁴. - Revisión de las alturas máximas establecidas por el PRC vigente, en algunos sectores del área central. - Se persigue orientar el proceso de consolidación de la imagen urbana y la protección de construcciones de valor patrimonial, manteniendo las zonas e inmuebles de conservación histórica establecidas por el PRC vigente.

- Áreas que conservan sus características actuales:

Sector	Descripción	Orientación
2. Área que conserva su identidad (Residencial y equipamiento).	- Esta área agrupa aquellas urbanizaciones, loteos y barrios existentes, que conforman la mayor parte del área de mayor consolidación, presente al interior del área urbana vigente. - Sectores que presentan principalmente usos mixtos residenciales y de equipamientos.	- En estos sectores se persigue mantener las orientaciones de desarrollo actuales, previstos por la planificación urbana vigente, en cuanto a sus usos suelo y normas de edificación.
3. Sector La Chimba. Área que conserva su identidad residencial.	- Esta área reconoce el sector de La Chimba, emplazado al sur del área urbana, a lo largo del camino del mismo nombre (D-633).	- En este sector se busca mantener las orientaciones normativas establecidas por el PRC vigente.
4. Huamalata. Área que conserva su identidad residencial.	- Esta área reconoce a la localidad de Huamalata, emplazada al nororiente del área urbana, a lo largo del camino D-585.	- En este sector se busca mantener las orientaciones normativas establecidas por el PRC vigente.
5. Área industrial.	- Reconoce la zona ZAP de actividades productivas inofensivas, establecida por el PRC vigente. Esta se emplaza al norte del área urbana y en el acceso sur de la ciudad. Esta última se localiza la planta de la Cooperativa Capel.	- Se mantiene el carácter de usos de actividades productivo de esta zona (industria, almacenamiento y talleres, inofensivos), con los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente.
6. Aeródromo El Tuqui.	- Se reconoce el emplazamiento del Aeródromo El Tuqui, emplazado al norte del área urbana, frente a la Ruta 43.	- Se reconoce la presencia del aeródromo y las restricciones asociadas a su funcionamiento, en cuanto a la aplicación de áreas de restricción.
7. Áreas de valor natural y cultural (áreas verdes).	- Es incorporado el sistema de zonas de áreas verdes establecido por el PRC vigente, aplicado sobre áreas de valor natural y sectores con exposición a peligros de remoción en masa y de inundación, junto con las principales plazas y parques existentes.	- Es mantenida la zonificación de áreas verdes establecida por el PRC vigente.

¹⁴ La precisión de la zonificación y normas urbanísticas asociadas, se realizará como parte del proceso de elaboración del Anteproyecto del PRC de Ovalle, en las siguientes fases de su proceso de formulación.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

• Áreas que cambias sus características:

Sector	Descripción	Orientación
8. Áreas de nuevo desarrollo mixto residencial y de equipamiento.	- Son reconocidos aquellos sectores inscritos dentro del área urbana vigente, que no presentan urbanizaciones, los cuales, pueden acoger el futuro crecimiento urbano de Ovalle. - Estos sectores en la actualidad presentan un mínimo nivel de ocupación, manteniendo actividades agrícolas, o bien, sitios eriazos o sin actividades.	- En estas áreas se persigue orientar el proceso de urbanización, con un carácter principalmente residencial y de equipamientos complementarios, con una adecuada conectividad con el resto de la ciudad. - Junto a lo anterior, a nivel de alternativa, se establecen diferencias respecto a su zonificación y usos de suelo, junto con la incorporación de nuevas vías, áreas verdes y zonas de equipamientos. - Lo anterior, se ve reforzado con la propuesta de nuevas zonas mixtas de equipamientos y residenciales, frente a las principales vías propuestas, junto con la definición de una o más zonas de usos exclusivas de equipamientos, con el fin de favorecer la consolidación de nuevos subcentros en estos nuevos sectores urbanos.
9. Área de desarrollo mixto residencial y de equipamiento, que controla su exposición a inundaciones.	- Definición de una propuesta de zonificación específica, que reconozca las áreas con exposición a peligros por inundación, sobre terrenos emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación. - Estos sectores presentan distintos grados de consolidación urbana y de intensidad de ocupación, especialmente en las áreas emplazadas entre el centro de la ciudad y la Av. Circunvalación.	- En estas áreas se busca hacer compatible el desarrollo de nuevas construcciones y urbanizaciones, con la condición de exposición a peligros de inundación, asociados al río Limarí. Lo anterior, se suma a las medidas de planificación establecidas por el PRC vigente, en estas áreas, como es el caso de la definición como área verde (parque urbano) el lecho del río Limarí. - A nivel de alternativa, se define la aplicación total o parcial de áreas de riesgos, conforme a las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Como criterio de aplicación se considera en las alternativas, el grado de consolidación del sector expuesto a inundación. - Junto a lo anterior, como factor diferenciador de las alternativas, se plantea la restricción o no de equipamientos críticos, los cuales deban seguir en funcionamiento en caso de catástrofe.
10. Área de desarrollo mixto residencial y de equipamiento complementario, sector La Chimba, que controla las áreas con exposición a inundaciones	- Reconocimiento en el sector de La Chimba, los terrenos expuestos a peligros de inundación, situados al norte del camino a La Chimba (D-633). - Definición de una propuesta de zonificación específica.	- En esta área se persigue reconocer la ocupación urbana y la mantención de sus condiciones actuales, respecto a la exposición a peligros naturales. - A nivel de alternativa, se define la aplicación o no de áreas de riesgos, conforme a las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, dada la baja ocupación urbana del territorio. - Junto a lo anterior, como factor diferenciador de las alternativas, se plantea la restricción o no de equipamientos críticos, los cuales deban seguir en funcionamiento en caso de catástrofe.

4.2 ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A.

4.2.1 Componentes de la Alternativa de Estructuración.

a. Conectividad e integración urbana.

La propuesta de conectividad de la Alternativa A es presentada en la FIGURA 4-2, mientras que la descripción de sus principales características es expuesta a continuación:

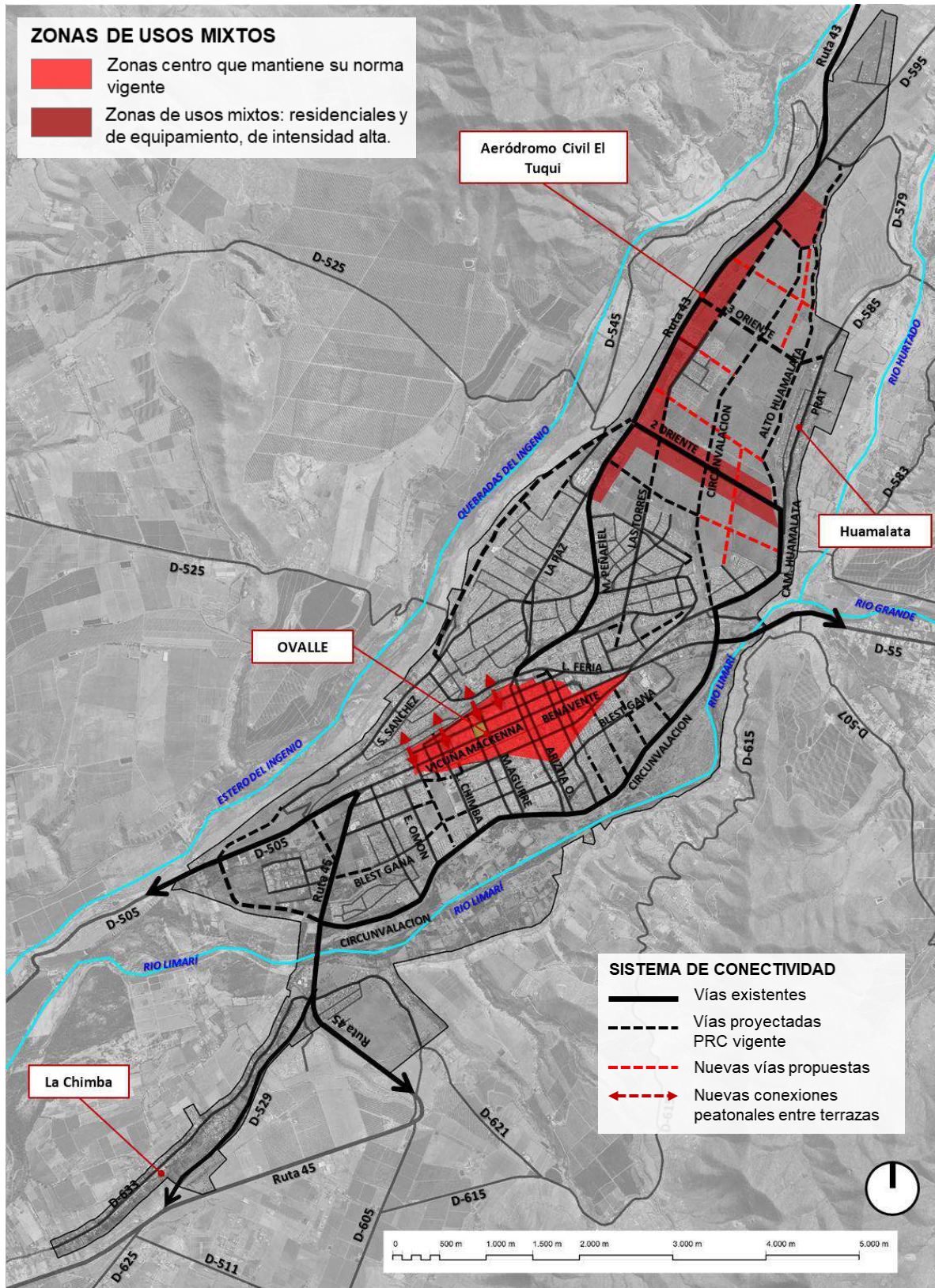
Componente	Descripción
Reconocimiento de las principales vías existentes.	- Reconoce el sistema de conectividad existentes en la ciudad de Ovalle, junto con sus principales accesos y caminos públicos, como es el caso de la Ruta 45, Ruta 43 y los caminos D-505, D-529, D-585, entre otros.
Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente.	- Incorpora las vías estructurantes existentes, reconocidas por el PRC de Ovalle vigente. - Mantiene las principales vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente, con el fin de completar el sistema de conectividad al interior de la ciudad, que, a su vez, forma parte de la vialidad estructurante establecida por el PRI de Limarí vigente, como es el caso de la Av. Circunvalación. - Esta estructura de conectividad es conservada especialmente al norte del área urbana, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento de la ciudad, como es el caso de la Av. Circunvalación, Av. Las Torres, 3 Oriente, 4 Oriente, Av. Alto Huamalata, principalmente.
Definición de nuevas vías propuestas (proyectadas)	- Son definidas en el sector norte del área urbana, nuevas vías complementarias a las previstas por el PRC vigente. - Estas vías persiguen conformar una estructura que permitan orientar el crecimiento de las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en el sector, generando corredores viales paralelos a la Ruta 43 y 2 Oriente, existentes.
Definición de nuevas conexiones peatonales entre terrazas.	- En el límite del área central de la ciudad, se propone la creación de nuevos corredores peatonales, para mejorar la vinculación con la terraza superior, que rodea esta parte de la ciudad. - Estos corredores se plantean en forma esquemática, como continuación de las calles Coquimbo, Miguel Aguirre, Tamaya y Portales, aproximadamente. - Estas conexiones pueden ser implementadas, por medio de funiculares o ascensores de uso públicos, además de un sistema de circulaciones peatonal.

b. Centro y subcentros.

En la propuesta de zonificación de la Alternativa A se establece un sistema conformado por un centro y subcentros para el área urbana, que se describe a continuación, siendo representada en la FIGURA 4-3:

Componente	Descripción
Zonas centro que mantiene su norma vigente.	- En el área central de la ciudad de Ovalle se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, preservando su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel urbano, comunal y provincial, junto con mantener su uso residencial.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	- Es planteada en los bordes de la Ruta 43 (incluyendo su prolongación al interior de la ciudad por medio de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, una zona mixta residencial y de equipamiento, de alta intensidad de ocupación del suelo. - Esta zona mantiene los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente frente a los corredores viales antes mencionados.

FIGURA 4-3: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema del sistema de centro y subcentros.



c. Sistema de áreas verdes.

El sistema de áreas verdes definido en la Alternativa A es representado en la FIGURA 4-4, cuya descripción se presenta a continuación:

Componente	Descripción
Áreas verdes (vigentes)	- Son reconocidas las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, sobre los sectores de valor natural y cultural, inscritos dentro del área urbana. Estos corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vinculan con áreas con exposición a peligros naturales. Además, se reconoce las principales plazas y parques existentes.
Áreas verdes (propuestas)	- Se establece una nueva zona de usos de área verde, entre los sectores con usos residenciales y las zonas de actividades productivas (inofensivas), emplazados en el extremo norte del área urbana. - El objetivo de esta zona es conformar un área de transición en el borde del área con usos industriales y los sectores previstos para el crecimiento de la ciudad, con predominio residencial.

d. Criterio de aplicación de normas urbanísticas en áreas expuestas a peligros de inundación.

En la Alternativa A son reconocido los terrenos que presentan una alta y muy alta exposición a peligros naturales, de acuerdo a los antecedentes del Estudio de Riesgos del PRC de Ovalle, en la ribera norte del río Limarí y en el sector de La Chimba, representada en la FIGURA 4-5, que es descrita en la siguiente tabla:

Componente	Descripción
Zona expuesta a Inundación Alta y Muy Alta en suelo consolidado y no construido. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Se define en la Alternativa como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Es aplicada en las áreas con exposición a riesgos alta y muy alta. - Esta zona es aplicada tanto en sectores consolidados (áreas con construcciones existentes) y no construidos (disponibles para el crecimiento urbano). - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, pero con las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC.
Zona expuesta a Inundación Alta susceptibilidad, La Chimba. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC	- Esta zona comprende una parte del sector de La Chimba, sobre los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí. Esta área presenta un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - En esta zona se aplican las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico, como es el caso los equipamientos de salud, educación y seguridad. - Se plantea una baja intensidad de ocupación, concordante con las condiciones existentes, pero aumentando las restricciones por la aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.

La definición de medidas de planificación sobre áreas con exposición a peligros por inundación, por parte de un PRC, es presentada en el punto 2.5.4. del presente documento, junto con la definición de los equipamientos críticos.

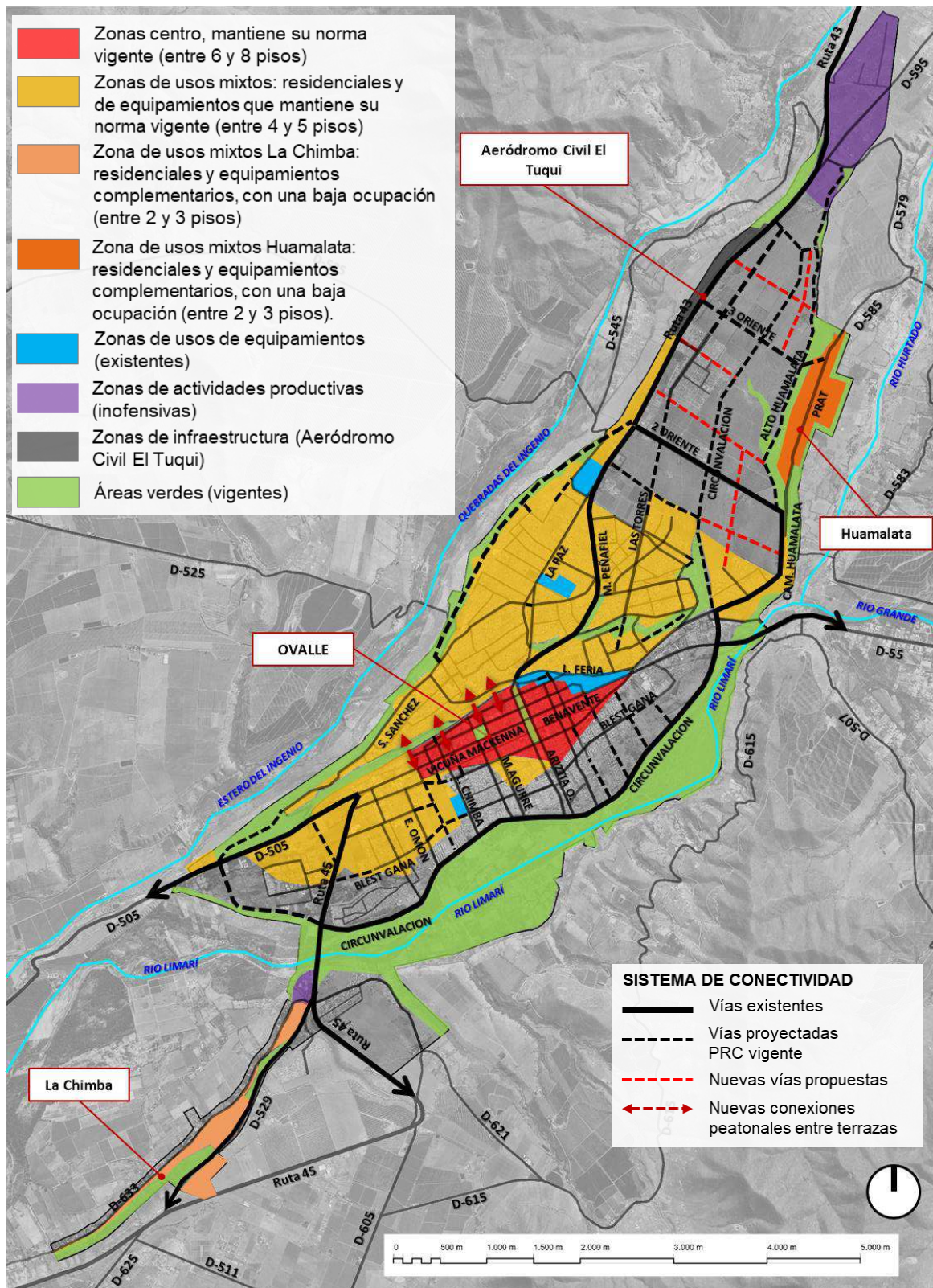
4.2.2 Orientaciones de usos e intensidad de ocupación del suelo.

• **Áreas que conservan sus características actuales.**

En la definición de la estructura de zonificación de la Alternativa A se reconocen sectores dentro del área urbana, sobre los cuales se busca mantener las características urbanas actuales, especialmente respecto a los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente, las que se describen en la siguiente tabla (ver FIGURA 4-6):

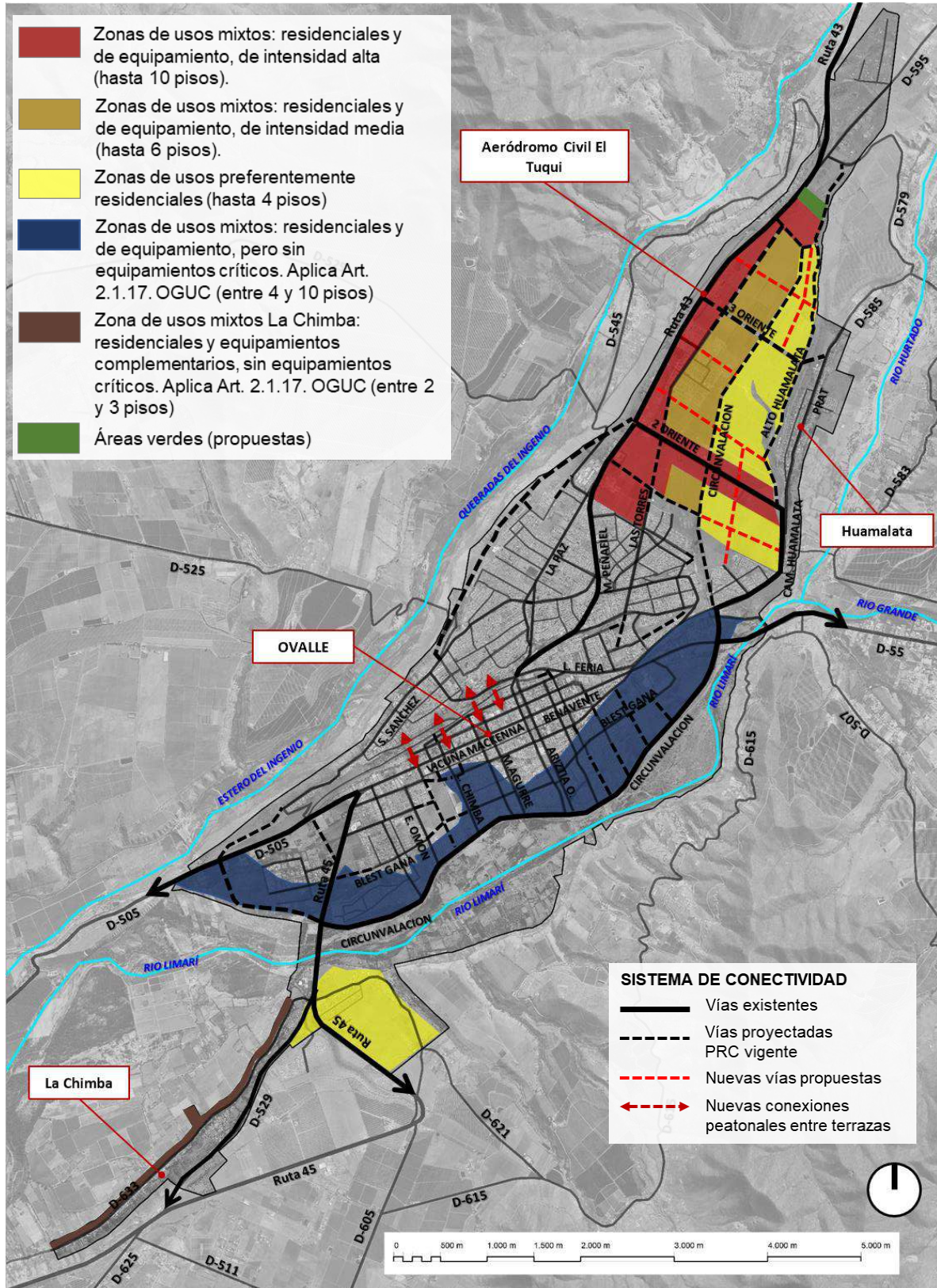
Zonas	Descripción
Zonas centro, mantiene su norma vigente.	- Centro urbano principal, que conserva y potencia su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel comunal y provincial, junto con preservar su carácter residencial. - En estas zonas se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, respecto a los usos de suelo e intensidad de ocupación. - Estas orientaciones permiten el desarrollo de construcciones entre 6 y 8 pisos (18 y 24 metros), disminuyendo la altura a 4 pisos al oriente del área central. Junto con un sistema de agrupamiento principalmente continuo, con el de contribuir a la mantención de la imagen urbana. - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos que mantiene su norma vigente.	- Zonas de usos mixtos residenciales y de equipamiento, principalmente, donde se busca mantener los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente. - Se incluyen los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior, y su acceso sur poniente. - Los lineamientos normativos permiten construcciones con un máximo de altura entre 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). Junto con un sistema de agrupamiento que admiten construcciones aisladas, pareadas y continua.
Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en el sur del área urbana, situada ente el camino La Chimba (D-633) y el camino Subida a La Chimba (D-529). Se excluye el sector con exposición a peligros de inundación, al norte del camino La Chimba (D-633). - Esta zona reconoce los usos urbanos existentes, del tipo residencial y de equipamientos complementarios a estos usos. - Se definen como lineamientos normativos, una baja intensidad de ocupación de esta área, concordancia con sus condiciones actuales, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos.
Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- La definición de esta zona es aplicada en el sector de Huamalata, al nororiente del área urbana, en ambos costados del camino D-585. - Esta zona reconoce los usos urbanos existentes, del tipo residencial y de equipamientos complementarios a este uso. - Como lineamientos normativos, se establece una baja intensidad de ocupación de esta área, concordancia con sus condiciones actuales, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos.
Zonas de usos de equipamientos (existentes)	- Esta zona reconoce las principales zonas con presencia de equipamientos, correspondientes al Hospital de Ovalle, el Cementerio Municipal y el sector del Mercado.
Zonas de actividades productivas (inofensivas).	- Zona de actividades productivas de tipo inofensiva, que mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente, emplazados en el extremo norte del área urbana y en el sector de acceso sur a la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona admite usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller), junto con usos de equipamiento. Se establece una altura máxima de 6 pisos (18 metros), de tipo aislado.
Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	- Zona que reconoce el terreno del Aeródromo Civil El Tuqui, frente a la Ruta 43.
Áreas verdes (vigentes).	- Reconoce las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, que corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vincula con áreas con exposición a peligros naturales.

FIGURA 4-6: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema de áreas que conservan sus características actuales.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-7: Alternativa de Estructuración Urbana A: esquema de áreas que cambian sus características.



Fuente: Elaboración propia.

• **Áreas que cambian sus características.**

En la zonificación definida en la Alternativa A se establecen zonas donde se busca cambiar las características urbanas existentes y los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente, las que se detallan a continuación (ver FIGURA 4-7).

Zonas	Descripción
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida a lo largo de la Ruta 43 (prolongación de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, en el sector norte del área urbana. - Establece una alta intensidad de ocupación de suelo, en el área orientada al crecimiento urbano de la ciudad. Se establece una altura máxima de edificación de hasta 10 pisos (30 metros), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado. - Esta nueva zona integra las zonas del PRC vigente, ZU1 y ZU7, buscando conformar un frente urbano hacia las principales vías del sector, que permita el desarrollo de nuevas centralidades.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida en el sector norte del área urbana, entre la Av. Las Torres y la Av. Circunvalación, sobre áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano. - Establece un área de transición entre la zona de usos mixtos asociada a la Ruta 43 y las zonas de usos preferentemente residencial, definida hacia el sector de Huamalata. - Se establece una intensidad de ocupación media, con una altura máxima entre 4 y 6 pisos (entre 14 y 18 metros), con un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo.
Zonas de usos preferentemente residenciales.	- Zona de usos preferentemente residencial y de equipamientos, establecida en el sector norte del área urbana, además del sector de acceso sur de la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona es definida, principalmente, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - En el sector norte, esta zona es definida a continuación del trazado de la Av. Circunvalación, hasta la proyectada Av. Alto Huamalata y el actual Camino a Huamalata. - Se establece una intensidad de ocupación más baja que la zona anterior, con una altura máxima entre 3 y 4 pisos (hasta 14 metros).
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	- Zonas de usos mixtos residenciales y de equipamientos, definida al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al cauce del río Limarí. - Esta zona es establecida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, aplicando las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC, como área de riesgo. - Se busca establecer restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos, como educación, salud y seguridad, que deban mantenerse en funcionamiento ante catástrofes (funcionamiento de alberges, cuarteles de bomberos y recintos policiales). - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, no haciendo distinción entre sectores consolidados y no consolidados, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).
Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, respecto a usos de suelo, pero definiendo una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de hasta 3 pisos (9 metros), con edificaciones aisladas. - Aplican las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, junto con restringir los equipamientos críticos.
Áreas verdes (propuestas).	- Nueva zona de área verde definido en el extremo norte del área urbana, entre las zonas mixtas de usos residenciales y la zona de actividades productivas (inofensivas). - Persigue establecer un área de transición en el borde de la zona de actividades productivas.

4.2.3 Alternativa de Estructuración A: síntesis de propuesta de zonificación y lineamientos normativos.

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa, por parte de la Alternativa de Estructuración Urbana A, divide el área urbana en 14 tipos de zonas, organizadas de acuerdo a sus principales orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación, de acuerdo a los lineamientos mencionados en los puntos anteriores.

En la FIGURA 4-8 se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana A, cuya descripción de sus orientaciones de usos y de intensidad de ocupación de suelo, se describe en el CUADRO 4-1.

CUADRO 4-1: Alternativa de Estructuración Urbana A: resumen de la propuesta de zonificación y lineamientos normativos.

