



PLAN REGULADOR COMUNAL DE O'HIGGINS: ETAPA II

Región de Aysén

Etapa V: Fase Aprobación: Consulta Pública y Conclusión de Anteproyecto

Memoria Explicativa



ENERO, 2026

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN7

1. DIRECTRICES GENERALES..... 8

1.1 *Antecedentes que justifican el proceso de planificación.....8*

1.2 *Objeto del proceso de planificación8*

1.3 *Alcance territorial.....9*

1.4 *Marco de referencia estratégico y normativo..... 11*

1.5 *Objetivos del proceso de planificación..... 19*

2 DIAGNÓSTICO 21

2.1 *Análisis Sistémico..... 21*

2.2 *Diagnóstico Integrado..... 40*

3 IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS 46

3.1 *Visión de Desarrollo 46*

3.2 *Objetivos de Planificación 46*

3.3 *Lineamientos de Planificación..... 47*

3.4 *Alternativas de Estructuración 50*

3.5 *Acuerdos Básicos..... 67*

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN..... 71

4.1 *Límite Urbano 71*

4.2 *Zonificación..... 73*

4.3 *Red Vial Estructurante 85*

4.4 *Densidades 89*

4.5 *Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano..... 91*

4.6 *Indicadores de Seguimiento 93*

4.7 *Proyectos, obras y medidas asociados al Plan..... 94*

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 Contexto geográfico comuna de O´Higgins..... 10

Imagen 2 Esquema de centros poblados incorporados en el PRC de O´Higgins 11

Imagen 3 Plano de loteo Villa O´Higgins 1979..... 18

Imagen 4 Plano de loteo Villa O´Higgins 1993..... 18

Imagen 5 Pirámide poblacional según sexo proyección año 2024, comuna de O´Higgins 22

Imagen 6 Clasificación climática de Köppen, comuna de O´Higgins..... 24

Imagen 7 Temperaturas medias y precipitaciones..... 24

Imagen 8 Bienes Nacionales protegidos en O´Higgins y comunas aledañas..... 26

Imagen 9 Fotografía de Villa O´Higgins desde mirador 29

Imagen 10 Fotografías sector Puerto Bahía Bahamondez 30

Imagen 11 Ruta Villa O´Higgins – El Chaltén 31

Imagen 12 Sector Candelario Mancilla con fotografías 31

Imagen 13 Evolución de la ocupación de suelo en Villa O´Higgins 33

Imagen 14 Evolución de la ocupación de suelo en Villa O´Higgins 33

Imagen 15 Usos de suelo en Villa O´Higgins 34

Imagen 16 Sectores tipológicos de la estructura predial en Villa O´Higgins 35

Imagen 17 Multicancha Angela García 36

Imagen 18 Plaza Pedro Rivera..... 36

Imagen 19 Plazoleta conjunto Lago Ciervo..... 37

Imagen 20 Plaza Teniente Merino 37

Imagen 21 Fotografía Plaza de Armas de Villa O´Higgins..... 37

Imagen 22 Fotografía plazoleta Tito Obreque 38

Imagen 23 Espacios de bolsillo implementado en Villa O´Higgins 38

Imagen 24 Red de espacios públicos y áreas verdes en área consolidada de Villa O´Higgins 38

Imagen 25 Elementos estructurantes y tendencias Villa O´Higgins 40

Imagen 26 Esquema de centro poblados evaluados para su incorporación al Área Urbana ... 48

Imagen 27 Principales Tipologías de zonificación utilizadas para la conformación de alternativas 49

Imagen 28 Plano alternativa 1 51

Imagen 29 Sistema de conectividades alternativa 1 52

Imagen 30 Sistema de áreas verdes y espacios públicos alternativa 1 53

Imagen 31 Sistema de equipamientos alternativa 1 54

Imagen 32 Sistema de zonas residenciales mixtas alternativa 1 55

Imagen 33 Plano alternativa 2 56

Imagen 34 Sistema de conectividades alternativa 2 57

Imagen 35 Sistema de áreas verdes y espacios públicos alternativa 2 58

Imagen 36 Sistema de equipamientos alternativa 2 59

Imagen 37 Sistema de zonas residenciales mixtas alternativa 2 60

Imagen 38 Plano alternativa 3 61

Imagen 39 Sistema de conectividades alternativa 3 62

Imagen 40 Sistema de áreas verdes y espacios públicos alternativa 3 63

Imagen 41 Sistema de equipamientos alternativa 3 64

Imagen 42 Sistema de zonas residenciales mixtas alternativa 3 65

Imagen 43 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Bahía Bahamondez 66

Imagen 44 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Candelario Mancilla.... 66

Imagen 45 Esquema con hitos y fechas de la consulta pública de la Imagen Objetivo..... 68

Imagen 46 Límite urbano propuesto para Villa O´Higgins 71

Imagen 47 Límite urbano propuesto en Bahía Bahamondez 72

Imagen 48 Límite urbano propuesto en Candelario Mancilla 72

Imagen 49 Zonificación Anteproyecto en Villa O´Higgins 74

Imagen 50 Distribución de porcentaje de suelo ocupado según uso 74

Imagen 51 Zonas Residenciales Mixtas Villa O´Higgins..... 75

Imagen 52 Zonas de equipamiento Villa O´Higgins 78

Imagen 53 Zonas de Actividad Productiva e Infraestructura en Villa O´Higgins 79

Imagen 54 Zonas de Áreas verdes y Espacios Públicos en Villa O´Higgins 81

Imagen 55 Zonificación anteproyecto en Bahía Bahamondez..... 82

Imagen 56 Zonificación anteproyecto en Candelario Mancilla 82

Imagen 57 Localización terreno desafectado 84

Imagen 58 Red vial estructurante de Villa O ´ Higgins 85

Imagen 59 Ejemplo de perfil para vía colectora propuesta de 25 m..... 86

Imagen 60 Ejemplo de perfil para vía de servicio propuesta de 20 m. 86

Imagen 61 Ejemplo de perfil para vía local propuesta de 17 m. 87

Imagen 62 Ejemplo de perfil para vía local propuesta de 15 m. 87

Imagen 63 Ejemplo de perfil para vía local propuesta de 12 m. 88

Imagen 64 Esquema de ubicación de perfiles elaborados 88

Imagen 65 Vialidad estructurante propuesta en Bahía Bahamondez 89

Imagen 66 Vialidad estructurante propuesta en Candelario Mancilla 89

Imagen 67 Densidades propuestas por Zona Residencial Mixta 89

Imagen 68 Áreas de riesgo en Villa O ´ Higgins..... 91

Imagen 69 Áreas de riesgo en Bahía Bahamondez 92

Imagen 70 Áreas de riesgo en Candelario Mancilla 92

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Población comunal año 2002, 2017 y proyecciones 2024, 2034..... 21

Tabla 2 Escenarios proyección de población 23

Tabla 3 Empresas por rubro comuna de O ´ Higgins, años 2010 - 2019 26

Tabla 4 N° de trabajadores dependientes y honorarios informados, años 2010 - 2019..... 27

Tabla 5 Superficies según usos de suelo 75

Tabla 6 Cálculo de población máxima por zona según superficie y densidad propuesta 90

Tabla 7 Indicadores de seguimiento propuestos para el PRC de O ´ Higgins 93

GLOSARIO

- **BBNN:** Ministerio de Bienes Nacionales.
- **DOP:** Dirección de Obras Portuarias.
- **EAE:** Evaluación Ambiental Estratégica.
- **ECLP:** Estrategia Climática de Largo Plazo.
- **ERD:** Estrategia Regional de Desarrollo.
- **GRD:** Gestión del Riesgo de Desastres.
- **INE:** Instituto Nacional de Estadísticas.
- **LGUC:** Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- **MINVU:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- **MOP:** Ministerio de Obras Públicas.
- **OGUC:** Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- **PLADECO:** Plan de Desarrollo Comunal.
- **PNDU:** Política Nacional de Desarrollo Urbano.
- **PNDLA:** Política Nacional de Desarrollo de Localidades Aisladas.
- **PNOT:** Política Nacional de Ordenamiento Territorial.
- **PNRRD:** Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres.
- **PRC:** Plan Regulador Comunal.
- **PRLA:** Política Regional de Localidades Aisladas.
- **PROT:** Plan Regional de Ordenamiento Territorial.
- **RRD:** Reducción del Riesgo de Desastres.
- **SEREMI MINVU:** Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- **SERVIU:** Servicio de Vivienda y Urbanismo.
- **SII:** Servicio de Impuestos Internos.
- **SNASPE:** Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado.
- **ZOIT:** Zona de Interés Turístico.

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal (PRC) de O'Higgins (en adelante PRC de O'Higgins) elaborado por el municipio con la asesoría técnica de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) de la región de Aysén. Este PRC es el primer instrumento de planificación territorial de nivel comunal con el que cuenta O'Higgins, que ha mantenido un desarrollo urbano principalmente en su cabecera comunal Villa O'Higgins regido por un plano de loteo de del Ministerio de Bienes Nacionales (BBNN) cuya data original es del año 1965, el que posteriormente se ha actualizado y modificado, manteniéndose vigente el "Plano de Loteo Villa O'Higgins de BBNN N°XI-4-258 C.U. 1986 (Modifica parcialmente el Plano N°XI-3-65 T.U.)"

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

La Memoria Explicativa aborda las distintas fases de desarrollo del PRC con énfasis en la propuesta de anteproyecto, cumpliendo este documento el rol de exponer de manera clara y fundamentada los criterios técnicos, normativos y territoriales que sustentan la propuesta de ordenamiento del espacio urbano de la comuna. Para lo anterior, el documento se estructura en cuatro capítulos principales que corresponden a los siguientes: Directrices Generales, Diagnóstico, Imagen Objetivo y acuerdos básicos; y Diseño del Plan.

El primer capítulo de Directrices Generales contiene acciones de apresto del proceso de planificación, entre las que se encuentran los antecedentes que justifican el proceso de planificación, el objeto y alcance territorial del proceso de planificación, el marco de referencia estratégico y normativo, y los objetivos del proceso de planificación.

