



**ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE OVALLE**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE,
REGIÓN DE COQUIMBO**

INFORME AMBIENTAL

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANTECEDENTES GENERALES.....	1
3. OBJETIVOS.....	2
3.1 OBJETIVO GENERAL.....	3
3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	3
4. ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO CONVOCADOS Y PARTICIPANTES E INFORMACIÓN CONSULTADA.....	4
4.1 ÓRGANOS DEL ESTADO CONSULTADOS EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN.....	4
4.2 ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN.....	4
4.2.1 ETAPA I DIAGNÓSTICO.....	4
4.2.2 ETAPA II ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	6
4.2.3 ETAPA III ANTEPROYECTO.....	12
4.3 INSTRUMENTOS O ESTUDIOS CONSIDERADOS EN EL DESARROLLO DEL PLAN.....	13
4.3.1 PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.....	13
4.3.2 PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL PROVINCIA DEL LIMARÍ.....	14
4.3.3 INCORPORACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.....	16
5. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DEL PLAN.....	17
5.1 PROBLEMAS AMBIENTALES.....	17
5.2 OBJETIVOS AMBIENTALES.....	17
5.3 CRITERIO DE SUSTENTABILIDAD.....	17
6. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS.....	18
6.1 FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN.....	18
6.2 ALTERNATIVA A.....	18
6.2.1 VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....	18
6.2.2 MACROZONAS PERIFÉRICAS.....	19
6.2.3 MACROZONAS CENTRALES.....	20
6.3 ALTERNATIVA B.....	22
6.3.1 MACROZONAS PERIFÉRICAS.....	22
6.3.2 MACROZONAS CENTRALES.....	22
6.4 ALTERNATIVA C.....	24
6.5 SUPERFICIES.....	26
6.6 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS.....	28
6.7 FUNDAMENTACIÓN DEL PLAN.....	29
6.8 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD.....	30
7. PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	36
8. CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.....	37
9. CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO DEL PLAN.....	38

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al Informe Ambiental del proceso de formulación del instrumento de Planificación Urbana¹, denominado Plan Regulador Comunal de Ovalle.

Este informe documenta el procedimiento realizado para incorporar las consideraciones ambientales al proceso de formulación del plan, conforme a los ámbitos de acción que este instrumento regula, según lo establecido en los artículos 34 al 40 de la LGUC y el artículo 2.1.10 de la OGUC – tomando como referencia las instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano mediante Circular DDU 247, referida a la Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial (Ministerio del Medio Ambiente - Ministerio de Vivienda y Urbanismo 2011).

2. ANTECEDENTES GENERALES

La Comuna de Ovalle posee una superficie de 3.843,5 Km², correspondiendo al 9.5% de la superficie total Regional y el 28.3% de la superficie de la Provincia del Limarí.

La Comuna de Ovalle, en términos poblacionales (98.089 habitantes, 2002) ocupa una posición de primacía en el sistema provincial del Limarí con el 62% de la población total, un 76.7% de la población urbana y un 40.6% de la población rural de la provincia. El sistema de centros poblados de la Comuna de Ovalle, se caracteriza principalmente por una concentración y desarrollo en torno a la cuenca hidrográfica del Río Limarí, asociado principalmente a la presencia de agua, una topografía plana y semi plana, la presencia de infraestructura vial, la actividad agrícola y en menor medida a la actividad minera. El Valle del Limarí, posee un significativo desarrollo agrícola, principalmente vitivinícola y pisquero de exportación, el cual se ve favorecido además por la proximidad al puerto de Coquimbo.

El sistema de centros poblados del Valle del Limarí, y de la comuna en general, se caracteriza por poseer solo un gran centro urbano mayor: la ciudad de Ovalle (66.415 habitantes, 2002), el cual es capital provincial y comunal. Fundada el 21 de abril de 1831 con el fin de crear una centralidad con el propósito de que los más de 3.000 habitantes de los múltiples pequeños asentamientos y del campo del Valle del Limarí no tuviesen que trasladarse continuamente a La Serena, esta ciudad constituye hasta la actualidad el principal centro de empleos, equipamientos, servicios públicos y privados de la provincia. La expansión de una economía de servicios ha potenciado su rol central en las últimas décadas.

Con posterioridad al censo de 2002, la ciudad de Ovalle se sigue consolidando como el pivote de la Provincia del Limarí, lo que queda demostrado con la paulatina dinámica residencial que se está generando en torno a los bordes rurales. Este lento pero constante desarrollo va quedando de manifiesto con la expansión del Retail dentro de la ciudad, potenciando no sólo la demanda existente y su expansión, sino que también por las mejoras en las posibilidades adquisitivas de una población que alcanza mayor acceso al empleo y de mejor calidad. Esto como consecuencia de la expansión y agroindustrial y el creciente crecimiento de la actividad turística. Este panorama pone a la comuna en una condición expectante frente a una posible oportunidad de dinamismo económico muy significativa.

En este contexto se justifica el desarrollo de este Plan Regulador, ya que permitirá dotar a la autoridad local de un Instrumento de Planificación Urbana que oriente el desarrollo de los principales asentamientos poblados existentes en la comuna.

¹ De acuerdo con el Artículo 35 de la Ley General De Urbanismo y Construcciones

En este sentido el Plan considera los siguientes conceptos claves para su estructuración:

- Considerar los límites naturales y los peligros naturales asociados como barreras al desarrollo urbano, en particular las altas pendientes, los cursos de agua y sus áreas de inundación.
- Expandir el suelo urbano hacia:
 - Áreas topográficamente contiguas a las áreas consolidadas
 - Sectores de fácil acceso con continuidad de la trama vial consolidada
 - Sectores sin mayores dificultades de dotación de infraestructura sanitaria
- Considerar la construcción de la costanera del río Limarí como un nuevo elemento estructurante de la relación espacial ciudad-río
- El centro histórico de la ciudad, su periferia sur, el eje Alameda y la zona de la Feria Modelo presentan complejidades especiales. Atendiendo sus particulares características podrían tener un tratamiento arquitectónico especial por medio de la elaboración de un Plano Seccional según el artículo 2.7.8 y el artículo 2.7.9 de la O.G.U. y C.
- El patrón de ocupación del suelo residencial probablemente mantendrá sus tendencias actuales, con una densidad promedio de 380 hab/há.
- La conformación del nuevo borde de río presenta la oportunidad de construir edificación de viviendas en altura, 8 – 10 pisos, las cuales no sólo darían un nuevo rostro a tan importante iniciativa sino que dinamizaría el mercado inmobiliario para consolidar este proyecto urbano.
- Asignar áreas de usos mixtos equipamiento –residencial de carácter comercial, bodegaje, vehículos y talleres en torno a los accesos sur (camino a Santiago y camino a Limarí), acceso oriente (camino a Sotaquí) y acceso norte (Ruta 43)
- Asignar áreas de usos mixtos equipamiento – residencial para la creación de nuevos subcentros en el las áreas de expansión norte.
- La vigencia del artículo 59 bis de la L.G.U. y C. y la consecuente restitución de caducidad de la vialidad estructurante del PRC 2004 que aconseja que la nueva vialidad propuesta debe ser la mínima necesaria para garantizar los movimientos de la ciudad, con las mismas afectaciones, conexiones que son indispensables, considerando también la capacidad negociadora de la I. Municipalidad con los desarrolladores inmobiliarios y/o los propietarios de conexiones vitales para la continuidad vial.
- La nueva vialidad estructurante del área de expansión norte se apoya en el proyecto MOP costanera – conexión con Ruta 43 y lo complementa.
- Considerar el área entre la defensa fluvial y el río como área para parque urbano inundable.
- Mantener el carácter de centro de comercio y servicios del área central pero a su vez incentivar el repoblamiento con viviendas
- Mejorar la imagen urbano - arquitectónica de la Alameda en toda su extensión, entre el río y Miraflores.



3.1 Objetivo General

- Actualización y Modificación del Plan Regulador Comunal, incorporando los criterios analíticos de ordenamiento territorial bajo un criterio integrador de su nivel comunal, de manera que sea capaz de promover un desarrollo y crecimiento armónico, sustentable y equilibrado entre sus ámbitos económico, social, territorial y ambiental, tanto a mediano como a corto plazo.
- Formular una propuesta de ordenamiento territorial que se constituya en una visión de desarrollo del territorio comunal y de sus áreas urbanas, en un horizonte de mediano y largo plazo, expresado a través de criterios generales y de un esquema de estructuración del sistema comunal.
- Promover una planificación amigable capaz de estimular y controlar las diversas actividades en función de las identidades, vocaciones y ventajas intrínsecas de la comuna y sus entidades pobladas, asegurando la calidad de vida de sus habitantes y potenciando sus oportunidades de desarrollo.
- Fijar disposiciones respecto al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades e intensidad de utilización del suelo, 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.

3.2 Objetivos Específicos

- Establecer una jerarquía del sistema urbano, definiendo sus roles y competencias.
- Promover el desarrollo sustentable de la comuna en función de sus capacidades y potencialidades productivas – desde el punto de vista territorial- definiendo para ello área de productividad, áreas de protección y áreas restringidas entre otras.
- Promover a través del plan la generación de inversiones de proyectos de equipamiento e infraestructura que consoliden el centro urbano de la comuna.
- Procurar la protección de los recursos naturales, con el propósito, no sólo de asegurar la preservación de su patrimonio natural, sino también como contribución a asegurar su identidad cultural e imagen histórica.
- Enfatizar los aspectos tendenciales históricos relacionados al quehacer comunal y de sus habitantes, en particular aquellos vinculados al ámbito rural.

4. ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO CONVOCADOS Y PARTICIPANTES E INFORMACIÓN CONSULTADA

Para lograr consenso respecto del tipo de desarrollo proyectado para el sistema urbano comunal, se genera una estrategia de consulta y participación implementada en la formulación del Plan, donde los contenidos y alcances son compartidos fundamentalmente con los actores regionales y municipales que lideran la gestión pública local.

4.1 Órganos del Estado consultados en la elaboración del Plan

En esta instancia se identifican los actores locales y regionales implicados en los resultados del proceso de planificación. Así mismo se sintetiza un listado de las fuentes de información consultadas para la elaboración del Plan. A continuación se realiza una síntesis de las jornadas realizadas en cada una de las etapas, junto a los principales temas tratados.

4.2 Actividades de Participación

4.2.1 Etapa I Diagnóstico

Actividad: presentación y sociabilización del estudio en su etapa de Diagnóstico, con la finalidad de discutir acerca del desarrollo de este y poder acoger las inquietudes, sugerencia y comentarios por parte de los asistentes.

Fecha realización: miércoles 31 de marzo 2010

Participantes: ver cuadro 4-1

CUADRO N° 4-1: Listado de Asistencia

Nombre	Municipio	Cargo
Marta Lobos Inzunza	Municipalidad Ovalle	Alcaldesa
Raúl Tello Rojas	Municipalidad Ovalle	Concejal
Jorge Hernández Aguirre	Municipalidad Ovalle	Concejal
Héctor Valenzuela	Municipalidad Ovalle	Concejal
Juan Carlos Godoy	Municipalidad Ovalle	Ejecutivo Oficina Desarrollo Local
Fabrizio Pickert	Municipalidad Ovalle	Asesor Urbanista
Sergio Peña Álvarez	Departamento Educación Ovalle	Encargado Museo Pedagógico
Felipe Sfeir	Oficina de la Vivienda Municipalidad Ovalle	Arquitecto
Rafael González	Oficina Vivienda Municipal	Jefe
Angelo Montaña	Municipalidad Ovalle	Jefe SECPLAN
Cesar Valenzuela Valverde	Municipalidad Ovalle	Encargado Oficina Desarrollo Local
Alex Pizarro Gallardo	Municipalidad Ovalle	Encargado Oficina Gestión Turística

Fuente: elaboración del estudio.