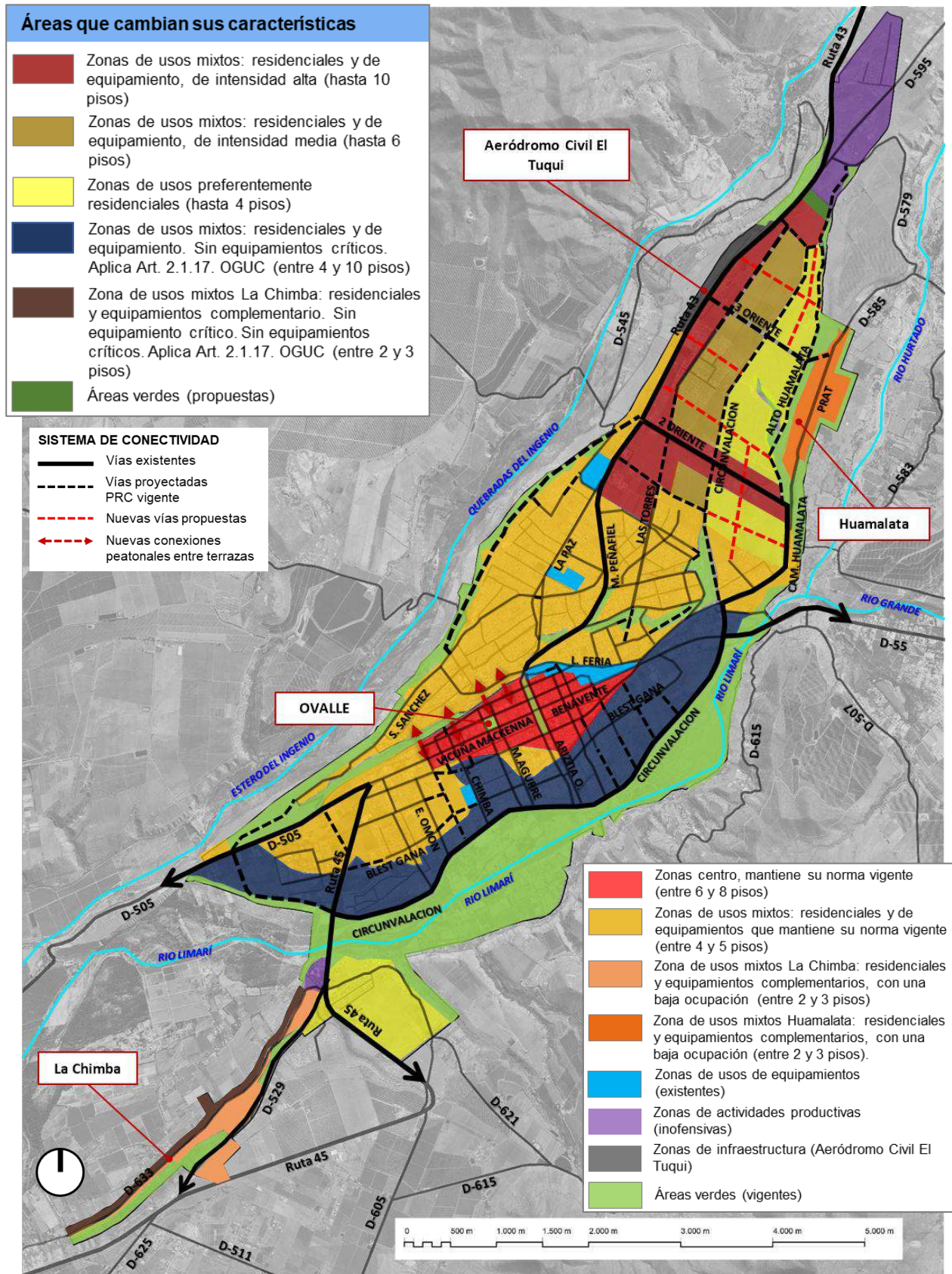
Tipos de área	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Áreas que conservan sus características actuales.	Zonas centro.	Residencial. Equipamiento (principalmente del tipo comercial y de servicios).	- Sistema de agrupamiento: principalmente continuo y aislado sobre la construcción continua. - Altura máxima de edificación: 6 y 8 pisos (hasta 24 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 a 500 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). - Altura máxima de edificación (sectores de La Chimba y Huamalata): 3 pisos (9 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 120 a 600 m².
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	Equipamiento de los tipos presentes en los terrenos (comercio, culto, cultura, deporte, salud y servicios)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: homologables a las construcciones existentes.
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 6 pisos (18 metros). - Subdivisión predial mínima: 1.000 y 1.200 m².
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	Equipamiento (complementario con el funcionamiento del aeródromo). Infraestructura de transportes.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 pisos (7 metros). - Subdivisión predial mínima: 5.000 m².
	Áreas verdes (vigentes).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones de los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 8 y 10 pisos (hasta 30 metros). - Densidad bruta máxima: 600 y 800 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 6 pisos (hasta 18 metros). - Densidad bruta máxima: 150 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 150 y 300 m².
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 y 4 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 120 y 250 Hab/Ha.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
		usos residenciales.	- Subdivisión predial mínima: entre 200 y 300 m2.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros, frente a la Av. Circunvalación). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m2. - Aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m2.
	Áreas verdes (propuestas).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC, para nuevas zonas de usos de áreas verdes, o bien, establecidas por declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas o parques.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-8: Alternativa de Estructuración Urbana A: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

4.2.4 Alternativa de Estructuración A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

En el presente apartado, se presenta una síntesis de los principales cambios o efectos que se espera alcanzar con la aplicación de la Alternativa de Estructuración Urbana A, a nivel de zona, los que son expuestos en el siguiente cuadro.

CUADRO 4-2: Alternativa de Estructuración Urbana A: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Áreas que conservan sus características actuales.	Zonas centro.	- En el área central de la ciudad de Ovalle se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, preservando su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel urbano, comunal y provincial, junto con mantener su uso residencial. - Mantiene los lineamientos de las zonas ZC1, ZC2, ZC3 y ZC4, previstos en el área central de Ovalle. - Estas orientaciones fijan un límite a la intensidad de ocupación de suelo de las nuevas construcciones, con una altura entre 6 y 8 pisos (18 y 24 metros), disminuyendo la altura a 4 pisos al oriente del área central. Junto con un sistema de agrupamiento principalmente continuo, con el de contribuir a la mantención de la imagen urbana. - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	- En los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior, y su acceso sur poniente, son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformadas por sus zonas ZU1, ZU2, ZU3 y ZU4. - Los lineamientos normativos permiten construcciones con un máximo de altura entre 4 y 5 pisos (hasta 14 metros), con un sistema de agrupamiento que admiten construcciones aisladas, pareadas y continua.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, para el sector de La Chimba, correspondiente a la zona ZU6, además de las áreas verdes. - Define una intensidad de ocupación baja, concordante con las condiciones existentes, con una altura máxima de hasta 3 pisos, principalmente de tipo aislado.
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, para el sector de Huamalata, en cuanto a las zonas ZU3, ZU4 y ZU5. - Define una intensidad de ocupación baja, concordante con las condiciones existentes, con una altura máxima de hasta 3 pisos, principalmente de tipo aislado.
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	- Esta zona reconoce las principales zonas con presencia de equipamientos. - Establece lineamientos normativos que reconocen las condiciones actuales de usos de suelo de las edificaciones existentes.
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	- Esta zona mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente (zona ZAP), emplazados en el extremo norte del área urbana y en el sector de acceso sur a la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona admite usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller), junto con usos de equipamiento. Se establece una altura máxima de 6 pisos (18 metros), de tipo aislado.
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	- Reconoce el terreno del emplazamiento del Aeródromo Civil, sin establecer cambios normativos respecto a lo planteado por el PRC vigente, junto con las restricciones propias de este tipo de infraestructuras.
	Áreas verdes (vigentes).	- Reconoce las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, que corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vincula con áreas con exposición a peligros naturales. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	- Establece una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida a lo largo de la Ruta 43 (prolongación de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, en el sector norte del área urbana. - Esta nueva zona integra las zonas del PRC vigente, ZU1 y ZU7, buscando conformar un frente urbano hacia las principales vías del sector, que permita el desarrollo de nuevas centralidades. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformada por la zona ZU1. Busca conformar un frente urbano de alta intensidad de ocupación de suelo a lo largo de la Ruta 43 y 2 Oriente, favoreciendo el proceso de consolidación urbana del sector norte de la ciudad. Se establece una altura máxima de edificación de hasta 10 pisos (30 metros), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	- Se establece una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, en el sector norte del área urbana, entre la Av. Las Torres y la Av. Circunvalación, sobre áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano. Esta zona toma como base los lineamientos normativos de la zona ZU3 del PRC vigente. - Es definida como un área de transición entre la zona de usos mixtos asociada a la Ruta 43 y las zonas de usos preferentemente residencial. - Establece una intensidad de ocupación de suelo media, con una altura máxima de hasta 6 pisos, junto con favorecer la ocupación de este territorio que actualmente se encuentra disponible para acoger el crecimiento urbano de la ciudad.
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	- Es definida como una zona de usos preferentemente residencial y de equipamientos, en el sector norte del área urbana, además del sector de acceso sur de la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona es definida, principalmente, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - Establece una intensidad de ocupación de suelo baja, con una altura máxima de hasta 4 pisos, principalmente sobre las áreas que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano de Ovalle.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	- Es establecida como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, definida al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al cauce del río Limarí. - Esta zona es establecida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, aplicando las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC, como área de riesgo. - Establece una intensidad de ocupación coincidente con las condiciones normativas de las actuales zonas del sector, con una altura máxima entre 4 y 10 pisos. Toma como base los lineamientos normativos principalmente de las zonas ZU2 y ZU3, relacionadas con el área central de la ciudad. - Se busca establecer restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos, como educación, salud y seguridad, que deban mantenerse en funcionamiento ante catástrofes (funcionamiento de alberges, cuarteles de bomberos y recintos policiales).
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, respecto a usos de suelo, pero definiendo una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de hasta 3 pisos (9 metros), con edificaciones aisladas.
	Áreas verdes (propuestas).	- Nueva zona de área verde definido en el extremo norte del área urbana, entre las zonas mixtas de usos residenciales y la zona de actividades productivas (inofensivas). - Persigue establecer un área de transición en el borde de la zona de actividades productivas.

Fuente: Elaboración propia.

4.3 ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B.

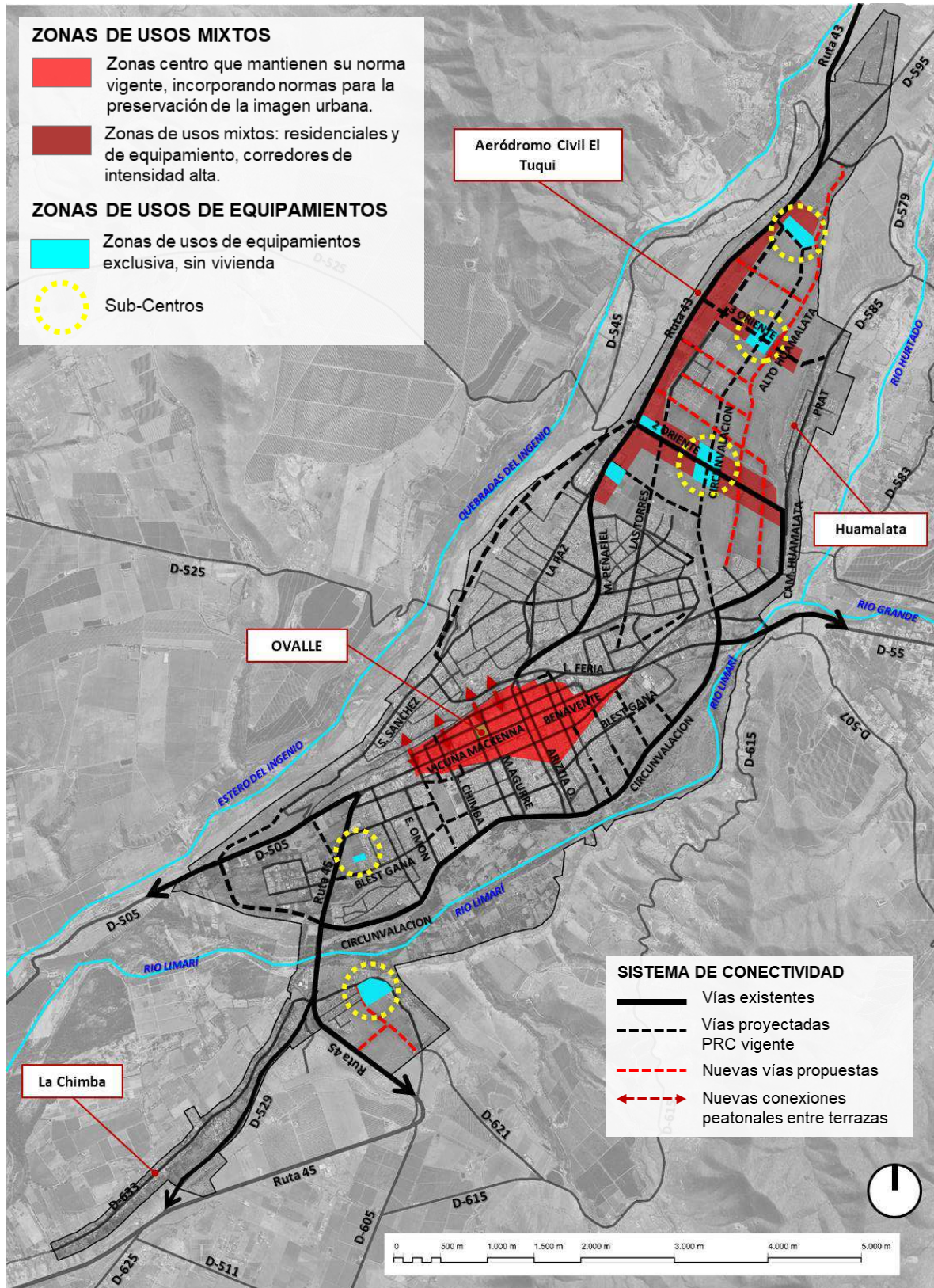
4.3.1 Componentes de la Alternativa de Estructuración.

a. Conectividad e integración urbana.

La propuesta de conectividad de la Alternativa B es presentada en la FIGURA 4-9, mientras que la descripción de sus principales características es expuesta a continuación:

Componente	Descripción
Reconocimiento de las principales vías existentes.	- Reconoce el sistema de conectividad existentes en la ciudad de Ovalle, junto con sus principales accesos y caminos públicos, al igual de lo planteado en la Alternativa A, incluyendo la Ruta 45, Ruta 43 y los caminos D-505, D-529, D-585, entre otros.
Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente.	- Incorpora las vías estructurantes existentes, reconocidas por el PRC de Ovalle vigente. - Mantiene las principales vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente, con el fin de completar el sistema de conectividad al interior de la ciudad, que, a su vez, forma parte de la vialidad estructurante establecida por el PRI de Limarí vigente, como es el caso de la Av. Circunvalación. - Esta estructura de conectividad es conservada especialmente al norte del área urbana, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento de la ciudad, como es el caso de la Av. Circunvalación, Av. Las Torres, 3 Oriente y 4 Oriente, principalmente. - A diferencia de la Alternativa A, es modificado el trazado de la Av. Alto Huamalata, en relación a las condiciones topográficas existente, haciéndolo coincidir con el escarpe de la terraza del sector El Tuqui, la que se extiende desde la Ruta 43.
Definición de nuevas vías propuestas (proyectadas)	- Son definidas en el sector norte del área urbana, nuevas vías complementarias a las previstas por el PRC vigente. A diferencia de lo establecido en la Alternativa A, se definen nuevas conectividades en el sector de acceso sur de la ciudad, paralela a la Ruta 45, en el sector Los Leices, complementaria al actual camino Río Loa-El Reloj. - Estas vías persiguen conformar una estructura que permitan orientar el crecimiento de las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en el sector norte del área urbana y en el sector Los Leices. - Se incluye a la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata, establecida por el PRC vigente.
Definición de nuevas conexiones peatonales entre terrazas.	- En el límite del área central de la ciudad, al igual de lo definido en la Alternativa A, se propone la creación de nuevos corredores peatonales, para mejorar la vinculación con la terraza superior, que rodea esta parte de la ciudad. - Estos corredores se plantean en forma esquemática, como continuación de las calles Coquimbo, Miguel Aguirre, Tamaya y Portales, aproximadamente. - Estas conexiones pueden ser implementadas, por medio de funiculares o ascensores de uso públicos, además de un sistema de circulaciones peatonal.

FIGURA 4-10: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema del sistema de centro y subcentros.



Fuente: Elaboración propia.

b. Centro y subcentros.

En la propuesta de zonificación de la Alternativa B es definido un sistema conformado por un centro y subcentros para el área urbana, que es representada en la FIGURA 4-10, cuya descripción se presenta a continuación:

Componente	Descripción
Zonas centro que mantienen su norma vigente, incorporando normas para la preservación de la imagen urbana.	- En el área central de la ciudad de Ovalle se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, preservando su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel urbano, comunal y provincial, junto con mantener su uso residencial. - A diferencia de la Alternativa A, en esta área se plantea la posibilidad de incorporar nuevas normas orientadas a preservar la imagen urbana, como complemento de las disposiciones del PRC vigente.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, corredores de intensidad alta.	- Es planteada en los bordes de la Ruta 43 (incluyendo su prolongación al interior de la ciudad por medio de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, una zona mixta residencial y de equipamiento, de alta intensidad de ocupación del suelo, con una altura máxima de 10 pisos. - Esta zona mantiene los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente frente a los corredores viales antes mencionados. - A diferencia de la Alternativa A, se establecen en su interior, nuevas zonas de equipamientos (sin usos de vivienda. Además, esta zona incorpora los terrenos vinculados con la vía proyectada 3 Oriente.
Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	- En la Alternativa B se busca establecer nuevas zonas de equipamientos exclusivos, con el fin de conformar una reserva de suelo en el área orientada al crecimiento de la ciudad para usos de equipamientos. - Las nuevas zonas de equipamiento en el sector norte del área urbana, reconocen grandes equipamientos existentes (como el Casino de Ovalle), como a su vez, establece reservas de suelo en las principales intersecciones de vías (tanto existentes como proyectadas). Esto último, con el fin de consolidar un sistema de subcentros, complementarios al centro urbano principal. - Este tipo de zonas es también propuesto al sur del área central de la ciudad, en los sectores disponibles para el crecimiento (al norte de la proyección de la Av. Alberto Blest Gana, próximo a la Av. Gobernadora Laura Pizarro-Ruta 45). Junto a lo anterior, se establece este tipo de zona en el sector Los Leices, en el acceso sur de la ciudad (Ruta 45).
Sub-Centros	- Las zonas de usos de equipamientos exclusivos, especialmente las emplazadas en intersecciones viales relevantes (ya sea existentes o proyectadas), pueden conformar nuevos sub centros para la ciudad, complementarios al centro de Ovalle. Con esto se puede facilitar el acceso de las personas de los nuevos desarrollos urbanos residenciales, o bien, de los existentes, a equipamientos y servicios.

c. Sistema de áreas verdes.

El sistema de áreas verdes definido en la Alternativa A es representado en la FIGURA 4-11, cuya descripción se presenta a continuación:

Componente	Descripción
Áreas verdes (vigentes).	- Son reconocidas las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, sobre los sectores de valor natural y cultural, inscritos dentro del área urbana, al igual a lo planteado por la Alternativa A. Estos corresponden a sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vinculan con áreas con exposición a peligros naturales.
Áreas verdes (propuestas).	- Son definidas nuevas zonas de áreas verdes. Se establece una zona de este tipo, entre los sectores con usos residenciales y las zonas de actividades productivas (inofensivas), emplazados en el extremo norte del área urbana. Al igual a lo planteado en la Alternativa A, el objetivo de esta zona es conformar un área de transición en el borde del área con usos industriales y los sectores previstos para el crecimiento de la ciudad, con predominio residencial. - Incorpora dos nuevas áreas verdes en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al sur área central de Ovalle, entre las vías La Chimba y la Av. Gobernadora Laura Pizarro. El objetivo es proveer en estos sectores de crecimiento una reserva de suelo para la implementación de un parque, asociado a los nuevos conjuntos residenciales.
Avenidas parque.	- Se establece un sistema de avenidas parque, asociado a las principales avenidas, tanto existentes como proyectadas. - Las avenidas parque corresponden a franjas arboladas o de áreas verdes, establecidas en el interior de las vías, cuyos anchos entre líneas oficiales, permite su implementación, asociadas con sistema

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Descripción
	de ciclovías y circuitos peatonales. - En la Alternativa se definen estos parques a lo largo de la Av. Circunvalación, 2 Oriente, Av. Las Torres, 3 Oriente y en la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata.

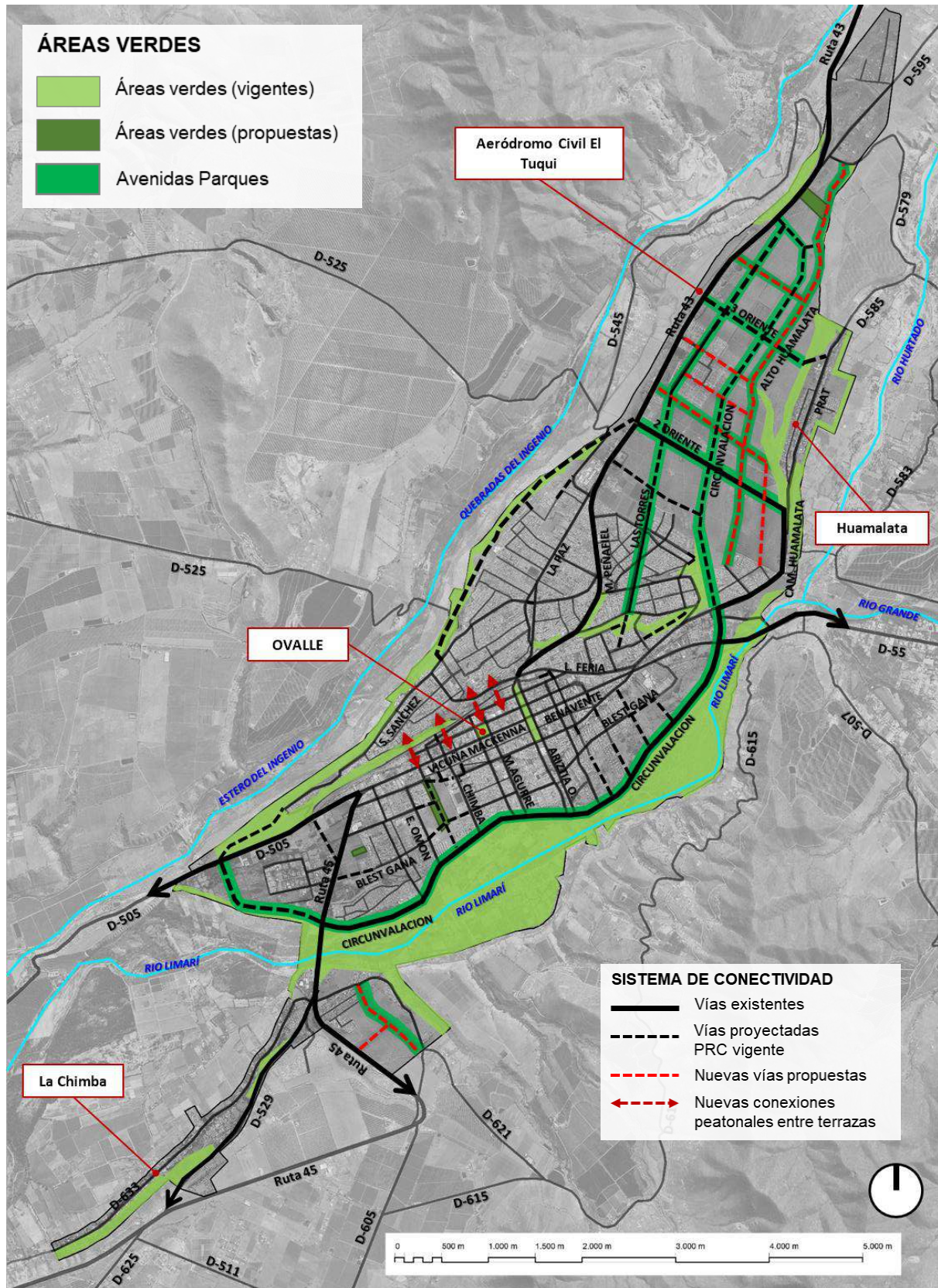
d. Criterio de aplicación de normas urbanísticas en áreas expuestas a peligros de inundación.

En la Alternativa B son reconocido los terrenos que presentan una alta y muy alta exposición a peligros naturales, de acuerdo a los antecedentes del Estudio de Riesgos del PRC de Ovalle, como una zona de usos mixtos que es representada en la FIGURA 4-12, que es descrita en la siguiente tabla:

Componente	Descripción
Zonas expuestas a inundación Alta y Muy Alta susceptibilidad en suelo construido. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Sin aplicación Art. 2.1.17. OGUC	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros Alta y Muy Alta. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos. A diferencia de la Alternativa A, esta zona es aplicada exclusivamente sobre los sectores consolidados que presentan construcciones y urbanizaciones en la actualidad, o bien, que se encuentran en proceso de consolidación. - En esta zona no se considera la aplicación de las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente.
Zona expuesta a Inundación Alta y Muy Alta en suelo no construido. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros Alta y Muy Alta. - Es establecida en las áreas que se no presentan concentraciones de construcciones, parcelaciones agrícolas remantes en el área urbana, o bien, una escasa presencia de edificaciones o predios eriazos. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico. Esto último, con el fin de evitar que los equipamientos que deben mantenerse en funcionamiento en caso de catástrofe, se emplacen en un área con potencial exposición a peligros de inundación, como es el caso de las clases de salud, educación y seguridad. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, pero aplicando las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC.
Zona expuesta a Inundación Alta susceptibilidad, La Chimba. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Sin aplicación Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona comprende una parte del sector de La Chimba, sobre los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí. Esta área presenta un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - A diferencia de la Alternativa A, en esta zona no se considera la aplicación de las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico, al igual de lo establecida en la zona anteriores, como es el caso los equipamientos de salud, educación y seguridad. - Se plantea una baja intensidad de ocupación, concordante con las condiciones existentes, pero aumentando las restricciones por la aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.