El segundo capítulo de diagnóstico se presenta una síntesis de los elementos que caracterizan el territorio de planificación. En este apartado se revisa el análisis por sistema de O'Higgins, contemplando el ámbito urbano, ambiental, económico, de movilidad, los equipamientos, riesgos, redes de infraestructura, entre otros. Se presentan de igual forma las tendencias y escenarios proyectados, concluyendo con una identificación de elementos estructurantes del territorio y de desafíos para el proceso de planificación.

El tercer capítulo que aborda el proceso de imagen objetivo y sus respectivos acuerdos, presenta las alternativas de estructuración territorial desarrolladas de acuerdo a los desafíos de planificación identificados. De esta forma se presentan los lineamientos y fundamentos técnicos de las alternativas, junto a los antecedentes que dan cuenta de la realización del proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo de acuerdo a lo reglamentado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en su Ordenanza (OGUC), culminando con los respectivos acuerdos que sirven de base para la elaboración del anteproyecto del PRC.

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

1. DIRECTRICES GENERALES

1.1 Antecedentes que justifican el proceso de planificación

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

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

La comuna de O´Higgins desde su creación no ha contado con un Instrumento de Planificación Territorial que permita orientar su desarrollo urbano. Durante el año 2004 se llevó a cabo una consultoría denominada "Levantamiento Normalización Plan Seccional Villa O´Higgins" que finalmente no logró la entrada en vigencia de dicho Plan. Frente a lo anterior, Villa O´Higgins solo ha contado a la fecha con un Plano de Loteo que aunque ha permitido el otorgamiento de una estructura en torno al centro de la localidad, no permite una implementación de una visión de desarrollo urbano a largo a plazo en el territorio ni tampoco cuenta con una gama más amplia de elementos regulatorios que se pueden definir a través de un PRC, entre ellas, la reserva de espacios para vialidad estructurante, el reconocimiento de áreas de riesgo, y normas urbanísticas aplicables por zona o sub zona.

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

1.2 Objeto del proceso de planificación

El objeto del Plan se enmarca en las facultades normativas y el ámbito de acción propio de un Plan Regulador Comunal, correspondiendo el PRC de O´Higgins a un proceso aprobatorio de un primer instrumento de planificación territorial, no existiendo un instrumento previo ni un instrumento de nivel intercomunal que considerar.

El ámbito de competencia del PRC de O´Higgins se encuentra dado por el art. 2.1.10 bis de la OGUC, el cual define que las disposiciones de un PRC se referirán a aspectos urbanísticos como el límite urbano de los centros poblados, la red vial urbana de la comuna, (vías colectoras, de servicio, locales y pasajes), la asimilación de vías existente, los terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques incluidos sus ensanches (terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública), la definición de zona o inmuebles de conservación histórica, además de la exigencia de obras de ornato en las áreas afectas a declaratoria de utilidad pública.

A lo anterior se suman disposiciones relacionadas a la altura y transparencia de cierros hacia el espacio público, exigencia de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio, características de los espacios públicos del territorio del Plan (arborización, vegetación, iluminación externa, aceras, bandejones) determinación de sectores vinculados a monumentos nacionales y el otorgamiento de incentivos en las normas urbanísticas condicionadas de acuerdo a lo dispuesto en el art. 184 de la LGUC.

De igual forma, el PRC puede establecer una zonificación en la que se dividirá el territorio urbano de la comuna, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas:

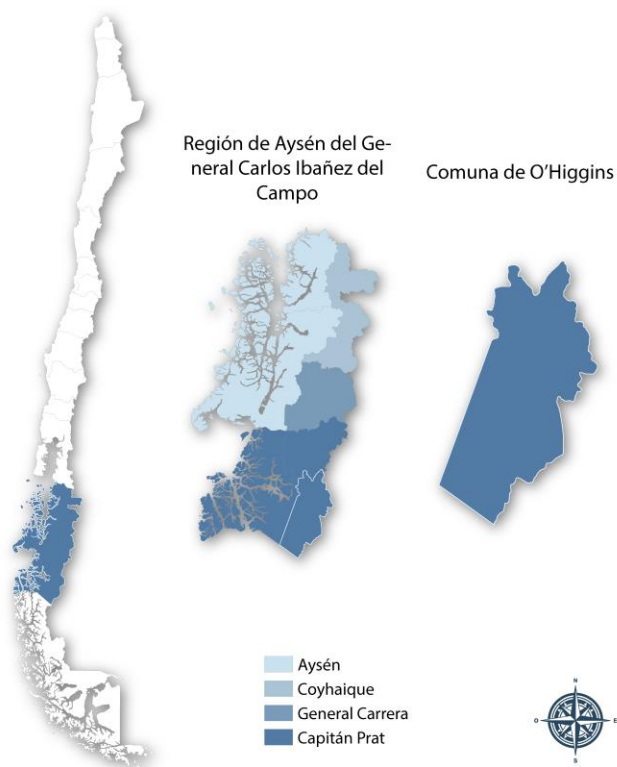
- Usos de suelo.
- Sistemas de agrupamiento de las edificaciones.
- Coeficientes de constructibilidad.
- Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores.
- Alturas máximas de edificación.
- Adosamientos.
- Distanciamientos mínimos a los medianeros.
- Antejardines.
- Ochavos y rasantes.
- Superficie de subdivisión predial mínima.
- Densidades máximas.
- Exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones.
- Áreas de riesgo o de protección.

1.3 Alcance territorial

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

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

Imagen 1 Contexto geográfico comuna de O´Higgins



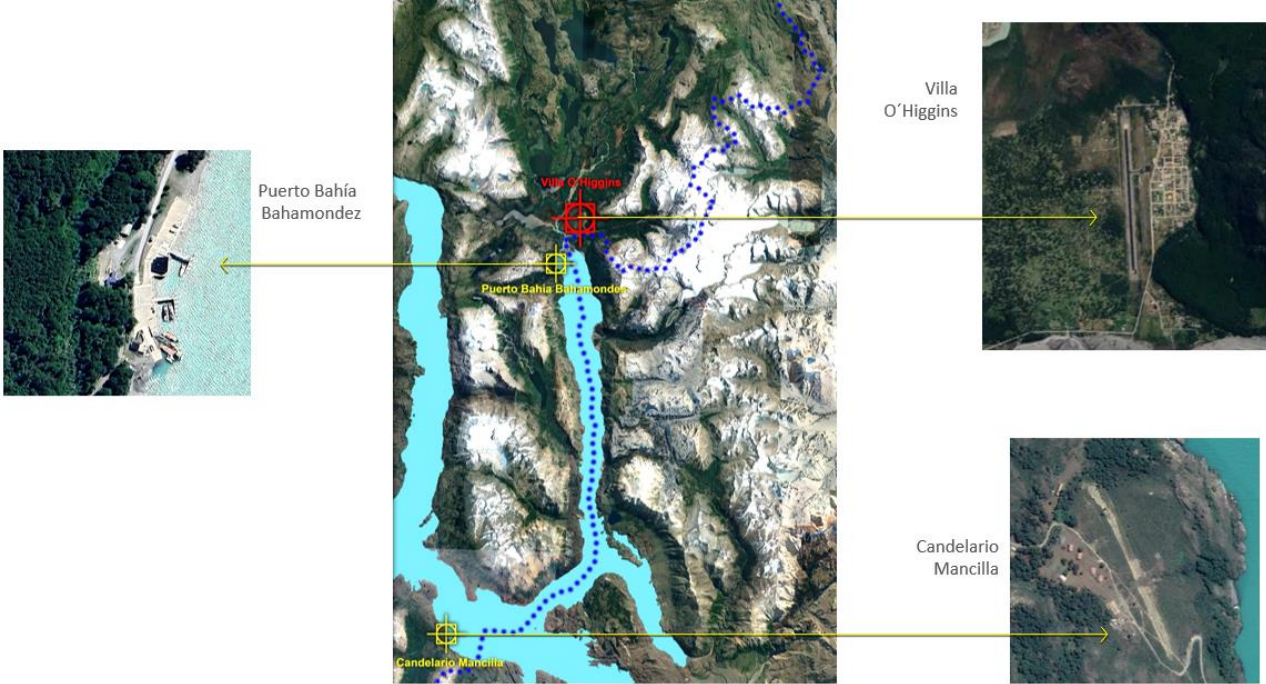
Fuente: Elaboración propia.

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

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

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

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



Fuente: Elaboración propia.

1.4 Marco de referencia estratégico y normativo

En este subcapítulo se señalan los instrumentos indicativos y normativos que conforman el marco de referencia para el desarrollo del Plan.

1.4.1 Políticas y Estrategias de Nivel Nacional

a) Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU 2014)

La PNDU, ya más de una década de su entrada en vigencia, nos posiciona en un punto en el cual los conceptos de los principios rectores de gradualidad, descentralización, equidad, integración social, participación, identidad, compromiso, calidad, eficiencia, adaptabilidad, resiliencia y seguridad, ya han sido incorporados en la discusión pública como norte a seguir; así como los ámbitos de acción Integración social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio, con la Institucionalidad y Gobernanza como eje articulador de éstos; ya se han ido materializando en distintos programas, estudios e incluso Políticas, como por ejemplo la Política Nacional de Parque Urbanos.

Para el presente Plan, es relevante analizar cómo el área urbana de O´Higgins y sus poblados responden a cada uno de los ámbitos de acción de la política, considerando su condición fronteriza, sus aptitudes para el desarrollo de la actividad turística y su relevante patrimonio cultural y natural, en el contexto del rol que tiene la comuna a nivel estratégico y por su conectividad a nivel nacional e internacional.

b) Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT 2021)

La PNOT, publicada en Diario Oficial el 5 julio del 2021, es una política de alcance nacional y orienta la acción tanto de los órganos del Estado como de los actores privados con incidencia territorial, en un horizonte temporal de 30 años.