Nombre	Servicios Públicos	Cargo
Juana Varela	SEREMI MINVU	Jefa División Desarrollo Urbano
Marcela Gálvez	SEREMI MINVU	Arquitecta División Desarrollo Urbano
Pablo Saleh	SEREMI MINVU	Abogado División Desarrollo Urbano
Miguel Neira	Vialidad MOP Limarí	Jefe Provincial
Rubén Valenzuela	Dirección de Vialidad	Constructor Civil
Pablo Ocaranza	DOH Región de Coquimbo	Ingeniero Civil Encargado Contratos
Iván Jacob Dubó	DGA Provincia Limarí	Jefe Provincial
Erick Chulak	SISS	Jefe Regional
Daniela Serani	CMN DIBAM	Consejera
Christian Vilches	DOH	Jefe Provincial
Alejandra Vio	Arquitectura MOP	Directora Regional
Gonzalo Galleguillos Castro	SEREMI Obras Publicas	Jefe Unidad Ambiental y Territorial
Paula Martínez	División Planificación Gobierno Regional	Arquitecto
Jaime Valencia	CONAFE	Encargado de Productos y Servicios CONAFE

Fuente: elaboración del estudio.

Nombre	Comunidad	Cargo
Gabriela Mena	Asesoría Inspección Fiscal Concesionaria Los Vilos-La Serena	Encargada Gestión Ambiental
Alonso Moreno	Asesoría Inspección Fiscal Concesionaria Los Vilos-La Serena	Gerente Asesoría
Francisco Cerva	Aguas del Valle	Jefe Zonal
Christian Estay	Ovalle Televisión	Jefe de Prensa
Marta Barahona	JJ.VV. Villa Tuqui	Presidenta
Carmen Pérez Quezada	JJ.VV. Ariztía Oriente 1	Presidenta
Alicia Arcos Soto	JJ.VV. Villa Amanecer	Presidenta
Jessica Jofré González	JJ.VV. Villa Mirador	Presidenta
Erika Torres	JJ.VV. Villa La Paz	Presidenta
Francisco Carvajal	JJ.VV. Vista Hermosa	Presidente
Guillermo Salinas	Circulo de Ferrovianos Jubilados	Vice-Presidente
Raimundo Peñafiel	Sociedad Constructora Río Limarí	Gerente
Carlos Moreno	Particular	Arquitecto
Nila Mundaca	Particular	Empresaria
Drago Martinac	Cámara de Comercio	Arquitecto
Etgaral Hoeffer	IMPROCOL LTDA	Profesional Residente
Pablo Badilla	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Libertad Burgos	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Carlos Ruiz	Consultora Infracon S.A.	Consultor

Fuente: elaboración del estudio.

Resultados y Acuerdos

Una vez finalizada la actividad se acordó con el Asesor Urbanista de la Municipalidad Ovalle, establecer una coordinación para desarrollar una reunión con el Concejo Comunal, para presentarles el estado de avance del proyecto y recibir sugerencias que servirán como insumo para la elaboración de la etapa N° 2.

4.2.2 Etapa II Alternativas de Estructuración

Actividad: se desarrollaron 4 talleres de participación, destinados a recoger la opinión de los distintos actores respecto de las alternativas de estructuración del área urbana consolidada y las posibilidades de expansión para la Ciudad de Ovalle

Durante la actividad se realizó una actividad de taller enfocada a establecer una imagen de futuro para la ciudad de Ovalle, principalmente se rescató aquellos aspectos que son importantes de mantener y aquellos posibles de mejorar a partir de la puesta en marcha del plan.

- **Taller 1**

Fecha realización: viernes 2 de julio 2010

Participantes: Concejo Municipal y Funcionarios Municipales (ver cuadro 4-2).

CUADRO N° 4-2: Listado de Asistencia

Nombre	Institución	Cargo
Juan Sanhueza López	Municipalidad Ovalle	Concejal
Héctor Valenzuela Arratia	Municipalidad Ovalle	Concejal
Hanna Jarufe Haune	Municipalidad Ovalle	Concejal
Jorge Hernández Aguirre	Municipalidad Ovalle	Concejal
Fabrizio Pickert Cario	Municipalidad Ovalle	Asesor Urbanista
Glen Flores Owens	Municipalidad Ovalle	DOM
Francisco Vega Navarro	Municipalidad Ovalle	Profesional SECPLAN
Pablo Badilla	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Jaime Gallardo	Consultora Infracon S.A.	Consultor

Fuente: elaboración del estudio.

Resultados y Acuerdos

Previo al desarrollo del taller se expuso los principales resultados a los que había llegado el estudio en su etapa de Diagnóstico. Posterior a esto, se comenzó el trabajo de conceptualización de ideas, donde se buscaba definir el rol de la ciudad de Ovalle, identificar los aspectos positivos y negativos que presenta la ciudad y definir una mirada de futuro acerca de las aspiraciones que tienen las autoridades para el desarrollo de la capital comunal. Esta conceptualización se presenta a continuación.

CUADRO N° 4-3: Síntesis resultados actividad idea-concepto, Concejo Municipal y Funcionarios Municipales.

Temática	Visión de los participantes
Rol de la ciudad	-Ciudad prestadora de servicios de apoyo a las actividades agrícolas y minera. -Centro de acogida residencial, especialmente para la tercera edad. -Ciudad de con fuerte desarrollo de la actividad comercial y centro de abastecimiento de las comunas cercanas.
Cosas que gustan de la ciudad	-Ubicación Geográfica (relación de cercanía con capital regional, aeropuerto, playas, campo y montañas). -Clima benefactor. -Ciudad segura. -Bajos porcentajes de cesantía local. -Ciudad económica para vivir. -Ciudad de escala humana (recorrible).
Aspectos negativos de la ciudad	-Residencias con alto grado de deterioro. -Vialidad angosta, especialmente en área central y en mal estado. -Accesos de escasa calidad. -Falta de equipamientos (salud, deportes, áreas verdes). -Falta de conectividad entre sectores urbanos. -Transporte urbano deficiente.
Visión de futuro	-Mejorar sistema vial. -Incrementar altura en área central. -Establecer área de renovación central. -Definir sectores de crecimiento urbano.

Fuente: elaboración del estudio.

Posterior al trabajo de conceptualización, durante el desarrollo del taller se realizó un intercambio de opiniones entre los representantes del concejo y los funcionarios presentes. Debido a que había un distinto manejo acerca de las facultades y posibilidades que tiene un plan regulador de favorecer el desarrollo de ciertas acciones, es que se optó por dividir el trabajo de grupo, por un lado trabajaron los concejales y por otro los funcionarios municipales.

El trabajo sobre el plano de los concejales estuvo enfocado hacia la identificación de problemas de la trama vial de la ciudad y la necesidad de generar nuevas opciones de acceso, ampliación de perfiles de calles y mejorar la conectividad interna de la trama urbana. También plasmaron la intención de desarrollo futuro a través de la señalización de áreas de expansión urbana en sectores que no se encuentran afectos a riesgos naturales. A continuación se presenta el material generado por los concejales presentes durante el taller.

El trabajo de los funcionarios estuvo enfocado en realizar una propuesta de zonificación de usos de suelo identificando las áreas posibles de desarrollar para acoger la expansión de la ciudad, la que según ellos es muy dinámica y potente, por lo que se requeriría de una gran cantidad de suelo disponible. Junto con esta propuesta de usos también se identificaron los principales sectores afectos a peligros naturales, especialmente aquellos expuestos a inundaciones por desborde de cauces y los sectores afectos a remociones en masa. Finalmente se identifican también las necesidades de conectividad al interior del área consolidada y las vías que pueden estructurar el desarrollo futuro de las áreas de expansión.

Con relación a los acuerdos alcanzados al finalizar la actividad de taller se destacan las siguientes intenciones de planificación propuestas por los participantes:

- Se requiere del ensanche y aumento del perfil de las principales avenidas de la ciudad (Tangue, Independencia y Libertad, principalmente), las que no tienen la debida cabida para acoger el tránsito

actual que existe en el área central, especialmente durante los períodos punta (mañana, mediodía y tarde). También se solicita incorporar en la planificación comunal un mejoramiento del perfil del eje definido por las calles Benavente – Vicuña Mackenna, así como también un mejoramiento en general de la vialidad peatonal que existe en la ciudad.

- La propuesta debe dar una generosa cabida para el desarrollo futuro de los sectores residenciales, especialmente debido al déficit actual de vivienda (1.400 unidades). Según la opinión de los concejales es necesario generar una oferta cercana a las 4.000 hectáreas, distribuidas de la siguiente manera: 3.000 há residencial, 200 há áreas verdes y 800 há equipamientos (valores aproximados).
- Como una forma de revitalizar el área central de la ciudad se sugiere evaluar la propuesta de definir una mayor altura constructiva, de forma de permitir el desarrollo de edificios pequeños que permitan el desarrollo de una densidad media en altura (4 a 5 pisos), considerando que la altura promedio en el área central es de 2 pisos.
- Elaborar una propuesta que permita repoblar el centro de la ciudad estableciendo un área de renovación central, donde se pueda permitir un mejoramiento sustancial del diseño y arquitectura de los principales ejes del centro, manteniendo la característica de fachada continua que corresponde al estilo arquitectónico de esta área.

• **Taller 2**

Fecha realización: martes 7 de julio 2010

Participantes: Servicios Públicos (ver cuadro 4-4)

CUADRO Nº 4-4: Listado de Asistencia

Nombre	Institución	Cargo
Francisco Cerva	Aguas del Valle	Jefe Zonal
Felipe Sfeir	Oficina de la Vivienda Municipalidad Ovalle	Arquitecto
Pablo Badilla	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Marcela Gálvez	SEREMI MINVU	Arquitecta División Desarrollo Urbano
Fabrizio Pickert	Municipalidad Ovalle	Asesor Urbanista
Sergio Valderrama	Municipalidad Ovalle	
Lorena Ponce	SEREMI MINVU	División Desarrollo Urbano
Pablo Saleh	SEREMI MINVU	Abogado División Desarrollo Urbano
Rafael González	Oficina Vivienda Municipal	Jefe
Raúl Munita	SAG	Delegación Provincial
Teodoro Aguirre	CORE	Consejero Regional
Washington Altamirano	CORE	Consejero Regional
Marco Polol	Cámara de Comercio	
Francisco Vega	Municipalidad Ovalle	SECPLAN
Nicolás Aguirre	Municipalidad Ovalle	Dirección de Transito
Cesar Valenzuela	Municipalidad Ovalle	Fomento Productivo
Rogelio Rodríguez	Municipalidad Ovalle	Plan de Intervención Territorial
Diana Tello	Municipalidad Ovalle	Gestión Alcaldía
Mauricio Cortés	Municipalidad Ovalle	Dirección de Vialidad
Julia Bravo	Aguas del Valle	
Carlos C.	Aguas del Valle	
Roberto Gutiérrez	Municipalidad Ovalle	Oficina de la Vivienda
Carlos Ruiz	Consultora Infracon S.A.	Consultor

Fuente: elaboración del estudio.

Resultados y Acuerdos

Con relación a los acuerdos alcanzados al finalizar la actividad de taller se destacan las siguientes intenciones de planificación propuestas por los participantes:

- Mejorar el Sistema Vial, especialmente en el centro de la ciudad donde se producen serios problemas de congestión vehicular.
- Mejorar los accesos a la Ciudad, tanto en el norte como en el sur de la ciudad.
- Establecer un mayor desarrollo de áreas verdes y en general mejorar la calidad del espacio público existente.
- Mantener el rol que ocupa la ciudad como centro poblado que provee equipamientos y servicios, dando énfasis en el uso residencial de baja altura.

CUADRO N° 4-5: Síntesis resultados actividad idea-concepto, Servicios Públicos.

Temática	Visión de los participantes
Rol de la ciudad	-Ciudad de Servicios. -Centro Residencial -Ciudad de abastecimiento
Cosas que gustan de la ciudad	-Ubicación Geográfica -Clima -Condiciones ambientales favorables
Aspectos negativos de la ciudad	-Congestión urbana. -Malos accesos -Espacios Públicos no consolidados
Visión de futuro	-Mejorar sistema vial -Incrementar áreas verdes -Repoblar centro de la ciudad

Fuente: elaboración del estudio.