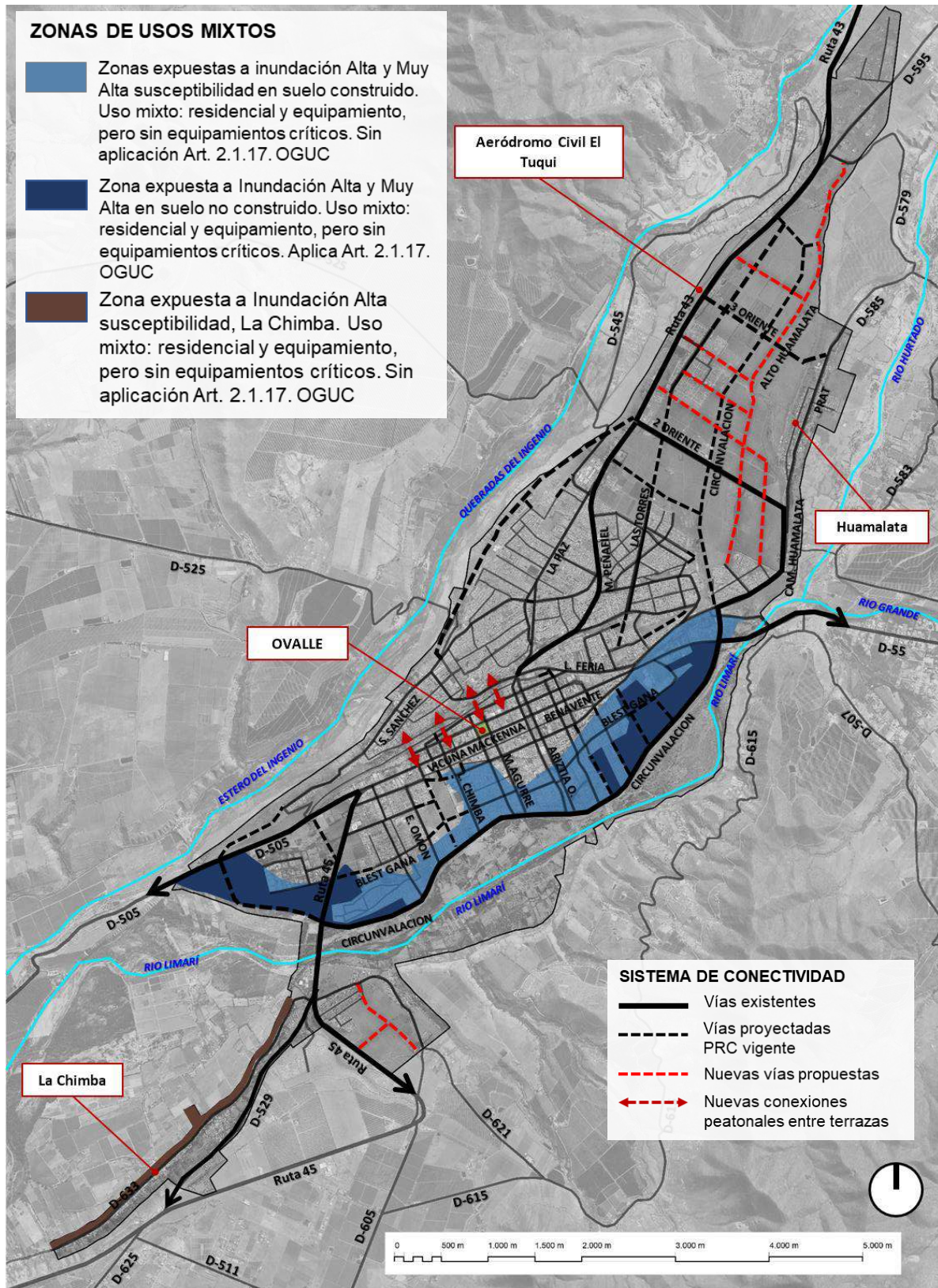
La definición de medidas de planificación sobre áreas con exposición a peligros por inundación, por parte de un PRC, es presentada en el punto 2.5.4. del presente documento, junto con la definición de los equipamientos críticos.

FIGURA 4-11: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema del sistema de áreas verdes.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-12: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema de aplicación sobre áreas expuestas a peligros de inundación.



Fuente: Elaboración propia.

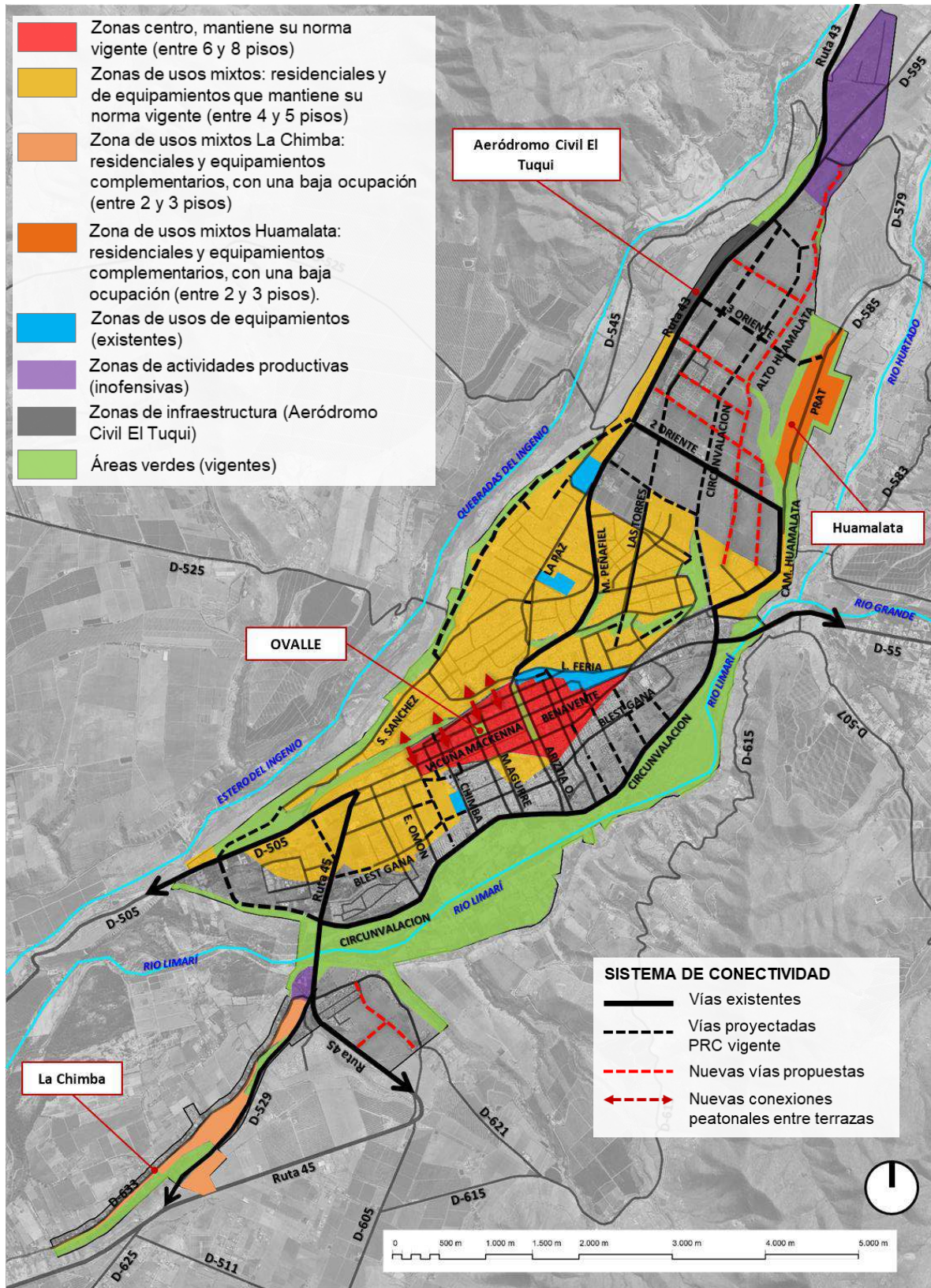
4.3.2 Orientaciones de usos e intensidad de ocupación del suelo.

• **Áreas que conservan sus características actuales.**

En la zonificación de la Alternativa B se reconocen sectores dentro del área urbana, sobre los cuales se busca mantener las características urbanas actuales, especialmente respecto a los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente, las que se describen en la siguiente tabla (ver FIGURA 4-13):

Zonas	Descripción
Zonas centro que cambian sus normas de altura, para favorecer la preservación de la imagen urbana.	- Se establecen los mismos lineamientos que la Alternativa A, con un centro urbano principal, que conserva y potencia su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel comunal y provincial, junto con preservar su carácter residencial. - En estas zonas se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, respecto a los usos de suelo e intensidad de ocupación. - Estas orientaciones permiten el desarrollo de construcciones entre 6 y 8 pisos (18 y 24 metros), disminuyendo la altura a 4 pisos al oriente del área central. Junto con un sistema de agrupamiento principalmente continuo, con el de contribuir a la mantención de la imagen urbana. - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente. - A diferencia de la Alternativa A, en esta área se plantea la posibilidad de incorporar nuevas normas orientadas a preservar la imagen urbana, como complemento de las disposiciones del PRC vigente. Estas medidas pueden ser planteadas como una forma de regular la volumetría de las construcciones y diseño de fachadas, lo que es factible de implementar a través de la elaboración de planos de detalle de las disposiciones del PRC.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	- Zonas de usos mixtos residenciales y de equipamiento, principalmente, donde se busca mantener los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, estableciendo el mismo planteamiento que la Alternativa A. - Se incluyen los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior, y su acceso sur poniente. - Los lineamientos normativos permiten construcciones con un máximo de altura entre 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). Junto con un sistema de agrupamiento que admiten construcciones aisladas, pareadas y continua.
Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en el sur del área urbana, situada ente el camino La Chimba (D-633) y el camino Subida a La Chimba (D-529). Se excluye el sector con exposición a peligros de inundación, al norte del camino La Chimba (D-633). - Esta zona reconoce los usos urbanos existentes, del tipo residencial y de equipamientos complementarios a este uso. - Se definen como lineamientos normativos, una baja intensidad de ocupación de esta área, concordancia con sus condiciones actuales, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos.
Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- La definición de esta zona es aplicada en el sector de Huamalata, al nororiente del área urbana, en ambos costados del camino D-585. - Esta zona reconoce los usos urbanos existentes, del tipo residencial y de equipamientos complementarios a este uso. - Como lineamientos normativos, se establece una baja intensidad de ocupación de esta área, concordancia con sus condiciones actuales, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos.
Zonas de usos de equipamientos (existentes)	- Esta zona reconoce las principales zonas con presencia de equipamientos, correspondientes al Hospital de Ovalle, el Cementerio Municipal y el sector del Mercado.
Zonas de actividades productivas (inofensivas).	- Zona de actividades productivas de tipo inofensiva, que mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente, al igual que el planteamiento de la Alternativa A, que se sitúan en el extremo norte del área urbana y en el sector de acceso sur a la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona admite usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller), junto con usos de equipamiento. Junto a lo anterior, se establece una altura máxima de 6 pisos (18 metros), de tipo aislado.
Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	- Zona que reconoce el terreno del Aeródromo Civil El Tuqui, frente a la Ruta 43.
Áreas verdes (vigentes).	- Reconoce las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, que corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además de vincularse con las áreas con exposición a peligros naturales.

FIGURA 4-13: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema de áreas que conservan sus características actuales.



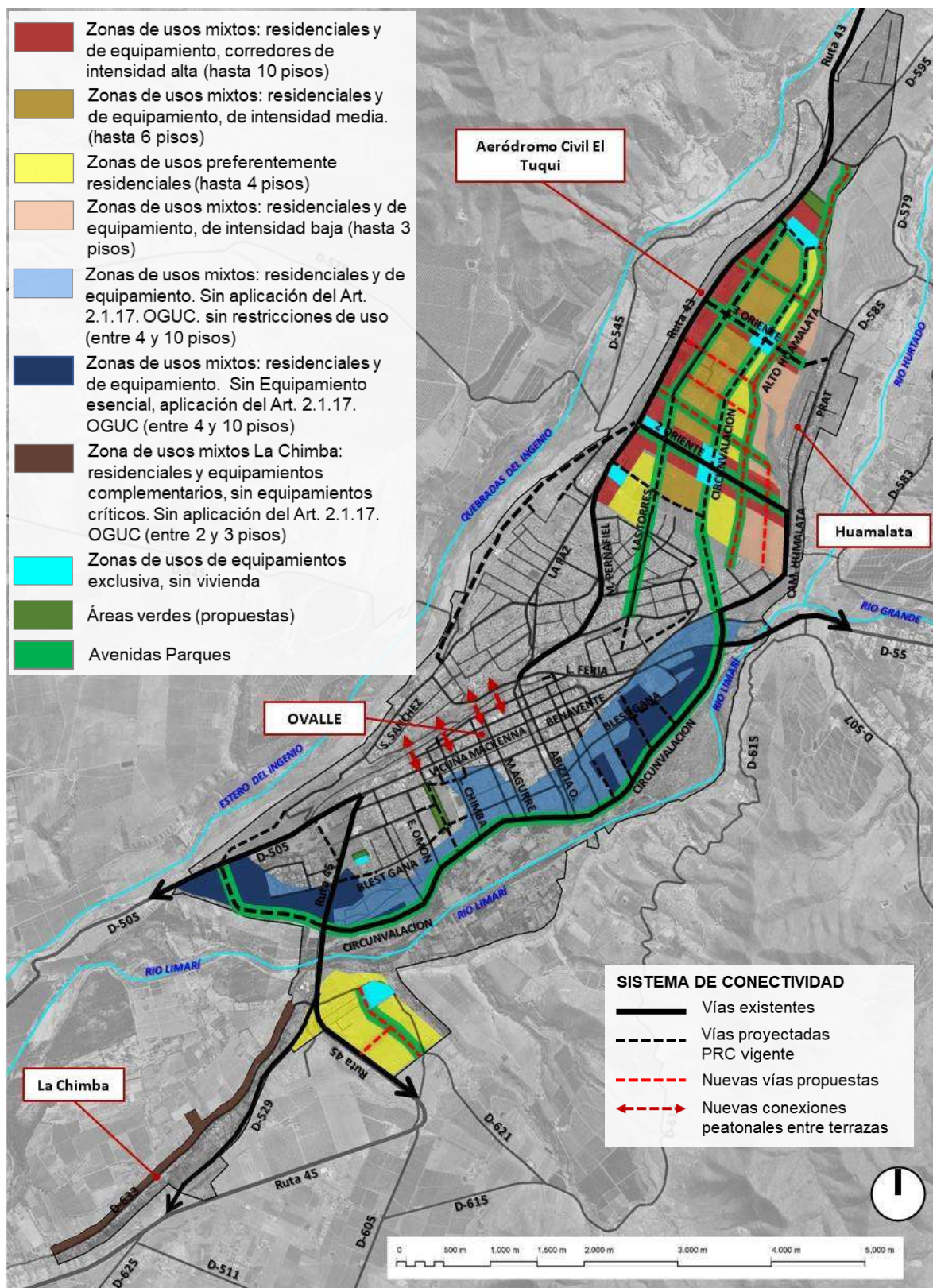
Fuente: Elaboración propia.

• **Áreas que cambian sus características.**

En la zonificación definida en la Alternativa B son definidas zonas donde se persigue cambiar las características urbanas existentes y los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente, las que se detallan a continuación (ver FIGURA 4-14).

Zonas	Descripción
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida a lo largo de la Ruta 43 (prolongación de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, en el sector norte del área urbana. - A diferencia de la Alternativa A, se incluye dentro de esta zona las áreas aledañas a 3 Oriente (proyectada por el PRC vigente). Junto a lo anterior, se incluyen zonas de equipamientos exclusivos, especialmente en los cruces de las principales vías. - Establece una alta intensidad de ocupación de suelo, en el área orientada al crecimiento urbano de la ciudad. Se establece una altura máxima de edificación de hasta 10 pisos (30 metros), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado. - Esta nueva zona integra las zonas del PRC vigente, ZU1 y ZU7, buscando conformar un frente urbano hacia las principales vías del sector, que permita el desarrollo de nuevas centralidades.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida en el sector norte del área urbana, entre la Av. Las Torres y la Av. Circunvalación, sobre áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano. Presenta los mismos lineamientos de la Alternativa A. - Establece un área de transición entre la zona de usos mixtos asociada a la Ruta 43 y las zonas de usos preferentemente residencial, definida hacia el sector de Huamalata. - Se establece una intensidad de ocupación media, con una altura máxima entre 4 y 6 pisos (entre 14 y 18 metros), con un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo.
Zonas de usos preferentemente residenciales.	- Zona de usos preferentemente residencial y equipamientos, establecida en el sector norte del área urbana, además del sector de acceso sur de la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona es definida, principalmente, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - En el sector norte, esta zona es definida a continuación del trazado de la Av. Circunvalación, hasta el nuevo trazado de la Av. Alto Huamalata y un parte del actual Camino a Huamalata, a diferencia de la Alternativa A, coincidente con el borde de la terraza existente. - Se establece una intensidad de ocupación más baja que la zona anterior, con una altura máxima entre 3 y 4 pisos (hasta 14 metros).
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad baja.	- Se establece una nueva zona de usos residenciales y de equipamientos, con respecto a lo planteado en la Alternativa A, con una baja intensidad de ocupación de suelo, al oriente del nuevo trazado de la Av. Alto Huamalata, hasta el límite de la localidad de Huamalata. - Al igual que la zona anterior, es definida sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - Se establece una intensidad de ocupación más baja que la zona anterior, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos (hasta 9 metros).
Zonas de usos mixtos (Ovalle): residenciales y de equipamiento. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC. sin restricciones de uso.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - A diferencia de la Alternativa A, esta zona es aplicada exclusivamente sobre los sectores consolidados que presentan construcciones y urbanizaciones en la actualidad. En estas áreas no se aplican las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se establece la restricción de equipamientos críticos. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente. - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).

FIGURA 4-14: Alternativa de Estructuración Urbana B: esquema de áreas que cambian sus características.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción
Zonas de usos mixtos (Ovalle): residenciales y de equipamiento. Sin Equipamiento esencial, aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Es establecida en las áreas con exposición a riesgos alta y muy alta, que no presentan concentraciones de construcciones y la implementación de urbanizaciones. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.). - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, pero con las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. - Se busca establecer restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos, como educación, salud y seguridad, que deban mantenerse en funcionamiento ante catástrofes (funcionamiento de alberges, cuarteles de bomberos y recintos policiales). - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).
Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, sin equipamientos críticos. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, respecto a usos de suelo, pero definiendo una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de hasta 3 pisos (9 metros), con edificaciones aisladas. - No se aplican las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, pero restringiendo los equipamientos críticos.
Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	- Se reconocen en esta zona las principales áreas destinadas a equipamientos establecidas por el PRC vigente, además de terrenos que presenta este tipo de actividad, de mayor escala, como es el caso del cementerio municipal y el nuevo Hospital de Ovalle. - Se incluye en esta zona los sectores relacionados con la Av. La Feria, donde se emplazan grandes equipamientos, como la Feria Modelo, supermercados y terminal de buses. También se reconoce un sector emplazado al suroriente del río Limarí, correspondiente a la zona ZU9 del PRC vigente. - A diferencia de la Alternativa A, además se busca establecer nuevas zonas de equipamientos exclusivos, con el fin de conformar una reserva de suelo para usos de equipamientos. - Las nuevas zonas de equipamiento en el sector norte del área urbana, son definidas en las principales intersecciones de vías (tanto existentes como proyectadas). Esto último, con el fin de consolidar un sistema de subcentros, complementarios al centro urbano principal. - Este tipo de zonas es también propuesto al sur del área central de la ciudad, en los sectores disponibles para el crecimiento (al norte de la proyección de la Av. Alberto Blest Gana, próximo a la Av. Gobernadora Laura Pizarro-Ruta 45). Junto a lo anterior, se establece este tipo de zona en el sector Los Leices, en el acceso sur de la ciudad (Ruta 45).
Áreas verdes (propuestas).	- Nueva zona de áreas verde. - Es definida en el extremo norte del área urbana, entre las zonas mixtas de usos residenciales y la zona de actividades productivas (inofensivas). Persigue establecer un área de transición en el borde de la zona de actividades productivas. - A diferencia de la Alternativa A, también este tipo de zona es definida en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al sur área central de Ovalle, entre las vías La Chimba y la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45). El objetivo es proveer en estos sectores de crecimiento una reserva de suelo para la implementación de un parque, asociado a los nuevos conjuntos residenciales.
Avenidas Parques	- Se establece un sistema de avenidas parque, asociado a las principales avenidas, tanto existentes como proyectadas. - En la Alternativa se definen estos parques a lo largo de la Av. Circunvalación, 2 Oriente, Av. Las Torres, 3 Oriente y en la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata.
Sub-Centros	- Reconoce las zonas de equipamientos exclusivos, emplazadas en intersecciones viales relevantes (ya sea existentes o proyectadas), pueden conformar nuevos sub centros para la ciudad, complementarios al centro de Ovalle. - Persigue facilitar el acceso de las personas de los nuevos desarrollos urbanos residenciales, o bien, de los existentes, a equipamientos y servicios.

4.3.3 Alternativa de Estructuración B: síntesis de propuesta de zonificación y lineamientos normativos.

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa, por parte de la Alternativa de Estructuración Urbana B, divide el área urbana en 17 tipos de zonas (además de áreas de sub-centro), de acuerdo a sus principales orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación, expuestas en los puntos anteriores.

En la FIGURA 4-15 se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana B, cuya descripción de sus orientaciones de usos de intensidad y de ocupación de suelo, se describe en el CUADRO 4-3.

CUADRO 4-3: Alternativa de Estructuración Urbana B: resumen de la propuesta de zonificación y lineamientos normativos.

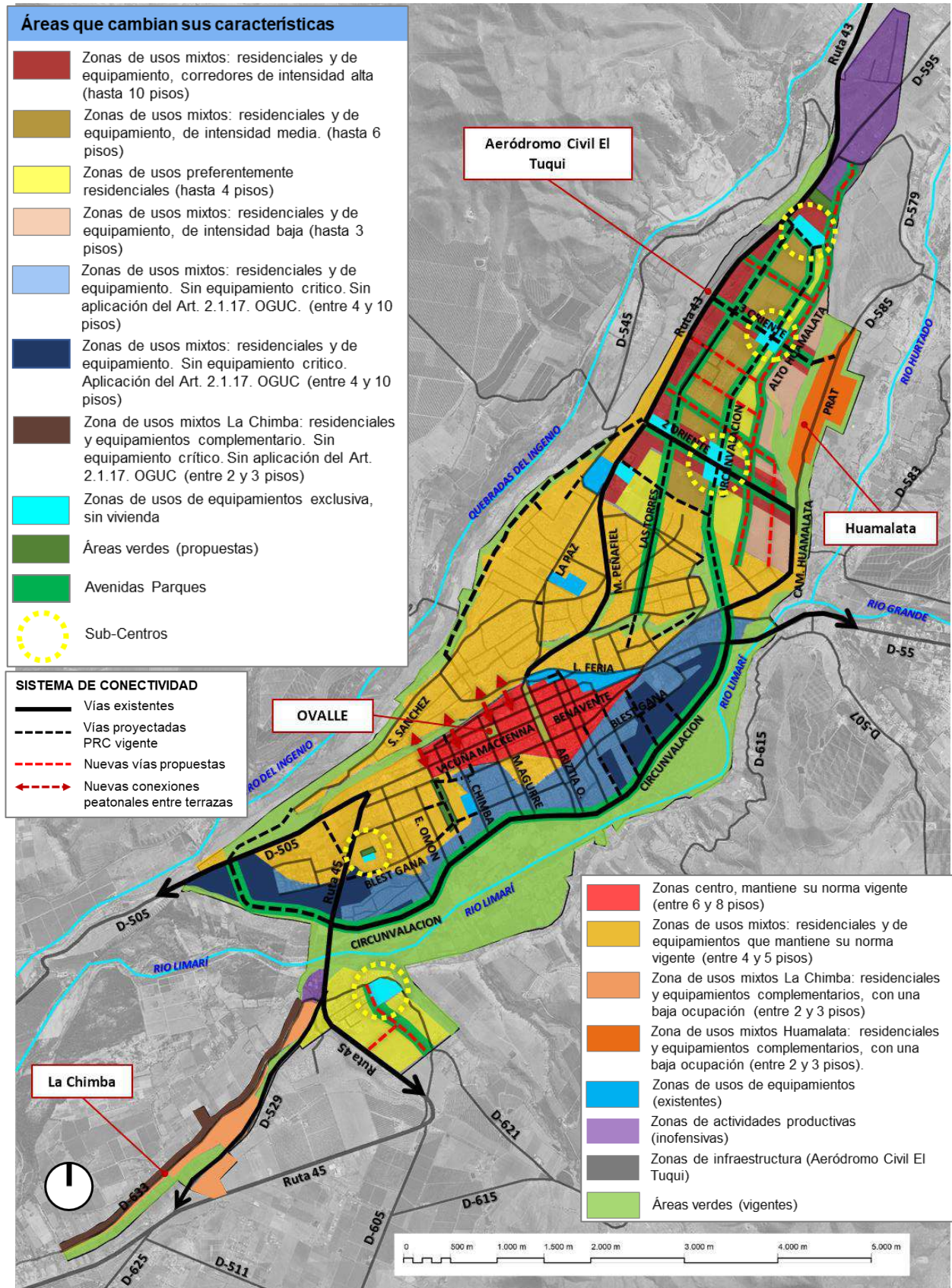
Tipos de área	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Áreas que conservan sus características actuales.	Zonas centro.	Residencial. Equipamiento (principalmente del tipo comercial y de servicios).	- Sistema de agrupamiento: principalmente continuo y aislado sobre la construcción continua. - Altura máxima de edificación: 6 y 8 pisos (hasta 24 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 a 500 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). - Altura máxima de edificación (sectores de La Chimba y Huamalata): 3 pisos (9 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 120 a 600 m².
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	Equipamiento de los tipos presentes en los terrenos (comercio, culto, cultura, deporte, salud y servicios)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: homologables a las construcciones existentes.
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 6 pisos (18 metros). - Subdivisión predial mínima: 1.000 y 1.200 m².
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	Equipamiento (complementario con el funcionamiento del aeródromo). Infraestructura de transportes.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 pisos (7 metros). - Subdivisión predial mínima: 5.000 m².
	Áreas verdes (vigentes).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones de los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residenciales y de	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 8 y 10 pisos (hasta 30 metros).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
	equipamiento, de intensidad alta.		- Densidad bruta máxima: 600 y 800 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 6 pisos (hasta 18 metros). - Densidad bruta máxima: 150 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 150 y 300 m².
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 y 4 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 120 y 250 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 200 y 300 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad baja.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m². - Aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².
	Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	Equipamiento (todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 a 4 pisos (hasta 14 metros). - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m²
	Áreas verdes (propuestas).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC, para nuevas zonas de usos de áreas verdes, o bien, establecidas por declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas o parques.
	Avenidas Parques.	Parques lineales y arboledas en espacio público.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.30. de la OGUC, en bienes nacionales de uso público, al interior de las vías.
	Sub-Centros.	Equipamiento (todos los tipos).	- Aplican los lineamientos normativos de las zonas de usos de equipamiento exclusivo.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 4-15: Alternativa de Estructuración Urbana B: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

4.3.4 Alternativa de Estructuración B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

A continuación, se presenta una síntesis de los principales cambios o efectos que se espera alcanzar con la aplicación de la Alternativa de Estructuración Urbana B, a nivel de zona, los que son presentados en el cuadro a continuación.