El objetivo general de la PNOT es proporcionar un marco que oriente estratégicamente el ordenamiento y la gestión del territorio, en base a sus potencialidades, singularidades, y relaciones funcionales, por cuanto en éste convergen los diversos intereses y acciones para la creación de oportunidades; contribuyendo al desarrollo sustentable, a una economía baja en emisiones, y al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Los principios rectores que orientan su implementación son: Sustentabilidad, Diversidad Territorial, Equidad Territorial, Integralidad, Participación, Descentralización, Gradualidad, Dinamización Productiva y Competitividad Territorial. Por otro lado, los contenidos de la PNOT se estructuran en base a cinco ejes estratégicos:

1. Sistema de asentamientos humanos que propenda a una mejor calidad de vida de las personas, mediante un territorio seguro e inclusivo.
2. Sistema económico-productivo para un territorio dinámico, productivo y con oportunidades.
3. Sistema natural para un territorio diverso y rico en recursos naturales y culturales.
4. Sistema de infraestructura y logística para fortalecer redes, servicios, conectividad y comunicaciones.
5. Sistema socio-territorial integrado que promueva complementariedad y sinergia territorial.

La propuesta territorial elaborada se enmarca e integra los postulados de la PNOT dentro del marco de competencias de un PRC, considerando el contexto específico de los centros poblados incluidos en el PRC de O'Higgins.

c) Política Nacional de Desarrollo de Localidades Aisladas (PNDLA 2010)

La PNDLA, vigente desde el 2010, tiene dos principales objetivos: promover la integración armónica de todos los sectores de la nación y asegurar el derecho de todos los habitantes a participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional, independientemente de su lugar de residencia; y promover el liderazgo regional para la gestión de las localidades aisladas, mejorando las condiciones de habitabilidad y coordinando la focalización y flexibilidad de la estrategia para el desarrollo social, cultural y económico.

Los principios generales en los que se funda la política son los siguientes:

- Busca la equidad social.
- Aspira a lograr una equidad territorial.
- Es subsidiaria.
- Es excepcional.
- Es de Soberanía.
- Busca fortalecer la descentralización.

Para el presente Plan se consideraron los objetivos y principios definidos en la política, dado que el territorio comunal mantiene características de difícil acceso a ciertas zonas las cuales son consideradas como localidades aisladas, siendo el caso de Candelario Mancilla.

d) Política Nacional para la Reducción del Riesgo De Desastres (PNRRD 2020 – 2030)

La PNRRD, publicada en Diario Oficial 16 marzo 2021, tiene por objetivo orientar la gestión del riesgo de desastres de origen natural, así como, en particular, cada una de las partes del ciclo del riesgo, es decir, acciones de prevención, respuesta y recuperación. Se rige bajo los principios de gradualidad, seguridad, prevención, solidaridad, complementariedad, responsabilidad, equidad, descentralización, sustentabilidad, y coordinación.

La política establece un conjunto de principios, enfoques transversales, ejes prioritarios y objetivos estratégicos, que serán implementados a través de su respectivo Plan Estratégico Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres (PENRRD 2020-2030), el que considerará las particularidades de cada territorio por medio de la ejecución de acciones estratégicas. Este Plan se estructura en torno a 5 ejes prioritarios de los cuales se desprenden 25 objetivos estratégicos. Los ejes mencionados son:

- Comprender el Riesgo de Desastres, en todos los niveles y tanto por el Estado, el sector privado y la sociedad civil, para fomentar una cultura de prevención y auto aseguramiento.
Dentro de este eje, el tercer objetivo señala “contar con herramientas sectoriales y territoriales para la toma de decisiones considerando escenario de riesgo de desastres”, dentro del cual se puede incluir el proceso de elaboración y la actualización de un instrumento de planificación comunal.
- Fortalecer la Gobernanza de la Gestión del Riesgo de Desastres (GRD), generando un fortalecimiento institucional, brindando capacidades de tomar decisiones con énfasis en una gestión integral y prospectiva del riesgo de desastres. En el tercer objetivo de este eje, se señala: Incorporar en las políticas, planes y programas del estado que corresponda, el enfoque de Reducción del Riesgo de Desastres (RRD), objetivo en el que también se entiende por incluido la actualización del PRC.
- Planificar e invertir en la RRD para la resiliencia, buscando mecanismos permanentes y eficientes que promuevan la inversión y protección financiera, pública y privada, para aumentar la resiliencia. Los dos objetivos que más se relacionan con el accionar de un PRC son el 1º y 4º, los cuales señalan “Implementar medidas estructurales para la RRD y el desarrollo de infraestructura resiliente ante desastres” y “Fortalecer el enfoque de RRD en instrumentos de planificación y ordenamiento, en sus diversas escalas territoriales” respectivamente.
- Proporcionar una respuesta eficiente y eficaz, a partir de fortalecer su capacidad de preparación. Desde este eje se desprende un Objetivo el cual señala “Fortalecer los sistemas de alerta temprano, de monitoreo, de evacuación y de comunicaciones”. Especialmente en lo referido a la estrategia de evacuación, el PRC puede aportar, especialmente en la estructura de la vialidad y la zonificación.
- Fomentar una recuperación sostenible, impulsando procesos, mecanismos y procedimientos que aseguren que tras la ocurrencia de un desastre se logren transformar las condiciones de riesgo preexistentes en condiciones de sostenibilidad y resiliencia, vale decir que se avance conscientemente durante la recuperación en la RRD.

e) Política Energética de Chile 2050

La visión de la Política Energética Nacional al 2050 propone un sector energético confiable, inclusivo, competitivo y sostenible, entendido como un motor de desarrollo que mejora la calidad de vida de las personas sin comprometer el medio ambiente ni la equidad. A través de un enfoque sistémico, se prioriza la confiabilidad del sistema como base, conciliándola con la inclusividad, la competitividad y la sustentabilidad ambiental. Esta visión se construyó mediante un proceso participativo y se alinea con los criterios internacionales del World Energy Council, aunque reconoce los desafíos actuales del país en seguridad, equidad y sostenibilidad energética.

Los cuatro pilares de la Política Energética de Chile al 2050, que sustentan su visión de largo plazo, son:

- Seguridad y calidad del suministro: Garantizar un sistema energético robusto, resiliente y confiable, con acceso universal y tecnologías inteligentes que empoderen a los usuarios.
- Energía como motor de desarrollo: Promover el desarrollo económico inclusivo, territorialmente equilibrado, con infraestructura coherente con las necesidades locales, precios competitivos e innovación tecnológica.
- Energía compatible con el medio ambiente: Minimizar los impactos ambientales, avanzar hacia una matriz baja en emisiones y cumplir compromisos internacionales en materia climática.
- Eficiencia y educación energética: Fomentar una cultura del buen uso de la energía, mejorar la eficiencia energética en hogares, industrias y transporte, y educar a la ciudadanía para un consumo consciente.

Dentro de las competencias de un PRC y en relación con los postulados por la Política Energética de Chile al 2050, a través del instrumento de planificación es posible identificar y permitir usos de suelo compatibles con proyectos de energías renovables, fomentar la creación de ciclovías y ejes peatonales, además de la posibilidad de incluir incentivos que promuevan la eficiencia energética en viviendas o equipamientos públicos, colaborando finalmente a una mejora en la sustentabilidad urbana.

f) Estrategia Climática de Largo Plazo 2050

El Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, en su sesión del 21 de octubre del 2021, acordó pronunciarse favorablemente sobre los contenidos de esta Estrategia Climática de Largo Plazo (ECLP). El instrumento define los lineamientos generales de largo plazo que seguirá el país de manera transversal e integrada, considerando un horizonte a 30 años, para hacer frente a los desafíos que presenta el cambio climático; transitar hacia un desarrollo bajo en emisiones de gases de efecto invernadero, hasta alcanzar y mantener la neutralidad de emisiones; reducir la vulnerabilidad y aumentar la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático; y así, dar cumplimiento a los compromisos internacionales asumidos por el Estado de Chile en la materia. La ECLP es la hoja de ruta que contiene las metas que permitirán alcanzar estos objetivos a más tardar al 2050.

Dentro de los contenidos, que se ordenan en: 1. Antecedentes; 2. Visión de largo plazo de Chile: Transición al desarrollo sustentable e inclusivo a más tardar al 2050; 3 Mitigación:

Camino a la Carbono Neutralidad a más tardar al 2050; 4. Adaptación: Camino a la resiliencia climática; 5. Contribuciones sectoriales y componentes de integración; 6. Una cuestión territorial e intersectorial, 7 Costo efectividad (económica, ambiental y social), 8 Costos Indirectos de la Inacción en cambio climático y 9 Medios de implementación y seguimiento de la ECLP.

Del punto 6, es importante para el presente estudio: 6.2 Fortalecimiento de capacidades para la gestión regional y comunal del cambio climático.

Para ello, la ECLP, plantea en sus medios de implementación la Estrategia de Desarrollo de Capacidades y Empoderamiento Climático (ACE, Action for Climate Empowerment), la cual contribuirá al fortalecimiento de capacidades institucionales locales. Igualmente, Chile cuenta con programas estatales que aportan al fortalecimiento de las capacidades de los gobiernos regionales y comunales en materias relacionadas al cambio climático.

1.4.2 Políticas, Planes y Estrategias de Nivel Regional

a) Estrategia Regional de Desarrollo de Aysén (ERD de Aysén 2009 – 2030)

La ERD de Aysén orienta la conducta del accionar público y que como sociedad desea que se guíe el desarrollo regional, el cual se propone bajo los siguientes principios orientadores:

- **Sustentabilidad:** visualizando la calidad medioambiental como una ventaja competitiva de la región, en especial para la industria turística.
- **Equidad:** referido a que los efectos positivos del desarrollo lleguen a los territorios más apartados de la región y se transmita a las personas que habitan en ellos, sin distinción.
- **Eficiencia:** entendida como la capacidad de las instituciones públicas de conseguir los mayores resultados con los recursos disponibles y así maximizar el beneficio para la región.
- **Calidad:** como atributo relevante de la gestión pública y privada, asimilable al concepto de calidad total en las empresas que permita hacer frente a la incertidumbre, al riesgo del entorno y a la competencia. Se deberá procurar incorporar el concepto de calidad total en los diversos ámbitos de gestión del territorio.
- **Transparencia y comunicación:** Permitiendo el libre acceso a la información de todo tipo generada desde el aparato público y estableciendo instancias de comunicación y dialogo social permanente.