• Taller 3

Fecha realización: martes 7 de julio 2010

Participantes: Actores Productivos (ver cuadro 4-6)

CUADRO N° 4-6: Listado de Asistencia

Nombre	Institución	Cargo
María Carolina Zepeda	Inmobiliaria Renacer Ltda.	Gerente Finanzas
Ismael Araya	Inmobiliaria Serena S.A.	
Juan Cathalifaud	Inmobiliaria Serena S.A.	Gerente Técnico
Drago Martinal	Cámara de Comercio y Turismo Ovalle	
María Elena Sánchez	Inmobiliaria	
Lorena Ponce	SEREMI MINVU	División Desarrollo Urbano
Marcela Gálvez	SEREMI MINVU	Arquitecta División Desarrollo Urbano
Carlos Ruiz	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Pablo Badilla	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Fabrizio Pickert	Municipalidad Ovalle	Asesor Urbanista

Fuente: elaboración del estudio.

Resultados y Acuerdos

Con relación a los acuerdos alcanzados al finalizar la actividad de taller se destacan las siguientes intenciones de planificación propuestas por los participantes:

- Proponer áreas de extensión urbana para acoger el crecimiento de la ciudad.
- Mejorar los espacios públicos de la ciudad.
- Ver la posibilidad de construir en altura, con el objetivo de atraer inversión en el ámbito inmobiliario, ya que existe el interés actual de algunos inversionistas que pretender llevar a cabo proyectos inmobiliarios dentro de la comuna. Se plantea que una altura de 8 pisos hacia arriba es rentable para este tipo de proyectos.

CUADRO Nº 4-7: Síntesis resultados actividad idea-concepto, Actores Productivos.

Temática	Visión de los participantes
Rol de la ciudad	-Ciudad intermedia entre Coquimbo-La Serena -Ciudad de Servicios -Ciudad Residencial
Aspectos positivos de la ciudad	-Cercanía a la costa, Santiago, Coquimbo-La Serena -Condiciones de ventilación favorables. -Entorno natural, Paisajes
Aspectos negativos de la ciudad	-Espacios Públicos en mal estado. -Mala accesibilidad, dependencia del centro.
Visión de futuro	-Ciudad con mejores espacios públicos. -Uso Residencial de baja densidad. -Crecimiento de la ciudad

Fuente: elaboración del estudio.

- **Taller 4**

Fecha realización: martes 7 de julio 2010

Participantes: Comunidad (ver cuadro 4-8)

CUADRO N° 4-8: Listado de Asistencia

Nombre	Institución	Cargo
Jessica Jofré González	JJ.VV. Villa Mirador	Presidenta
Patricia Alfaro	Unión Comunal	Presidenta
Carmen Pérez Quezada	JJ.VV. Ariztía Oriente 1	Presidenta
Marta Barahona	JJ.VV. Villa Tuqui	Presidenta
Fabrizio Pickert	Municipalidad Ovalle	Asesor Urbanista
Carlos Ruiz	Consultora Infracon S.A.	Consultor
Emilio Balcarce	Fundo Los Peñones	Administrador
Pablo Badilla	Consultora Infracon S.A.	Consultor

Fuente: elaboración del estudio.

Resultados y Acuerdos

Con relación a los acuerdos alcanzados al finalizar la actividad de taller se destacan las siguientes intenciones de planificación propuestas por los participantes:

- Fomentar el mayor desarrollo de los espacios públicos y potenciar aquellos que ya existen.
- Mejorar en general la conectividad vial, en particular los accesos a la ciudad.
- Se plantea como necesidad mantener la vocación agrícola de los suelos que se encuentran en el área cercana a la zona urbana, de tal forma, de no aumentar en demasía la superficie urbana de la comuna.

CUADRO N° 4-9: Síntesis resultados actividad idea-concepto, Representantes Comunidad.

Temática	Visión de los participantes
Rol de la ciudad	-Comercio, -Organismos fiscales -Servicios
Cosas que gustan de la ciudad	-Existe suelo para crecer. -Ausencia contaminación. -Clima privilegiado
Aspectos negativos de la ciudad	-Faltan áreas de esparcimiento. -Congestión en nodos viales
Visión de futuro	-Ciudad con más espacio público -Mejorar accesos a la ciudad. -Mantener vocación agrícola

Fuente: elaboración del estudio.

4.2.3 Etapa III Anteproyecto

Actividad: El Consultor realizó la exposición del Anteproyecto en el marco de la Etapa N°3 del presente estudio.

Fecha realización: miércoles 30 de marzo 2011

Participantes: Concejo Municipal y representantes Municipales y de la SEREMI MINVU que componen la Comisión Técnica del Estudio.

Resultados y Acuerdos

Los principales temas tratados y/o consultas realizadas durante la exposición del Anteproyecto fueron los siguientes:

- Se consultó por las densidades consideradas para el área urbana, tanto en las áreas centrales ya consolidadas como en aquellos sectores de expansión urbana.

Se expuso que los lineamientos generales respecto de las densidades del Plan respetan los criterios establecidos por el plan vigente, salvo algunas pequeñas excepciones.

- Se consulta por la vialidad propuesta en relación a la que ya proponía el plan vigente considerando la caducidad de algunas vías.

Se señala que la vialidad propuesta en el plan vigente ya se encuentra caducada, por lo que la propuesta del Anteproyecto sólo considera vialidad nueva.

- Se consulta por la extensión de las áreas de expansión del Anteproyecto las que principalmente generan nuevo suelo urbano hacia el sector oriente del Liceo Agrícola, en desmedro de otros sectores como Talhuén.
- Se señala que el crecimiento proyectado considera las tendencias de localización que ha seguido la ciudad en los últimos años y que la superficie considerada pretende dinamizar la oferta al incluir una mayor variedad de propietarios, de este manera se evita la monopolización del suelo.

En el caso del sector de Talhuén se señala que el PRI Limarí responde al tipo de planificación deseado para las localidades rurales de la comuna de Ovalle.

4.3 Instrumentos o Estudios considerados en el desarrollo del Plan

4.3.1 Plan Regulador Comunal Vigente

La base del ordenamiento actual de la ciudad de Ovalle es el Plan Regulador Comunal vigente desde el 25/06/2004, al cual se le han realizado dos modificaciones importantes: el “Plan Seccional Liceo Agrícola” y el “Plan Seccional para la Ribera Urbana del Río Limarí de 2005, ninguna de las cuales se encuentra vigente en la actualidad.

El PRC del año 2004 contempla áreas de extensión urbana utilizando terrenos de uso agrícola al norte, sur y poniente de la ciudad, de las cuales hasta ahora sólo se ha consolidado en forma parcial el área al poniente de la ciudad. Asimismo, se incorpora la localidad de Huamalata, que contaba con un límite urbano desde el año

Por otra parte, en las zonas de extensión urbana se propuso una serie de vías cuyo plazo de caducidad estaría por expirar, habiéndose formalizado únicamente la Av. Costanera en forma también parcial, por lo cual las restantes vías propuestas probablemente no podrán ser incorporadas por la nueva propuesta para la ciudad de Ovalle.

En cuanto a la ordenanza del Plan Regulador, esta deberá actualizarse tanto en los contenidos generales como respecto de la zonificación, contemplando las modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los instructivos ministeriales relacionados con las frecuentes observaciones de contraloría a los instrumentos de planificación territorial.

No se aprecian grandes conflictos producto de la normativa, reconociendo ésta las diferencias morfológicas existentes en los diversos sectores de la ciudad y permitiendo, en general, altas densidades habitacionales (450 hab/há) en gran parte de las zonas de extensión urbana, con excepción de la zona céntrica donde se fija la densidad mínima en 88 hab/há bruto.

Las subdivisiones prediales en el área céntrica fluctúan entre 450 y 600 m², lo que en algunos casos, donde existen sucesiones de antiguas familias que requieren subdividir o regularizar sus predios, la norma actual constituye una limitante. En los sectores periféricos correspondientes a las zonas de extensión urbana, a pesar de no observarse desajustes aparentes, se ha producido un escaso desarrollo inmobiliario, debido principalmente a un elevado valor de suelo en el mercado.

FIGURA N° 4-1: Plan Regulador Comunal Vigente

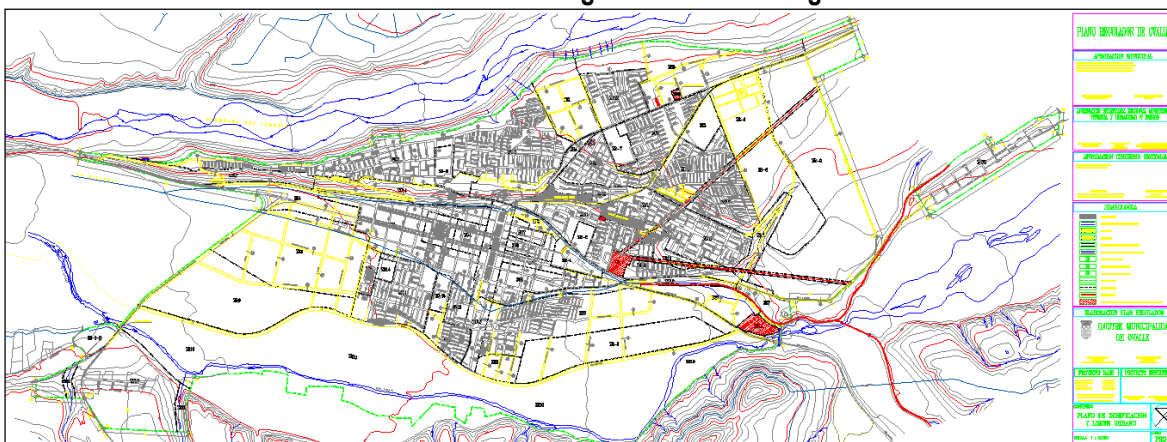
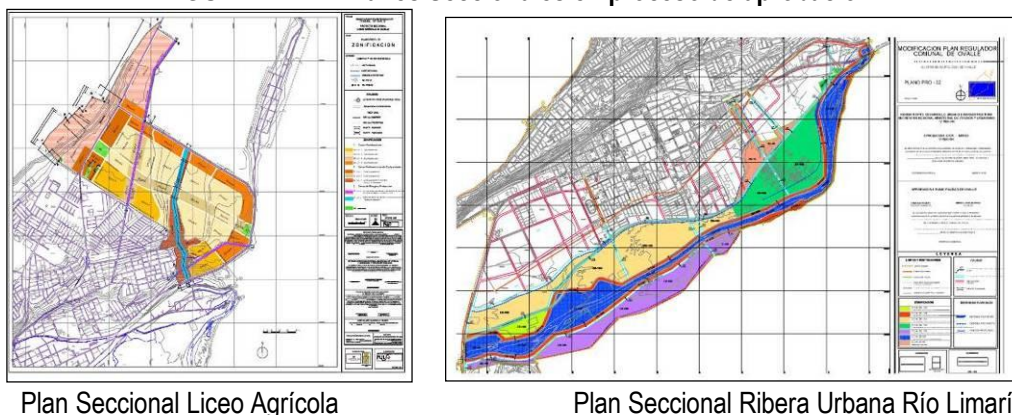


FIGURA N° 4-2: Planes Seccionales en proceso de aprobación



El seccional ribera Urbana Río Limarí, por su parte, propone la continuidad de Av. Costanera como principal acción normativa, la que se está materializando por medio de proyecto financiado por FNDR. A raíz de esta obra, se propone entonces el ordenamiento y puesta en valor de toda la zona ribereña, incorporando a la ciudad amplios terrenos que se encontraban deteriorados. En este contexto se han producido algunos loteos, los cuales aún no se encuentran consolidados.