CUADRO 4-4: Alternativa de Estructuración Urbana B: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Áreas que conservan sus características actuales.	Zonas centro.	- En el área central de la ciudad de Ovalle se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, preservando su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel urbano, comunal y provincial, junto con mantener su uso residencial. - A diferencia de la Alternativa A, en esta área se plantea la posibilidad de incorporar nuevas normas orientadas a preservar la imagen urbana, como complemento de las disposiciones del PRC vigente. - Mantiene los lineamientos de las zonas ZC1, ZC2, ZC3 y ZC4, previstos en el área central de Ovalle. - Estas orientaciones fijan un límite a la intensidad de ocupación de suelo de las nuevas construcciones, con una altura entre 6 y 8 pisos (18 y 24 metros), disminuyendo la altura a 4 pisos al oriente del área central. Junto con un sistema de agrupamiento principalmente continuo, con el de contribuir a la mantención de la imagen urbana. - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	- En los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior, y su acceso sur poniente, son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformadas por sus zonas ZU1, ZU2, ZU3 y ZU4. - Los lineamientos normativos permiten construcciones con un máximo de altura entre 4 y 5 pisos (hasta 14 metros), con un sistema de agrupamiento que admiten construcciones aisladas, pareadas y continua.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, para el sector de La Chimba, correspondiente a la zona ZU6, además de las áreas verdes. - Define una intensidad de ocupación baja, concordante con las condiciones existentes, con una altura máxima de hasta 3 pisos, principalmente de tipo aislado.
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, para el sector de Huamalata, en cuanto a las zonas ZU3, ZU4 y ZU5. - Define una intensidad de ocupación baja, concordante con las condiciones existentes, con una altura máxima de hasta 3 pisos, principalmente de tipo aislado.
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	- Esta zona reconoce las principales zonas con presencia de equipamientos. - Establece lineamientos normativos que reconocen las condiciones actuales de usos de suelo de las edificaciones existentes.
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	- Esta zona mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente (zona ZAP), emplazados en el extremo norte del área urbana y en el sector de acceso sur a la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona admite usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller), junto con usos de equipamiento. Se establece una altura máxima de 6 pisos (18 metros), de tipo aislado.
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	- Reconoce el terreno del emplazamiento del Aeródromo Civil, sin establecer cambios normativos respecto a lo planteado por el PRC vigente, junto con las restricciones propias de este tipo de infraestructuras.
	Áreas verdes (vigentes).	- Reconoce las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, que corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vincula con áreas con exposición a peligros naturales. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	- Establece una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida a lo largo de la Ruta 43 (prolongación de la Av. Manuel Peñafiel), 2 Oriente, en el sector norte del área urbana. - A diferencia de la Alternativa A, se incluye dentro de esta zona las áreas aledañas a 3 Oriente (proyectada por el PRC vigente). Junto a lo anterior, se incluyen zonas de equipamientos exclusivos, especialmente en los cruces de las principales vías. - Esta nueva zona integra las zonas del PRC vigente, ZU1 y ZU7, buscando conformar un frente urbano hacia las principales vías del sector, que permita el desarrollo de nuevas centralidades. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformada por la zona ZU1. Busca conformar un frente urbano de alta intensidad de ocupación de suelo a lo largo de la Ruta 43, 2 Oriente y 3 Oriente, favoreciendo el proceso de consolidación urbana del sector norte de la ciudad. Se establece una altura máxima de edificación de hasta 10 pisos (30 metros), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	- Se establece una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, en el sector norte del área urbana, entre la Av. Las Torres y la Av. Circunvalación, sobre áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano. Esta zona toma como base los lineamientos normativos de la zona ZU3 del PRC vigente. - Es definida como un área de transición entre la zona de usos mixtos asociada a la Ruta 43 y las zonas de usos preferentemente residencial. - Establece una intensidad de ocupación de suelo media, con una altura máxima de hasta 6 pisos, junto con favorecer la ocupación de este territorio que actualmente se encuentra disponible para acoger el crecimiento urbano de la ciudad.
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	- Es definida como una zona de usos preferentemente residencial y de equipamientos, en el sector norte del área urbana, además del sector de acceso sur de la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona es definida, principalmente, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - Establece una intensidad de ocupación de suelo baja, con una altura máxima de hasta 4 pisos, principalmente sobre las áreas que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano de Ovalle.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad baja.	- Se establece una nueva zona de usos residenciales y de equipamientos, con respecto a lo planteado en la Alternativa A, con una baja intensidad de ocupación de suelo, al oriente del nuevo trazado de la Av. Alto Huamalata, hasta el límite de la localidad de Huamalata. - Define una intensidad de ocupación más baja que la zona preferentemente residencial anterior, con una altura máxima de hasta 3 pisos.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Es establecida como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, definida al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al cauce del río Limarí. - Esta zona es establecida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, aplicando las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC, como área de riesgo. - A diferencia de la Alternativa A, esta zona es aplicada exclusivamente sobre los sectores consolidados que presentan construcciones y urbanizaciones en la actualidad. En estas áreas no se aplican las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se establece la restricción de equipamientos críticos. - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Es establecida en las áreas con exposición a riesgos alta y muy alta, que no presentan concentraciones de construcciones y la implementación de urbanizaciones. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.). - Se busca establecer restricciones al emplazamiento de equipamientos

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
		críticos, como educación, salud y seguridad, que deban mantenerse en funcionamiento ante catástrofes (funcionamiento de alberges, cuarteles de bomberos y recintos policiales). - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, respecto a usos de suelo, pero definiendo una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de hasta 3 pisos (9 metros), con edificaciones aisladas.
	Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	- Se reconocen en esta zona las principales áreas destinadas a equipamientos establecidas por el PRC vigente, además de terrenos que presenta este tipo de actividad, de mayor escala. - Los lineamientos normativos buscan ser concordantes con los recintos existentes, con una altura máxima de 4 pisos (hasta 4 pisos).
	Áreas verdes (propuestas).	- Nueva zona de área verde definido en el extremo norte del área urbana, entre las zonas mixtas de usos residenciales y la zona de actividades productivas (inofensivas). Persigue establecer un área de transición en el borde de la zona de actividades productivas. - A diferencia de la Alternativa A, también este tipo de zona es definida en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al sur área central de Ovalle, entre las vías La Chimba y la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45).
	Avenidas Parques.	- Se establece un sistema de avenidas parque, asociado a las principales avenidas, tanto existentes como proyectadas. - Estos parques se proponen a lo largo de la Av. Circunvalación, 2 Oriente, Av. Las Torres, 3 Oriente y en la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata. - Las avenidas parque corresponden a franjas arboladas o de áreas verdes, establecidas en el interior de las vías, cuyos anchos entre líneas oficiales, permite su implementación, asociadas con sistema de ciclovías y circuitos peatonales.
	Sub-Centros.	- Reconoce las zonas de equipamientos exclusivos, emplazadas en intersecciones viales relevantes (ya sea existentes o proyectadas), pueden conformar nuevos sub centros para la ciudad, complementarios al centro de Ovalle. - Persigue facilitar el acceso de las personas de los nuevos desarrollos urbanos residenciales, o bien, de los existentes, a equipamientos y servicios.

Fuente: Elaboración propia.

5 IMAGEN OBJETIVO: COMPARACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

En el presente apartado se realiza un análisis comparativo de las Alternativas de Estructuración Urbana planteadas en Ovalle, que fueron presentadas en el capítulo anterior, junto con su evaluación y la definición de recomendaciones.

En la primera parte, el análisis comparativo persigue facilitar la comprensión de las alternativas, estableciendo sus principales semejanzas y elementos diferenciadores. Para este fin, se realiza la revisión de la coherencia de las alternativas respecto al grado de cumplimiento de la visión de futuro y de los objetivos de planificación urbana de la Imagen Objetivo.

En la segunda parte, se efectúa una evaluación de las alternativas, desde el punto de vista ambiental, respecto a las decisiones de planificación planteadas en las mismas. Seguidamente, se aporta una síntesis de los resultados recabados desde las instancias de participación temprana, integrando las opiniones de los diferentes actores sociales participantes, respecto al planteamientos de las alternativas. El proceso de evaluación es finalizado con la definición de conclusiones y recomendaciones.

Finalmente, es presentada la última parte del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, por medio de la presentación de una nueva opción de desarrollo, que integra los resultados del proceso de evaluación técnica y ambiental de las alternativas, junto con incorporar las opiniones de los asistentes a las jornadas de participación e instancias de coordinación y revisión técnica, que es denominada como Alternativa de Estructuración Urbana C, que establece recomendaciones al interior del área de planificación.

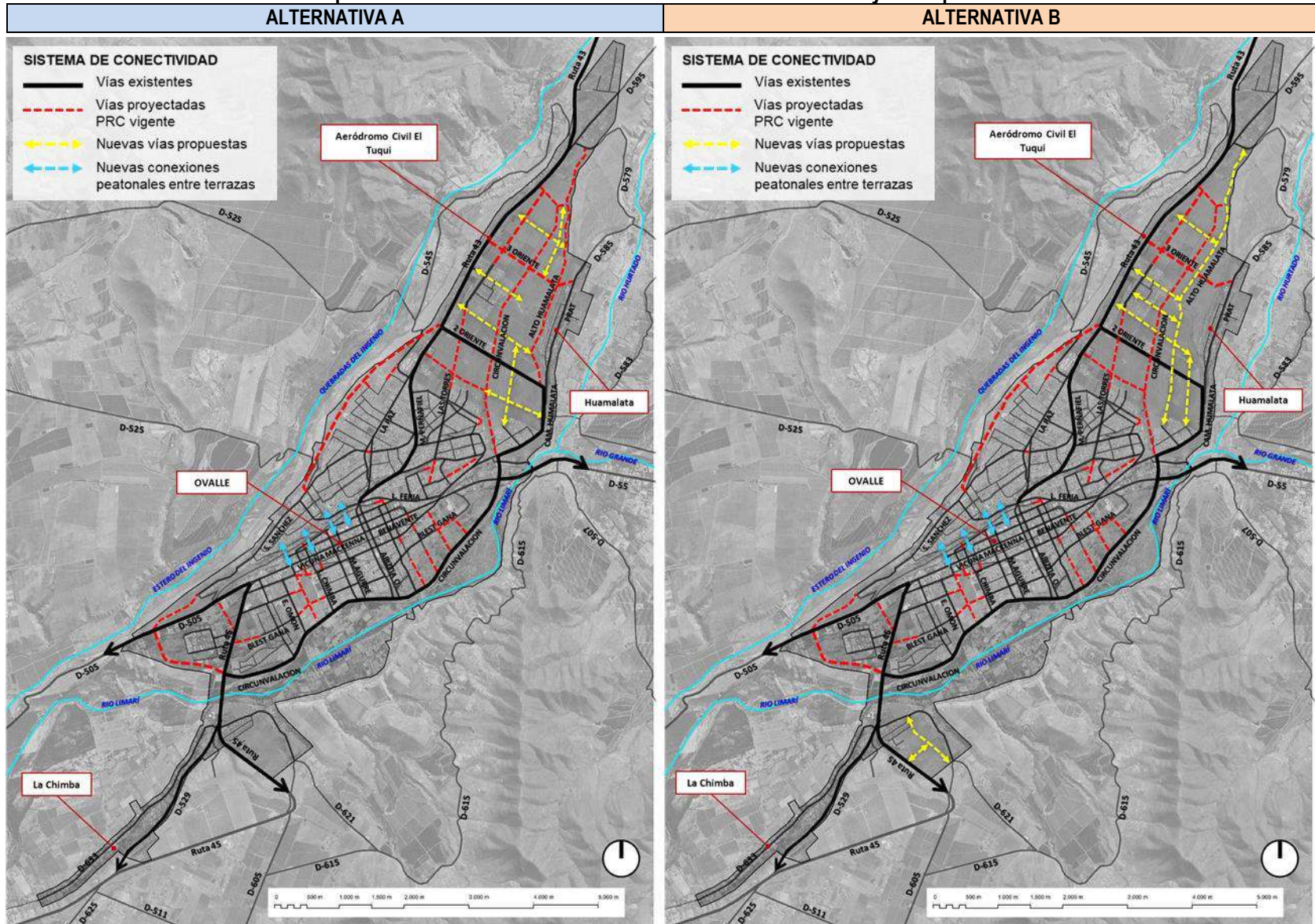
5.1 ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

5.1.1 Comparación de las Alternativas de Estructuración Urbana.

Como se expuso anteriormente en el presente documento, se establecieron dos Alternativas de Estructuración Urbana, siendo cada una de ellas un reflejo de opciones diferenciadas de desarrollo, con respecto a las orientaciones del desarrollo urbano.

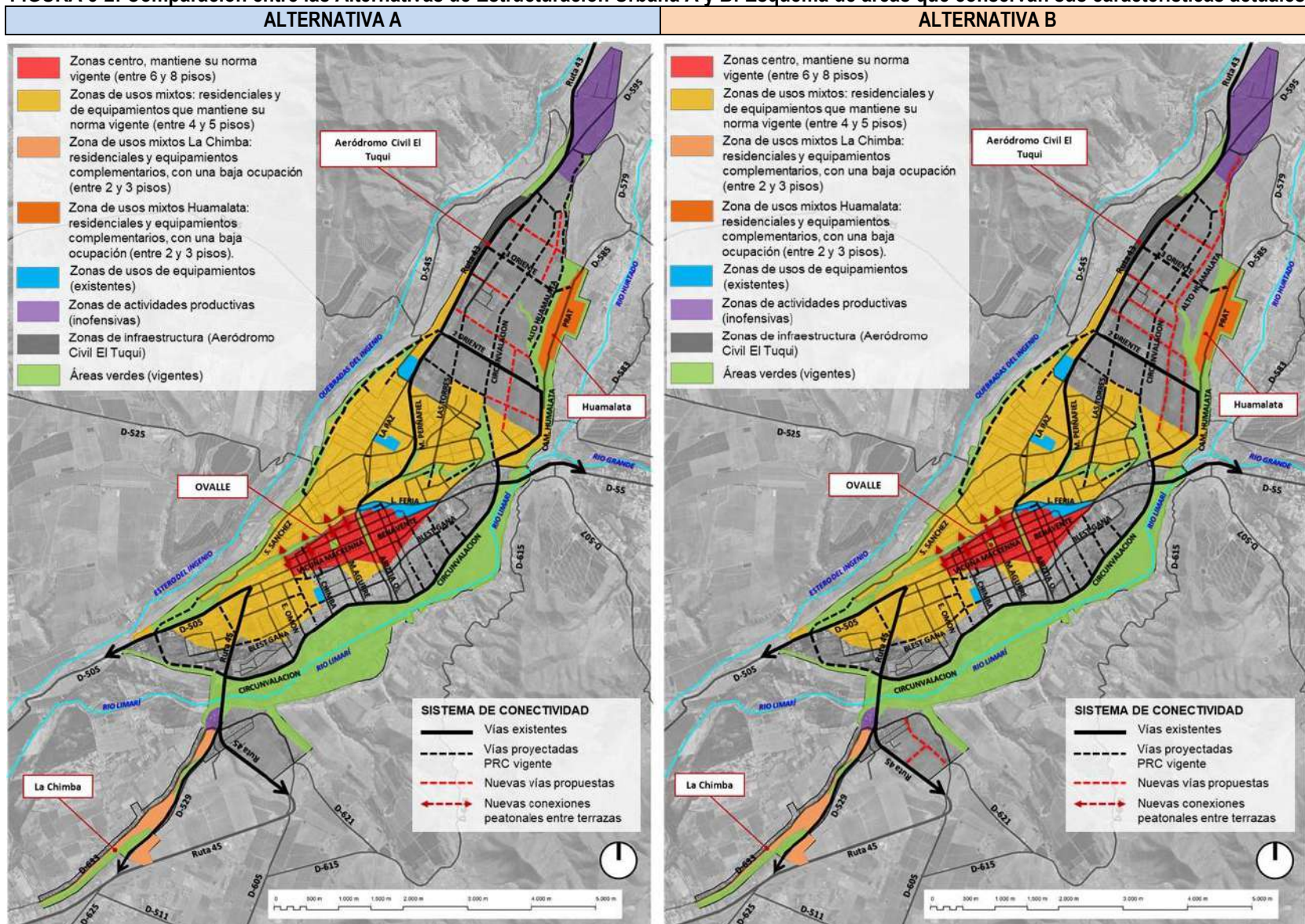
En el presente punto se presenta una comparación de las alternativas, partiendo con el esquema de conectividad (ver FIGURA 5-1), el esquema de las áreas que conservan sus características actuales (ver FIGURA 5-2), el esquema de las áreas que cambian sus características (ver FIGURA 5-3), el resumen de la propuesta de zonificación (ver CUADRO 5-1) y el esquema de zonificación (ver FIGURA 5-4).

FIGURA 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de conectividad.



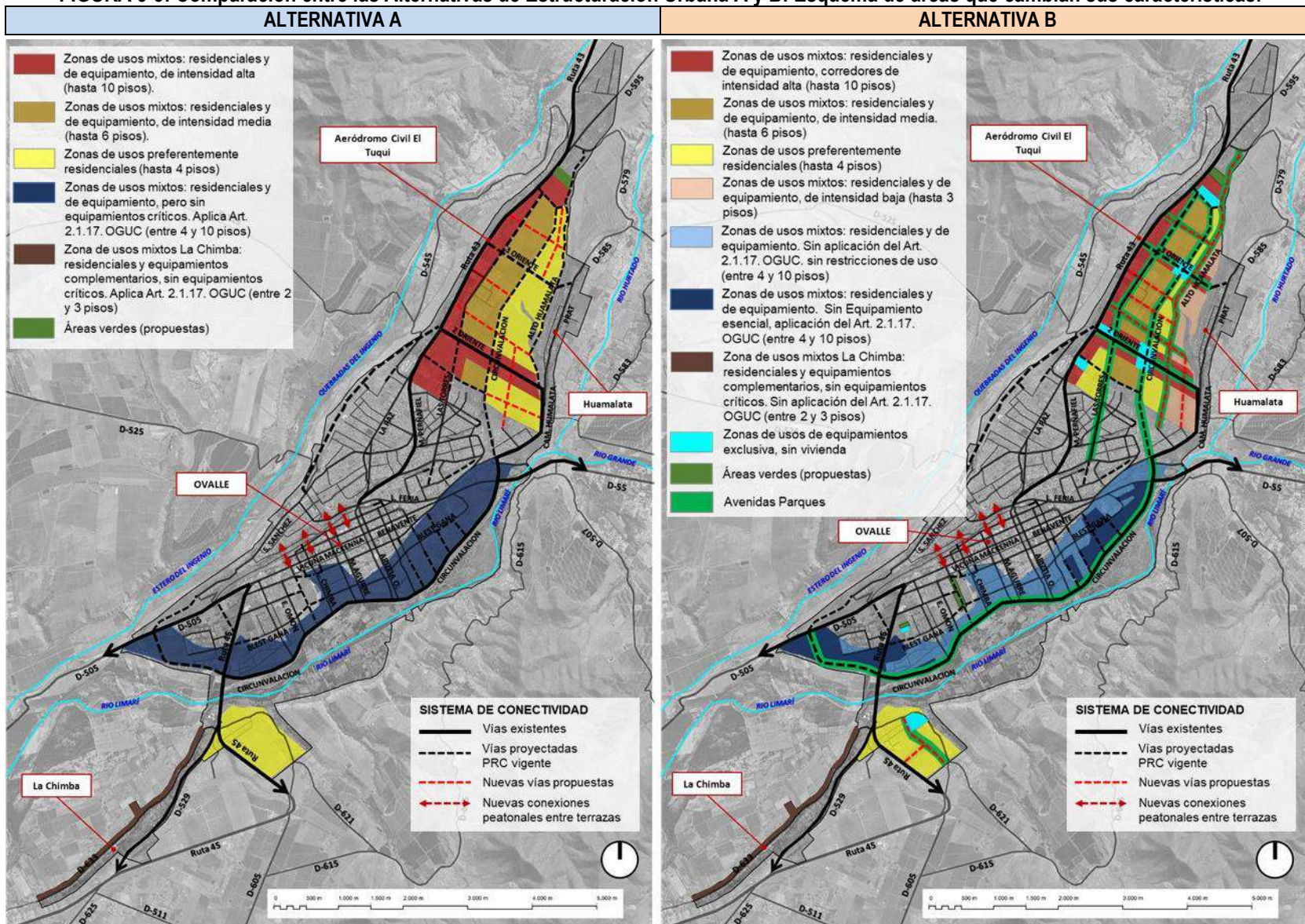
Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-2: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de áreas que conservan sus características actuales.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-3: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de áreas que cambian sus características.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

CUADRO 5-1: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: resumen de la propuesta de zonificación.

Tipos de área	Zona	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Áreas que conservan sus características actuales.	Zonas centro.	Residencial. Equipamiento (principalmente del tipo comercial y de servicios).	- Sistema de agrupamiento: principalmente continuo y aislado sobre la construcción continua. - Altura máxima de edificación: 6 y 8 pisos (hasta 24 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 a 500 m2.	Residencial. Equipamiento (principalmente del tipo comercial y de servicios).	- Sistema de agrupamiento: principalmente continuo y aislado sobre la construcción continua. - Altura máxima de edificación: 6 y 8 pisos (hasta 24 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 a 500 m2.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). - Altura máxima de edificación (sectores de La Chimba y Huamalata): 3 pisos (9 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 120 a 600 m2.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). - Altura máxima de edificación (sectores de La Chimba y Huamalata): 3 pisos (9 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 120 a 600 m2.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m2.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m2.
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m2.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m2.
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	Equipamiento de los tipos presentes en los terrenos (comercio, culto, cultura, deporte,	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: homologables a las	Equipamiento de los tipos presentes en los terrenos (comercio, culto, cultura, deporte,	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: homologables a las construcciones existentes.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
		salud y servicios)	construcciones existentes.	salud y servicios)	
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 6 pisos (18 metros). - Subdivisión predial mínima: 1.000 y 1.200 m2.	Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 6 pisos (18 metros). - Subdivisión predial mínima: 1.000 y 1.200 m2.
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	Equipamiento (complementario con el funcionamiento del aeródromo). Infraestructura de transportes.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 pisos (7 metros). - Subdivisión predial mínima: 5.000 m2. -	Equipamiento (complementario con el funcionamiento del aeródromo). Infraestructura de transportes.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 pisos (7 metros). - Subdivisión predial mínima: 5.000 m2. -
	Áreas verdes (vigentes).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones de los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.	Plazas y parques.	Aplican las disposiciones de los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 8 y 10 pisos (hasta 30 metros). - Densidad bruta máxima: 600 y 800 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m2.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 8 y 10 pisos (hasta 30 metros). - Densidad bruta máxima: 600 y 800 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m2.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 6 pisos (hasta 18 metros). - Densidad bruta máxima: 150 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 150 y 300 m2.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 6 pisos (hasta 18 metros). - Densidad bruta máxima: 150 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 150 y 300 m2.
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 y 4 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 120 y 250 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 200 y 300 m2.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 y 4 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 120 y 250 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 200 y 300 m2.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

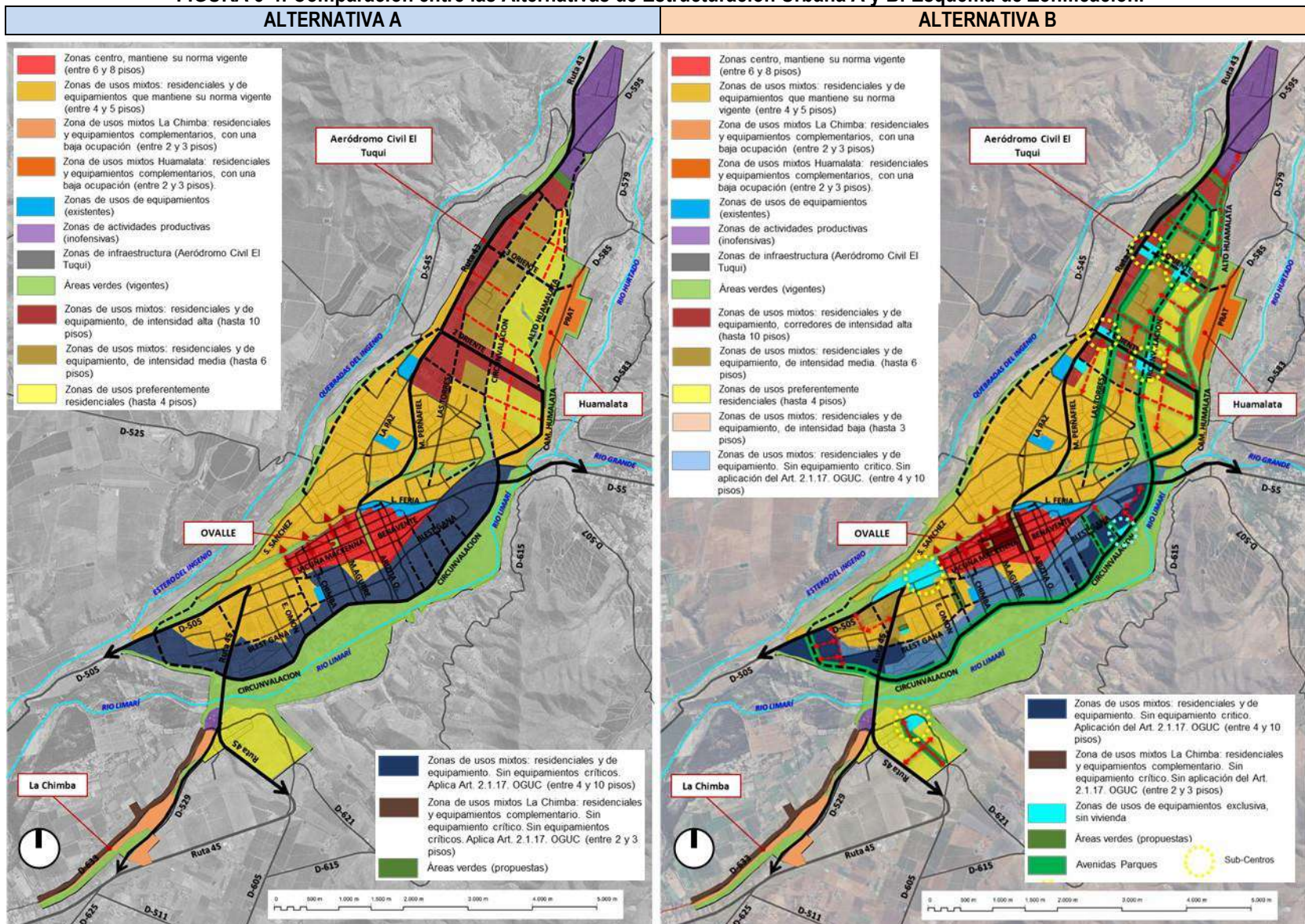
Tipos de área	Zona	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad baja.	No aplica.	No aplica.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 300 y 500 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros, frente a la Av. Circunvalación). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m². - Aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.	No aplica.	No aplica.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	No aplica.	No aplica.	Residencial. Equipamiento, sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	No aplica.	No aplica.	Residencial. Equipamiento, sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m². - Aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A		ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B	
		Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
	Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	No aplica.	- No aplica.	Equipamiento (todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 a 4 pisos (hasta 14 metros). - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m ²
	Áreas verdes (propuestas).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC, para nuevas zonas de usos de áreas verdes, o bien, establecidas por declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas o parques.	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC, para nuevas zonas de usos de áreas verdes, o bien, establecidas por declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas o parques.
	Avenidas Parques.	No aplica.	No aplica.	Parques lineales y arboledas en espacio público.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.30. de la OGUC, en bienes nacionales de uso público, al interior de las vías.
	Sub-Centros.	No aplica.	No aplica.	Equipamiento (todos los tipos).	- Aplican los lineamientos normativos de las zonas de usos de equipamiento exclusivo.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-4: Comparación entre las Alternativas de Estructuración Urbana A y B: Esquema de Zonificación.



Fuente: Elaboración propia.

5.1.2 Análisis de coherencia con respecto a los objetivos de planificación.

Se presenta a continuación un análisis cualitativo de la coherencia, entre las medidas propuestas por cada una de las Alternativas de Estructuración Urbana y su relación con la Visión de Futuro de la Imagen Objetivo. Esto implica, la revisión de cada alternativa respecto al cumplimiento de los objetivos de planificación establecidos a partir de cada uno de componentes de la visión de futuro, que orientan la aplicación de la Imagen Objetivo, que fueron expuestos en el capítulo anterior del presente documento.

Para efectos de la comparación cualitativa, se utiliza un sistema de puntaje simple, de fácil lectura y comprensión. El significado de los puntajes es el siguiente:

Puntaje	Significado
+2	Contribuye plenamente a alcanzar el objetivo
+1	Contribuye moderadamente a alcanzar el objetivo
0	Es Neutro respecto al cumplimiento de objetivos
-1	No contribuye a alcanzar el objetivo
-2	No contribuye a alcanzar el objetivo y tiene un efecto negativo

En el cuadro siguiente se muestra la asignación de puntajes según el cumplimiento de cada objetivo de planificación:

CUADRO 5-2: Análisis de coherencia de las alternativas de estructuración urbana respecto a los objetivos de planificación.