Por otro lado, la ERD realiza un diagnóstico sectorial bajo el cual se establece la base para definir ocho objetivos de desarrollo, de los cuales dos se relacionan en mayor medida con los ámbitos de competencias de un PRC. El objetivo 2 plantea incrementar la población a partir de un patrón de asentamientos humanos que permita sustentar actividades económicas y sociales sobre el territorio regional, aportando a la diversidad cultural y fortaleciendo el sentido de pertenencia territorial, desde el cual se plantea el desarrollo de centros poblados en diversas jerarquías como centros urbanos mayores, intermedios y menores.

El objetivo 5 en tanto, propone promover la valoración que tienen los habitantes respecto de su patrimonio ambiental a través de mecanismos adecuados para su protección y uso sustentable, para lo que se considera relevante el avance en el ordenamiento del territorio,

estableciendo una jerarquización de centros poblados con sus respectivas directrices estratégicas para el desarrollo y crecimiento de las ciudades de la región.

b) Plan Regional de Ordenamiento Territorial de Aysén (PROT de Aysén 2013)

El PROT de la región de Aysén se constituye como un instrumento que pretende potenciar el desarrollo de cada uno de los sectores de la economía minimizando conflictos de intereses y garantizando la sustentabilidad del proceso. De esta forma se espera igualmente hacer menos dificultosa la gestión de los territorios y el uso de los recursos, al existir un ordenamiento territorial explícito y definido tanto para los actores públicos como para los privados. Llevado a lo concreto, el PROT permite la especialización de objetivos planteados en la ERD, además de ser un instrumento indicativo de los usos de suelo, permitiendo la coordinación de políticas, planes y programas provenientes desde el sector público.

El PROT hace mención a O'Higgins en variadas oportunidades, principalmente relevando el Lago O'Higgins y los atractivos turísticos que pueden ser potenciados en el sector. Se señala que, dentro de la región, O'Higgins es la comuna que presenta mayor cantidad de áreas verdes mantenidas por los municipios por habitante (34,3 m²). Se entrega además un dato relevante respecto a la ocupación de la fuerza trabajadora en O'Higgins, en donde proporcionalmente el 50,49% se encontraría en labores de lo que el INE identifica como "Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria". En cuanto a su demografía, se indica que, al momento de la elaboración del instrumento, el no contar con establecimientos de educación media implicaría que la población joven migre hacia la capital regional en búsqueda de alternativas para la continuidad de sus estudios.

Dentro de las localidades de la región, el PROT calcula un índice de aislamiento desde el cual resulta un ranking en donde aparecen Villa O'Higgins y Candelario Mancilla dentro de los primeros 10 lugares, este último ocupando el primer puesto como la localidad con el mayor índice de aislamiento estructural, menor índice de grado de integración y el mayor índice de aislamiento regional.

c) Política Energética Aysén 2050

Esta política propone una visión hacia el 2050 en la cual la región de Aysén cuenta con un sistema energético sustentable, diversificado y competitivo. Los habitantes disponen de energía en forma equitativa y confiable, lo que promueve su calidad de vida y el desarrollo regional sustentable. Se potencia el ahorro energético y la autogeneración con energías renovables no convencionales, la energía se usa eficientemente y las personas respiran aire limpio. Desde esta visión se desprenden cuatro ejes estratégicos sobre los que se estructura la política:

- Energía sustentable.
- Eficiencia y educación energética.
- Acceso equitativo y universal, seguridad y calidad.
- Fortalecimiento energético regional.

Respecto de temáticas relativas a la planificación y el ordenamiento territorial, estas se abordan de forma más específica a través del lineamiento estratégico 4 del cuarto eje, el cual tiene como líneas de acción la integración de consideraciones energéticas en la planificación estratégica regional y el promover instrumentos de gestión territorial vinculados al sector energía.

d) Política Regional de Inserción Internacional de Aysén 2013

Bajo el reconocimiento de que a través del contacto con países y regiones del mundo se abren oportunidades de apoyo para el desarrollo regional, de que la gestión descentralizada para la atracción de inversiones extranjeras permite la concreción de iniciativas de desarrollo regional y de que la cooperación internacional es una valiosa alternativa para el desarrollo de iniciativas regionales, la política de internacionalización de la región de Aysén se basa en tres principios:

- Desarrollo económico, social y cultural internacional creciente.
- Desarrollo de ciencia y tecnología.
- Vinculación transfronteriza y global avanzando hacia una integración fortalecida.

En vista de que O'Higgins se localiza en la frontera con Argentina y cuenta con pasos internacionales habilitados en su territorio, será relevante su evaluación y consideración como elementos potenciadores de integración entre países que pueden servir también para el desarrollo de distintas actividades en la zona, como por ejemplo en lo asociado al ámbito turístico.

e) Política Regional de Localidades Aisladas de Aysén

La Política Regional de Localidades Aisladas (PRLA) de Aysén otorga una bajada a nivel regional a la política nacional que aborda la materia. Esta tiene como fin el contribuir a un patrón de asentamientos humanos equilibrado que estimule la permanencia de los habitantes de sus localidades. En esa misma línea, su propósito es superar las brechas en el acceso a servicios básicos públicos y privados, conectividad física y digital; y acciones de cultura y patrimonio de las localidades aisladas. Dentro de la política, para la comuna de O'Higgins se registran dos localidades que estarían calificadas como aisladas según la metodología utilizada por la política para su definición, las que corresponden a Villa O'Higgins y Candelario Mancilla.

La bajada de programas a cartera de inversiones mediante la PRLA pretende superar las brechas actuales de aislamiento al interior de la región por medio de planes y programas específicos según prioridades extraídas a partir del diagnóstico. Estas prioridades se resumen en cuatro programas, en donde el primero denominado "Programa de Regularización de Saneamiento Básico" guarda relación con la cobertura de las necesidades consideradas como básicas, para lo que se consideran los siguientes planes:

- Plan de Agua Potable y Alcantarillado.
- Plan de Energización.
- Plan de Manejo de Residuos Sólidos.
- Plan de Regularización de Tenencia de la Tierra.

Lo anterior se complementa con el "Programa de Acceso a Servicios Públicos y Privados prioritarios", el "Programa de Aseguramiento de Conectividad Básica" y el "Programa de Desarrollo Cultura, Patrimonio e Identidad".

1.4.3 Planes e Instrumentos de Nivel Comunal

a) Loteo aprobado (modifica el original SEREMI MINVU n°5, mayo 1993)

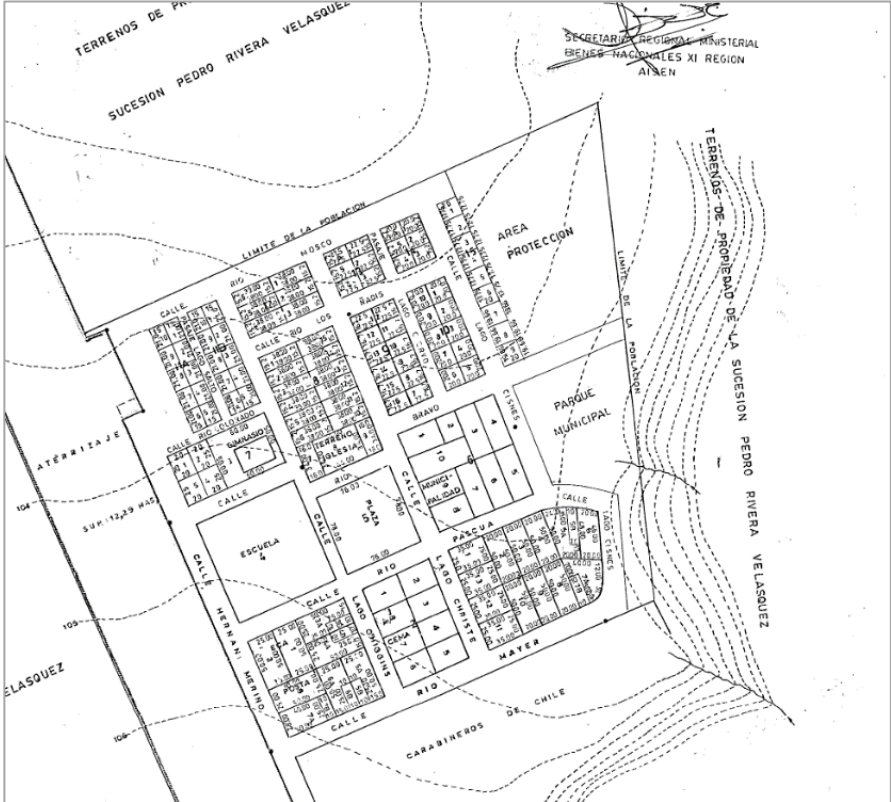
Las figuras siguientes permiten observar el loteo vigente en la Villa, comparando la situación en 1979 (modificado sobre el original de 1965) y su modificación en 1993. Los planos que muestran las figuras corresponden a planos inscritos en el Registro de Propiedad de Coyhaique.

Imagen 3 Plano de loteo Villa O´ Higgins 1979



Fuente: Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales. Plano con fecha octubre 1979, Ministerio de Tierras y Colonización. Copia actualizada.

Imagen 4 Plano de loteo Villa O´ Higgins 1993



Fuente: Fuente: Ministerio de Bienes Nacionales. Copia archivada en el Registro de Propiedad de Coyhaique en 1993. Plano protocolizado en 1992.

De acuerdo con la SEREMI MINVU Región de Aysén, la leyenda en el plano inferior a la derecha, que indica terrenos de propiedad privada (Pedro Rivera Velásquez), es un error y debe prevalecer la leyenda Terrenos Fiscales indicada en el plano superior a la derecha. Asimismo, respecto de Carabineros de Chile, debe prevalecer la leyenda del plano superior, puesto que no existen terrenos de propiedad de la institución. Estos son fiscales y corresponden a una destinación.