4.3.2 Plan Regulador Intercomunal Provincia del Limarí

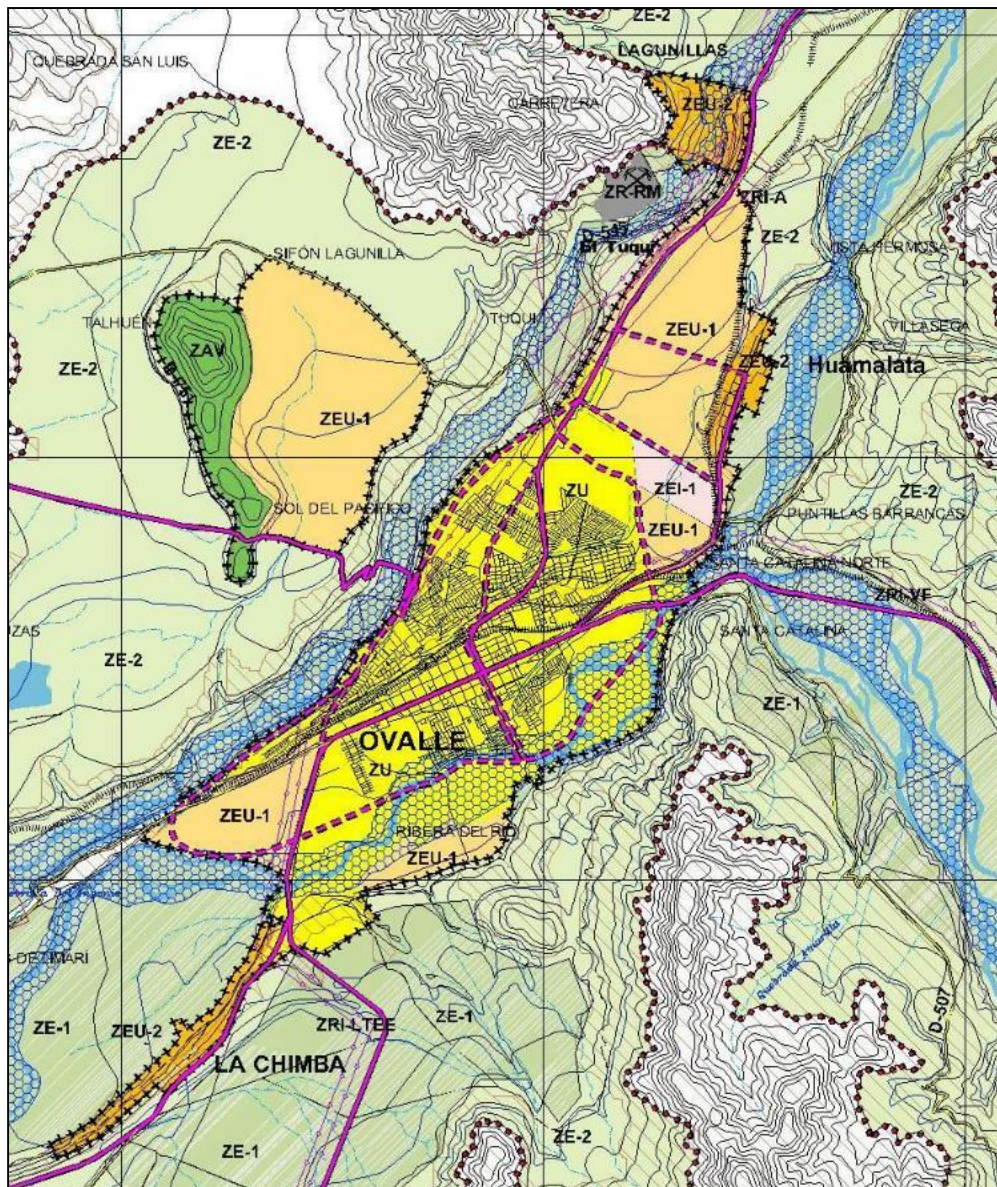
Dentro del contexto intercomunal, la comuna de Ovalle está regulada por el Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Limarí (en tramitación legal y ambiental), por lo que la actualización del PRC debería ajustarse a esta normativa de carácter superior, en particular lo referido al Límite Urbano y las áreas de expansión que entregan nuevas perspectivas de crecimiento a la ciudad, en especial en la meseta alta hacia el norte (entre la Ruta 43 y Huamalata) y en la meseta baja hacia el sur-poniente entorno al camino D-505 (ver imagen en página siguiente).

No obstante, esta normativa será analizada en detalle en la etapa de imagen objetivo, para concordar la propuesta del PRC tanto con las indicaciones de la propuesta del PRI como respecto de las aspiraciones que se deduzcan de la imagen objetivo del PRC. También deberá ponerse especial énfasis en identificar como “normativas a cumplir” únicamente aquellas que se ajustan a las modificaciones que se hicieron durante el año 2009 al artículo 2.1.7 de la OGUC relativo a planes reguladores intercomunales, pues muchas de las

normas contenidas en la propuesta en evaluación ambiental no serían aplicables en función de lo señalado en dicha modificación.

Esta situación es válida especialmente en los siguientes aspectos: consideración de zonas de riesgo, restricción y protección del artículo 2.1.17, áreas de protección de recursos con valor patrimonial natural y cultural del artículo 2.1.18 y normativas relativas a instalaciones de impacto intercomunal (infraestructura y actividades productivas).

FIGURA N° 4-3: Proyecto Plan Regulador Intercomunal para localidad de Ovalle



Fuente: Declaración de Impacto Ambiental del Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Limarí

4.3.3 Incorporación de los Instrumentos de Planificación

- Límite Urbano

La propuesta del Plan considera la inclusión dentro del límite urbano los sectores de Huamalata y la Chimba, zonas de extensión urbana propuestas por el Plan Regulador Intercomunal del Limarí.

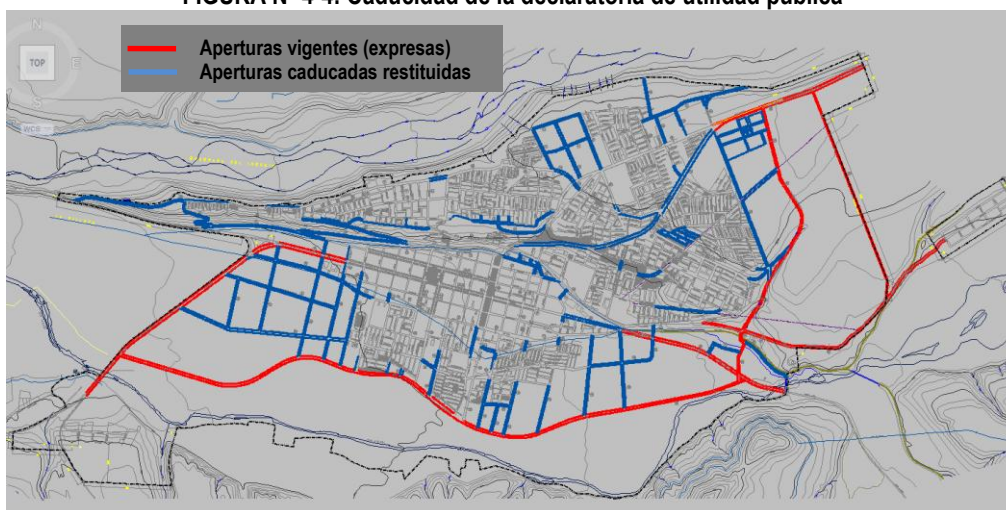
- Intensidad de usos de suelo

La nueva propuesta de Plan considero para la determinación de la intensidad de uso del suelo la experiencia que se obtuvo con la aplicación del PRC vigente. En este sentido, se mantuvieron aquellos parámetros que mostraron ser adecuados para el funcionamiento del mercado inmobiliario – zonas con densidades brutas de 450 hab/ha – en tanto se propusieron cambios sustantivos en el área central – aumentando drásticamente las densidades de 70 hab/ha a 600 hab/ha como incentivo para la construcción de viviendas en altura, e introduciéndose además una nueva zona (ZU1), la cual con una densidad de 1200 hab/ha y alturas hasta 10 pisos haga posible la conformación de un nuevo frente de borde río que marque una nueva imagen urbana para esa parte de la ciudad y además proponga un énfasis urbano en torno a la nueva avenida que estructura el área de expansión norte.

- Vialidad

Debido a la entrada en vigencia y aplicación de la reforma al artículo 59 bis de la L.G.U.y C. sobre la restitución de la caducidad de los espacios públicos (léase vialidad y áreas verdes), en el caso de Ovalle todas las acciones de ensanche y o apertura de la vialidad estructurante propuesta por el PRC 2004 están restituidas, como también aquellas de carácter expreso.

FIGURA N° 4-4: Caducidad de la declaratoria de utilidad pública



Fuente: Elaboración Propia sobre PRC vigente

Como consecuencia de esta situación, este Proyecto puede plantear vías estructurantes que graven nuevamente los mismos predios, razón por la cual la vialidad propuesta es la mínima necesaria, considerando también a la gestión municipal la responsabilidad de negociar con los propietarios y desarrolladores la conclusión de continuidades viales deseables y necesarias para el buen funcionamiento de la ciudad.

5. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DEL PLAN

En la etapa de diseño de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Ovalle se definieron una serie de objetivos ambientales que se formularon en coherencia con las normas, estrategias, planes y políticas de los diferentes ámbitos institucionales que se relacionan con el plan.

5.1 Problemas Ambientales

Componente Ambiental	Problema Ambiental
Calidad del Aire	Dispersión de actividades productivas contaminantes en el área urbana sin ningún tipo de regulación urbana.
Calidad del recurso hídrico	Contaminación del agua por micro-basurales en torno a la ribera del río Limarí

5.2 Objetivos Ambientales

Los objetivos ambientales del Plan son los siguientes:

- Proteger el recurso hídrico (río Limarí) que atraviesa la ciudad de Ovalle por medio de usos del suelo compatibles- no contaminantes, y la incorporación de sus riberas al sistema áreas verdes.
- Preservar la Calidad del aire de la ciudad de Ovalle, evitando la instalación de industrias contaminantes y peligrosas.
- Proteger los suelos agrícolas en torno a la ciudad de Ovalle, por medio de una zonificación que considere una mayor intensificación del uso del suelo y densidad al interior del área urbana construida.

5.3 Criterio de Sustentabilidad

"El Plan deberá proteger los elementos naturales, el entorno rural, y el patrimonio cultural, favoreciendo su vocación agrícola, la protección del medio ambiente y la calidad de vida de la población, a través de la Zonificación, Estructuración Vial y Normativa de Edificación.	
Dimensión Social	Se mejorará la calidad de vida de la población, a través del ordenamiento y zonificación de las actividades urbanas al interior del área urbana, y la dotación de suelo para viviendas de acuerdo a las mejores condiciones de habitabilidad y el aumento de superficie de áreas verdes. Asimismo, se protegerá el patrimonio cultural como parte de la identidad histórica y territorial de la ciudad.
Dimensión económica	El Plan reconoce la vocación agrícola de la comuna de Ovalle por lo cual estimula el desarrollo de actividades productivas asociadas a la agricultura generando a su vez desarrollo económico y empleo.
Dimensión Ambiental	Se reconoce elementos naturales (río Limarí) de valor ambiental al interior del área urbana, por lo cual el Plan busca su protección a través de su integración en el Sistema de Espacios públicos y áreas verdes. Asimismo, considerando la calidad agrícola de los suelos que rodean la ciudad de Ovalle, se propone una mayor intensificación de uso del suelo y densificación al interior del área urbana y una expansión urbana acotada.

6. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS

El propósito en la generación de alternativas se resume en la posibilidad de presentar diferentes modelos de desarrollo territorial, donde se busca acordar los principios sobre los cuales se cimentará el ordenamiento territorial, generando acuerdos que compatibilicen las metas locales de desarrollo, con los lineamientos estratégicos definidos en las políticas de desarrollo urbano tanto en el nivel comunal como regional.

6.1 Formulación de alternativas de estructuración

Sobre la base del análisis de condicionantes, las expectativas de crecimiento urbano – los escenarios de desarrollo – y los conceptos de rol, imagen objetivo y localización de elementos urbanos recogidos durante las jornadas de participación, se han elaborado tres alternativas de estructuración, de las cuales finalmente se trabajó con la **Alternativa A** para la elaboración del proyecto.