Temas de planificación	Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas		Observación / Análisis
				A	B	
1. Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes.	1.1	Ciudad que mantiene su centro urbano de usos mixtos, con equipamientos, servicios y viviendas.	Mantener el centro urbano principal para la ciudad, de carácter residencial, comercial y de servicios, que sea relevante en el contexto de la ciudad y de la comuna.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Propiciar la preservación y consolidación de la imagen urbana del área central de la ciudad.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B en sus objetivos plantea la definición de normas orientadas a la consolidación y preservación de la imagen urbana. En cambio, la Alternativa A, mantiene los lineamientos normativos vigentes, sin establecer otros criterios referidos a la imagen urbana.
			Proteger las construcciones y barrios de valor patrimonial, presentes en el interior de la ciudad.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - Ambas mantienen los lineamientos normativos del PRC vigente, respecto a inmuebles y zonas de conservación histórica.
	1.2	Ciudad con nuevas centralidades, que promueve el acceso equitativo de la población a equipamientos y servicios.	Definición de un sistema sub-centros, complementario al centro principal, que faciliten el acceso de las personas a equipamientos y servicios, más cercanos a los barrios existentes y las nuevas áreas destinada para el crecimiento residencial.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B define con mayor precisión el potencial emplazamiento de nuevos subcentros. Junto con definir zonas de usos mixtos (residencial y de equipamiento), frente a los principales corredores viales en las áreas de crecimiento urbano (como lo hace la Alternativa A), propone zonas de usos exclusivos de equipamientos, en intersecciones relevantes, que actúen como reserva de suelo para la localización de este tipo de usos, que faciliten la conformación de nuevos subcentros.
	1.3	Ciudad que presenta una estructura de conectividad multimodal que integra la totalidad del área urbana.	Generar un sistema de circulación vial, que, junto al tránsito vehicular, permitan acoger recorridos peatonales y la conformación de una red de ciclovías.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Reconocer las principales vías de accesos a la ciudad, tanto existentes, como las proyectadas por la planificación urbana intercomunal.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
	1.4	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte, facilitando el acceso a los servicios y equipamientos.	Reconocer los principales accesos a la ciudad, junto con mejorar su vinculación con las vías emplazadas al interior del área urbana, con el fin de facilitar la circulación de redes de transporte.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas de planificación	Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas		Observación / Análisis
				A	B	
	1.5	Ciudad que conforma un sistema de áreas verdes que facilita su acceso de manera equitativa.	Reconocer las áreas verdes (plazas) existentes en el área urbana, junto con propiciar la generación de este tipo de áreas en los nuevos barrios.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B, establece un sistema de áreas verdes de mayor cobertura, que incluye sectores disponibles para el crecimiento de la ciudad.
			Consolidar un sistema de parques que permitan integrar los elementos de valor natural de la ciudad.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Conformación de parques urbanos, complementarios al sistema de áreas verdes existentes, debidamente integrados a la ciudad y a los barrios.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B, establece un sistema de áreas verdes de mayor cobertura, que incluye sectores disponibles para el crecimiento de la ciudad.
2. Exposición de la población a riesgo de desastre.	2.1	Ciudad que ha considerado adecuadamente la vulnerabilidad de sus áreas expuestas a peligros naturales.	Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y áreas con restricciones, asociados a exposición a peligros.	+2	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
			Orientar las actividades y usos de suelo que se puedan desarrollar sobre las áreas de riesgo de inundación.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B establece una zonificación diferenciada sobre áreas con exposición a peligros de inundación, respecto a su grado de consolidación urbana, precisando la aplicación de restricciones asociadas en la determinación de áreas de riesgos por inundación (artículo 2.1.17. de la OGUC).
			Establecer áreas de transición entre áreas con restricciones áreas residenciales y sectores con mayor grado de ocupación urbana.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
	2.2	Ciudad que presenta redes de infraestructura capaces de enfrentar su vulnerabilidad frente a desastres naturales.	Reconocer las redes de infraestructura presentes en el territorio comunal (alta tensión eléctrica y línea del ferrocarril, principalmente), además de las áreas de restricción del aeródromo El Tuqui, generando un adecuado distanciamiento respecto a concentraciones urbanas.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
	3.1	Ciudad que conserva sus atributos naturales y culturales, impidiendo su degradación y poniéndolos en valor.	Controlar y orientar el avance del crecimiento urbano sobre sectores con presencia de elementos de valor natural y cultural.	+1	+1	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.
3. Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural.			Favorecer la protección de edificaciones de valor histórico y/o de valor urbano arquitectónico.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temas de planificación	Nº	Visión de Futuro	Objetivos de planificación	Alternativas		Observación / Análisis
				A	B	
						- Ambas alternativas mantienen los lineamientos normativos del PRC vigente, respecto a zonas e inmuebles de conservación histórica. - La Alternativa B en sus objetivos plantea la definición de normas orientadas a la consolidación y preservación de la imagen urbana. En cambio, la Alternativa A, mantiene los lineamientos normativos vigentes, sin establecer otros criterios referidos a la imagen urbana.
4. Consolidación de la infraestructura verde en un contexto de escasas hídrica.	4.1	Ciudad que conserva sus áreas verdes naturales en el río Limarí, las quebradas y laderas, impidiendo su degradación, poniéndolos a disposición de sus habitantes.	Promover la creación y conservación de áreas verdes urbanas como parte integral del diseño y desarrollo urbano, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y mitigar los efectos de la escasez.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B, establece un sistema de áreas verdes de mayor cobertura, que incluye sectores disponibles para el crecimiento de la ciudad, lo que ofrece la posibilidad de un mayor acceso de los habitantes a este tipo de áreas.
	4.2	Ciudad que posee un sistema de áreas verdes integrado por plazas, parques y avenidas parque que contribuye a disminuir las islas de calor y facilita la ventilación natural.	Favorecer la consolidación de un sistema integrado de plazas, parques y avenidas parque, incluyendo la vinculación con áreas naturales y sectores con exposición a peligros.	+1	+2	- Las dos alternativas cumplen con el objetivo. - La Alternativa B, establece un sistema de áreas verdes de mayor cobertura, incluyendo áreas naturales y sectores con exposición a peligros.

Fuente: Elaboración propia.

La comparación cualitativa aplicada a cada una de las dos alternativas es resumida en el siguiente cuadro, donde se presenta el valor promedio obtenido en cada uno de los componentes de la visión de futuro y de sus objetivos de planificación. Estos valores parciales son posteriormente sumados, obteniéndose un puntaje final para las dos alternativas.

CUADRO 5-3: Resumen de la ponderación de las alternativas respecto a la visión de futuro a partir de los objetivos de planificación.

Temas de planificación	Nº	Visión de Futuro	ALTERNATIVAS (1)	
			A	B
1. Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes.	1.1	Ciudad que mantiene su centro urbano de usos mixtos, con equipamientos, servicios y viviendas.	1,3	1,7
	1.2	Ciudad con nuevas centralidades, que promueve el acceso equitativo de la población a equipamientos y servicios.	1,0	2,0
	1.3	Ciudad que presenta una estructura de conectividad multimodal que integra la totalidad del área urbana.	2,0	2,0
	1.4	Ciudad adecuadamente conectada con las redes de transporte, facilitando el acceso a los servicios y equipamientos.	2,0	2,0
	1.5	Ciudad que conforma un sistema de áreas verdes que facilita su acceso de manera equitativa.	1,3	2,0
		Sub-total	7,7	9,7
2. Exposición de la población a riesgo de desastre.	2.1	Ciudad que ha considerado adecuadamente la vulnerabilidad de sus áreas expuestas a peligros naturales.	1,3	1,7
	2.2	Ciudad que presenta redes de infraestructura capaces de enfrentar su vulnerabilidad frente a desastres naturales.	1,0	1,0
		Sub-total	2,3	2,7
3. Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural.	3.1	Ciudad que conserva sus atributos naturales y culturales, impidiendo su degradación y poniéndolos en valor.	1,0	1,5
		Sub-total	1,0	1,5
4. Consolidación de la infraestructura verde en un contexto de escasas hídrica.	4.1	Ciudad que conserva sus áreas verdes naturales en el río Limarí, las quebradas y laderas, impidiendo su degradación, poniéndolos a disposición de sus habitantes.	1,0	2,0
	4.2	Ciudad que posee un sistema de áreas verdes integrado por plazas, parques y avenidas parque que contribuye a disminuir las islas de calor y facilita la ventilación natural.	1,0	2,0
		Sub-total	2,0	4,0
		TOTAL (2)	13,0	17,8

(1) Estimación de valor promedio a nivel de componente de visión de futuro, levantados en el cuadro de evaluación anterior.

(2) Sumatoria de los resultados a nivel de los principales temas de planificación.

Fuente: Elaboración propia.

5.1.3 Revisión de resultados del análisis comparativo.

Los resultados contenidos en el CUADRO 5-3, del punto anterior, se obtiene que la Alternativa B es la que presenta el mejor cumplimiento de los objetivos planteados, con una valoración de 17,8 puntos, seguido por la Alternativa A, que se sitúa en 13 puntos. A nivel de temas de planificación, la Alternativa B supera a la Alternativa B en las cuatro categorías planteadas.

La Alternativa B obtiene el mayor puntaje (9,7) en el tema 1 “Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes”, debido a la conformación de nuevas centralidades, con un mayor grado de precisión, además de una mayor cobertura de zonas de áreas verdes asociadas. Sin embargo, se igual a la Alternativa A, en cuanto a los puntos 1.3 y 1.4.

El tema 2 “Exposición de la población a riesgo de desastre”, la Alternativa B obtiene 2,7 puntos, debido a que platea la aplicación diferenciada de áreas de riesgos, de acuerdo al grado de consolidación urbana existente. Esta aplicación diferenciada, permite reconocer las urbanizaciones y construcciones existentes, focalizando la aplicación del

cumplimiento del artículo 2.1.17. de la OGUC, sobre los nuevos proyectos.

En el tema 3 “Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural”, ambas alternativas tienen propuestas comunes, sin embargo, la Alternativa B plantea la necesidad de proteger la imagen urbana del área central de la ciudad, condición que no es definida en la Alternativa A. Lo anterior, junto con la definición de zonas e inmuebles de conservación (que se encuentran vigentes en este sector de la ciudad), pueden contribuir a una mayor protección de los elementos de valor patrimonial.

El tema 4 “Consolidación de la infraestructura verde en un contexto de escasas hídrica”, la mayor cobertura y tipos de áreas verdes definidos por la Alternativa B, conlleva la obtención de un mayor puntaje de valoración (4 puntos).

5.1.4 Síntesis de evaluación ambiental de las alternativas.

En el marco del proceso de evaluación ambiental estratégica, las alternativas de estructuración urbana (opciones de desarrollo) fueron analizadas respecto a las decisiones de planificación planteadas en las mismas, donde los objetivos de planificación son agrupados dentro de los Factores Críticos de Decisión (FCD). Dicha evaluación identifica los efectos de éstas, sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, en caso de ser desarrolladas como anteproyecto de PRC.

Desde el punto de vista metodológico, los efectos corresponden a **riesgos y oportunidades** que esta supone, al analizar los temas claves o factores críticos de decisión y sus respectivos criterios de evaluación

5.1.4.1 Evaluación de la Alternativa de Estructuración Urbana A.

FCD 1: Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Distribución y ocupación de los usos de suelo actuales	- Si bien plantea zona de usos mixtos que refuerza y favorece el desarrollo de sectores de equipamiento en la terraza superior, al permitirse junto a uso residencial con intensidad alta intensidad, está el riesgo que se desarrollen proyectos residenciales, por sobre aquellos de equipamiento, manteniendo el patrón de ocupación advertido en el Diagnóstico. - La alternativa no reconoce el desarrollo de servicios y equipamientos que se ha dado en la zona sur oriente de la ciudad, entre la intersección de la Ruta D – 505 y Ruta 45, y el centro histórico, por lo que no se incentiva, ni se potencia el desarrollo de una centralidad que abastezca a la población del sector sur, así como tampoco se potencia el desarrollo de este eje, como una vía emplazadora de actividades y abastecedora de la zona rural.	- La alternativa incentiva la ocupación en torno al sector de la Ruta – 43 y 2 Oriente, reforzando la tendencia a la localización de equipamientos que se ha dado en torno a dicha vía. - Con ello también se podría revertir la tendencia a la concentración de dichos equipamientos en el sector centro de la ciudad.
Accesibilidad a equipamientos, servicios y áreas verdes	- Los sectores de Los Leices y La Chimba, no muestran áreas dónde se incentive el desarrollo de equipamientos y servicios, por lo que no se generan incentivos para disminuir los desplazamientos al centro de Ovalle. - La alternativa no reconoce el desarrollo de servicios y equipamientos que se ha dado en la zona sur oriente de la ciudad, entre la intersección de la Ruta D – 505 y Ruta 45, y el centro histórico, ni genera nuevas vías en este sector, por lo que no se advierte un cambio en el acceso a equipamientos, servicios de la zona sur de Ovalle.	- La alternativa define conexiones peatonales entre el centro de la ciudad y la terraza superior, uniendo las Calles Bellavista con Prolongación Bellavista, generando la oportunidad de acceder a los equipamientos y servicios de la zona centro, a través de la caminata. - En el sector norte, se complementa la red vial vigente, lo que permite que la población que llegue a vivir a dichos sectores tenga un mejor acceso a equipamientos y servicios que se vayan consolidando entre la Ruta 43 y 2 Oriente.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD 1: Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Estado de la Oferta y Modos del Transporte Público y Particular	- Dado el nivel de detalle que se plantea para las vías y los usos de suelo que contempla la alternativa, no se advierten nuevos riesgos para este criterio.	- La red existente se complementa con vías y conectividades peatonales, lo que además de mejorar la oferta de vías para transporte público y privado, inventiva el modo caminata para aquellos que viven en la terraza superior, cercanos al centro de Ovalle.
Variación en la Movilidad y Estructura de Viajes	- Se advierte como un riesgo, el que el sector de la zona sur de la ciudad no presente cambios significativos, en términos de incentivar la llegada de usos de suelo que cambien la matriz de viaje. - De igual forma, la propuesta vial, no genera nuevas conectividades en el sector sur, por lo que no se advierte una modificación en la movilidad.	- Los usos de suelo propuestos en la zona norte, así como la restricción para la localización de equipamiento esencial, en los sectores cercanos a la Av. Circunvalación – susceptibles de ser inundados, generan incentivos para un cambio en la tendencia de localización de servicios y equipamientos, siendo una oportunidad para cambiar los usos de suelo efectivos e incidir en la matriz de viajes de Ovalle.

FCD 2: Exposición de la Población ante el Riesgo de Desastre		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Ocurrencia de eventos desastrosos por peligros de origen natural	- La estructura e intensidad de ocupación que se plantean no muestran nuevos riesgos para este criterio.	- Se advierte como una oportunidad ante la ocurrencia de nuevos eventos desastrosos, la intensidad de ocupación que se plantea en las terrazas superiores de la ciudad de Ovalle, particularmente aquellas localizadas en el norte de la ciudad, ya que corresponden a sectores que no presentan exposición a riesgos de desastre. - La definición de áreas verdes en sectores susceptibles de procesos de remoción en masa y/o de inundaciones, se advierten como oportunidad, ya que se utilizan soluciones basadas en la naturaleza para contribuir en la mitigación de eventos desastrosos de origen natural, ya que estabilizan las laderas y favorecen la infiltración.
Caracterización de los factores desencadenantes de desastres naturales	- La estructura e intensidad de ocupación que se plantean no generaría cambios que alteren los factores desencadenantes y/o el emplazamiento de población, para la ocurrencia de desastre naturales.	- En general, se advierte que la alternativa propone el uso de áreas verde en sectores con una mayor exposición a riesgo, como lo son el cauce del río, quebradas y los escarpes o laderas que separan las distintas terrazas. - El mantener la estructura del sistema de áreas verde se advierte como una oportunidad para estabilizar laderas y cauces de río o quebradas, y disminuir la velocidad de los eventos, y con ello su peligrosidad.
Incremento de áreas y población expuesta a riesgos de desastre natural	- No se advierte un incremento de áreas o población expuesta a riesgos de desastre natural.	- Se advierte como una oportunidad ante la población expuesta, que la alternativa aumente la intensidad de ocupación en sectores no expuestos a riesgos de desastre. - Se define un sector de inundación por desborde cauce del Limarí, tras nuevos antecedentes generados por DOH. Si bien, ello hace que se advierta una mayor exposición a riesgo de desastre de inundación, en la terraza más cercana al Limarí, respecto de la norma vigente, al identificarla y prohibir el equipamiento crítico y aplicar el artículo 2.1.17 de la OGUC (exigir un Estudio de Riesgo Fundado), permite identificar obras de infraestructura y medidas de gestión tendientes a disminuir y/o

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD 2: Exposición de la Población ante el Riesgo de Desastre		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
		gestionar los eventos de desastres naturales asociados a inundación.

FCD 3: Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Presencia y reconocimiento de zonas e inmuebles de conservación histórica del patrimonio cultural	- La alternativa señala que se mantiene las características actuales para la zona centro donde se concentra el patrimonio arquitectónico, por lo que no se advierten nuevos riesgos.	- La alternativa plantea una mayor intensidad de ocupación en la zona norte e incluye el desarrollo de servicios y equipamientos, ello disminuye la demanda sobre el centro de la ciudad para acoger los servicios y equipamientos que se requieren, siendo una oportunidad para disminuir la presión sobre la zona centro y sus características morfológicas.
Presencia y reconocimiento de zonas de preservación ambiental	- La alternativa señala que se mantiene el sistema de áreas verdes, el cual reconoce los principales sectores de valor de la ciudad, como humedales y quebradas, por lo que no se advierten nuevos riesgos.	- La alternativa refuerza el actual sistema de áreas verdes e incorpora nuevas áreas en el sector del estero del Ingenio; la zona industrial; en el río Limarí (Complementa sectores); y Los Leices. - Ello no sólo permite mejorar la protección respecto de áreas que cuentan con valor ambiental o bien, que pueden ser presionadas como el estero del Ingenio, sino que también, favorece la creación de áreas de transición, disminuyendo la presión que pueden generar determinados usos urbanos, como en el sector industrial. - La definición del área verde del río Limarí y del Estero del Ingenio, son compatibles con futuras declaratorias de humedal urbano, en caso de que la SEREMI del Medio Ambiente o la Municipalidad de Ovalle, tramitasen dicha declaratoria.
Estado e inversión de las zonas e inmuebles destinados a la protección del patrimonio cultural y ambiental	- En materia patrimonial, dado lo que se propone y la tendencia en inversión, no se advierten nuevos riesgos. - Respecto de las áreas verdes, la magnitud de estas áreas puede presentarse como un riesgo, debido al alto costo de mantención. En algunos casos, estas áreas se vuelven microbasurales, lo que puede generar un daño al valor ambiental que se busca resguardar.	- Respecto de las áreas de valor natural, se advierte como una oportunidad incrementar las áreas verdes, dado que según se advierte la tendencia, el número de áreas verdes mantenidas por el municipio ha tendido a incrementarse.

FCD 4: Consolidación de la Infraestructura verde en un contexto de Escasez Hídrica		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Estado de consolidación del sistema de Áreas Verdes	- Se advierte como riesgo el que las nuevas áreas definidas, así como aquellas vigentes no materializadas, puedan convertirse en microbasurales, afectando la tendencia referida a la calidad de las áreas verdes actuales. Este riesgo se identifica tras analizar cómo se ha mantenido el entorno al río Limarí, desde el cruce de la ruta D – 55 hacia el norte.	- La alternativa incrementa el número de áreas verdes, lo que se advierte como una oportunidad para consolidar un sistema de áreas verdes que envuelva a la ciudad y favorezca la consolidación de infraestructura verde.
Estado del Recurso Hídrico	- Se advierte como un riesgo que, ante períodos de sequías prolongados producto del cambio climático, las áreas verdes asociadas a afloramiento de aguas puedan verse afectadas, disminuyendo su cobertura vegetal.	- La alternativa resguarda, a través del sistema de áreas verdes, los principales cursos de agua que rodean la ciudad de Ovalle (quebradas, estero del Ingenio y río Limarí), lo que favorece mantener la cuenca despejada de edificaciones. - Las áreas verdes propuestas, aumentan la superficie de infiltración del recurso hídrico en la parte baja de la ciudad.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD 4: Consolidación de la Infraestructura verde en un contexto de Escasez Hídrica		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Recursos, accesibilidad y/o proyectos asociados a la infraestructura verde	- Respecto de las áreas verdes, la magnitud de estas áreas puede presentarse como un riesgo, debido al alto costo de mantención. Ello podría ser un riesgo para la consolidación de infraestructura verde.	- La definición del sistema de áreas verdes se advierte como una oportunidad para su consolidación, dado que la tendencia muestra que el número de áreas verdes mantenidas por el municipio ha tendido a incrementarse.

5.1.4.2 Evaluación de la Alternativa de Estructuración Urbana B.

FCD 1: Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Distribución y ocupación de los usos de suelo actuales	- Si bien la alternativa reconoce una centralidad de equipamientos en la zona sur, no reconoce el desarrollo de servicios y equipamientos que se ha dado en la zona sur oriente de la ciudad, entre la intersección de la Ruta D – 505 y Ruta 45, y el centro histórico, por lo que no se incentiva, ni se potencia el desarrollo de este eje, como una vía emplazadora de actividades y abastecedora de la zona rural.	- Se destinan sectores exclusivos para el desarrollo de equipamiento y servicios en toda la ciudad de Ovalle, lo que permite reservar el suelo para incentivar el desarrollo de proyectos en esa línea, revirtiendo el patrón de ocupación advertido en el Diagnóstico. - La alternativa incentiva la ocupación en torno al sector de la Ruta – 43 y 2 Oriente, reforzando la tendencia a la localización de equipamientos que se ha dado en torno a dicha vía. - Con ello también se revierte la tendencia a la concentración de dichos equipamientos en el sector centro de la ciudad.
Accesibilidad a equipamientos, servicios y áreas verdes	- Las centralidades de equipamiento de la zona norte y de Los Leices, están definidos en torno a vías proyectadas. En el primer caso no materializadas (a excepción de 2 Oriente), mientras que, en Los Leices, se define sobre vialidades que se proyectan a través de la presente actualización. - El riesgo de ello radica en el tiempo que pueda demorar la ejecución de los proyectos viales que habiliten las centralidades identificadas.	- El sector sur define dos centralidades que permiten el desarrollo exclusivo de equipamientos y servicios, generándose los incentivos para disminuir los desplazamientos al centro de Ovalle. - Las centralidades definidas para el desarrollo de equipamientos y servicios se emplazan en la intersección de vías principales, mejorando el acceso de la población a dichas centralidades. - La alternativa define conexiones peatonales entre el centro de la ciudad y la terraza superior, uniendo las Calles Bellavista con Prolongación Bellavista, generando la oportunidad de acceder a los equipamientos y servicios de la zona centro, a través de la caminata. - En el sector norte, se complementa la red vial vigente, lo que permite que la población que llegue a vivir a dichos sectores tenga un mejor acceso a equipamientos y servicios que se vayan consolidando entre la Ruta 43 y 2 Oriente. - La alternativa introduce áreas verdes denominadas Avenidas Parque, lo que permite mejorar el acceso de la comunidad a los servicios ecosistémicos que este tipo de parque lineal genera.
Estado de la Oferta y Modos del Transporte Público y Particular	- Dado el nivel de detalle que se plantea para las vías y los usos de suelo que contempla la alternativa, no se advierten nuevos riesgos para este criterio.	- La red existente se complementa con vías y conectividades peatonales, lo que además de mejorar la oferta de vías para transporte público y privado, inventiva el modo caminata para aquellos que viven en la terraza superior, cercanos al centro de Ovalle. - La presencia de avenidas parque genera la oportunidad de fomentar modos de transporte no contaminantes como la caminata y la bicicleta.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD 1: Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Variación en la Movilidad y Estructura de Viajes	- El cambio de la matriz de viaje depende de la consolidación de las nuevas centralidades y de la ejecución de las vías proyectadas que las sustentan. El riesgo está vinculado a la capacidad de gestión y tiempos de ejecución de las vías que habilitan los territorios para el desarrollo de proyectos de equipamiento.	- La definición de centralidades y vías que lo complementan, generan incentivos para modificar la matriz de viajes.

FCD 2: Exposición de la Población ante el Riesgo de Desastre		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Ocurrencia de eventos desastrosos por peligros de origen natural	- La estructura e intensidad de ocupación que se plantean no muestran nuevos riesgos para este criterio.	- Se advierte como una oportunidad ante la ocurrencia de nuevos eventos desastrosos, la intensidad de ocupación que se plantea en las terrazas superiores de la ciudad de Ovalle, particularmente aquellas localizadas en el norte de la ciudad, ya que corresponden a sectores que no presentan exposición a riesgos de desastre. - La definición de áreas verdes en sectores susceptibles de procesos de remoción en masa y/o de inundaciones, se advierten como oportunidad, ya que se utilizan soluciones basadas en la naturaleza para contribuir en la mitigación de eventos desastrosos de origen natural, ya que estabilizan las laderas y favorecen la infiltración. - La definición de avenidas parque favorece la infiltración, así como también, permite captar y conducir las aguas lluvias de la ciudad.
Caracterización de los factores desencadenantes de desastres naturales	- La estructura e intensidad de ocupación que se plantean no generaría cambios que alteren los factores desencadenantes y/o el emplazamiento de población, para la ocurrencia de desastre naturales.	- En general, se advierte que la alternativa propone el uso de áreas verde en sectores con una mayor exposición a riesgo, como lo son el cauce del río, quebradas y los escarpes o laderas que separan las distintas terrazas. - El mantener la estructura del sistema de áreas verde se advierte como una oportunidad para estabilizar laderas y cauces de río o quebradas, y disminuir la velocidad de los eventos, y con ello su peligrosidad. - Las avenidas parque y en particular la avenida parque Circunvalación, se advierten como una oportunidad de consolidar infraestructura verde que aporte en la mitigación de los eventos de desastre extremos.
Incremento de áreas y población expuesta a riesgos de desastre natural	- Si bien la alternativa no genera un incremento de áreas o población expuesta a riesgos de desastre natural, el definir las áreas en donde aplica el artículo 2.1.17 de la OGUC, sólo para los terrenos que no se han consolidado, genera una condición de asimetría en las exigencias, ante proyectos de edificación que apunte a la regeneración o a la densificación. Vale decir, quienes consideren demoler edificaciones existentes para desarrollar proyectos de mayor densidad, no deberán desarrollar un Estudio Fundado de Riesgo, respecto de aquellos que desarrollen proyectos en sitios eriazos.	- Se advierte como una oportunidad ante la población expuesta, que la alternativa aumente la intensidad de ocupación en sectores no expuestos a riesgos de desastre. - Se define un sector de inundación por desborde cauce del Limarí, tras nuevos antecedentes generados por DOH. Si bien, ello hace que se advierta una mayor exposición a riesgo de desastre de inundación, en la terraza más cercana al Limarí, respecto de la norma vigente, al identificarla y prohibir el equipamiento crítico y aplicar el artículo 2.1.17 de la OGUC (exigir un Estudio de Riesgo Fundado), permite identificar obras de infraestructura y medidas de gestión tendientes a disminuir y/o

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD 2: Exposición de la Población ante el Riesgo de Desastre		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
		gestionar los eventos de desastres naturales asociados a inundación.