Respecto de la evolución de la ocupación de la Villa, los emplazamientos más recientes corresponden a loteos y construcción de viviendas con subsidio estatal (gestión del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)). Hacia el norte y sur del área central, el crecimiento es en base a lotes de mayor magnitud asociados a un concepto de extensión urbana. A esto se agrega una incipiente ocupación en las mesetas del cerro Santiago.

b) Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO 2024-2030)

El PLADECO vigente manifiesta como visión "O'Higgins comuna accesible, que privilegia el desarrollo humano, promoviendo la participación ciudadana, que manifiesta y pone en valor su patrimonio natural y cultural, siendo un referente nacional en materia de desarrollo sustentable" mientras que establece como misión lo siguiente: "La Municipalidad de O'Higgins busca mejorar la calidad de vida de todos los habitantes de la Comuna, brindando calidad de atención mediante una administración eficaz y eficiente de los recursos, haciendo partícipe a vecinas y vecinos en el desarrollo económico, social y cultural.

Relacionado con las competencias de un PRC, el PLADECO plantea a través de su síntesis diagnóstica una sección de Desarrollo Territorial, en donde se dice que *"El suelo urbano se encuentra en una situación de máximo uso, de modo que es necesario poder finalizar el documento PRC que está en proceso de actualización para poder gestionar de manera urgente la demanda de construcción de viviendas y otros espacios necesarios para la comuna"*. Se establece de igual forma como una de sus orientaciones principales el valorar y conservar el patrimonio natural y cultural, así como la promoción del patrimonio tangible de O'Higgins y el fortalecimiento del ordenamiento y la planificación territorial de la comuna.

En cuanto a lo referente a infraestructura, en el escenario actual se plantea que *"La comuna cuenta con infraestructura pública insuficiente acorde a los requerimientos de la comunidad, se requiere un espacio para el desarrollo de Cultura, Deporte, Entretenimiento, así como para todas las oficinas municipales. Se requiere ampliar y mantener la red de parques municipales existentes para la proyección Turística."*

1.5 Objetivos del proceso de planificación

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

1.5.1 Objetivos Generales

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

1.5.2 Objetivos Específicos

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

2 DIAGNÓSTICO

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

2.1 Análisis Sistémico

2.1.1 Sistema Sociodemográfico

Se realiza a continuación un análisis de la realidad poblacional de O´Higgins para comprender sus características desde el punto de vista demográfico, los grupos existentes y los escenarios de crecimiento poblacional hacia el futuro.

Según el Censo de Población y Vivienda realizado por el INE (2017), en O´Higgins se contaba con 625 personas al año 2017, lo que representaba el 0,6% de la población regional. Al año 2024 de acuerdo a la última información dada por el INE, la comuna cuenta con 647 personas, número menor al proyectado (a la fecha no se cuenta con proyecciones de población actualizadas desde el INE).

Tabla 1 Población comunal año 2002, 2017 y proyecciones 2024, 2034

Año	Población	% variación	% Ruralidad	IM (por 100 mujeres)	IAM (por 100 menores de 15 años)
Censo 2002	463	--	100,00%	149%	25%
Censo 2017	625	35%	100,00%	149%	51%
Proyecciones 2024	675	8,00%	100,00%	110%	71%
Proyecciones 2034	689	2,07%	100,00%	106%	97%

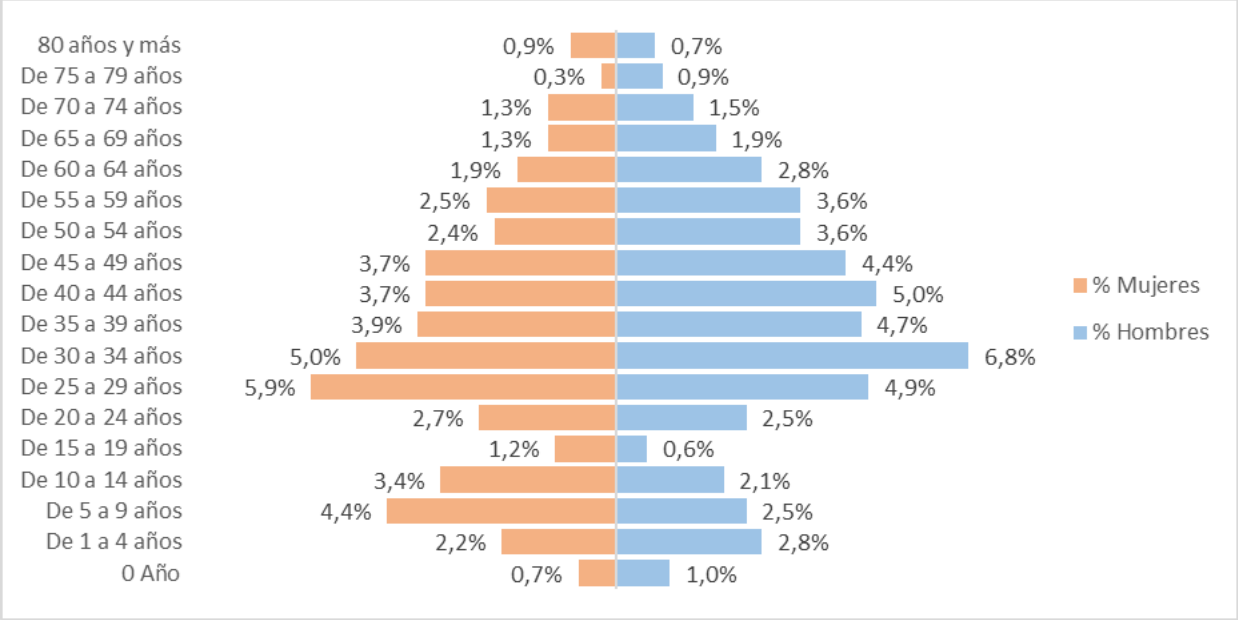
Fuente: Elaboración propia con base en Censo de población y vivienda INE 2002,2017.

La comuna tuvo un aumento de su población de un 35% entre los años 2002 y 2017, cifra superior a la experimentada a nivel regional (13%). Respecto a la tasa anual de crecimiento, esta alcanzó un 2% en el último período intercensal (2002-2017), superior a la regional que alcanzó un 0,8% en el mismo periodo. Cabe mencionar que, de acuerdo con la clasificación utilizada por el INE, la totalidad de la población de la comuna es rural.

La proyección del INE indica que para el año 2024 la población de la comuna ascendería a 675 habitantes, mientras que para la próxima década muestra un enlentecimiento del crecimiento poblacional, estimando para el año 2034 un total de 689 habitantes en O´Higgins.

En cuanto a la distribución etaria según la pirámide poblacional de O´Higgins se observa que hay un porcentaje mayor de mujeres jóvenes menores de 30 años (20,6%) en relación con los hombres (16,4%). El 13,6% de la población comunal tiene 60 años o más, siendo los hombres el grupo levemente más numeroso.

Imagen 5 Pirámide poblacional según sexo proyección año 2024, comuna de O´Higgins



Fuente: Elaboración propia con base en proyecciones de población INE, censo 2017.

Las personas de 19 años o menos, es decir, aquellos que eventualmente todavía se encuentran dentro del sistema escolar, son el 21% de la comuna, y el 65,3% de las personas tiene entre 20 y 59 años. En este último grupo etario, destaca el segmento de entre 25 y 34 años (22,7%), población joven en edad procreativa, lo que puede estar evidenciando un ciclo demográfico importante, con un mayor número de nacimientos en los próximos años. El proceso de envejecimiento proyectado por el INE, si bien se observa en la base de la pirámide, no es acentuado debido a la concentración demográfica en los rangos etarios medios que representan a la población joven, por lo que puede darse una reversión dependiendo del comportamiento reproductivo de esta población.

Desde el ámbito sociodemográfico también la población flotante es crucial para la comuna de O'Higgins, influyendo significativamente en su dinámica económica y residencial. La comuna ha desarrollado un enfoque especializado en el turismo, destacando sus recursos naturales y su belleza paisajística, especialmente vinculada con la Carretera Austral. Este enfoque ha convertido al turismo en un polo económico, atrayendo a emprendedores y diversificando las actividades de los residentes históricos. La trayectoria demográfica de la comuna está estrechamente relacionada con el turismo, y la planificación territorial debe considerar el incremento de la población durante la temporada alta, de diciembre a marzo.

En el período de máxima visitación, la relación entre la población flotante y la residente es de aproximadamente 1,15 visitantes por cada residente. Esta relación se basa en la capacidad de alojamiento turístico, que se ajusta con el tiempo para acomodar el creciente número de visitantes. Los modelos de negocio turístico dependen de rentabilizar las inversiones durante la temporada estacional, por lo que es esencial contar con una infraestructura suficiente para atender a un volumen de turistas cuyo gasto garantice la sostenibilidad del sector. Se espera que la relación entre la población flotante y residente se mantenga o incluso aumente en el futuro.

Desde la perspectiva de la planificación urbana, es fundamental considerar a Villa O'Higgins como un pueblo turístico que debe integrar a residentes y visitantes en sus estrategias de desarrollo. Dada la estacionalidad de la actividad turística, la planificación debe incluir la gestión de la población fluctuante y la infraestructura necesaria para sostenerla. Además, es importante tener en cuenta el fenómeno de "hibernación", donde algunos habitantes se trasladan a otras comunas durante el invierno para realizar actividades alternativas. Esta movilidad puede

intensificarse en el futuro y debe ser considerada en la planificación territorial y económica de la comuna.

Respecto a las proyecciones demográficas, el INE proyecta un crecimiento conservador de la población de O’Higgins, con una tasa anual de 0,207% entre 2024 y 2034. Esta tasa es extremadamente conservadora y sugiere un despoblamiento de la comuna a largo plazo, sin alinearse con el análisis demográfico actual.

En contraste, un escenario optimista prevé un crecimiento anual del 3%, casi un 1% superior al observado en el último período intercensal (2002-2017). Este optimismo se basa en un ciclo demográfico positivo, la consolidación del sector turístico y modalidades más flexibles de asentamiento en el territorio.

De acuerdo con las tendencias observadas, y al análisis realizado, se proyecta una población de 1.699 residentes en Villa O’Higgins para el año 2034, 758 habitantes y 940 visitantes según un escenario optimista, considerando la relación de 1.15 visitantes por cada residente.