6.2 Alternativa A

Esta alternativa se plantea ocupar todo el suelo señalado en el estudio del Plan Regulador Intercomunal (sin vigencia legal) y tiene aproximadamente 999 hectáreas de suelo urbano nuevo, descontando como utilizable aquel suelo expuesto a algún peligro natural.

Es condición para la conformación del borde de río la construcción de la defensa fluvial y la costanera, de esta manera el riesgo de inundación disminuye considerablemente, abriendo la posibilidad de incorporar suelos al desarrollo urbano.

Esta alternativa de estructuración ocupa toda la meseta norte, desde el área consolidada hasta más allá de la bifurcación de la Ruta 43 con el camino a Río Hurtado. Asimismo expande el suelo urbano en el sector Los Leices tanto hacia el río como hacia el sur-poniente. En el sector El Bosque ocupa toda el área disponible hacia el poniente que está libre del peligro de inundación.

6.2.1 Vialidad Estructurante

a) Área Norte

La vialidad estructurante del área norte se basa en la extensión de Av. Las Torres por la servidumbre bajo la línea de alta tensión, la cual corre casi paralela a la Ruta 43 a unos 300 m de distancia de ella.

Paralela a Las Torres se ha previsto otra vía similar que sería la continuación de directa de costanera hacia la Ruta 43 subiendo por una quebradilla casi paralela a Av. Las Torres hasta el km 5.880 de la Ruta 43 donde se inicia la segunda calzada. De este modo, esta avenida pasaría a ser la principal vía de pasada entre la Ruta 43 y la Ruta 45 y el camino a Punitaqui (D-605).

Casi paralela a las dos anteriores se prevé una tercera vía que une Camino a Huamalata, cruzando el camino vecinal hasta una nueva transversal que se describe a continuación. Esta vía separa sectores habitacionales de densidad alta con los de densidad media y transcurre por el borde bajo de una meseta intermedia.

Adicionalmente, en sentido transversal a las anteriores se prevé una vía intermedia que conecta en su parte oriente con Huamalata, mejorando la conectividad general.

b) Área Centro (Consolidada)

En esta área sólo se prevé dejar establecidas sólo aquellas conexiones que son indispensables para dar continuidad a las grandes vías colectoras, en particular aquellas que fueron evaluadas en el estudio STU de Ovalle, pero que no estaban previstas en el PRC 2004.

Como elemento central se considera la Costanera que sigue con declaratoria vigente ya que tiene categoría de vía expresa. Adicionalmente se considera el Eje La Feria - Miraflores en su tramo no consolidado tal cual lo propone el STU.

Para la continuidad de Av. Las Torres se propone una solución distinta a la del STU, promoviendo una conexión con intención al oriente de modo de cruzar hacia el sur el camino a Huamalata y luego el camino a Monte Patria para conectar finalmente con costanera. Este trazado no sólo integra Av. Las Torres con las principales vías que llevan al centro de la ciudad sino que también llega hasta Costanera ayudando a mejorar la conectividad general de la ciudad.

c) Área Sur

En el área de El Bosque sólo se propone una vía para su conexión al camino a Limarí, en tanto en Los Leices no se propone vialidad estructurante adicional.

6.2.2 Macrozonas Periféricas

a) Área Norte

El área norte se estructura en torno a 3 vías estructurantes consideradas imprescindibles, dos de ellas existentes - la Ruta 43 y el camino vecinal de sentido este – oeste, y la continuación hacia la Ruta 43 de la proyectada Av. Costanera.

En su extremo norte se ha previsto un área de uso exclusivo para actividades productivas (PE) en el sector de la bifurcación de la Ruta 43 con el camino a Río Hurtado (camino D-595), entre la Ruta 43 misma y la línea férrea. Este sector no tiene riego por estar sobre la cota de los canales. Tiene buena accesibilidad por el camino D-595, eventualmente también por ferrocarril por lo que tiene buena potencialidad para productos con destino al puerto de Coquimbo por la nueva doble calzada de la Ruta 43 o por ferrocarril.

En el costado oriente de la Ruta 43, entre el inicio de la doble calzada (Km 5.880) y el camino vecinal se ha previsto una macroárea que se considera para uso mixto equipamiento – residencial en las cuales se pueda concentrar el equipamiento de salud, educación y comercio de gran escala, actividades que sí son compatibles y complementarias con las viviendas. Para favorecer el uso de equipamiento frente al residencial se establece como de baja densidad habitacional de 45 hab/há (RB).

Con criterio similar, pero previendo el uso mixto equipamiento - residencial se ha establecido una macroárea en ambos costados del camino Vecinal, la cual otorga un promedio de 150 hab/há. Cabe señalar que por tratarse de incentivar el uso de equipamiento, durante el anteproyecto podrían fijarse zonas específicas de alturas medias con el objeto de encontrar lugares aptos para la construcción en altura en cuyo caso podrían llegarse a densidades del orden de 800 hab/há en predios mínimos de 600 m².

Las dos quebradillas que componen el espacio geográfico serán áreas verdes.

b) Área Centro

El área centro se caracteriza por continuar la ocupación en densidad media de las áreas aún vacías hacia la costanera, siempre y cuando se materialice la construcción de las defensas fluviales, sin la cual ellas permanecerán bajo la norma de área de riesgo por inundación con la aplicación del artículo 2.1.17.

En buena parte del borde del río se prevé la construcción de edificios en altura para incentivar la dinámica inmobiliaria y la consolidación del área, con una serie de edificios que realcen el carácter urbano de esa costanera.

En los extremos norte – sector El Peñón) en un triángulo formado por Costanera, camino Los Peñones (camino D-55) y nueva conexión a Av. Las Torres – Ruta 45, camino a Santiago - Av. Gobernadora Laura Pizarro (camino a Limarí – se prevén áreas para equipamiento con el fin de acoger las actividades de comerciales y de bodegaje.

En este caso se han graficado todas la macroáreas como de densidad alta, a excepción del borde del ingreso su a Ovalle donde se propone restringir a densidad media para incentivar su uso con equipamiento.

Se considera además la construcción de dos áreas verdes de importancia: la primera es una faja entre las calzadas de Av. Costanera y la defensa fluvial, la cual tiene el carácter de paseo urbano, la segunda es toda el área comprendida entre el río mismo en situación de flujo normal y las defensas fluviales, área en la cual – siendo un bien nacional de uso público, se pueda implementar un parque urbano inundable con lugares de paseo, canchas deportivas e instalaciones que no se dañen irreparablemente en caso de crecidas.

c) Área Sur

En sector de El Bosque y sobre todo debido a su deficiente accesibilidad, se plantea la mantención de densidades bajas de ocupación del suelo (RB), con una división predial mínima de 1.000 m² dirigido a sectores de ingresos altos. Esta alternativa propone la incorporación al límite urbano de toda el área no expuesta a peligro de inundación ya que las obras de la costanera no le producen beneficios en este sentido.

Similar a su macroárea vecina, se propone que el borde del camino de ingreso a Ovalle se use con equipamiento, para lo cual se indican densidades medias solamente.

En el sector de Los Leices se propone continuar la consolidación de las áreas aledañas al sector consolidado con densidades altas, en tanto su expansión hacia el sur-orienté se haga en densidad media.

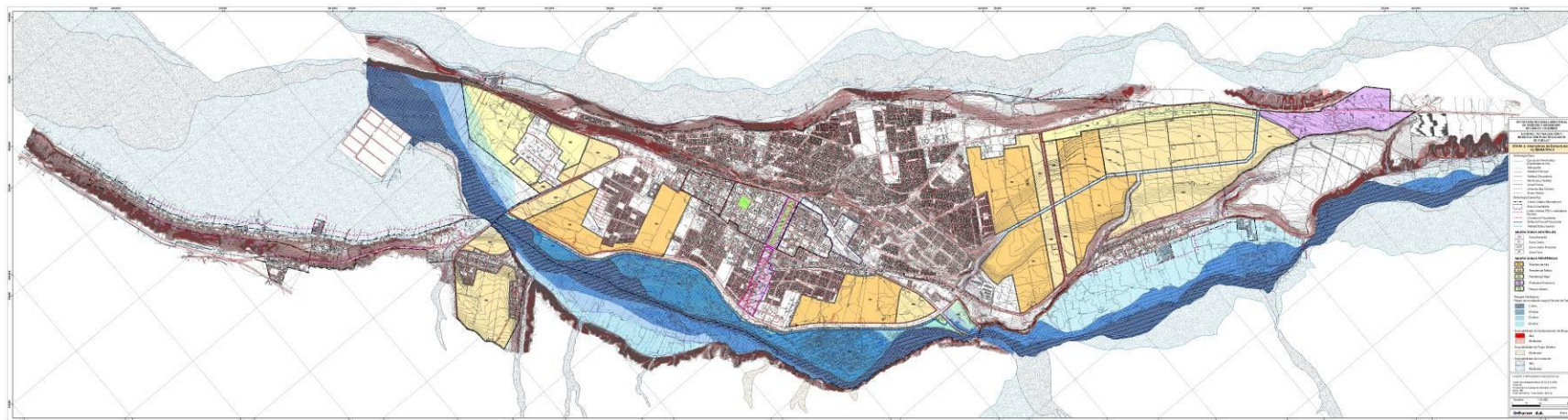
6.2.3 Macrozonas Centrales

En esta macrozonificación se consideran 4 casos especiales para el centro de la ciudad: El área central (ZC), el área periférica poniente (ZCP), el área de la Alameda (ZA) y el área de la Feria (ZF).

Cada una de ellas tiene características especiales que requieren de un tratamiento especial en cuanto a la fijación de las normas urbanísticas. Por un lado, en las zonas ZC y ZCP se pretende mantener el carácter de centro de comercio y servicios, pero por otro se pretende incentivar la relocalización de viviendas a su interior. El área colindante con la Alameda requiere de un tratamiento urbanístico especial, probablemente con la elaboración de un Plano Seccional, dado que es uno de los hitos urbanos de mayor importancia de la ciudad y cuya imagen y rol merece ser fortalecido, sobre todo si éste se piensa en toda su extensión desde el borde río hasta calle Miraflores.

A continuación se presenta la planimetría con el desarrollo espacial de la Alternativa A propuesta para la ciudad de Ovalle.

FIGURA N° 6-1: Alternativa de Estructuración A, Ciudad de Ovalle



6.3 Alternativa B

La Alternativa B es una variante más restrictiva que la anterior y ocupa aproximadamente sólo 818 hectáreas de nuevo suelo urbano.

6.3.1 Macrozonas Periféricas

El área de expansión norte se reduce aproximadamente en un tercio, eliminándose el área productiva dentro del límite urbano. La estructura general es muy parecida a la Alternativa A.

Desde el punto de vista de las densidades, en toda el área norte se consideran densidades altas, en tanto las densidades en Altura se orientan en torno a la prolongación de Av. Costanera como realce a la imagen urbana de dicha avenida.

Se restringe el crecimiento en el sector de Los Leices y en el sector de El Bosque, en ambos prácticamente se mantiene sólo el área ya consolidada.

6.3.2 Macrozonas Centrales

Los conceptos para la zona central se mantienen igual que en la Alternativa A,

A continuación se presenta la planimetría con el desarrollo espacial de la Alternativa B propuesta para la ciudad de Ovalle.

FIGURA N° 6-2: Alternativa de Estructuración B, Ciudad de Ovalle



6.4 Alternativa C

La Alternativa C es una variante de la Alternativa A y muestra lo que pasaría si no se materializa la defensa fluvial del río Limarí.

Ocupa aproximadamente sólo 690 hectáreas de nuevo suelo urbano, debido a que se excluyen del desarrollo futuro las áreas expuestas a riesgo de inundación.

A continuación se presenta la planimetría con el desarrollo espacial de la Alternativa C propuesta para la ciudad de Ovalle.

FIGURA N° 6-3: Alternativa de Estructuración C, Ciudad de Ovalle



6.5 Superficies

El actual Plan Regulador Comunal de Ovalle de 2004 cuenta con 1.750,5 há de suelo disponible para el desarrollo urbano de la ciudad y la localidad de Huamalata, la que también se incluye dentro de la planificación vigente. De este suelo total se tiene que 1.075 há corresponden a suelo consolidado, por lo que la oferta de suelo disponible al interior del límite urbano vigente sólo corresponde a 675,5 há (ver cuadro siguiente).