FCD 3: Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Presencia y reconocimiento de zonas e inmuebles de conservación histórica del patrimonio cultural	- La alternativa señala que se mantiene las características actuales y se incluyen normas específicas para preservar la imagen urbana de la zona centro que concentra el patrimonio arquitectónico, por lo que no se advierten nuevos riesgos.	- La alternativa plantea una mayor intensidad de ocupación en la zona norte e incluye el desarrollo de centralidades de servicios y equipamientos en distintos puntos de la ciudad, disminuyendo la demanda sobre el centro de la ciudad para acoger los servicios y equipamientos que se requieren, siendo una oportunidad para disminuir la presión sobre la zona centro y sus características morfológicas. - La alternativa incluye normas específicas para preservar la imagen urbana de la zona centro.
Presencia y reconocimiento de zonas de preservación ambiental	- La alternativa mantiene el sistema de áreas verdes e incorpora avenidas parques. Dicho sistema reconoce los principales sectores de valor de la ciudad, como humedales y quebradas, por lo que no se advierten nuevos riesgos.	- La alternativa refuerza el actual sistema de áreas verdes e incorpora nuevas áreas en el sector del estero del Ingenio; la zona industrial; en el río Limarí (Complementa sectores); y Los Leices. - Ello no sólo permite mejorar la protección respecto de áreas que cuentan con valor ambiental o bien, que pueden ser presionadas como el estero del Ingenio, sino que también, favorece la creación de áreas de transición, disminuyendo la presión que pueden generar determinados usos urbanos, como en el sector industrial. - La definición del área verde del río Limarí y del estero del Ingenio, son compatibles con futuras declaratorias de humedal urbano, en caso de que la SEREMI del Medio Ambiente o la Municipalidad de Ovalle, tramitasen dicha declaratoria. - Se definen avenidas parques, la cuales facilitan la incorporación de corredores biológicos al interior de la ciudad, ya que plantean una continuidad en el sistema natural
Estado e inversión de las zonas e inmuebles destinados a la protección del patrimonio cultural y ambiental	- En materia patrimonial, dado lo que se propone y la tendencia en inversión, no se advierten nuevos riesgos. - Respecto de las áreas verdes, la magnitud de estas áreas puede presentarse como un riesgo, debido al alto costo de mantención. En algunos casos, estas áreas se vuelven microbasurales, lo que puede generar un daño al valor ambiental que se busca resguardar.	- Respecto de las áreas de valor natural, se advierte como una oportunidad incrementar las áreas verdes, dado que según se advierte la tendencia, el número de áreas verdes mantenidas por el municipio ha tendido a incrementarse. - La alternativa incluye normas específicas para preservar la imagen urbana de la zona centro, lo que favorece la definición de proyectos públicos o bien destinar fondos para la recuperación de dicho sector.

FCD 4: Consolidación de la Infraestructura verde en un contexto de Escasez Hídrica		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Estado de consolidación del sistema de Áreas Verdes	- Se advierte como riesgo el que las nuevas áreas definidas, así como aquellas vigentes no materializadas, puedan convertirse en microbasurales, afectando la tendencia referida a la calidad de las áreas verdes actuales. Este riesgo se identifica tras analizar cómo se ha mantenido el entorno al río Limarí, desde el cruce de la ruta D – 55 hacia el norte.	- La alternativa incrementa el número de áreas verdes e incorpora el concepto de avenidas parque, lo que se advierte como una oportunidad para consolidar un sistema de áreas verdes que envuelva a la ciudad y favorezca la consolidación de infraestructura verde.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

FCD 4: Consolidación de la Infraestructura verde en un contexto de Escasez Hídrica		
Criterio de evaluación	Riesgo	Oportunidad
Estado del Recurso Hídrico	- Se advierte como un riesgo que, ante períodos de sequías prolongados producto del cambio climático, las áreas verdes asociadas a afloramiento de aguas puedan verse afectadas, disminuyendo su cobertura vegetal.	- La alternativa resguarda, a través del sistema de áreas verdes, los principales cursos de agua que rodean la ciudad de Ovalle (quebradas, estero del Ingenio y río Limarí), lo que favorece mantener la cuenca despejada de edificaciones. - Las áreas verdes propuestas, aumentan la superficie de infiltración del recurso hídrico en la parte baja de la ciudad.
Recursos, accesibilidad y/o proyectos asociados a la infraestructura verde	- Respecto de las áreas verdes, la magnitud de estas áreas puede presentarse como un riesgo, debido al alto costo de mantención. Ello podría ser un riesgo para la consolidación de infraestructura verde.	- La definición del sistema de áreas verdes se advierte como una oportunidad para su consolidación, dado que la tendencia muestra que el número de áreas verdes mantenidas por el municipio ha tendido a incrementarse. - La definición de avenidas parque se advierte como una oportunidad para la inversión en áreas verdes, ya que su materialización puede asociarse al proyecto vial.

5.1.4.3 Síntesis de riesgos y oportunidades de la evaluación de las alternativas de estructuración.

El resultado del proceso de evaluación de las alternativas de estructuración urbana, desde el punto de vista ambiental, arroja **que la Alternativa B presenta una mejor relación entre riesgos y oportunidades, respecto a los temas claves o factores críticos de decisión y sus respectivos criterios de evaluación.** En este sentido, la Alternativa B ofrece las mejores oportunidades desarrollo urbano para el área de planificación, en concordancia con los criterios de evaluación, por sobre los potenciales riesgos identificados.

A continuación, se presenta una síntesis de los riesgos y oportunidades identificados a nivel de alternativa:

Alternativa	Síntesis de riesgos y oportunidades de la aplicación de la Alternativa
Alternativa de Estructuración Urbana A.	- Tras analizar la alternativa, se advierte que ésta genera riesgos y oportunidades para cada uno de los cuatro factores críticos de decisión identificados. - Las oportunidades tienen relación con los cambios que se plantean para: la zona norte de Ovalle, donde se intensifica la tendencia actual de localización de equipamientos y servicios, complementado con nuevas conectividades; la identificación de la nueva área expuesta a inundación, que permiten la identificación de medidas de mitigación, así como también realizar una adecuada gestión de riesgos de desastre; la definición de un sistema de áreas verdes que se complementa, incorporando nuevas áreas de valor ambiental como el límite con el estero del Ingenio; y, la actividad peatonal que se potencia en la zona centro, conectando dos terrazas fluviales distintas. - En cuanto a los riesgos, se puede señalar que, si bien se han identificado algunos de ellos vinculados a determinados criterios de evaluación, en otros casos, al evaluar la alternativa en función de los criterios, se observa que no se identifican nuevos riesgos. Esta situación se puede deber a que la decisión de planificación analizada no cambia respecto de la norma vigente, por lo que los riesgos que se visualizan no varían con las orientaciones normativas propuestas por la alternativa A, o bien, a que el nivel de detalle de ésta no permite identificar un nuevo riesgo. - Las decisiones de planificación vinculadas a los riesgos tienen relación con concertar las intervenciones en el sector norte de la ciudad; promover zonas mixtas en el sector norte, por sobre sectores exclusivos de equipamiento y servicios; mantener las normas del sector centro de la ciudad, sin resaltar el valor patrimonial; y, en menor medida, la magnitud de las áreas verdes. - Desde el punto de vista territorial, se advierte que las decisiones de planificación generan más oportunidades en el sector norte, mientras que el sector sur concentra un mayor número de riesgos.
Alternativa de Estructuración Urbana B.	- La Alternativa B da cuenta de riesgos y oportunidades para los cuatro factores críticos de decisión evaluados. En el caso de las oportunidades, se advierte que el desarrollo de centralidades exclusivas para equipamientos y servicios, en destinos puntos de la ciudad, es uno de los aspectos mejor valorados, puestos que repercute no sólo en desconcentrar en centro de Ovalle, sino permite disminuir la demanda por este tipo de actividades en el centro, lo que puede convertirse en una oportunidad para la preservación de la imagen urbana, asociada a al patrimonio arquitectónico y cultural. - Complementario a lo anterior, se valora la inclusión de normas para la preservación de la imagen urbana de la zona centro, lo cual va en la línea de proteger los valores arquitectónicos y culturales de la ciudad de Ovalle. - Del mismo modo, otro aspecto valorado, corresponde a la definición de avenidas parques, las cuales

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Alternativa	Síntesis de riesgos y oportunidades de la aplicación de la Alternativa
	complementan el sistema de áreas verdes, generando oportunidades para cada uno de los factores críticos identificados. Cabe señalar que además de permitir la consolidación de infraestructura verde y sus beneficios, estas vías pueden aportar en mejorar la movilidad, generar corredores biológicos al interior de la ciudad, actuando como puentes verdes para aves e insectos. - Ahora bien, respecto de los riesgos, al igual que en la Alternativa A, se identifica que existen criterios de evaluación donde no se advierten nuevos riesgos, sin embargo, a diferencia de ésta, se advierte un nuevo riesgo asociado las centralidades, el cual está asociado a las vías proyectadas que varias de estas centralidades enfrentan. El riesgo tiene relación con el tiempo que demoren en ejecutarse las vías proyectadas, ya que en tanto dichas vías no se construyan, las centralidades no se desarrollarán.

5.1.4.4 Recomendaciones.

Como se planteó en el punto anterior, tras analizar las alternativas, es posible identificar que la Alternativa B genera más oportunidades que la Alternativa A, por lo que en general, se recomienda mantener las decisiones de planificación en dicha línea, considerando las siguientes recomendaciones según factor críticos de decisión:

Factor Crítico de Decisión	Recomendaciones
FCD 1: Accesibilidad y distribución de equipamientos, servicios y áreas verdes.	- Se recomienda mantener la estructura de centralidades exclusivas de equipamientos y servicios, que se promueven en la Alternativa B y estudiar la pertinencia de incorporar alguna centralidad vinculada a la Ruta 43 en el sector norte, para disminuir la dependencia de las vías proyectadas. - Se recomienda revisar la pertinencia de incentivar el eje de la Ruta 45, como un eje emplazador de servicios y equipamientos que abastece a la zona rural. - Se recomienda mantener y replicar, en la medida que sea factible, las conectividades peatonales que favorecen los desplazamientos entre las distintas terrazas. - Se recomienda evaluar la pertinencia de incorporar otras vías, como Bellavista o Libertad, como avenidas parque.
FCD 2: Exposición de la Población ante el Riesgo de Desastre	- Se recomienda mantener la estructura de áreas verde dado que ayuda a la estabilización de laderas y favorece la infiltración, utilizando medidas basadas en la naturaleza. - Para el sector afecto por el área de inundación por desborde de cauce del río Limarí, se recomienda promover la Alternativa A, o bien, implementar la Alternativa B, estudiando la pertinencia de: - Prohibir la localización de equipamiento crítico, en la totalidad de la zona identificada de inundación. - Incorporar la aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC para toda la zona, o bien, algún criterio de planificación o norma, que apunte a que aquellos proyectos que densificaran dicha área implementen medidas de mitigación a través de los proyectos que desarrollen. - Se recomienda mantener la oferta residencial en el sector norte de la ciudad, con miras a que los desarrollos futuros cuenten con una menor exposición a riesgos de desastre
FCD 3: Puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural	- Se recomienda promover la Alternativa B en lo que se refiere a la incorporación de normas para la preservación de la imagen urbana. - Se recomienda mantener la definición de centralidades de equipamientos y servicios en los sectores norte y sur, con el objeto de disminuir la demanda de estos usos en el sector central de Ovalle. Ello, sumado a la incorporación de normas para la preservación de la imagen urbana, permite generar un proceso de renovación urbana con miras a la llegada de población residente, ya que se mantiene la imagen, sin estar declarada zona o inmueble de conservación histórica, lo que dificultaría su intervención. - Se recomienda promover la Alternativa B, ya que ésta además de consolidar el actual sistema de áreas verdes, incorpora nuevas áreas y avenidas parques, favoreciendo la valoración del patrimonio ambiental, por parte de la comunidad.
FCD 4: Consolidación de la Infraestructura verde en un contexto de Escasez Hídrica	- Se recomienda promover la Alternativa B, ya que ésta además de consolidar el actual sistema de áreas verdes, incorpora nuevas áreas y avenidas parques. Ello además de reforzar los atributos naturales del territorio, como son los sectores de alto valor natural (sectores de humedales en torno al estero del Ingenio y río Limarí), incluye avenidas parques las que permiten generar corredores biológicos al interior de la ciudad, además de colaborar en la mitigación de los efectos del cambio climático ya que ayudan en la regulación térmica y favorecen la infiltración de las aguas lluvias.

5.1.5 Síntesis de consideraciones del proceso de participación.

En este apartado se presenta la integración de resultados obtenidos de las instancias participativas, efectuadas en el marco del proceso de formulación de las Alternativas de Estructuración Urbana, realizando una lectura transversal de las principales opiniones y aportes recogidos desde los actores sociales respecto del ordenamiento y desarrollo proyectado para la ciudad.

Observaciones de aplicación general:

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
Vocaciones de uso	- Necesidad de reconocer los proyectos residenciales y de equipamientos en ejecución y con permisos, dentro del área urbana, en el sector del Estadio en el área central, junto con los sectores Escuela Agrícola, Hacienda Mirador, El Tuqui, emplazados al norte del área urbana.	- Precisión de la propuesta de zonificación de la Alternativa B, con el fin de adecuarlas a las nuevas iniciativas urbanas, especialmente en el sector norte del área urbana.
	- Cautelar que los sitios de significación cultural no tengan usos incompatibles con su valor e importancia para los pueblos originarios.	- Las dos alternativas reconocen los elementos de valor. - Los cursos de agua y elementos naturales, de significación, se encuentran restringidos para el desarrollo urbano, para presentar su mantención dentro del área urbana. Su precisión será materia del proceso de formulación del anteproyecto del PRC de Ovalle.
	- Considerar mayor cantidad de equipamientos de deporte en la ciudad y en particular en los diferentes barrios.	- Es abordado a través de los usos de suelo permitidos, a nivel de zona o subzonas, por parte de un PRC. - Su precisión será materia el proceso de formulación del anteproyecto del PRC de Ovalle.
Intensidad de ocupación de suelo	- Se plantea el apoyo crecimiento en altura en la ciudad para mantener y resguardar las tierras de valor agrícola del resto del valle, no creciendo en extensión hacia nuevas zonas fuera del límite urbano.	- Ambas alternativas mantienen la concentración de edificaciones al interior del área urbana, no buscando extender el área urbana. - Esta condición se ve reforzada por las normativas establecidas por el PRI de Limarí vigente, que restringen las posibilidades de crecimiento urbano, que pueda establecer el PRC.
Vialidad	- Considerar en los anchos del espacio público que se requiere de una faja al menos 1,4 mts. exclusiva para arbolado.	- La definición y precisión de los anchos entre líneas oficiales, de las vías proyectadas por el PRC, es una materia a ser abordada durante la elaboración del Anteproyecto del Plan. - La definición de fajas de arborización es una materia de diseño para el desarrollo de urbanizaciones y nuevas vías, que no forma parte de las atribuciones normativas de un PRC.
Áreas verdes	- Se está de acuerdo con las áreas verdes, parques y avenidas parque propuestas.	- La Alternativa B es la que presenta la mayor cobertura y diversidad de áreas verdes, con respecto a la Alternativa A.

Observaciones respecto al área central de la ciudad de Ovalle:

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
Vocaciones de uso	- Solicitud de propiciar el rescate del centro histórico, respetando su historia e imagen urbana. - Conservar la identidad histórica de la ciudad, manifiesta en sus fachadas y altura. - Tratamiento de los estacionamientos en el centro de la ciudad, normas de fachada continua y eventualmente zonas de conservación histórica para abordar la pérdida de la imagen urbana. - Conservar identidad urbana de calles Independencia y Libertad.	- Las Alternativas A y B, mantienen los lineamientos normativos del PRC vigente, sobre el área central de Ovalle. - La Alternativa B recomienda la incorporación de medidas para la protección de la imagen urbana, a través de planos de detalle o planos seccionales. Estas medidas, permiten precisar la aplicación de las normas de un PRC, sobre áreas específicas de su territorio. - En ambas alternativas son mantenidas las zonas e inmuebles de conservación histórica, establecidos por el PRC vigente. - La aplicación de las observaciones puede implicar

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
		la reducción de la altura máxima establecida por las alternativas (relacionadas con el PRC vigente), sobre sectores específicos del centro de la ciudad.
	- Peatonalizar calles principales, por ejemplo, Tamaya, y promover modos activos de transporte (caminata, bicicletas, scooter).	- La definición de la peatonalización de calles o el aumento de su espacio público destinado al tránsito de personas, diferenciado del tráfico vehicular, es una medida de diseño y de gestión, que escapa al ámbito normativo de un PRC.
	- Prohibir los estacionamientos en superficie (terrenos de estacionamientos).	- La prohibición de estacionamientos en superficie, no es una materia de competencia de un PRC.
Intensidad de ocupación	- Conservar las construcciones del centro de la ciudad, su infraestructura antigua (tipología de edificaciones históricas), con un máximo de 4 pisos de altura.	- Las Alternativas A y B, mantienen los lineamientos normativos del PRC vigente, sobre el área central de Ovalle. Es por esto, que mantienen la aplicación de las zonas e inmuebles de conservación establecidos por dicho Plan.
	- Regular la altura a 4 pisos máximo, permitiendo mayor altura solo a algunos equipamientos específicos.	- La aplicación de las observaciones puede implicar la reducción de la altura máxima establecida por las alternativas (relacionadas con el PRC vigente), sobre sectores específicos del centro de la ciudad. En este marco, es posible fijar en sectores específicos del área urbana, una altura máxima de edificación de hasta 4 pisos.
Vialidad	- Considerar nueva conexión de Anibal Pinto. - Considerar pasarelas sobre Manuel Peñafiel. - Desafectación del ensanche sobre calle Tamaya, ya que no se considera necesario el ensanchamiento de la calle, y afectaría a muchos vecinos históricos del centro de la ciudad.	- La precisión de las nuevas vías a ser incorporadas dentro del PRC, será realizada como parte del Anteproyecto del Plan. Lo anterior, debido al carácter esquemático de las alternativas de estructuración urbana, que no permiten establecer este nivel de detalle. - La misma condición es aplicable sobre la desafectación de declaratorias de utilidad pública, las que podrán ser realizadas durante la elaboración del Anteproyecto del PRC.

Nuevas centralidades:

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
Sub-centros y Vocaciones de uso	- Se manifiesta acuerdo con la propuesta de descentralizar los equipamientos y servicios hacia otras áreas de la ciudad.	- Mantención de los lineamientos sobre zonas de equipamientos, definidos por la Alternativa B.

Sector borde del río Limarí:

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
Vocaciones de uso	- Reconocimiento de áreas de equipamientos existentes o en construcción en área de borde río como subcentralidades.	- Mantención de los lineamientos sobre zonas de equipamientos, definidos por la Alternativa B.
	- Importancia de abordar la protección del cauce del río en su totalidad y, en especial, el humedal. - No se debe seguir construyendo viviendas o edificaciones de ningún tipo en el borde del río, tampoco asignar usos que no son adecuados con su protección, resguardo y conservación de prácticas culturales. - Definir todo el cauce y bordes del río como parque urbano, con restricción de construcciones.	- Las alternativas A y B, reconocer al río Limarí como un parque urbano, en ambas riberas. Lo anterior, mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente. - En estas áreas, se pueden establecer usos complementarios al de área verde, donde incluir sectores para el desarrollo cultural. Junto a lo anterior, dentro de las normas de las zonas establecidas por el PRC vigente, además de las propuestas por ambas alternativas, es posible el desarrollo de equipamiento de culto y cultura.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
	- De acuerdo con zona de usos mixtos con aplicación del art. 2.1.17, ya que permitiría un desarrollo más controlado.	- Mantención de los lineamientos definidos por la Alternativa B.
Intensidad de ocupación	- Otorgar menos densidad y altura para las zonas inundables. - Bajar densidades en zonas afectas a riesgo de inundación. Moderar alturas máximas.	- Las Alternativas A y B, mantienen los lineamientos normativos del PRC vigente, sobre el área central de Ovalle. - La Alternativa B, establece la aplicación diferenciada de restricciones a las construcciones respecto a la aplicación del artículo 2.1.17. de la OGUC, además de usos de equipamientos críticos. - La precisión de las alturas de edificación y densidades, forman parte del proceso de elaboración del anteproyecto del PRC.
Áreas de riesgo	- Considerar aplicación del art. 2.1.17 de la OGUC, en áreas inundables no edificadas. - Regulación del uso urbano de terrenos que se inundan, los que en su visión forman parte del humedal y cauce natural del río Limarí. - Regular la ocupación de sectores afectos a inundación por desborde del río y control de ese riesgo mediante medidas de mitigación.	- Las alternativas A y B, reconocer al río Limarí como un parque urbano, en ambas riberas. Lo anterior, mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente. - Lo anterior, en concordancia con las áreas de riesgo vinculadas con el lecho del río Limarí, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC.
Vialidad: Av. Circunvalación, como vía de costanera	- Considerar su consolidación como vía de doble calzada en todo su largo.	- La definición de la Av. Circunvalación por parte del PRC vigente, con un ancho entre líneas oficiales de 60 metros, permite la implementación de vías de doble calzada. Esta condición no se ve afectada por las propuestas de las Alternativas A y B.
	- Revisión del trazado de Av. Circunvalación sector norte camino a Huamalata. - Considerar conexión con Blest Gana y nuevas vías que conecten áreas de desarrollo hacia la costanera. La zona afecta a inundación no cuenta con vías de evacuación.	- La precisión de los trazados viales y nuevas declaratorias de utilidad pública, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC. Debido al carácter esquemático de las Alternativas, no permiten realizar este tipo de precisiones. - La integración de Blest Gana y la Av. Circunvalación (costanera), como la planteada, es posible de ser abordada como parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC.

Sector El Tuqui:

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
Áreas de restricción	- Limitaciones de la altura por cono de restricción del aeródromo.	- La aplicación de los conos de aproximación del aeródromo El Tuqui, no son incompatibles con las alturas máximas de edificación establecidas por el PRC vigente, especialmente sobre los terrenos emplazados al oriente de la Ruta 43.
Vocaciones de uso e intensidad de ocupación	- De acuerdo con nuevas zonas de uso mixtos de intensidad media (hasta 6 pisos) para el área sur de Av. Circunvalación. - De acuerdo con nuevas zonas de uso preferentemente residenciales (hasta 4 pisos) para el área entre Av. Circunvalación y Huamalata.	- Mantención de los lineamientos definidos por la Alternativa B. Sin embargo, la precisión de las zonas y normas urbanísticas asociadas, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC. En esta instancia, se podrán establecer rangos de alturas máximas para zonas residenciales, más restrictivas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Otros temas relevantes:

Temáticas abordadas	Observaciones	Aplicación técnica en los lineamientos de las alternativas o aplicación en la elaboración del Anteproyecto del PRC
Zonas mixtas, sobre vocaciones de uso e intensidad de ocupación	- De acuerdo con zonas de usos mixtos que mantienen su normativa vigente, con una altura máxima de entre 4 a 5 pisos.	- Mantención de los lineamientos definidos por la Alternativa B. Sin embargo, la precisión de las zonas y normar urbanísticas asociadas, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC.
Huamalata, sobre vialidad	- Considerar modificación del trazado de Av. Alto Huamalata.	- Mantención de los lineamientos definidos por la Alternativa B, sobre vialidad estructurante. Sin embargo, se requiere una mayor precisión del trazado de la futura Av. Alto Huamalata, con el fin de hacerla más compatible con las condiciones topográficas del sector, especialmente por la presencia de una quebrada existente.
	- Considerar apertura de calle Covadonga.	- La precisión de los trazados viales y nuevas declaratorias de utilidad pública, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC. Debido al carácter esquemático de las Alternativas, no permiten realizar este tipo de precisiones.
Ruta 43	- Considerar su ensanche como vía de doble calzada en todo su paso por la ciudad, incluyendo un paso a nivel en cruce con Av. La Feria.	- La precisión de los trazados viales y nuevas declaratorias de utilidad pública, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC. Debido al carácter esquemático de las Alternativas, no permiten realizar este tipo de precisiones.
Ciudad del Sol	- Considerar nuevos equipamientos en Ciudad del Sol, dado el crecimiento exponencial de viviendas en el sector, sin equipamientos asociados.	- Mantención de los lineamientos sobre zonas de equipamientos, definidos por la Alternativa B.
Población Limarí, áreas verdes	- Considerar un parque urbano funcional en el escarpe de cerro en sector población Limarí.	- La precisión de las áreas verdes, junto con la mantención o definición de nuevas áreas destinadas a parques urbanos, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC.
Emplazamiento de la Cárcel	- Se considera la posibilidad de trasladar la cárcel fuera del área urbana, reconvirtiendo los usos de ese terreno.	- La redefinición de las zonas y normas urbanísticas asociadas, como es el caso de usos de suelo de equipamientos como el planteado, será parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC.
Cementerio	- Se necesita un nuevo cementerio en la ciudad.	

5.1.6 Conclusiones y recomendaciones del proceso de análisis de las alternativas.

5.1.6.1 Recomendaciones técnicas.

La definición de Alternativas Estructuración Urbana, dentro del proceso de formulación de un Plan Regulador Comunal, persigue aplicar en forma territorial los Objetivos de Planificación, aterrizando los conceptos y metas deseadas en uno o más esquemas de estructuración. Tal como se expuso anteriormente, estas Alternativas buscan plantear distintas opciones de desarrollo en el área de estudio del Plan, tomando como base aquellos elementos propios del territorio, que por su importancia constituyen componentes que caracterizan o condicionan significativamente las decisiones de planificación del nuevo instrumento de planificación territorial.

Las dos Alternativas de Estructuración Urbana planteadas en el área urbana de Ovalle, dan cuenta de la Imagen Objetivo, en cuanto a su visión de desarrollo y objetivos de planificación. Al respecto es posible considerar lo siguiente:

- Las dos alternativas dan cumplimiento a los objetivos de planificación, conciliando un crecimiento urbano que permita acoger a las potenciales demandas de vivienda para los próximos años, manteniendo gran parte de los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente.
- En las alternativas también se reconocen las posibilidades de conectividad interna del área urbana, integrando las principales vías, junto con reconocer las vías intercomunales existentes (PRI de Limarí vigente). Junto a lo anterior, de manera esquemática, se establecen las principales posibilidades de nuevas vías, que buscan completar la conectividad interna de la ciudad y su área urbana, complementado las vías proyectadas establecidas por el PRC de Ovalle vigente.

- En relación a la estructura de zonificación, se propicia en ambas alternativas mantienen las áreas consolidadas existentes, especialmente las residenciales, A lo anterior se suma, la necesidad de mejorar el acceso de las personas a equipamientos y servicios, junto con conformar un sistema de centros y sub-centros, además de un sistema de áreas verdes, cuyos énfasis se encuentran diferenciados en la definición de las Alternativas.
- Las alternativas también se focalizan en la precisión del PRC vigente en las áreas orientadas al crecimiento urbano, en cuanto a su zonificación y estructura de conectividad.
- En relación a las áreas con exposición a peligros naturales, ambas alternativas integran en su zonificación, propuestas respecto a los potenciales riesgos de inundación asociados al cauce del río Limarí, respecto a la aplicación de normas urbanísticas y medidas de restricción, como las establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC.

En consideración los resultados del proceso de evaluación de las alternativas, es posible plantear a modo de recomendación y de conclusión, lo siguiente:

- Considerando los aspectos anteriores, la comparación entre las alternativas expuestas indica que es la B la que presentan un mayor cumplimiento de los objetivos de planificación urbana.
- Este mismo resultado es presentado en la evaluación ambiental de las alternativas, donde la Alternativa B es la que presenta la mejor relación entre las oportunidades y riesgos, respecto a su aplicación.
- En el caso del proceso de participación, es también mejor valorada la Alternativa B, especialmente en cuanto a la distribución de zonas de equipamientos, el sistema de áreas verdes y el tratamiento de las zonas expuestas a peligros naturales.
- Sin embargo, el área central de la ciudad, se considera necesario una mayor precisión de las disposiciones tendientes a la preservación de su imagen urbana, que es mencionada en la Alternativa B. Esto implica principalmente, de acuerdo a las opiniones recogidas en el proceso de participación, una mayor regulación de las alturas máximas de edificación.
- En el caso del sector norte del área urbana, las zonas de equipamientos exclusivo y el sistema de conectividad es bien valorado. Pero se considera necesario precisar su aplicación, respecto a los nuevos proyectos inmobiliarios que se están gestando en el sector.
- En las áreas relacionadas con la Av. Circunvalación, asociadas al río Limarí, se considera necesario una mayor precisión de las normas urbanísticas, especialmente en cuanto a las alturas de edificación. Lo anterior, se considera que será resultado como parte de la elaboración del Anteproyecto del PRC, con el fin de dar mejor grado de precisión a estas normas.
- En el caso del sistema de conectividad, se plantea la necesidad de establecer nuevas conectividades en otros sectores del área urbana, para completar la trama urbana del PRC vigente, además del sector norte ya mencionado.
- Todo lo anterior, sin perjuicio de las opiniones y observaciones que surjan del proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo, establecido por el Artículo 28 octies de la LGUC, las cuales, pueden implicar modificaciones a estas orientaciones, en cuanto a sus lineamientos específicos.