Tabla 2 Escenarios proyección de población

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

Fuente: Elaboración propia.

2.1.2 Sistema Físico y Natural

Con el estudio del Sistema Físico y Natural se determinan las cualidades del medio natural presentes en el territorio, su vulnerabilidad y las condiciones de protección que deberían imponerse, así como la manera de restringir, implantar y proyectar los posibles usos a definir en futuras etapas del estudio.

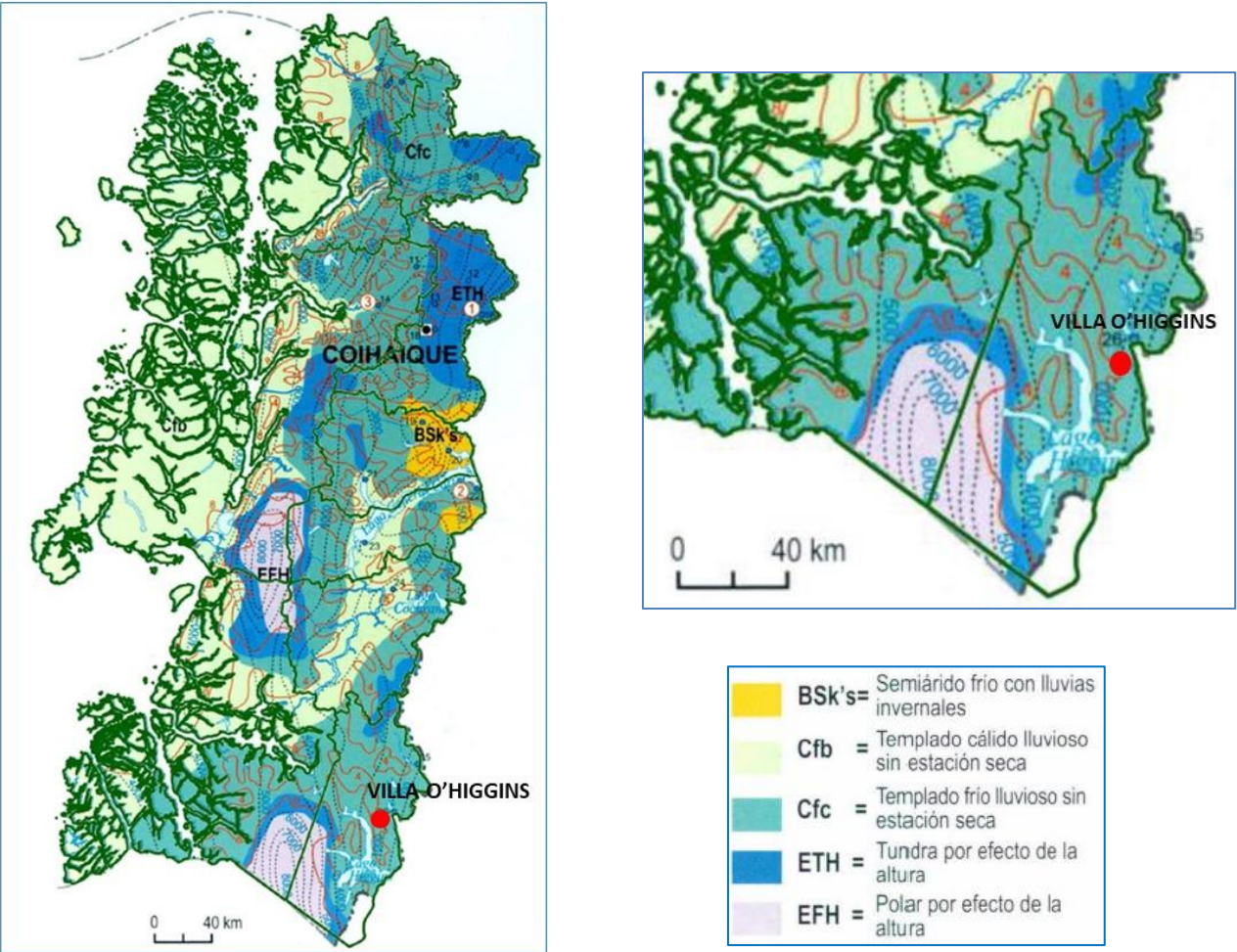
El clima que caracteriza a la Región de Aysén es el clima frío oceánico de bajas temperaturas, con abundantes precipitaciones, fuertes vientos y mucha humedad. La Comuna de O` Higgins, por su parte, presenta características de un clima de estepa fría de la vertiente oriental de los Andes Patagónicos o transandinos.

El área de estudio, al estar protegida por el cordón montañoso de la cordillera de Los Andes, posibilita una disminución notable de las precipitaciones, en comparación con el sector de archipiélagos que se encuentran en la misma latitud. Las temperaturas son generalmente bajas, oscilando en promedio entre los 7 y 14°C en el mes de temperaturas más cálidas.

Según la Clasificación de Köppen a la comuna de O’Higgins le corresponden los siguientes climas:

- Cfc (Templado frío lluvioso sin estación seca). Los meses con temperatura media superior a 10 °C son menos de cuatro al año. Es el clima oceánico frío, próximo a las zonas polares, con una oscilación anual muy escasa, temperaturas siempre por encima de –3 °C y lluvias constantes y generalmente abundantes
- ETH (Tundra por efecto de la altura). La temperatura media del mes más cálido está entre 0 °C y 10 °C. La vegetación es únicamente de hierbas en estos meses donde se superan los 0 °C (T de Tundra)
- EFH (Polar por efecto de la altura) La temperatura media del mes más cálido es inferior a 0 °C. No existe ningún tipo de vegetación

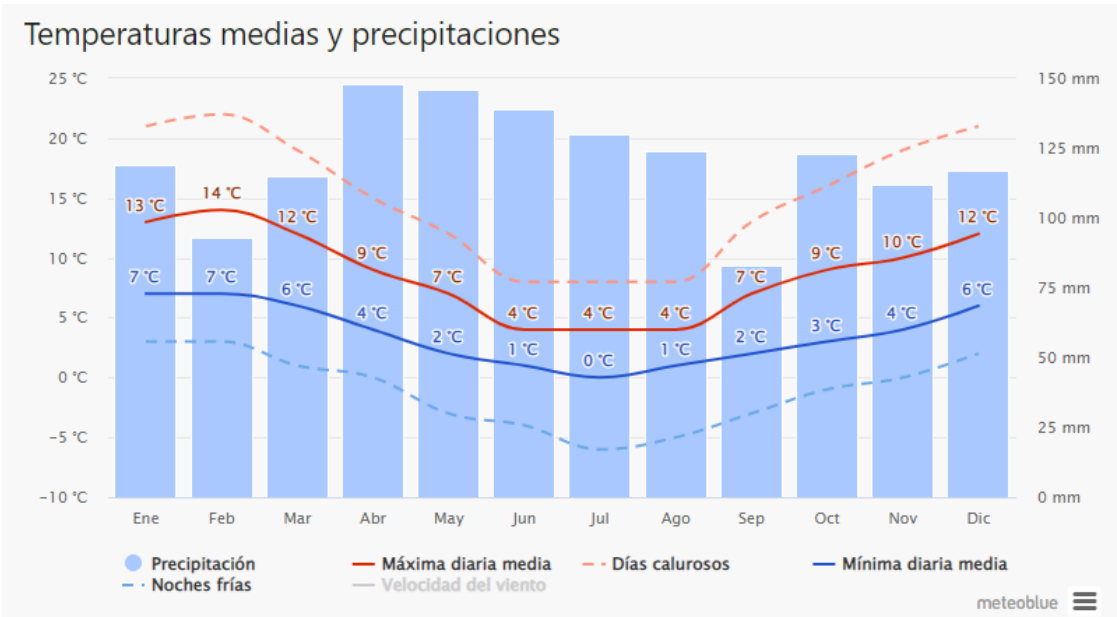
Imagen 6 Clasificación climática de Köppen, comuna de O´Higgins



Fuente: Instituto Geográfico Militar, 2005.

En el siguiente gráfico se puede revisar la media de temperaturas mínimas y máximas por mes para Villa O´Higgins, así como también la cantidad de precipitaciones promedio según un análisis que toma en cuenta un horizonte temporal de los últimos 30 años.

Imagen 7 Temperaturas medias y precipitaciones



Fuente: Meteoblue.

Según lo observado en el gráfico, la "máxima diaria media" (línea roja continua) que muestra la media de la temperatura máxima de un día por cada mes de Villa O'Higgins, oscila en los meses cálidos (diciembre – marzo) entre los 12 y 14°C, mientras que en los meses más fríos (junio – septiembre) varía entre los 7 y los 4°C. Del mismo modo, la "mínima diaria media" (línea azul continua) se presenta entre los 6 y 7°C entre diciembre y marzo, mientras que para los meses de invierno muestra una fluctuación entre los 0 y los 2°C. Los días calurosos y noches frías (líneas azules y rojas discontinuas) muestran la media del día más caliente y noche más fría de cada mes en los últimos 30 años.

En el caso de las precipitaciones, el diagrama expone para Villa O'Higgins una cantidad que se mantiene entre los 75 y los 150 mm aproximadamente para todos los meses del año, vale decir, si bien comparativamente con otras ciudades de la zona austral de Chile no se presentan precipitaciones continuas con una alta intensidad, estas si se dan en el territorio durante todo el año.

Respecto a su hidrografía, para la comuna de O'Higgins las cuencas hidrográficas más importantes son las del río Mayer, Mosco, Bravo y Pascua, esta última conteniendo el lago O'Higgins (260 msnm; lado chileno: 529 km², 836 m de profundidad). Villa O'Higgins, situada en el abanico fluvial del río Mosco, está expuesta a crecidas y desbordes, lo que puede ser un factor limitante dependiendo de su frecuencia.

El área en donde se ubica Villa O'Higgins se distingue por planicies de inundación antiguas y las utilizadas para la expansión urbana. La existencia de planicies en altura media, relacionadas con la Villa, ofrece alternativas para suelo urbano, dentro de un cordón de cerros con pendientes significativas y riesgos moderados de remoción en masa.