CUADRO Nº 6-1: Comparación Suelo Disponible y Límite Urbano Vigente, Ciudad de Ovalle

LU Vigente Ovalle	1.713,0 há
LU Vigente Huamalata	37,5 há
Superficie Total LU Vigente	1.750,5 há
Área Consolidada Actual	1.075,0 há
Total Suelo Disponible	675,5 há

Fuente: Elaboración del Estudio.

Del estudio de Centros Poblados de Ovalle se desprende que para las localidades de La Chimba y Huamalata existe una propuesta de Límite Urbano que permite, en la segunda localidad, aumentar la oferta de suelo disponible. Los valores del suelo propuesto se presentan en el siguiente cuadro.

CUADRO Nº 6-2: Propuesta de Modificación LU Estudio de Centros Poblados de Ovalle

LU Propuesto La Chimba	101,0 há
LU Propuesto Huamalata	60,4 há

Fuente: Elaboración del Estudio.

Respecto de las propuestas de alternativas de estructuración para el presente estudio se tiene que la mayor oferta de suelo para su inclusión como nuevas áreas de desarrollo urbano la contempla la alternativa A con 999 há. Esta alternativa contempla proponer un límite urbano que alcanza las 2.313 há, de las cuales el 46,5% corresponde a suelo consolidado, 34,2% a nuevas áreas residenciales, 8,9% a sectores de equipamientos y productivos, mientras que el restante 10,3% son áreas expuestas a riesgos naturales.

CUADRO Nº 6-3: Superficies Alternativa de Estructuración A

Área Consolidada	1.075 há
Macro Zonas	
Residencial Densidad Alta	320 há
Residencial Densidad Media	353 há
Residencial Densidad Baja	119 há
Parque urbano	152 há
Actividades Productivas	55 há
Áreas de Riesgo	239 há
Total Superficie Propuesta ALTERNATIVA A	2.313 há

Fuente: Elaboración del Estudio.

En el caso de la alternativa de estructuración B esta se presenta como la de menor desarrollo espacial, restringiendo la expansión hacia el oriente de la ciudad de Ovalle, por lo que propone un límite urbano que alcanza las 2.349 há. Sin embargo, debido a que incorpora el supuesto de la materialización de la nueva costanera, esta propuesta genera un total de 818 há para la ampliación de nuevo suelo disponible para acoger el crecimiento urbano proyectado. Del total de suelo provisto por esta alternativa el 45,7% corresponde

a suelo consolidado, 28,3% a nuevas áreas residenciales, 6,4% a sectores de equipamientos, mientras que el restante 9,7% son áreas expuestas a riesgos naturales.

CUADRO N° 6-4: Superficies Alternativa de Estructuración B

Área Consolidada	1.075 há
Macro Zonas	
Residencial Densidad Alta	412 há
Residencial Densidad Media	218 há
Residencial Densidad Baja	36 há
Parque Urbano	152 há
Áreas de Riesgo	228 há
Total Superficie Propuesta ALTERNATIVA B	2.349 há

Fuente: Elaboración del Estudio.

La alternativa de estructuración C alcanza el mismo nivel de desarrollo territorial que presenta la alternativa A, sin embargo, esta alternativa no muestra como una situación real la construcción de la nueva costanera y el enrocado de la ribera norte del río Limarí, por lo que los terrenos aledaños se ven afectados por inundaciones en distintos períodos de retorno. Si bien esta alternativa presenta una superficie levemente mayor en comparación con la A, la oferta de nuevo suelo para desarrollo urbano es menor, debido a la restricción que imponen las áreas de riesgos naturales. Esta oferta llega a 690 há, siendo la menor entre las tres alternativas de estructuración propuestas por este estudio.

Del total de superficie que corresponde a la alternativa el 45,5% corresponde a suelo consolidado, 26,9% a nuevas áreas residenciales, 2,3% a áreas productivas, mientras que el restante 25,3% son áreas expuestas a riesgos naturales, principalmente inundaciones.

CUADRO N° 6-5: Superficies Alternativa de Estructuración C

Área Consolidada	1.075 há
Macro Zonas	
Residencial Densidad Alta	225 há
Residencial Densidad Media	325 há
Residencial Densidad Baja	85 há
Actividades Productivas	55 há
Áreas de Riesgo	597 há
Total Superficie Propuesta ALTERNATIVA C	2.362 há

Fuente: Elaboración del Estudio.

6.6 Evaluación Ambiental de alternativas

De los resultados del diagnóstico se construyó una matriz de evaluación ambiental de las Alternativas de Estructuración Territorial.

La metodología empleada otorga un valor en base a tres criterios enumerados y destacados en colores, que guardan relación con la calificación del manejo que otorga el Instrumento de Planificación de los potenciales efectos ambientales, de acuerdo al siguiente criterio:

 3	La Propuesta territorial genera un efecto ambiental positivo o mejora la calidad ambiental del componente evaluado
 2	La Propuesta Territorial genera un efecto ambiental neutro o no genera efecto ambiental en el componente ambiental evaluado
 1	La Propuesta Territorial genera un efecto ambiental negativo en el componente ambiental evaluado

Los resultados son los siguientes:

Cuadro N° 6-6: Matriz de Efectos Ambientales de Alternativas de estructuración territorial

Componente Ambiental	Potencial Efecto Ambiental	Alternativa A	Alternativa B	Alternativa C
Calidad del Aire	Disminución de emisiones contaminantes por la exclusión de actividades productivas contaminantes y moletas al interior de la Ciudad.			
	Disminución de contaminación del aire por la mejora en el desplazamiento vial.			
Calidad del Recurso hídrico	Mejoramiento de la calidad del recurso hídrico			
Suelos Agrícolas	Pérdida de suelo agrícola			
Áreas verdes	Aumento de superficie de áreas verdes			
Evaluación Total (puntos)		13	12	11

Calidad del Aire: La alternativa A y C, han previsto en su extremo norte un área de uso exclusivo para actividades productivas (inofensivas) en el sector de la bifurcación de la Ruta 43 con el camino a Río Hurtado (camino D-595), entre la Ruta 43 misma y la línea férrea. Este sector no tiene riego por estar sobre la cota de los canales. Tiene buena accesibilidad por el camino D-595, eventualmente también por ferrocarril por lo que tiene buena potencialidad para productos con destino al puerto de Coquimbo por la nueva doble calzada de la Ruta 43 o por ferrocarril.

Calidad del Agua: Se establece en la alternativa A y B el establecimiento de un área verde (Parque Inundable) en torno al río Limarí, lo cual permitirá que no se utilice su entorno con actividades que contaminen el agua.

Suelos Agrícolas: La tres alternativas consideran la incorporación de suelos agrícolas de clase II y III, para extensión urbana con uso principalmente residencial. No obstante la alternativa **A** genera un efecto menor con una superficie total de 2.313 há, seguido por la alternativa **B** con una superficie total de 2.349 há y finalmente la alternativa C con una superficie total de 2.462 há.

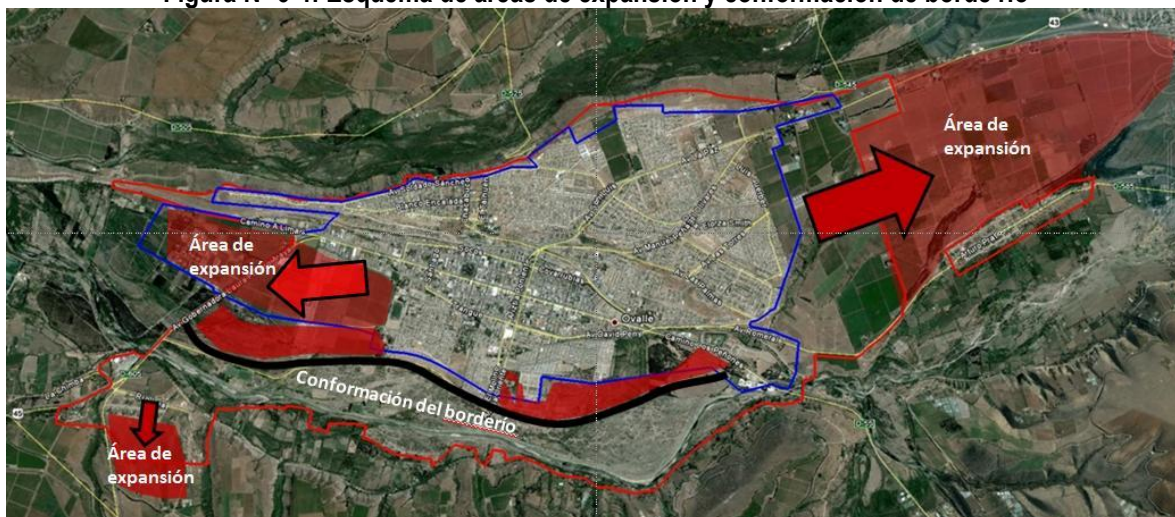
Áreas Verdes y Espacio Público: La alternativa A y B proponen constituir un área verde (Parque Inundable) en torno al río Limarí.

6.7 Fundamentación del Plan

El Anteproyecto se basa en las opiniones técnicas y de participación ciudadana recogida durante la participación ciudadana y, en la práctica, desarrolla con mayor detalle los conceptos de ordenamiento de la Alternativa A, la cual propone:

- a) El crecimiento urbano en expansión se concentre en lo fundamental hacia el norte, hasta el camino a Hurtado (ver 6-4)
- b) Se consolide el borde río como consecuencia favorable de la construcción de la defensa fluvial en el borde del río Limarí (ver 6-4)

Figura N° 6-4: Esquema de áreas de expansión y conformación de borde río



Fuente: Elaboración Propia

- c) Se incentive la construcción de viviendas en las áreas centrales como medida para fomentar la diversidad de usos y disminuir los viajes (ver Figura N° 6-5).
- d) Se incentive la construcción de equipamiento en las zonas de expansión como medida para disminuir los viajes desde la periferia hacia el centro de la ciudad (ver Figura N° 6-5)

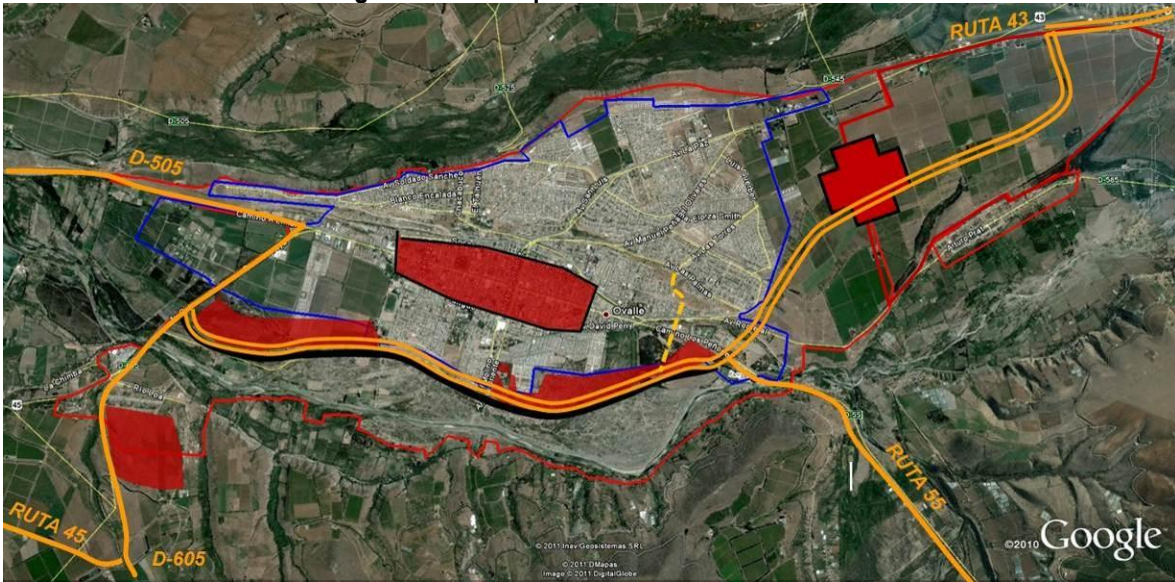
Figura N° 6-5: Esquema Centro - Subcentro