Con el fin de incorporar los resultados del proceso de evaluación de las alternativas antes mencionados, junto con las opiniones de los asistentes al proceso de participación y las observaciones y correcciones técnicas, realizadas por las instancias de revisión de las alternativas, **se consideró necesario la realización de una nueva alternativa de estructuración.**

La nueva opción de desarrollo, es denominada como **Alternativa de Estructuración Urbana C, que corresponde a la recomendación técnica, que sintetiza el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo del PRC de Ovalle,** expuesta en el presente documento. La nueva alternativa es presentada en el siguiente punto del presente capítulo.

En orden de evaluación, las Alternativas de Estructuración Urbana son organizadas de la siguiente forma, a modo de recomendación general:

- Alternativa de Estructuración Urbana C, Recomendada.
- Alternativa de Estructuración Urbana B.
- Alternativa de Estructuración Urbana A.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Área de aplicación	Descripción
1. Centro urbano: precisión de la zonificación y de las alturas máximas de edificación.	- Redefinición de la propuesta de zonificación en el área central de la ciudad, con el fin de diferenciar la aplicación de alturas máximas de edificación. - Mantenión de las alturas máximas establecidas por el PRC vigente, frente al Parque Alameda y el sector entre la Plaza de Armas y Ariztia Poniente, entre las calles Vicuña Mackenna y Libertad, entre 6 y 8 pisos. - El resto del área central de la ciudad, se busca establecer una altura máxima de hasta 4 pisos.
2. Sector norte del área urbana: redefinición de zonas de equipamientos, sistema de conectividad y zonificación.	- Precisión de la propuesta de zonas de equipamientos en el sector norte del área urbana, con el fin de hacerlas compatibles con los nuevos proyectos residenciales, en proceso de desarrollo en el área. - Ajuste de la propuesta de conectividad en el sector norte de las vías complementarias establecidas por el PRC vigente. Precisión del trazado de la Av. Alto Huamalata, con respecto a las condiciones topográficas.
3. Sector sur-poniente del área urbana: sistema de conectividad y zonas mixtas asociadas.	- Incorporación una zona de usos mixtos residenciales y de equipamiento, asociada a la Av. Gobernadora Laura Pizarro y al camino D-505. - Ajuste de la propuesta de conectividad en el sector-poniente, completando la trama de calles existentes, junto con su vinculación con los caminos principales y la Av. Circunvalación proyectada en el sector.

5.2 ALTERNATIVA SÍNTESIS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: DEFINICIÓN DE LA ALTERNATIVA RECOMENDADA.

En el presente apartado se finaliza el proceso de formulación de Alternativas de Estructuración Urbana, en el marco de la Imagen Objetivo del PRC de Ovalle, integrando los resultados del proceso de evaluación técnica y ambiental de las alternativas, expuestos en los puntos anteriores del presente capítulo, junto con incorporar las opiniones de los asistentes a las jornadas de participación e instancias de coordinación y revisión técnica.

5.2.1 Alternativa de Estructuración Urbana C: Alternativa Recomendada.

En el presente apartado se finaliza el proceso de formulación de Alternativas de Estructuración Urbana, en el marco de la Imagen Objetivo del PRC de Ovalle, integrando las conclusiones y recomendaciones expuestas en el punto anterior.

La integración de los resultados del proceso de revisión y evaluación de las alternativas, se efectúa por medio de la elaboración de un nuevo esquema de estructuración u opción de desarrollo, denominado como Alternativa de Estructuración Urbana C. Esta nueva opción corresponde a un avance en la formulación del PRC, constituyendo un **esquema síntesis de estructuración, que es planteado a modo de recomendación**, para el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo.

El nuevo esquema toma como base la propuesta de la Alternativa de Estructuración Urbana B, además de las opiniones realizadas durante las jornadas de participación ciudadana y en instancias técnicas del proceso de formulación de la Imagen Objetivo, tal como se expuso anteriormente. En los siguientes cuadros y figuras se describe la Alternativa de Estructuración Urbana C.

5.2.1.1 Componentes de la Alternativa de Estructuración.

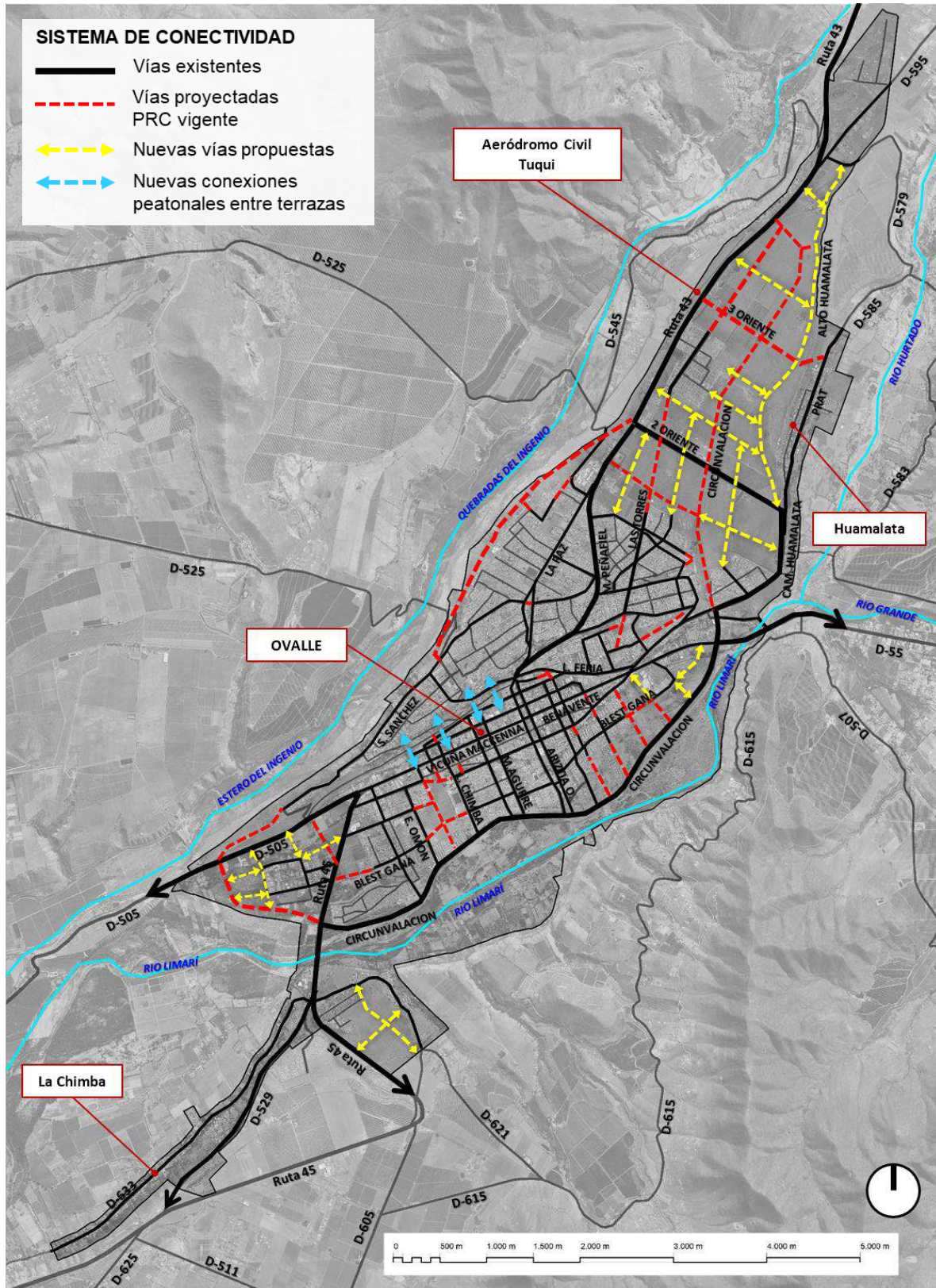
a. Conectividad e integración urbana.

La propuesta de conectividad de la Alternativa C es presentada en la FIGURA 5-6, mientras que la descripción de sus principales características es expuesta a continuación:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Descripción
Reconocimiento de las principales vías existentes.	- Reconoce el sistema de conectividad existentes en la ciudad de Ovalle, junto con sus principales accesos y caminos públicos, al igual de lo planteado en la Alternativa A, incluyendo la Ruta 45, Ruta 43 y los caminos D-505, D-529, D-585, entre otros.
Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente.	- Incorpora las vías estructurantes existentes, reconocidas por el PRC de Ovalle vigente. - Mantiene las principales vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente, con el fin de completar el sistema de conectividad al interior de la ciudad, que, a su vez, forma parte de la vialidad estructurante establecida por el PRI de Limarí vigente, como es el caso de la Av. Circunvalación. - Esta estructura de conectividad es conservada especialmente al norte del área urbana, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento de la ciudad, como es el caso de la Av. Circunvalación, Av. Las Torres, 3 Oriente y 4 Oriente, principalmente. - Es modificado el trazado de la Av. Alto Huamalata, en relación a las condiciones topográficas existente, haciéndolo coincidir con el escarpe de la terraza del sector El Tuqui, la que se extiende desde la Ruta 43.
Definición de nuevas vías propuestas (proyectadas)	- En el sector norte del área urbana se proponen nuevas vías complementarias a las previstas por el PRC vigente. - En el sector norte del área urbana se incrementa la cantidad de vías oriente-poniente, entre la Ruta 43, la Av. Circunvalación y la Av. Alto Huamalata. - En el sector de acceso sur de la ciudad, paralela a la Ruta 45, se definen nuevas vías en el sector Los Leices, complementaria al actual camino Río Loa-El Reloj. Estas vías persiguen conformar una estructura que permitan orientar el crecimiento de las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en el sector norte del área urbana y en el sector Los Leices. - En el sector frente el camino D-505, al sur de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45), se proponen nuevas conectividades, completando los caminos existentes.
Definición de nuevas conexiones peatonales entre terrazas.	- En el límite del área central de la ciudad, al igual de lo definido en la Alternativa A, se propone la creación de nuevos corredores peatonales, para mejorar la vinculación con la terraza superior, que rodea esta parte de la ciudad. - Estos corredores se plantean en forma esquemática, como continuación de las calles Coquimbo, Miguel Aguirre, Tamaya y Portales, aproximadamente. - Estas conexiones pueden ser implementadas, por medio de funiculares o ascensores de uso públicos, además de un sistema de circulaciones peatonal.

FIGURA 5-6: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema del sistema de conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

b. Centro y subcentros.

En la propuesta de zonificación de la Alternativa C es definido un sistema conformado por un centro y subcentros para el área urbana, que es representada en la FIGURA 5-7, cuya descripción se presenta a continuación:

Componente	Descripción
Zonas centro que mantienen su norma vigente, incorporando medidas para la preservación de la imagen urbana	- En el área central de la ciudad de Ovalle se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, preservando su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel urbano, comunal y provincial, junto con mantener su uso residencial. - En esta área también se persigue controlar la intensidad de ocupación de las construcciones, limitando especialmente la altura de edificación. Con esto se busca disminuir el potencial impacto sobre la imagen urbana del área central de la ciudad. - En una parte de este sector central, se busca mantener los lineamientos normativos en cuanto a la altura de edificación máxima, definidos por el PRC vigente. Esto es aplicable en las áreas aledañas al Parque Alameda (avenidas Ariztia Poniente y Oriente), además de los sectores vinculados con la Plaza de Armas y las calles Vicuña Mackenna y Libertad. En esta área se establece una altura máxima entre 6 y 8 pisos de altura (hasta 24 metros). - Junto a lo anterior, se recomienda en esta área realizar estudios específicos, que permitan establecer lineamientos normativos más precisos, que oriente el diseño de las nuevas construcciones respecto a su imagen urbana. Esto es posible mediante la definición de planos de detalle o planos seccionales, que definen normas en esta línea, complementarias a las que establece un PRC.
Zonas centro que cambian sus normas de altura, para favorecer la preservación de la imagen urbana.	- En el resto del área central de la ciudad de Ovalle, en términos generales, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, especialmente respecto a su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, junto con su rol residencial. - Sin embargo, se busca establecer una menor altura de edificación máxima, respecto a la normativa vigente. Es por esto, que se establece una altura máxima de hasta 4 pisos de altura (hasta 14 metros). - Junto a lo anterior, al igual a lo planteado en la fila anterior, se recomienda en esta área realizar estudios específicos, que permitan establecer lineamientos normativos más precisos, que oriente el diseño de las nuevas construcciones respecto a su imagen urbana. Esto es posible mediante la definición de planos de detalle o planos seccionales, que definen normas en esta línea, complementarias a las que establece un PRC.
Zonas de usos mixtos de intensidad alta.	- Es planteada en los bordes de la Ruta 43 (incluyendo su prolongación al interior de la ciudad por medio de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, una zona mixta residencial y de equipamiento, de alta intensidad de ocupación del suelo, con una altura máxima de 10 pisos. - Esta zona mantiene los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente frente a los corredores viales antes mencionados, además de su definición en nuevos corredores oriente-poniente establecidos al norte del área urbana. - En complemento con esta zona, se establecen en su interior nuevas zonas de equipamientos (sin usos de vivienda), que se explican a continuación. Además, esta zona incorpora los terrenos vinculados con la vía proyectada 3 Oriente.
Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	- Persigue establecer nuevas zonas de equipamientos exclusivos, con el fin de conformar una reserva de suelo en el área orientada al crecimiento de la ciudad para usos de equipamientos. - Las nuevas zonas de equipamiento en el sector norte del área urbana, reconocen grandes equipamientos existentes (como el Casino de Ovalle), como a su vez, establece reservas de suelo en las principales intersecciones de vías (tanto existentes como proyectadas). Esto último, con el fin de consolidar un sistema de subcentros, complementarios al centro urbano principal. - Este tipo de zonas es también propuesto al sur del área central de la ciudad, en los sectores disponibles para el crecimiento (al norte de la proyección de la Av. Alberto Blest Gana, próximo a la Av. Gobernadora Laura Pizarro-Ruta 45). Junto a lo anterior, se establece este tipo de zona en el sector Los Leices, en el acceso sur de la ciudad (Ruta 45). - También con este tipo de zonas, se persigue reconocer el acceso sur del centro de la ciudad, emplazado frente al camino D-505 y su continuidad por la Av. Gobernadora Laura Pizarro, hasta El Mirador. De este modo, se integran los desarrollos de equipamientos comerciales y de servicios presentes en el sector, conformando un potencial sub centro.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Componente	Descripción
Sub-Centros	- Las zonas de usos de equipamientos exclusivos, especialmente las emplazadas en intersecciones viales relevantes (ya sea existentes o proyectadas), pueden conformar nuevos sub centros para la ciudad, complementarios al centro de Ovalle. Con esto se puede facilitar el acceso de las personas de los nuevos desarrollos urbanos residenciales, o bien, de los existentes, a equipamientos y servicios.
Zona de equipamiento cultural	- Esta zona persigue establecer un área de equipamiento orientado al desarrollo de actividades de tipo cultural, junto con usos de comercio, deportes y servicios complementarios. - En esta área se busca establecer un núcleo cultural, frente a la Av. Circunvalación y el Parque del Río Limarí.

c. Sistema de áreas verdes.

El sistema de áreas verdes definido en la Alternativa A es representado en la FIGURA 5-8, cuya descripción se presenta a continuación:

Componente	Descripción
Áreas verdes (vigentes).	- Son reconocidas las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, sobre los sectores de valor natural y cultural, inscritos dentro del área urbana. Estos corresponden a sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vinculan con áreas con exposición a peligros naturales.
Áreas verdes (propuestas).	- Son definidas nuevas zonas de áreas verdes. Se establece una zona de este tipo, entre los sectores con usos residenciales y las zonas de actividades productivas (inofensivas), emplazados en el extremo norte del área urbana. Al igual a lo planteado en la Alternativa A, el objetivo de esta zona es conformar un área de transición en el borde del área con usos industriales y los sectores previstos para el crecimiento de la ciudad, con predominio residencial. - Incorpora dos nuevas áreas verdes en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al sur área central de Ovalle, entre las vías La Chimba y la Av. Gobernadora Laura Pizarro. El objetivo es proveer en estos sectores de crecimiento una reserva de suelo para la implementación de un parque, asociado a los nuevos conjuntos residenciales.
Avenidas parque.	- Se establece un sistema de avenidas parque, asociado a las principales avenidas, tanto existentes como proyectadas. - Las avenidas parque corresponden a franjas arboladas o de áreas verdes, establecidas en el interior de las vías, cuyos anchos entre líneas oficiales, permite su implementación, asociadas con sistema de ciclovías y circuitos peatonales. - Se definen estos parques a lo largo de la Av. Circunvalación, 2 Oriente, Av. Las Torres, 3 Oriente y en la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata. - Este tipo avenida es también definida sobre nuevas vías propuestas en el borde norte del río Limarí, asociadas a la Av. Circunvalación, que sirven de acceso hacia David Perry, en el área central de la ciudad. - También se establece esta avenida parque en el sector de Los Leices, asociada a la vía paralela a la Ruta 45, propuesta en el sector.

d. Criterio de aplicación de normas urbanísticas en áreas expuestas a peligros de inundación.

En la Alternativa C son reconocidos los terrenos que presentan una alta y muy alta exposición a peligros naturales por inundación, de acuerdo a los antecedentes del Estudio de Riesgos del PRC de Ovalle, presentes en la ribera norte del río Limarí, frente a la ciudad de Ovalle, además del sector de La Chimba (ver FIGURA 5-9). La descripción de estas zonas es presentada en la siguiente tabla:

Componente	Descripción
Zonas expuestas a inundación Alta y Muy Alta susceptibilidad, Ovalle. En suelo construido. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Sin aplicación Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros Alta y Muy Alta. - Esta zona es aplicada exclusivamente sobre los sectores consolidados, es decir, que presentan construcciones y urbanizaciones en la actualidad, o bien, que se encuentran en proceso de consolidación. - En esta zona no se considera la aplicación de las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente.
Zona expuesta a Inundación Alta y Muy Alta susceptibilidad, Ovalle. En suelo no construido. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Aplica Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros Alta y Muy Alta. - Es establecida en las áreas que se no presentan concentraciones de construcciones, parcelaciones agrícolas remantes en el área urbana, o bien, una escasa presencia de edificaciones o predios eriazos. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico. Esto último, con el fin de evitar que los equipamientos que deben mantenerse en funcionamiento en caso de catástrofe, se emplacen en un área con potencial exposición a peligros de inundación, como es el caso de las clases de salud, educación y seguridad. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, pero aplicando las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC.
Zona expuesta a Inundación Alta susceptibilidad, La Chimba. Uso mixto: residencial y equipamiento, pero sin equipamientos críticos. Sin aplicación Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona comprende una parte del sector de La Chimba, sobre los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí. Esta área presenta un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - En esta zona no se considera la aplicación de las exigencias establecidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Se restringe la localización de equipamiento crítico, al igual de lo establecida en la zona anteriores, como es el caso los equipamientos de salud, educación y seguridad. - Se plantea una baja intensidad de ocupación, concordante con las condiciones existentes, pero aumentando las restricciones por la aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.

La definición de medidas de planificación sobre áreas con exposición a peligros por inundación, por parte de un PRC, es presentada en el punto 2.5.4. del presente documento, junto con la definición de los equipamientos críticos.

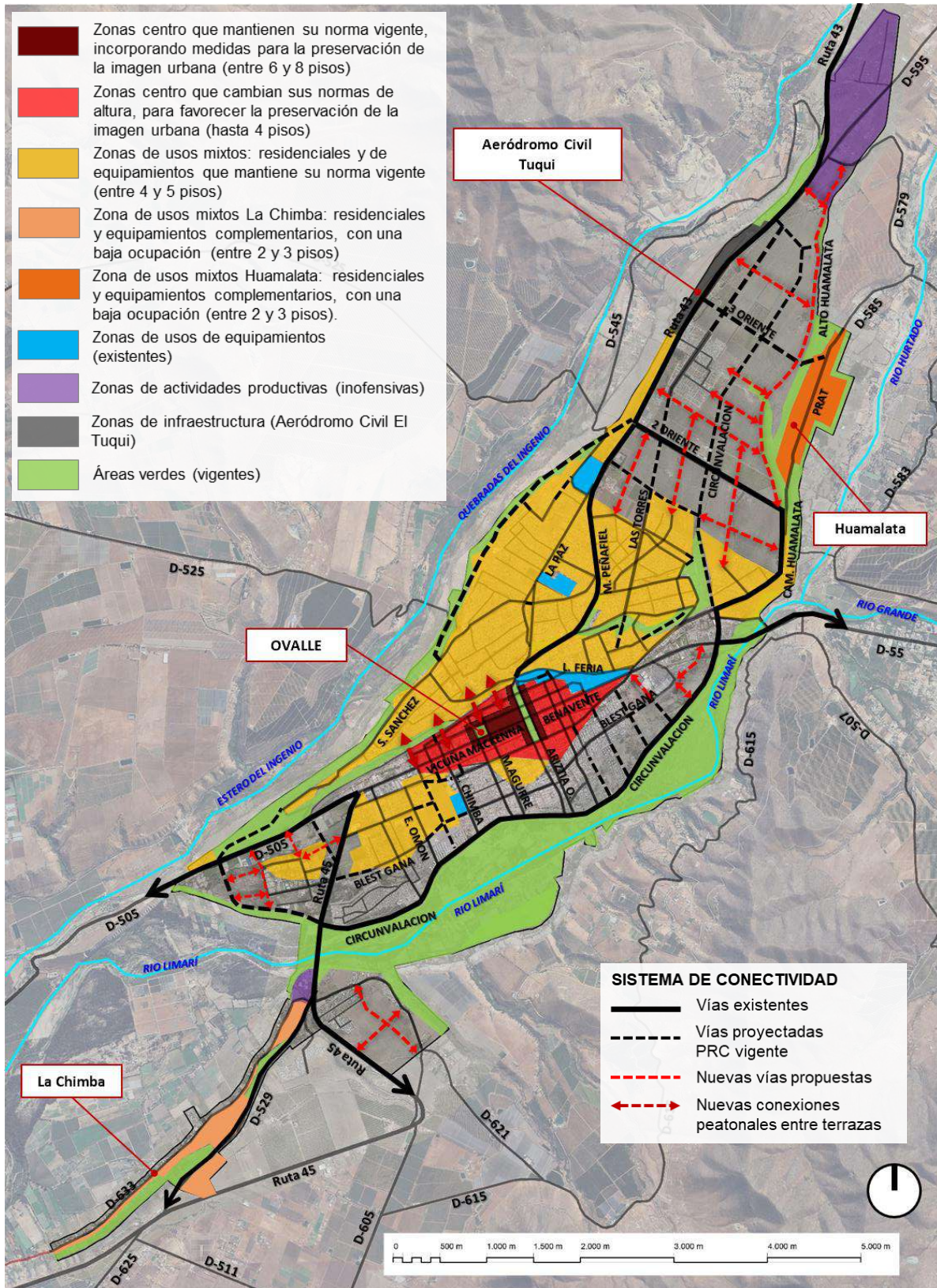
5.2.1.2 Orientaciones de usos e intensidad de ocupación del suelo.

• **Áreas que conservan sus características actuales.**

En la zonificación de la Alternativa C se reconocen sectores dentro del área urbana, sobre los cuales se **busca mantener las características urbanas actuales, especialmente respecto a los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente**, las que se describen en la siguiente tabla (ver FIGURA 5-10):

Zonas	Descripción
Zonas centro que mantienen su norma vigente, incorporando medidas para la preservación de la imagen urbana.	- Centro urbano principal, que conserva y potencia su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel comunal y provincial, junto con preservar su carácter residencial. - En una parte del área central se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, respecto a los usos de suelo e intensidad de ocupación. Pero en el caso de las alturas máximas de edificación, estas son mantenidas en las áreas aledañas al Parque Alameda (avenidas Ariztia Poniente y Oriente), además de los sectores vinculados con la Plaza de Armas y las calles Vicuña Mackenna y Libertad. - Estas orientaciones permiten el desarrollo de construcciones entre 6 y 8 pisos (18 y 24 metros). - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente. - En esta área se plantea la posibilidad de incorporar nuevas normas orientadas a preservar la imagen urbana, como complemento de las disposiciones del PRC vigente. Estas medidas pueden ser planteadas como una forma de regular la volumetría de las construcciones y diseño de fachadas, lo que es factible de implementar a través de la elaboración de planos de detalle o planos seccionales.
Zonas centro que cambian sus normas de altura, para favorecer la preservación de la imagen urbana.	- En el área central de la ciudad de Ovalle, con excepción de los sectores vinculados con el Parque Alameda y los relacionados con la Plaza de Armas y las calles Vicuña Mackenna y Libertad, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, especialmente los vinculados a sus usos, con excepción de las alturas máximas de edificación. - Se establece una edificación máxima más restrictiva respecto a la normativa vigente, de hasta 4 pisos de altura (hasta 14 metros). - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente. - Junto a lo anterior, se recomienda en esta área realizar estudios específicos, que permitan establecer lineamientos normativos más precisos, que oriente el diseño de las nuevas construcciones respecto a su imagen urbana. Esto es posible mediante la definición de planos de detalle o planos seccionales, que definen normas en esta línea, complementarias a las que establece un PRC.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos.	- Zonas de usos mixtos residenciales y de equipamiento, principalmente, donde se busca mantener los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, - Se incluyen los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior, y su acceso sur poniente. - Los lineamientos normativos permiten construcciones con un máximo de altura entre 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). Junto con un sistema de agrupamiento que admiten construcciones aisladas, pareadas y continua.
Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en el sur del área urbana, situada ente el camino La Chimba (D-633) y el camino Subida a La Chimba (D-529). Se excluye el sector con exposición a peligros de inundación, al norte del camino La Chimba (D-633). - Esta zona reconoce los usos urbanos existentes, del tipo residencial y de equipamientos complementarios a este uso. - Se definen como lineamientos normativos, una baja intensidad de ocupación de esta área, concordancia con sus condiciones actuales, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos.
Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- La definición de esta zona es aplicada en el sector de Huamalata, al nororiente del área urbana, en ambos costados del camino D-585. - Esta zona reconoce los usos urbanos existentes, del tipo residencial y de equipamientos complementarios a este uso. - Como lineamientos normativos, se establece una baja intensidad de ocupación de esta área, concordancia con sus condiciones actuales, con una altura máxima entre 2 y 3 pisos.