La comuna de O'Higgins, al igual que toda la región de Aysén, destaca por su diversidad de especies de flora y fauna reflejadas en las áreas protegidas que son parte del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE). Esta es una red de espacios naturales que tienen como objetivo la conservación de la biodiversidad, el mantenimiento de procesos ecológicos esenciales y la preservación del patrimonio natural y cultural del país. Dentro del territorio de la comuna de O'Higgins, se ubican las siguientes áreas protegidas que forman parte del SNASPE, las que se representan en la imagen posterior.

Parques Nacionales:

- Parque Nacional Bernardo O'Higgins.

Bienes Nacionales Protegidos:

- Bien Nacional Protegido Río Mosco
- Bien Nacional Protegido de Río Azul
- Bien Nacional Protegido Santa Lucía

Imagen 8 Bienes Nacionales protegidos en O´Higgins y comunas aledañas



Fuente: SNASPE Región de Aysén,2014.

2.1.3 Sistema Económico Productivo

En este apartado se examina la vocación productiva de la comuna, sus condiciones actuales de inversión y desarrollo, la presencia de empresas relevantes, así como las actividades económicas y sus demandas de servicios urbanos.

En la comuna de O’Higgins, entre 2010 y 2019, se observó un crecimiento significativo en el número de empresas, pasando de 34 a 72, lo que representa un aumento del 112%. Este crecimiento estuvo marcado por cambios notables en varios rubros económicos.

Tabla 3 Empresas por rubro comuna de O´Higgins, años 2010 - 2019

Rubro	Año		Var.	
	2010	2019	2019	2010 - 19
			%	%
A - Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3	8	11%	167%
C - Industria manufacturera	2	1	1%	-50%
E - Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos	1	1	1%	0%
F - Construcción	7	10	14%	43%
G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos	13	15	21%	15%
H - Transporte y almacenamiento	3	5	7%	67%

I - Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2	19	26%	850%
L - Actividades inmobiliarias		1	1%	--
M - Actividades profesionales, científicas y técnicas		3	4%	--
N - Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2	5	7%	150%
O - Administración pública y defensa; planes de seguridad socia	1	1	1%	0%
S - Otras actividades de servicios		3	4%	--
Total	34	72	100%	112%

Fuente: Elaboración propia con base en estadísticas Servicio de Impuestos Internos (SII).

Actividades de alojamiento y de servicio de comidas fue el rubro con el mayor aumento, creciendo un 850%, de 2 a 19 empresas, lo que muestra un fuerte desarrollo en el sector turístico. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca también experimentó un crecimiento notable del 167%, pasando de 3 a 8 empresas, indicando una expansión en las actividades primarias de la comuna. Transporte y almacenamiento y actividades de servicios administrativos y de apoyo crecieron un 67% y 150%, respectivamente, señalando un incremento en la demanda y oferta de servicios logísticos y de apoyo empresarial.

La economía comunal de O'Higgins se compone de cuatro sectores principales: alojamiento y servicios de comidas, comercio, construcción y sector agroganadero silvícola. La estructura económica se ha perfilado hacia un creciente polo turístico con variados emprendimientos en alojamiento, comercio impulsado por la demanda turística, servicios de alimentación, la actividad ganadera tradicional y los servicios de construcción. El comercio representa el 21% de las empresas, caracterizado por pequeños almacenes y minimarkets. Además, los servicios de transporte y las actividades administrativas y profesionales han crecido, integrándose a la base económica turístico-ganadera.

En la comuna de O'Higgins, el número total de trabajadores aumentó significativamente entre 2010 y 2019, pasando de 125 a 227, lo que representa un incremento del 82%. El sector de Administración pública y defensa; planes de seguridad social domina el empleo, representando el 68% del total en 2019, con un aumento del 71% desde 2010. Actividades de alojamiento y de servicio de comidas experimentaron el mayor crecimiento porcentual, aumentando en un 600%, reflejando la expansión del sector turístico. El sector de Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos también creció considerablemente, con un aumento del 333%.

En contraste, la Industria manufacturera vio una disminución significativa, con una reducción del 100% en el número de trabajadores, indicando un posible cierre de operaciones en este sector. El empleo en Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca y Construcción también aumentó, reflejando una diversificación y expansión en estas áreas.

Tabla 4 N° de trabajadores dependientes y honorarios informados, años 2010 - 2019

Rubro	Año		Var.	
	2010	2019	2019 %	2010 - 19 %
A - Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	4	8	4%	100%
C - Industria manufacturera	3	0	0%	-100%
E - Suministro de agua; evacuación de aguas residuales, gestión de desechos	3	13	6%	333%
F - Construcción	5	8	4%	60%
G - Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos	18	21	9%	17%
H - Transporte y almacenamiento	0	7	3%	--

I - Actividades de alojamiento y de servicio de comidas	2	14	6%	600%
L - Actividades inmobiliarias		1	0%	--
M - Actividades profesionales, científicas y técnicas		0	0%	--
N - Actividades de servicios administrativos y de apoyo	0	1	0%	--
O - Administración pública y defensa; planes de seguridad social	90	154	68%	71%
S - Otras actividades de servicios		0	0%	--
Total	125	227	100%	82%

Fuente: Elaboración propia con base en estadísticas SII.

En general, la mayor parte del crecimiento del empleo se concentra en sectores clave como la administración pública, servicios turísticos y gestión de recursos, destacando una transformación en la estructura económica y laboral de la comuna.

El desarrollo económico de O’Higgins en la última década ha sido positivo, con una expansión notable en los negocios y el número de emprendimientos, especialmente en el sector turístico-comercial. Aunque el crecimiento ha sido relevante, se enmarca en el contexto de una aldea fronteriza dependiente de la actividad institucional. La consolidación del polo turístico ha permitido una participación equilibrada de hombres y mujeres en el mercado laboral, aunque los ingresos en las actividades de servicios privados aún presentan rezagos, lo que impulsa a los habitantes a diversificar sus actividades económicas.

A pesar de la expansión y diversificación de los servicios turísticos, persisten brechas en el abastecimiento de insumos debido al aislamiento geográfico y la dependencia del transporte marítimo. Estas limitaciones afectan el flujo de bienes necesarios para la comunidad, subrayando la necesidad de proyectos de infraestructura que faciliten un suministro más constante y eficiente. La promoción de proyectos detonadores de desarrollo puede contribuir significativamente a superar estas barreras y fomentar un crecimiento económico más sostenido y diversificado en O’Higgins.

2.1.4 Sistema Urbano Territorial

Al ubicar Villa O’Higgins en el mapa regional, se presenta una situación dual: su carácter de fin de ruta y última parada de la Carretera Austral, los que pueden desincentivar su recorrido o, por el contrario, atraer a aquellos que acepten el desafío de llegar a esta localidad que permite explorar paisajes extremos de gran belleza y valor como lo son los Campos de Hielo Sur.

Aunque la distancia real entre Coyhaique, la capital regional, y Villa O’Higgins es de poco más de 570 km, lo que en una carretera pavimentada de alto estándar y relativamente recta podría recorrerse en 6 o 7 horas, la travesía terrestre real toma no menos de dos días. Esto se debe a las condiciones de la ruta, las variaciones climáticas, la topografía y morfología del terreno, los horarios de las conexiones fluviales y, sin duda, al propio paisaje de la Carretera Austral. A continuación, se describen las principales localidades e hitos territoriales de la comuna, siendo estas Villa O’ Higgins, Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla.

Villa O’Higgins

Se encuentra en la zona más austral de la región de Aysén, bordeando los ríos Mosco y Mayer, las localidades más próximas son Caleta Tortel (155 km), Cochrane (232 km) y El Chaltén en Argentina (110 km). La conectividad es tanto terrestre como fluvial.

En la Villa, además de dependencias municipales, hay presencia institucional de la Corporación Nacional Forestal (CONAF), el Instituto de Desarrollo Agropecuario (INDAP), el Servicio Agrícola

y Ganadero (SAG), Registro Civil, una posta de salud rural, la Alcaldía del Mar (Armada de Chile), Carabineros y el Ejército. Además, ofrece servicios de alojamiento que incluyen camping, residenciales con habitaciones privadas o compartidas, y un hotel.

El turismo se ha convertido en uno de los sectores más importantes dadas las condiciones de los paisajes en los entornos cercanos a la villa, visualizándose un alto potencial de crecimiento en este rubro.

Es de relevancia mencionar que Villa O'Higgins posee restricciones para su expansión urbana por las características del territorio donde se inserta:

- Hacia el sur está limitada por el Río Mosco, el cual constituye una fuente de inundación con sucesos eventuales de crecidas de gran magnitud.
- Hacia el oriente se encuentra el Cerro Santiago, con amplias superficies de territorio con altas pendientes y de difícil acceso.
- Hacia el poniente se emplaza el aeródromo, que a la vez cuenta con las áreas de restricción propias de esta infraestructura. Además, hacia el poniente de la pista existen sectores planos con parcelas sobre una base húmeda anegable con filtraciones con origen desde los ríos Mayer y Mosco.
- Hacia el norte existen sectores planos que sufren anegamientos por aguas superficiales.

Imagen 9 Fotografía de Villa O'Higgins desde mirador



Fuente: Registro propio.

Puerto Bahía Bahamondez

A 7 km de Villa O'Higgins, se encuentra un pequeño puerto en Bahía Bahamondez que sirve como punto de partida turístico y operativo en el lago O'Higgins. Este puerto permite acceder a localidades cercanas, transportar madera y ganado, conectarse con Argentina y visitar los principales atractivos de la comuna de O'Higgins. La destinación marítima fue otorgada por el Ministerio de Defensa al Ministerio de Obras Públicas (MOP) en 1998 (Decreto Supremo 31 del 15 de enero de 1998).

En 2018, la Dirección de Obras Portuarias (DOP) del MOP adjudicó la construcción de una nueva embarcación para complementar las existentes (Quetru e Integración) y mantener la conectividad entre los asentamientos alrededor del lago O'Higgins, beneficiando a

aproximadamente treinta personas que habitan en la zona (Bahía Bahamondez, Bahía Haro, La Florida, Viejo Roble, El Pascua, Las Mariposas, La Ramona, La Carmela, Cerro Colorado, Santa Teresa, La Lezna, Teniente Merino, Río Turbio, Isla Central y Candelario Mancilla). El lago es binacional y una de las principales puertas de entrada a los glaciares del Campo de Hielo Sur.