Fuente: Elaboración Propia

- e) Se materialicen vías de carácter expreso que unan los diversos caminos de acceso a Ovalle.(ver 6-6)

Figura N° 6-6: Esquema de conexiones viales



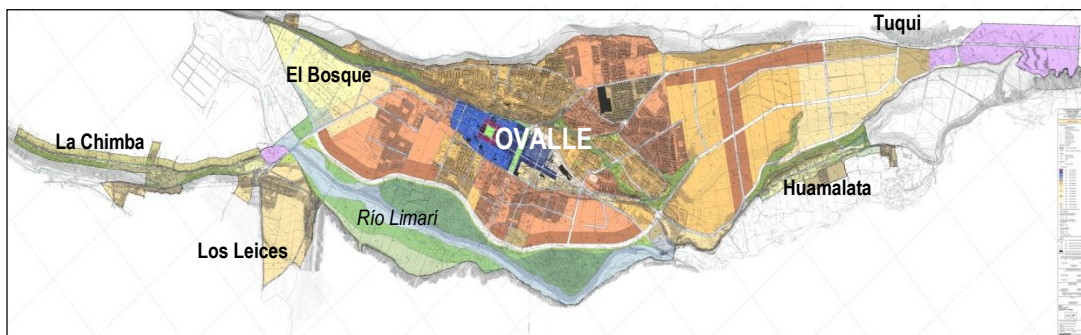
Fuente: Elaboración Propia

6.8 Propuesta de Zonificación y Vialidad

El límite urbano incluye La Chimba, Los Leices, ciudad de Ovalle y Huamalata, pasando todas esas localidades a formar parte de Ovalle urbano.

En el sector del acceso sur, en La Chimba sólo se prevé la mantención de las áreas ya pobladas, sin consultar áreas de expansión ya que tanto su parte baja como la ladera de cerro se encuentran amenazadas por peligros geológicos y se aplica por tanto el artículo 2.1.17.

Figura N° 6-7: Proyecto de zonificación y vialidad



Fuente: Elaboración Propia

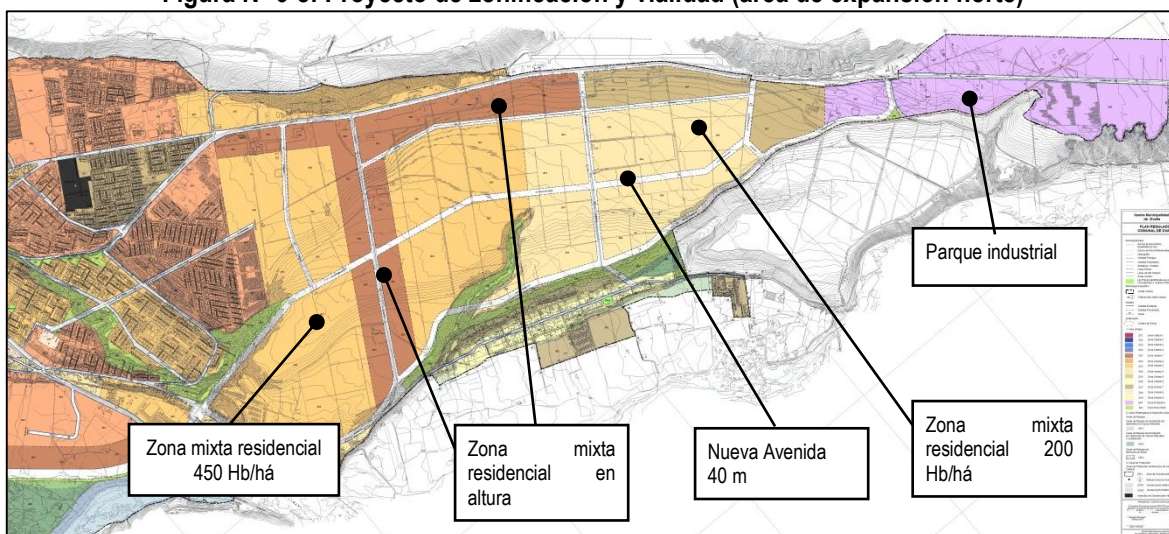
En el sector de los Leices se prevé un área de expansión cerro arriba de manera que permita consolidar un tamaño tal de población que haga posible la materialización local de equipamientos que desincentiven los viajes al centro de la ciudad

El sector de El Bosque se prevé mantener el carácter que hoy tiene y consolidarlo como un área de terrenos de tamaño medio y grande sabiendo que la superficialidad de la napa freática es un claro desincentivo a la construcción masiva.

La zona de expansión norte se estructura en torno a una nueva avenida (Avenida Circunvalación) de 40 metros de ancho que permita albergar al menos 2x2 pistas de circulación más un bandejón central para facilitar la gestión vial de virajes, acompañada de un generoso espacio público que se transforme en un símbolo urbano. En el cruce de esta avenida y calle 2 Oriente se prevé la construcción de equipamientos y edificación residencial en altura (color café oscuro), aprovechando las ventajas que ofrece la generosa oferta vial. En las zonas de color amarillo intenso se prevén áreas residenciales con densidades de 450 hab/ha en predios de 160 m² y en las zonas de color amarillo pálido se prevén áreas residenciales con densidades de 450 hab/ha en predios de 200 m² de subdivisión predial mínima.

En su extremo norte, entre la línea del ferrocarril y la Ruta 43 se considera la materialización de un parque industrial donde puedan instalarse todo tipo de bodegas, industrias y talleres molestos (color lila).

Figura N° 6-8: Proyecto de zonificación y vialidad (área de expansión norte)



Fuente: Elaboración Propia

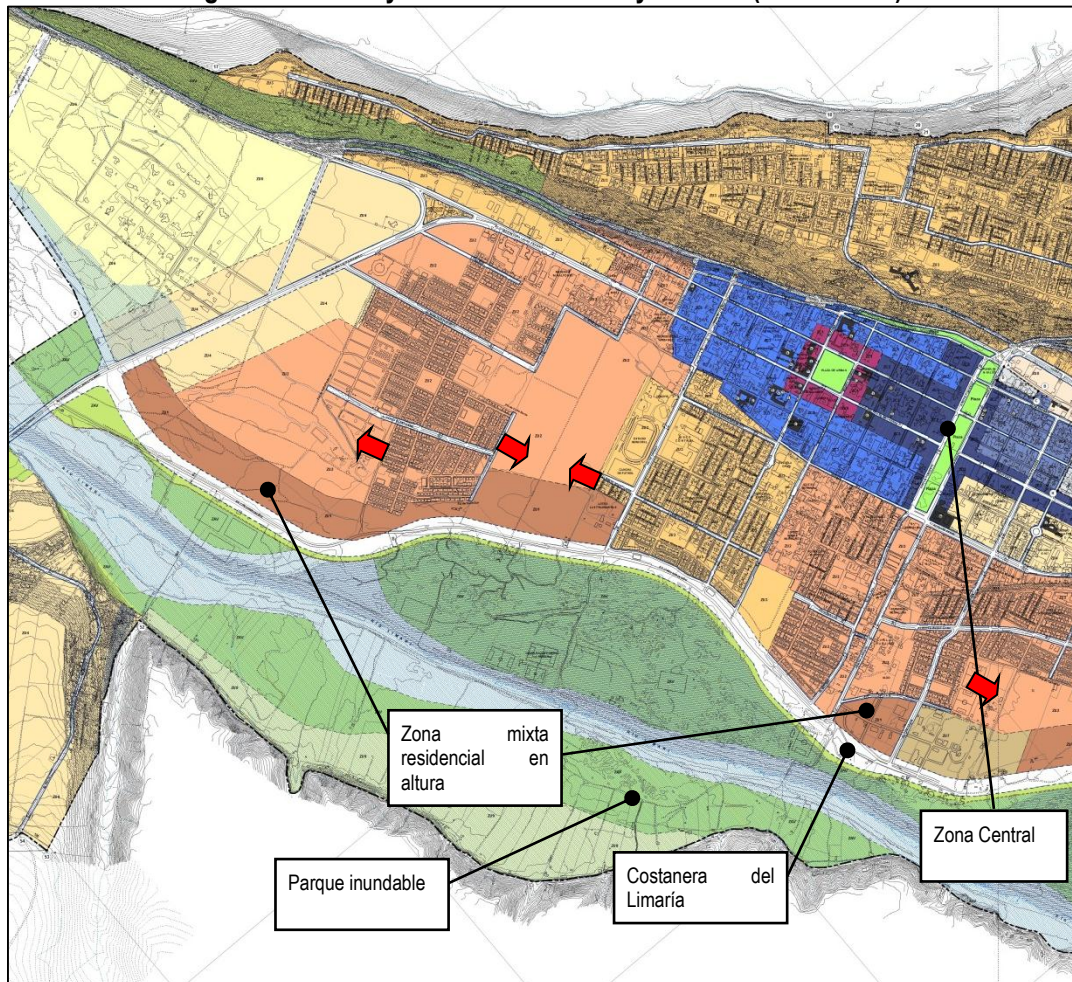
El área central tiene cuatro componentes principales. Por un lado, la consolidación de las terrazas superiores, manteniendo las normas urbanísticas actuales.

De otra parte, la materialización de la defensa fluvial del río Limarí y la Av. Costanera entrega la posibilidad de ocupar en forma segura el borde río y las áreas aún vacías de esa parte de la ciudad. Es así que se propone continuar con la ocupación de esas áreas con patrones similares a los actuales, tal como se muestra con flechas (color rojo), pero sin embargo en el borde río se propone aplicar el mismo patrón de centralidad que en la avenida principal del área norte, con edificación en altura (color café oscuro).

El tercer componente es la consolidación del paseo de la Costanera y su parque comunal en la zona inundable del río Limarí, la cual dará cabida a actividades deportivas y recreacionales susceptibles de resistir sin grandes daños una eventual crecida del río.

El cuarto elemento es la renovación de la zona centro, en la cual se propone como medida sustantiva la elevación de las densidades de uso desde los actuales 70 hab/ha a 1000 hab/ha con un aumento de la altura permitida hasta 8 pisos (24 m.).

Figura N° 6-9: Proyecto de zonificación y vialidad (área central)



Fuente: Elaboración Propia

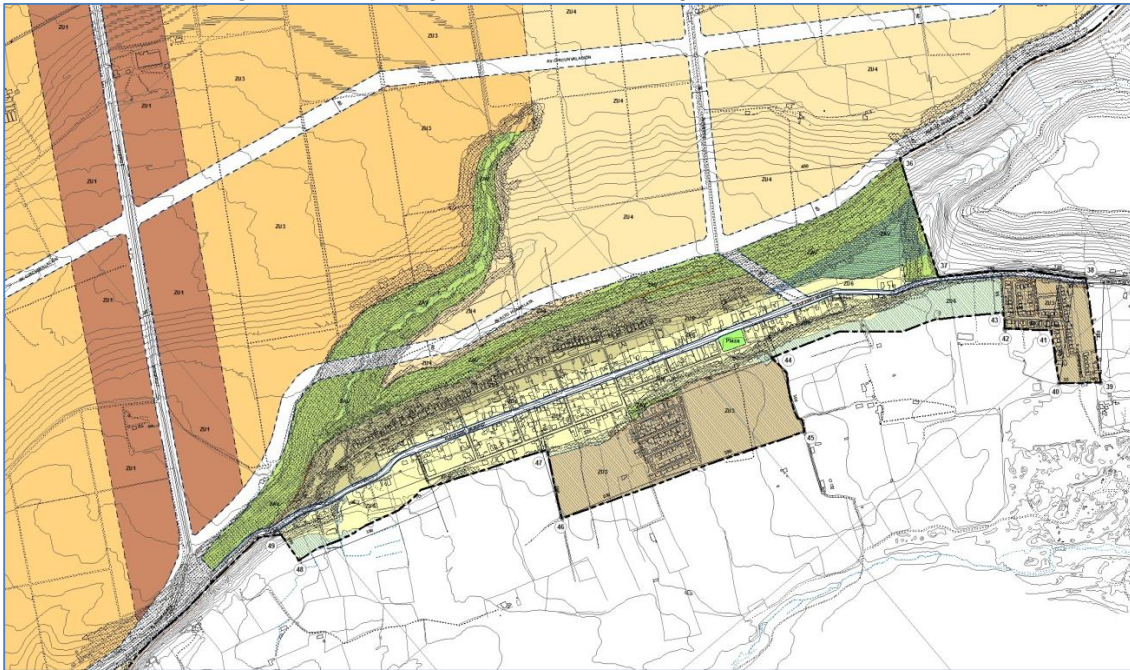
Las características, normas urbanísticas y superficies de cada zona se muestran en el Cuadro N°6-7.