FIGURA 5-10: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema de áreas que conservan sus características actuales.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

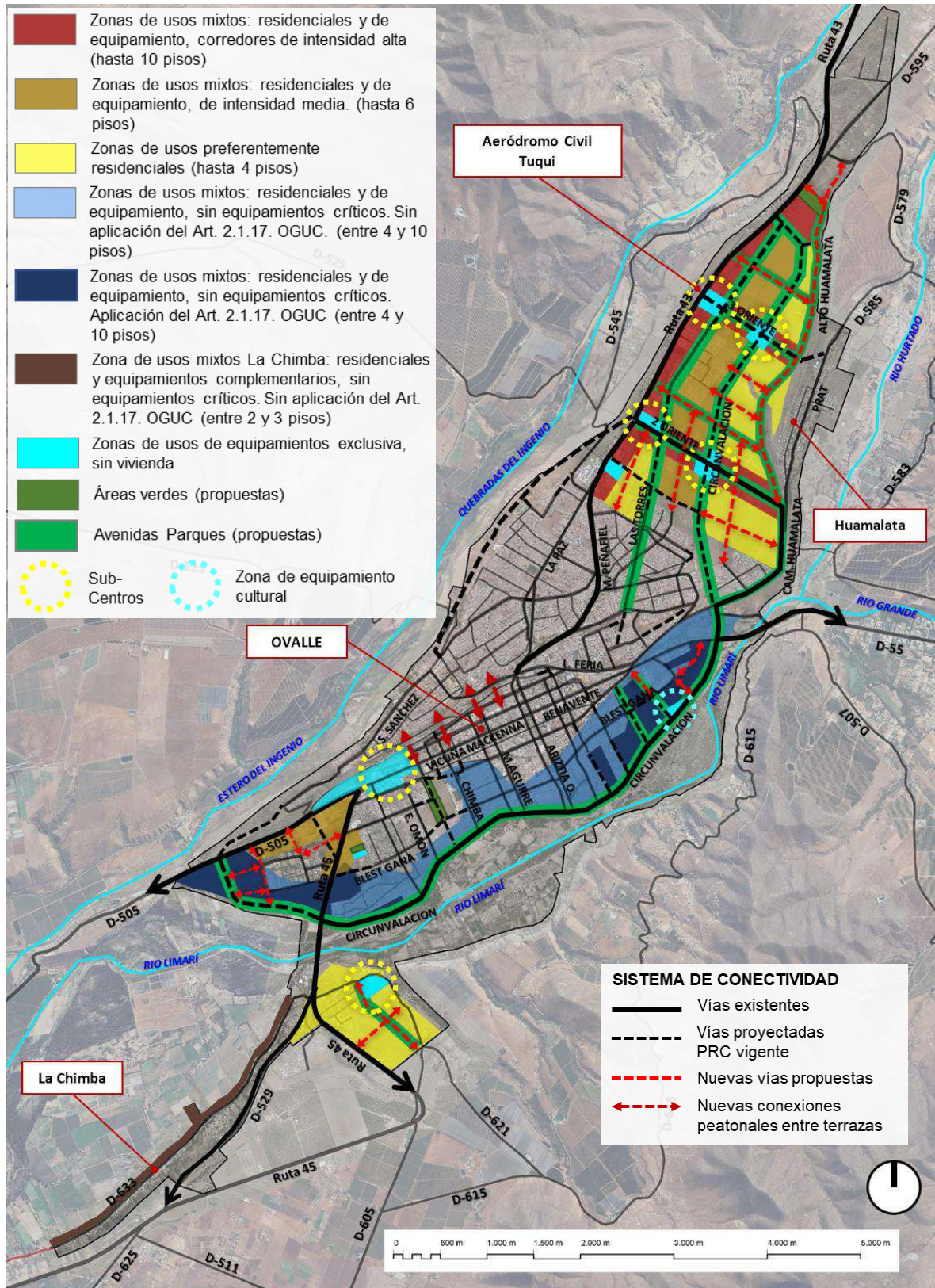
Zonas	Descripción
Zonas de usos de equipamientos (existentes)	- Esta zona reconoce las principales zonas con presencia de equipamientos, correspondientes al Hospital de Ovalle, el Cementerio Municipal y el sector del Mercado.
Zonas de actividades productivas (inofensivas).	- Zona de actividades productivas de tipo inofensiva, que mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente, que se sitúan en el extremo norte del área urbana y en el sector de acceso sur a la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona admite usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller), junto con usos de equipamiento. Junto a lo anterior, se establece una altura máxima de 6 pisos (18 metros), de tipo aislado.
Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	- Zona que reconoce el terreno del Aeródromo Civil El Tuqui, frente a la Ruta 43.
Áreas verdes (vigentes).	- Reconoce las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, que corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además de vincularse con las áreas con exposición a peligros naturales.

• **Áreas que cambian sus características.**

En la zonificación definida en la Alternativa C son definidas zonas donde se persigue cambiar las características urbanas existentes y los lineamientos normativos del PRC de Ovalle vigente, las que se detallan a continuación (ver FIGURA 5-11).

Zonas	Descripción
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad alta.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida a lo largo de la Ruta 43 (prolongación de la Av. Manuel Peñafiel) y 2 Oriente, en el sector norte del área urbana, de las áreas aledañas a 3 Oriente (proyectada por el PRC vigente). Junto a lo anterior, se incluyen zonas de equipamientos exclusivos, especialmente en los cruces de las principales vías /tanto existentes como proyectadas). - Establece una alta intensidad de ocupación de suelo, en el área orientada al crecimiento urbano de la ciudad. Se establece una altura máxima de edificación de hasta 10 pisos (30 metros), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado. - Esta nueva zona integra las zonas del PRC vigente, ZU1 y ZU7, buscando conformar un frente urbano hacia las principales vías del sector, que permita el desarrollo de nuevas centralidades.
Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento, de intensidad media.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida en el sector norte del área urbana, entre la Av. Las Torres y la Av. Circunvalación, sobre áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano. - Establece un área de transición entre la zona de usos mixtos asociada a la Ruta 43 y las zonas de usos preferentemente residencial, definida hacia el sector de Huamalata. - Esta zona es también definida en el acceso sur de la ciudad, en los costados de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45) y al sur del camino D-505. - Se establece una intensidad de ocupación media, con una altura máxima entre 4 y 6 pisos (entre 14 y 18 metros), con un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo.
Zonas de usos preferentemente residenciales.	- Zona de usos preferentemente residencial y de equipamiento, establecida principalmente en el sector norte del área urbana, además del sector de Los Leices, en el acceso sur de la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona es definida fundamentalmente sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - En el sector norte, esta zona es definida a continuación del trazado de la Av. Circunvalación, hasta el nuevo trazado de la Av. Alto Huamalata. - Se establece una intensidad de ocupación baja, con una altura máxima entre 3 y 4 pisos (hasta 14 metros).
Zonas de usos mixtos (Ovalle): residenciales y de equipamiento, sin equipamientos críticos. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Esta zona es aplicada exclusivamente sobre los sectores consolidados que presentan construcciones y urbanizaciones en la actualidad, o bien, que se encuentran en proceso de consolidación urbana. En estas áreas no se aplican las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se establece la restricción de equipamientos críticos. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, en cuanto a usos de suelo y edificación, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos.

FIGURA 5-11: Alternativa de Estructuración Urbana C: esquema de áreas que cambian sus características.



Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Zonas	Descripción
Zonas de usos mixtos (Ovalle): residenciales y de equipamiento, sin equipamientos críticos. Aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Es establecida en las áreas con exposición a riesgos alta y muy alta, que no presentan concentraciones de construcciones y la implementación de urbanizaciones. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.). - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, pero con las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC. - Se busca establecer restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos, como educación, salud y seguridad, que deban mantenerse en funcionamiento ante catástrofes (funcionamiento de alberges, cuarteles de bomberos y recintos policiales). - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos.
Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, sin equipamientos críticos. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, respecto a usos de suelo, pero definiendo una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de hasta 3 pisos (9 metros), con edificaciones aisladas. - No se aplican las exigencias definidas por el artículo 2.1.17. de la OGUC, pero restringiendo los equipamientos críticos.
Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	- Se reconocen en esta zona las principales áreas destinadas a equipamientos establecidas por el PRC vigente, además de reconocer nuevos sectores con este destino. - Las nuevas zonas de equipamiento en el sector norte del área urbana, son definidas en las principales intersecciones de vías (tanto existentes como proyectadas). Esto último, con el fin de consolidar un sistema de subcentros, complementarios al centro urbano principal. - Este tipo de zonas es también propuesto al sur del área central de la ciudad, en los sectores disponibles para el crecimiento (al norte de la proyección de la Av. Alberto Blest Gana, próximo a la Av. Gobernadora Laura Pizarro-Ruta 45). Junto a lo anterior, se establece este tipo de zona en el sector Los Leices, en el acceso sur de la ciudad (Ruta 45).
Áreas verdes (propuestas).	- Nueva zona de áreas verde. - Es definida en el extremo norte del área urbana, entre las zonas mixtas de usos residenciales y la zona de actividades productivas (inofensivas). Persigue establecer un área de transición en el borde de la zona de actividades productivas. - También este tipo de zona es definida en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al sur área central de Ovalle, entre las vías La Chimba y la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45). El objetivo es proveer en estos sectores de crecimiento una reserva de suelo para la implementación de un parque, asociado a los nuevos conjuntos residenciales.
Avenidas Parques	- Se establece un sistema de avenidas parque, asociado a las principales avenidas, tanto existentes como proyectadas. - En la Alternativa se definen estos parques a lo largo de la Av. Circunvalación, 2 Oriente, Av. Las Torres, 3 Oriente y en la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata.
Sub-Centros	- Reconoce las zonas de equipamientos exclusivos, emplazadas en intersecciones viales relevantes (ya sea existentes o proyectadas), pueden conformar nuevos sub centros para la ciudad, complementarios al centro de Ovalle. - Persigue facilitar el acceso de las personas de los nuevos desarrollos urbanos residenciales, o bien, de los existentes, a equipamientos y servicios.
Zona de equipamiento cultural	- Establece un área de equipamiento orientado al desarrollo de actividades de tipo cultural, junto con usos de comercio, deportes y servicios complementarios. - En esta área se busca establecer un núcleo cultural, frente a la Av. Circunvalación y el Parque del Río Limarí.

5.2.1.3 Alternativa de Estructuración C: síntesis de propuesta de zonificación y lineamientos normativos.

La propuesta general de zonificación definida en forma indicativa, por parte de la Alternativa de Estructuración Urbana B, divide el área urbana en 18 tipos de zonas (además de áreas de sub-centro y de equipamiento cultural), de acuerdo a sus principales orientaciones de usos de suelo e intensidad de ocupación, expuestas en los puntos anteriores.

En la FIGURA 5-12 se presenta el esquema de la Alternativa de Estructuración Urbana C, cuya descripción de sus orientaciones de usos de intensidad y de ocupación de suelo, se describe en el CUADRO 5-4.

CUADRO 5-4: Alternativa de Estructuración Urbana C: resumen de la propuesta de zonificación y lineamientos normativos.

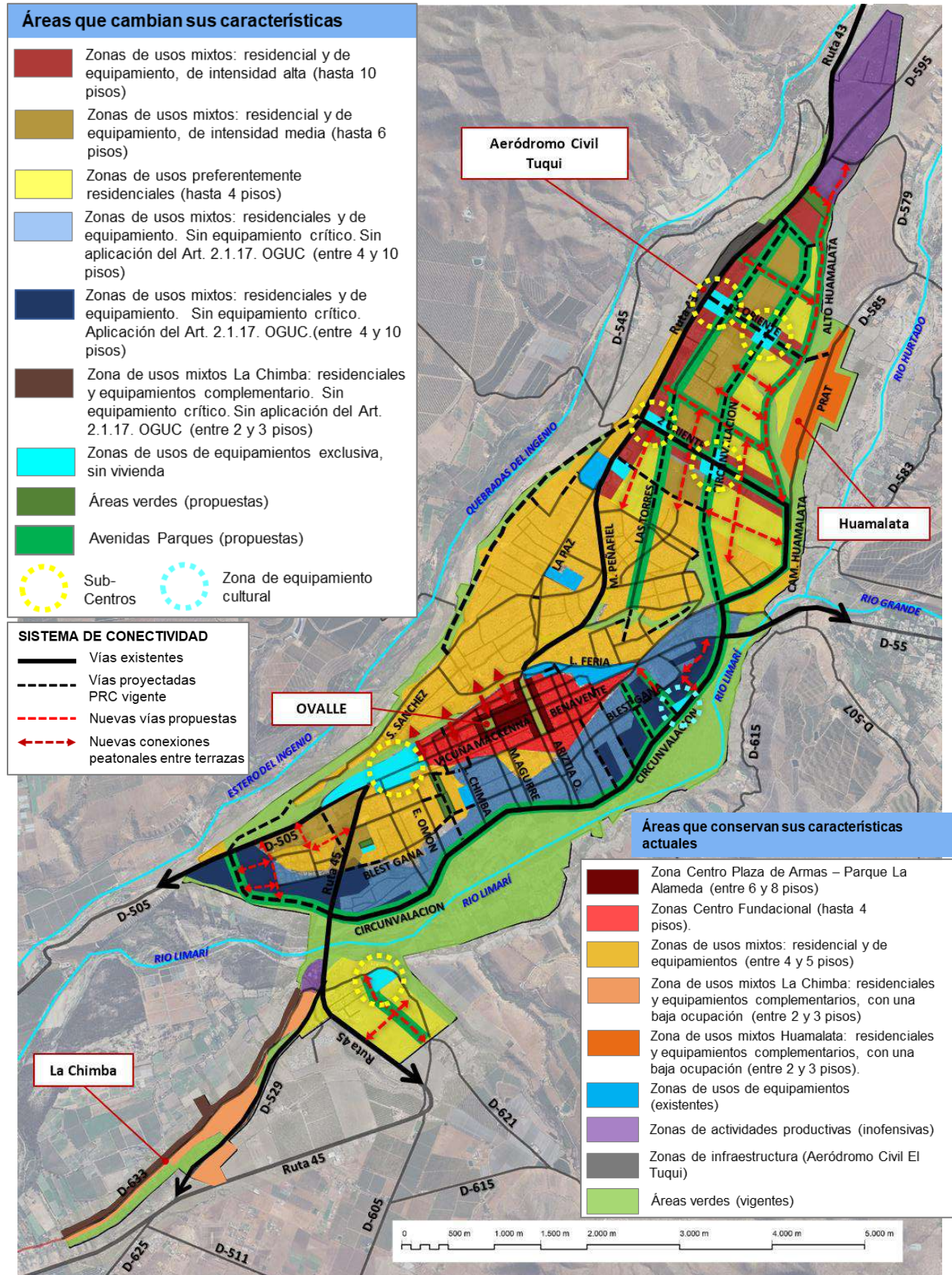
Tipos de área	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Áreas que conservan sus características actuales.	Zona Centro Plaza de Armas – Parque La Alameda: mantienen su norma vigente, incorporando medidas para la preservación de la imagen urbana.	Residencial. Equipamiento (principalmente del tipo comercial y de servicios).	- Sistema de agrupamiento: principalmente continuo y aislado sobre la construcción continua. - Altura máxima de edificación: 6 a 8 pisos (hasta 24 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 a 500 m².
	Zonas Centro Fundacional: cambian sus normas de altura, para favorecer la preservación de la imagen urbana.	Residencial. Equipamiento (principalmente del tipo comercial y de servicios).	- Sistema de agrupamiento: principalmente continuo. - Altura máxima de edificación: 3 y 4 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 a 500 m².
	Zonas de usos mixtos: residencial y de equipamientos.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 5 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 300 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 120 a 600 m².
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 100 y 150 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	Equipamiento de los tipos presentes en los terrenos (comercio, culto, cultura, deporte, salud y servicios)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: homologables a las construcciones existentes.
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	Equipamiento. Actividades productivas (industria, taller y almacenamiento) del tipo inofensivas.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 6 pisos (18 metros). - Subdivisión predial mínima: 1.000 y 1.200 m².
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	Equipamiento (complementario con el funcionamiento del aeródromo). Infraestructura de transportes.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 pisos (7 metros). - Subdivisión predial mínima: 5.000 m².
	Áreas verdes (vigentes).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones de los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Orientaciones de usos de suelo	Intensidad de ocupación del suelo
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residencial y de equipamiento, de intensidad alta.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 8 y 10 pisos (hasta 30 metros). - Densidad bruta máxima: 600 y 800 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m².
	Zonas de usos mixtos: residencial y de equipamiento, de intensidad media.	Residencial. Equipamiento.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 6 pisos (hasta 18 metros). - Densidad bruta máxima: 150 y 450 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 150 y 300 m².
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales.	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 y 4 pisos (hasta 14 metros). - Densidad bruta máxima: 120 y 250 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 200 y 300 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m².
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo. - Altura máxima de edificación: 4 y 10 pisos (entre 14 y 30 metros). - Densidad bruta máxima: 450 y 600 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: 300 y 600 m². - Aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	Residencial. Equipamiento, principalmente complementarios a usos residenciales. Sin equipamiento crítico.	- Sistema de agrupamiento: aislado. - Altura máxima de edificación: 2 y 3 pisos (hasta 9 metros). - Densidad bruta máxima: 80 y 120 Hab/Ha. - Subdivisión predial mínima: entre 750 y 1.500 m².
	Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	Equipamiento (todos los tipos)	- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. - Altura máxima de edificación: 3 a 4 pisos (hasta 14 metros). - Subdivisión predial mínima: entre 500 y 1.000 m².
	Áreas verdes (propuestas).	Plazas y parques.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.31. de la OGUC, para nuevas zonas de usos de áreas verdes, o bien, establecidas por declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas o parques.
	Avenidas Parques.	Parques lineales y arboledas en espacio público.	- Aplican las disposiciones del artículo 2.1.30. de la OGUC, en bienes nacionales de uso público, al interior de las vías.
	Sub-Centros.	Equipamiento (todos los tipos).	- Aplican los lineamientos normativos de las zonas de usos de equipamiento exclusivo.
	Zona de equipamiento cultural.	Equipamientos (comercio, culto, cultura, deportes, educación, servicios y social).	- Aplican los lineamientos normativos de las zonas de usos de equipamiento exclusivo.

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA 5-12: Alternativa de Estructuración Urbana C: Esquema de Zonificación y Conectividad.



Fuente: Elaboración propia.

5.2.2 Alternativa de Estructuración C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

La síntesis de los principales cambios o efectos que se espera alcanzar con la aplicación de la Alternativa de Estructuración Urbana C, establecidos a nivel de zona, son presentados en el cuadro a continuación.

CUADRO 5-5: Alternativa de Estructuración Urbana C: síntesis de cambios o efectos de la aplicación de la alternativa.

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
Áreas que conservan sus características actuales.	Zona Centro Plaza de Armas – Parque La Alameda: mantienen su norma vigente, incorporando medidas para la preservación de la imagen urbana.	- En el área central de la ciudad de Ovalle se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, preservando su condición de núcleo mixto de equipamientos y servicios, a nivel urbano, comunal y provincial, junto con mantener su uso residencial. - En una parte del área central se plantea el reconocimiento de los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, respecto a los usos de suelo e intensidad de ocupación. Pero en el caso de las alturas máximas de edificación, estas son mantenidas en las áreas aledañas al Parque Alameda (avenidas Ariztia Poniente y Oriente), además de los sectores vinculados con la Plaza de Armas y las calles Vicuña Mackenna y Libertad. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformadas por sus zonas ZC1 y ZC2. - Estas orientaciones permiten el desarrollo de construcciones entre 6 y 8 pisos (18 y 24 metros). - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente. - En esta área se plantea la posibilidad de incorporar nuevas normas orientadas a preservar la imagen urbana, como complemento de las disposiciones del PRC vigente (planos de detalle o seccionales).
	Zonas Centro Fundacional: cambian sus normas de altura, para favorecer la preservación de la imagen urbana.	- En el resto del área central de la ciudad de Ovalle, se mantienen los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente, especialmente los vinculados a sus usos, con excepción de las alturas máximas de edificación. - Mantiene los lineamientos de sus zonas ZC3 y ZC4, pero fijando una altura máxima de hasta 4 pisos (hasta 14 metros). - Es mantenida la protección de construcciones patrimoniales, a través de su definición como zonas e inmuebles de conservación histórica, definidas por el PRC vigente. - En esta área se plantea la posibilidad de incorporar nuevas normas orientadas a preservar la imagen urbana, como complemento de las disposiciones del PRC vigente (planos de detalle o seccionales).
	Zonas de usos mixtos: residencial y de equipamientos.	- En los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior, y su acceso sur poniente, son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformadas por sus zonas ZU1, ZU2, ZU3 y ZU4. - Los lineamientos normativos permiten construcciones con un máximo de altura entre 4 y 5 pisos (hasta 14 metros), con un sistema de agrupamiento que admiten construcciones aisladas, pareadas y continua.
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, para el sector de La Chimba, correspondiente a la zona ZU6, además de las áreas verdes. - Define una intensidad de ocupación baja, concordante con las condiciones existentes, con una altura máxima de hasta 3 pisos, principalmente de tipo aislado.
	Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con una baja ocupación.	- Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, para el sector de Huamalata, en cuanto a las zonas ZU3, ZU4 y ZU5. - Define una intensidad de ocupación baja, concordante con las condiciones existentes, con una altura máxima de hasta 3 pisos,

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
		principalmente de tipo aislado.
	Zonas de usos de equipamientos (existentes)	- Esta zona reconoce las principales zonas con presencia de equipamientos. - Establece lineamientos normativos que reconocen las condiciones actuales de usos de suelo de las edificaciones existentes.
	Zonas de actividades productivas (inofensivas).	- Esta zona mantiene los lineamientos normativos del PRC vigente (zona ZAP), emplazados en el extremo norte del área urbana y en el sector de acceso sur a la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona admite usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller), junto con usos de equipamiento. Se establece una altura máxima de 6 pisos (18 metros), de tipo aislado.
	Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil El Tuqui).	- Reconoce el terreno del emplazamiento del Aeródromo Civil, sin establecer cambios normativos respecto a lo planteado por el PRC vigente, junto con las restricciones propias de este tipo de infraestructuras.
	Áreas verdes (vigentes).	- Reconoce las áreas verdes establecidas por el PRC vigente, que corresponden sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas, que además se vincula con áreas con exposición a peligros naturales. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente.
Áreas que cambian sus características.	Zonas de usos mixtos: residencial y de equipamiento, de intensidad alta.	- Establece una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, establecida a lo largo de la Ruta 43 (prolongación de la Av. Manuel Peñafiel), 2 Oriente, en el sector norte del área urbana. Además, se incluyen las áreas aledañas a 3 Oriente (proyectada por el PRC vigente). Junto a lo anterior, se incluyen zonas de equipamientos exclusivos, especialmente en los cruces de las principales vías. - Esta nueva zona integra las zonas del PRC vigente, ZU1 y ZU7, buscando conformar un frente urbano hacia las principales vías del sector, que permita el desarrollo de nuevas centralidades. - Mantiene los lineamientos normativos de usos de suelo establecidos por el PRC de Ovalle vigente, conformada por la zona ZU1. Busca conformar un frente urbano de alta intensidad de ocupación de suelo a lo largo de la Ruta 43, 2 Oriente y 3 Oriente, favoreciendo el proceso de consolidación urbana del sector norte de la ciudad. Se establece una altura máxima de edificación de hasta 10 pisos (30 metros), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado.
	Zonas de usos mixtos: residencial y de equipamiento, de intensidad media.	- Se establece una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, en el sector norte del área urbana, entre la Av. Las Torres y la Av. Circunvalación, sobre áreas disponibles para acoger el crecimiento urbano. Esta zona toma como base los lineamientos normativos de la zona ZU3 del PRC vigente. - Es definida como un área de transición entre la zona de usos mixtos asociada a la Ruta 43 y las zonas de usos preferentemente residencial. Esta zona es también definida en el acceso sur de la ciudad, en los costados de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45) y al sur del camino D-505. - Establece una intensidad de ocupación de suelo media, con una altura máxima de hasta 6 pisos, junto con favorecer la ocupación de este territorio que actualmente se encuentra disponible para acoger el crecimiento urbano de la ciudad.
	Zonas de usos preferentemente residenciales.	- Es definida como una zona de usos preferentemente residencial y de equipamientos, en el sector norte del área urbana, además del sector de acceso sur de la ciudad, frente a la Ruta 45. - Esta zona es definida, principalmente, sobre terrenos que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano. - Establece una intensidad de ocupación de suelo baja, con una altura máxima de hasta 4 pisos, principalmente sobre las áreas que se encuentran disponibles para acoger el crecimiento urbano de Ovalle.
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Sin	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Esta zona es aplicada exclusivamente sobre los sectores

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
	aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	consolidados que presentan construcciones y urbanizaciones en la actualidad o se encuentran en proceso de urbanización. - En estas áreas no se aplican las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se establece la restricción de equipamientos críticos. - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).
	Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento. Sin equipamiento crítico. Aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona es definida en los sectores que presentan exposición a peligros de inundación, emplazados al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al área verde asociada al río Limarí. - Es establecida en las áreas con exposición a riesgos alta y muy alta, que no presentan concentraciones de construcciones y la implementación de urbanizaciones. - Se define como una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, donde son aplicables las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.). - Se busca establecer restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos, como educación, salud y seguridad, que deban mantenerse en funcionamiento ante catástrofes (funcionamiento de alberges, cuarteles de bomberos y recintos policiales). - En la zona son reconocidos los lineamientos normativos del PRC vigente, fijando una altura máxima entre 4 y 10 pisos (frente a la Av. Circunvalación).
	Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios. Sin equipamiento crítico. Sin aplicación del Art. 2.1.17. OGUC.	- Esta zona reconoce el sector de La Chimba, en los terrenos emplazados al norte del camino D-633, frente al cauce del río Limarí, con un nivel de susceptibilidad o exposición a peligros de inundación alta. - En estas áreas no se aplican las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC. Se establece la restricción de equipamientos críticos. - Son mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC de Ovalle vigente, respecto a usos de suelo, pero definiendo una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de hasta 3 pisos (9 metros), con edificaciones aisladas.
	Zonas de usos de equipamientos exclusiva, sin vivienda.	- Se reconocen en esta zona las principales áreas destinadas a equipamientos establecidas por el PRC vigente, además de terrenos que presenta este tipo de actividad, de mayor escala. - Las nuevas zonas de equipamiento son definidas en las principales intersecciones de vías (tanto existentes como proyectadas) y en los sectores disponibles para el crecimiento, con el fin de consolidar un sistema de subcentros, complementarios al centro urbano principal. - Los lineamientos normativos buscan ser concordantes con los recintos existentes, con una altura máxima de 4 pisos (hasta 4 pisos).
	Áreas verdes (propuestas).	- Nueva zona de área verde definido en el extremo norte del área urbana, entre las zonas mixtas de usos residenciales y la zona de actividades productivas (inofensivas). Persigue establecer un área de transición en el borde de la zona de actividades productivas. - También este tipo de zona es definida en el interior de las áreas que se encuentran disponibles para el crecimiento urbano, al sur área central de Ovalle, entre las vías La Chimba y la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45).
	Avenidas Parques.	- Se establece un sistema de avenidas parque, asociado a las principales avenidas, tanto existentes como proyectadas. - Estos parques se proponen a lo largo de la Av. Circunvalación, 2 Oriente, Av. Las Torres, 3 Oriente y en la modificación del trazado de la Av. Alto Huamalata. - Este tipo avenida es también definida sobre nuevas vías propuestas en el borde norte del río Limarí, asociadas a la Av. Circunvalación, que sirven de acceso hacia David Perry, en el área central de la ciudad. También se establece esta avenida parque en el sector de Los Leices, asociada a la vía paralela a la Ruta 45, propuesta en el sector. - Las avenidas parque corresponden a franjas arboladas o de áreas verdes, establecidas en el interior de las vías, cuyos anchos entre

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE
PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

Tipos de área	Zona	Cambios o efectos esperados de la aplicación de la Alternativa
		líneas oficiales, permite su implementación, asociadas con sistema de ciclovías y circuitos peatonales.
	Sub-Centros.	- Reconoce las zonas de equipamientos exclusivos, emplazadas en intersecciones viales relevantes (ya sea existentes o proyectadas), pueden conformar nuevos sub centros para la ciudad, complementarios al centro de Ovalle. - Persigue facilitar el acceso de las personas de los nuevos desarrollos urbanos residenciales, o bien, de los existentes, a equipamientos y servicios.
	Zona de equipamiento cultural.	- Establece un área de equipamiento orientado al desarrollo de actividades de tipo cultural, junto con usos de comercio, deportes y servicios complementarios. - En esta área se busca establecer un núcleo cultural, frente a la Av. Circunvalación y el Parque del Río Limarí.

Fuente: Elaboración propia.

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN

6 ANEXOS.

6.1 ANEXO 1: PLANOS DE LAS ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

- PLANO N° 1. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA A
- PLANO N° 2. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA B
- PLANO N° 3. ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA C

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO PARA EFECTOS DE IMPRESIÓN