Figura N° 6-10: Proyecto de zonificación y vialidad, La Chimba, Los Leices



Fuente: Elaboración Propia

Figura N° 6-11: Proyecto de zonificación y vialidad, Huamalata



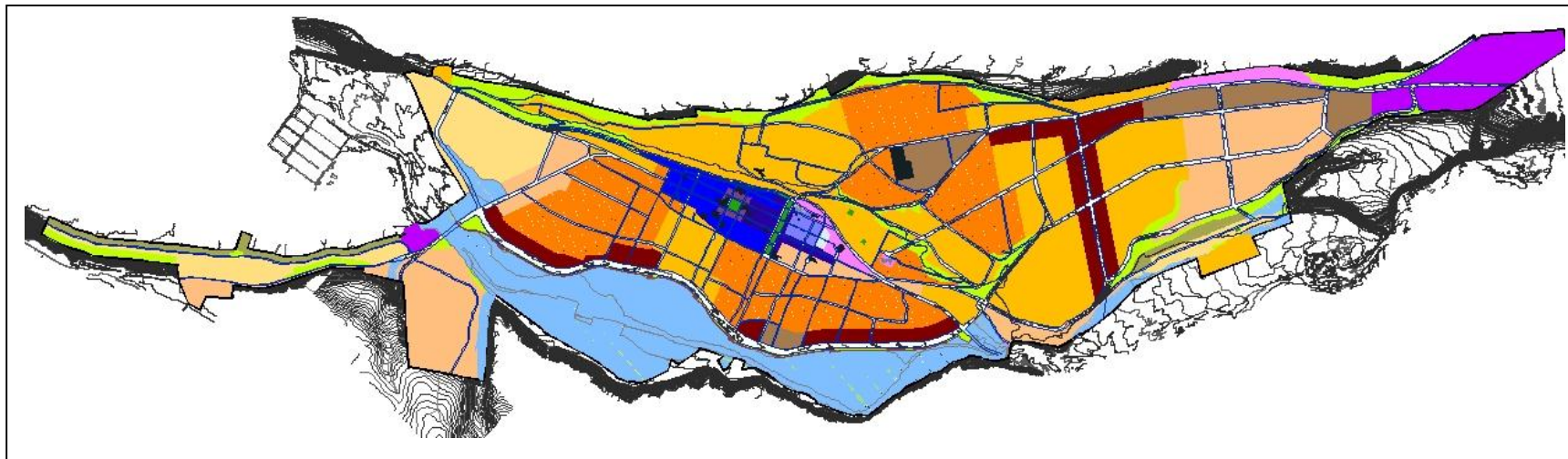
Fuente: Elaboración Propia

Cuadro N° 6-7: Zonas, usos preferentes, normas urbanísticas y superficies

Código	Descripción	Usos preferentes	Densidad bruta máxima (hab/ha)	División predial mínima (m2)	Altura máxima (m)	Superficie (há)	% del total
ZC1	Zona Central Plaza	Residencial	800	500	24	4.8	0.2
		Equipamiento			14		
ZC2	Zona Central Libertad, Vicuña Mackenna, Alameda, Benavente	Residencial	900	450	24	17.0	0.6
		Equipamiento			14		
ZC3	Zona Central poniente	Residencial	1000	450	24	33.3	1.3
		Equipamiento			14		
ZC4	Zona Central maestranza, Tocopilla, Antofagasta	Residencial	250	300	14	7.6	0.3
		Equipamiento					
ZU1	Residencial mixta muy alta densidad en altura	Residencial	800	600	30	114.0	4.4
		Equipamiento			14		
ZU2	Residencial mixta alta densidad baja altura	Residencial	450	120	8	418.5	16.0
		Equipamiento		240	14		
ZU3	Residencial mixta alta densidad baja altura	Residencial	450	160	8	549.3	21.0
		Equipamiento		360	14		
ZU4	Residencial mixta alta densidad baja altura	Residencial	450	200	8	314.2	12.0
		Equipamiento		300	14		
ZU5	Residencial mixta alta densidad media	Residencial	300	300	8	51.2	2.0
		Equipamiento		300	14		
ZU6	Residencial mixta densidad baja	Residencial	120	350	8	144.4	5.5
		Equipamiento		400	14		
ZU7	Residencial mixta densidad media - baja	Residencial	800	600	8	112.4	4.3
		Equipamiento		600	14		
ZU8	Equipamiento e infraestructura, sin uso residencial	Equipamiento		600	14	21.1	0.8
		Infraestructura					
ZU9	Equipamiento, área verde, sin uso residencial	Equipamiento		2500	14	35.9	1.4
ZCH1	Conservación Históricoa Recinto Estación	Residencial	200	300	10,5	0.7	0.1
		Equipamiento					
ZCH2	Conservación Histórica La Obrera	Residencial	200	300	6	2.2	0.1
		Infraestructura					
ZAP	Zona Actividades Productivas	Act.Productivas		1200	18	105.1	4.0
		Equipamiento					
ZAV	Área verde	Recreación				292,8	11.2
	Área Pública					387.0	14.8
	Total Limite Urbano					2611.5	100.0
Código	Denominación			Usos preferentes		Superficie (há)	%
Áreas de restricción al desarrollo urbano							
AR1	Área de riesgo de inundación por desbordes de cauces naturales			Área verde (en zona de baja recurrencia)		412.5	15.8%
AR2	Área de riesgo de inundación por desbordes de cauces naturales y licuefacción			Área verde		170.1	6,9%
AR3	Área de riesgo por remoción en masa			Área verde		299,6	11,5%
TOTAL ÁREA URBANA CON RIESGOS						882,2	33,8%
TOTAL ÁREA URBANA						2611,5	100,0%

Fuente: Elaboración Propia

Figura N° 6-12: Zonificación final Usos de Suelo



7. PLAN DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

La finalidad del Seguimiento Ambiental es manifestar que los efectos relevantes reconocidos en el punto anterior evolucionan según lo establecido en los criterios de sustentabilidad del Plan. En este sentido el Plan de Seguimiento constituye una referencia para abordar el proceso de sondeo, que continúa posteriormente a la aprobación del Plan. Aspectos que se evidencian cuando el Plan entra en vigencia, y los procesos de población se arraigan en el territorio y se van ejecutando los proyectos físicos a los que el Plan dio cabida. De esta forma podrá estimarse si efectivamente las medidas que se propusieron en el Plan se cumplen y entre ellas las referidas a los criterios de sustentabilidad.

El objetivo es elaborar el plan de seguimiento ambiental del plan o decisión que se está evaluando. Corresponde a un plan de seguimiento de los componentes ambientales relevantes que son afectadas producto del instrumento desarrollado. Se deben considerar los criterios e indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficacia del plan.

El propósito del seguimiento de la decisión evaluada debe ser establecer hasta qué punto se cumplen los objetivos, las recomendaciones ambientales o los criterios ambientales y de sustentabilidad formulados en el informe ambiental, desarrollando un modelo de seguimiento aplicable a largo plazo y con capacidad de adaptación a las modificaciones que pueda sufrir el instrumento a lo largo de su ciclo de vida.

Cuadro N° 7-1: Indicadores de seguimiento

Objetivos del Plan	Indicador de Seguimiento	Parámetro de Referencia
Preservar la calidad del aire de la ciudad de Ovalle, evitando la instalación de industrias contaminantes y peligrosas	% de industrias instaladas en la ciudad de Ovalle.	Nº de Patentes Industriales entregadas en la ciudad de Ovalle, cada seis meses.

8. CRITERIOS E INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PLAN

Se definen indicadores de seguimiento en relación a los objetivos propios del ámbito de acción de un plan Regulador Comunal, que se exigen para el instrumento de Planificación. Se detalla a continuación el indicador de seguimiento empleado:

Cuadro N° 8-1: Indicadores de seguimiento

CRITERIO	INDICADOR DE SEGUIMIENTO	PARÁMETRO DE EFICACIA
Crecimiento por extensión dentro del límite urbano definido por el Plan.	m ² de permisos de edificación entregados dentro del límite urbano definido por el plan, en relación m ² de permisos de edificación entregados en las áreas rurales, dentro del territorio comunal.	Del total de m ² de permisos otorgados, dentro del territorio de planificación del plan. Al menos el 70% de estos deben estar localizados al interior del límite urbano. En un periodo de 3 años.
Declaratorias de aperturas y ensanches	Metros lineales de franjas afectas a ensanches y aperturas, materializadas sobre el total de metros lineales propuestos por el plan.	20% de materialización de metros lineales de las vías pormenorizadas en el cuadro de vialidad estructurante presente en la Ordenanza Local. En un periodo de 3 años
Materialización de Áreas verdes de Carácter Comunal.	m ² de áreas verdes materializadas sobre el total de áreas verdes propuestas por el plan. Para un periodo de 5 años	60% de la superficie de áreas verdes de nivel Comunal, materializadas en un plazo de 3 años desde la entrada en vigencia del plan.

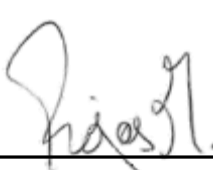
9. CRITERIOS E INDICADORES DE REDISEÑO DEL PLAN

A continuación se definen los criterios e indicadores que permiten evaluar la vigencia del Plan y su necesidad de reformulación, los cuales se relacionan directamente con los indicadores de seguimiento de la eficacia del plan y el cumplimiento de los parámetros definidos para este indicador.

La reformulación del plan obedecerá a una adecuación o actualización del instrumento, conforme a los cambios en las dinámicas de ocupación del territorio y/o mayor demanda de suelo para el desarrollo urbano. Se considerarán además, la formulación y actualización de planes seccionales que involucren territorios normados por el PRC, como así también modificaciones a la normativa de urbanismo y construcciones, que impliquen una modificación sustantiva al ámbito de acción del instrumento. Para ello se proponen los siguientes criterios, a tener presente para los fines de dar respuesta a la imagen objetivo del desarrollo urbano territorial del sistema Comunal, en los ámbitos territoriales en los cuales tiene injerencia, los cuales se relacionan con los criterios de sustentabilidad propuestos para el Plan.

Cuadro N° 9-1: Criterios de Reformulación

CRITERIO	INDICADOR	PARAMETRO DE REDISEÑO
Crecimiento por extensión en áreas rurales de la Comuna	M ² de permisos de edificación otorgados en áreas rurales, dentro del territorio comunal, en relación a la superficie total urbana.	Crecimiento por extensión superior al 2% de la superficie total urbana. En un periodo de 6 años
Concreción de la franja afecta a utilidad pública, asociada a declaratorias de aperturas y ensanches	Metros lineales de franjas afectas a ensanches y aperturas, no materializada antes del vencimiento del plazo estipulado por la legislación.	Declaratorias de aperturas y ensanches no concretados superior al 80% del total de metros proyectados por el Plan. En un periodo de 5 años
Materialización de Áreas verdes de Carácter Comunal.	M ² de áreas verdes no materializadas, sobre el total de áreas verdes propuestas por el plan. Para un periodo de 5 años	40% de la superficie de áreas verdes de nivel Comunal no materializadas en un plazo de 6 años desde la entrada en vigencia del plan.



Profesional Responsable
Patricio Rojas Montecino
Geógrafo