Imagen 10 Fotografías sector Puerto Bahía Bahamondez



Fuente: Registro propio.

En 2021 se amplió la infraestructura portuaria de la bahía con una inversión de más de \$3.000 millones por parte de la DOP y el Fondo Nacional de Desarrollo Regional para apoyar la conectividad y el desarrollo turístico. Según cifras del MOP, alrededor de 3.000 personas se movilizan en el punto más alto de la temporada. Las obras terrestres incluyeron 1.700 m² de explanada con estacionamientos, mobiliario público, servicios higiénicos, iluminación, un corral para animales, un quincho y un terminal portuario. Las obras portuarias comprendieron la construcción de un muelle, la extensión de la rampa y postes de amarre¹.

Candelario Mancilla

Candelario Mancilla es un pequeño asentamiento en el borde sur del Lago O’Higgins, a 8 km y 2,5 a 3 horas de navegación desde Puerto Bahía Bahamondez vía ferry. En este lugar se encuentra el retén teniente Hernán Merino de Carabineros de Chile, y la familia Levicán, que ofrece servicios a los viajeros. Situado a 16 km de la frontera con Argentina, al sur del Hito IV-0-B, Candelario Mancilla es un punto clave en la ruta turística entre Villa O’Higgins y El Chaltén en Argentina.

¹<https://aysen.mop.gob.cl/nueva-infraestructura-portuaria-en-bahia-bahamonde-mejora-conectividad-de-pobladores-e-impulsa-el-turismo-en-la-zona/>

Imagen 11 Ruta Villa O ´ Higgins – El Chaltén



Fuente: Intervención propia sobre base Google Earth Pro.

A finales de 2001 se abrió el paso fronterizo "Dos Lagunas", incrementando progresivamente el turismo en la zona, con alrededor de 2.000 turistas anuales. Este paso conecta la región de Aysén, a través de la comuna de O'Higgins en Chile, con el departamento Lago Argentino en la provincia de Santa Cruz, Argentina. La ruta hacia El Chaltén, conocida como la ruta de los colonos, atraviesa los Andes Patagónicos, uno de los lugares más prístinos de la Patagonia, ofreciendo vistas del monte Fitz Roy, el Lago del Desierto, y la fauna local como carpinteros y otras aves. Esta área es históricamente significativa debido al conflicto entre Chile y Argentina sobre el Lago del Desierto.

Imagen 12 Sector Candelario Mancilla con fotografías



Fuente: Intervención propia sobre base Google Earth Pro.

Evolución y desarrollo urbano de Villa O´Higgins

La comuna de O´Higgins, en la provincia de Capitán Prat, región de Aysén, se creó el 5 de junio de 1980 mediante el Decreto 1-2.868, 14 años después de la fundación del poblado de Villa O´Higgins el 20 de septiembre de 1966. Su creación, en una zona limítrofe con Argentina, permitió el funcionamiento de la Municipalidad de O´Higgins y consolidó la soberanía chilena en el área, históricamente ligada a la colonización libre.

A pesar de que Villa O´Higgins tiene más de 50 años de existencia, solo en los últimos 20 años ha comenzado a salir de su aislamiento. Esto se debió primero a la construcción de la Carretera Austral y luego a la navegación turística en el Lago O´Higgins. Ambos eventos mejoraron la conectividad, lo que permitió un aumento significativo del flujo de turistas a la zona. Atraídos por el cruce hacia Argentina (paso Dos Lagunas), la visita al Ventisquero O´Higgins y la llegada al final de la carretera, el número de turistas alcanzó aproximadamente 10,000 personas por temporada en 2019.

Este aumento en el turismo permitió el desarrollo de una interesante oferta de servicios, diversificando la economía de la Villa y reduciendo su dependencia del subsidio estatal y la ganadería básica. Así, se logró superar en parte una economía de subsistencia. El crecimiento turístico también impulsó avances sociales y físicos, con mejoras en servicios e infraestructura, atrayendo nuevos proyectos de inversión que, aunque de pequeña escala, han sido de gran importancia para los habitantes.

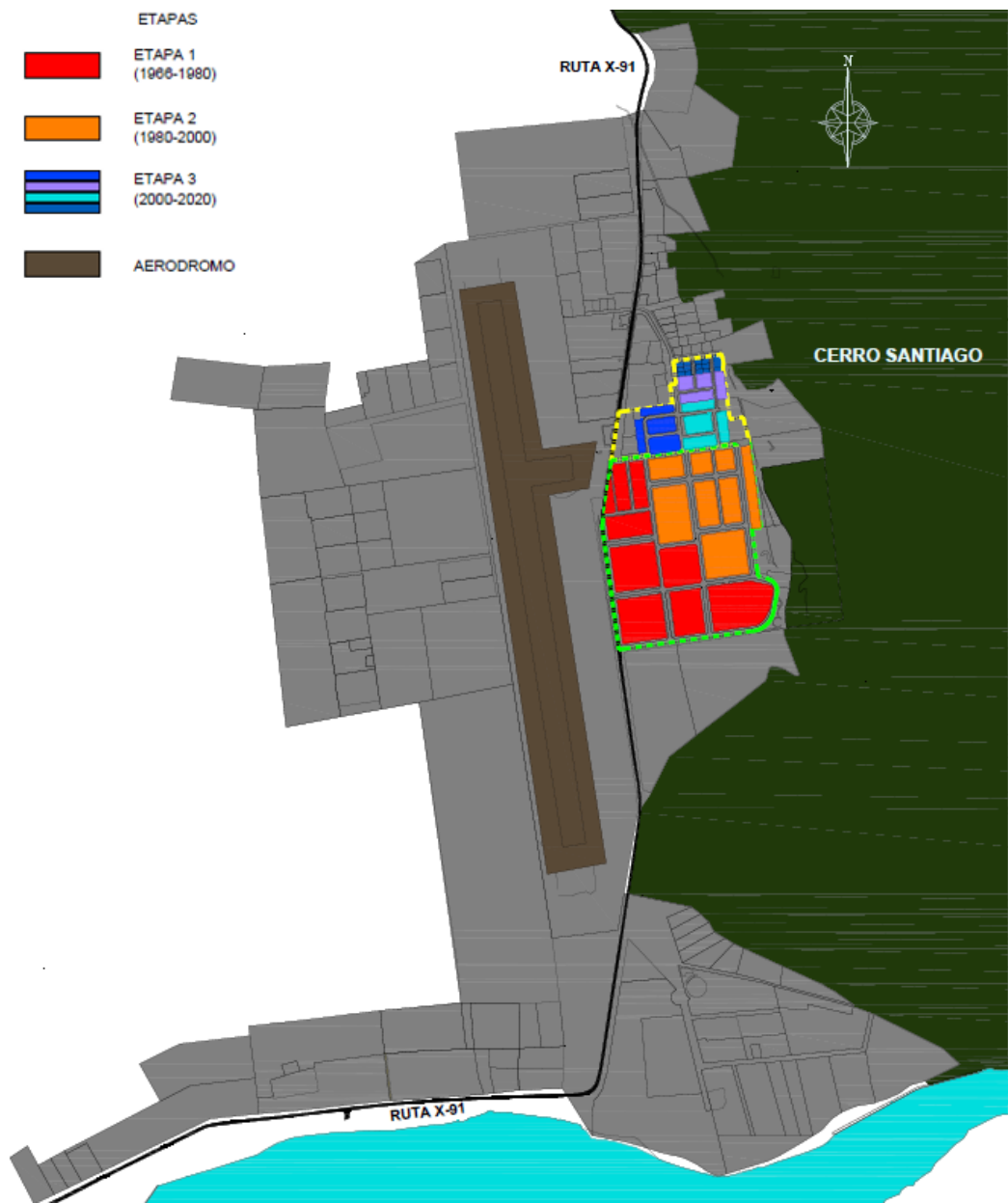
El crecimiento urbano de Villa O´Higgins ha ido acompañado de avances en conectividad, gracias a la apertura de la Ruta 7 y la Ruta X-91. Debido a esto, a medida que la comuna se volvió accesible por tierra su población aumentó, lo que ha llevado a un crecimiento sostenido en términos de suelo y nueva infraestructura.

Etapas de desarrollo

El desarrollo urbano de Villa O´Higgins se puede dividir en tres etapas:

1. Primera etapa (1966- 1980): La ocupación inicial se concentró en dos manzanas en el extremo suroeste, con equipamientos básicos como abastecimiento, posta de salud rural, escuela, carabineros y una pista de aterrizaje. Las primeras familias, no más de cinco, se asentaron en lotes de aproximadamente 863 m² con viviendas básicas. Este crecimiento se mantuvo inalterado por casi 15 años, extendiéndose hasta la calle Río Bravo, su límite norte en ese entonces.
2. Segunda etapa (1980-fines de los 90): La expansión se dirigió hacia el norte, desde la calle Río Bravo hasta la calle Río Mosco. Aunque se mantuvo el damero original, se observaron cambios significativos: disminución del tamaño de los predios, fragmentación de las manzanas en unidades menores y calles más angostas. Esta etapa incluyó la intervención de programas de vivienda social del MINVU, con los primeros conjuntos habitacionales apareciendo en 1982 y programas de vivienda progresiva desde 1994.
3. Tercera etapa (fines de los 90 - presente): Con la llegada de la Carretera Austral, la expansión urbana continuó al norte de la calle Río Mosco, alrededor del eje central definido por el Lago Christie. Esta área se proyectó hacia el norte debido a la factibilidad de servicios sanitarios, convirtiéndose en la reserva de suelo para el crecimiento urbano. La nueva tipología urbana se caracteriza por lotes más pequeños, generando una mayor densidad de ocupación del suelo.

Imagen 13 Evolución de la ocupación de suelo en Villa O´ Higgins



Fuente: Elaboración propia sobre base cartográfica.

Imagen 14 Evolución de la ocupación de suelo en Villa O´ Higgins

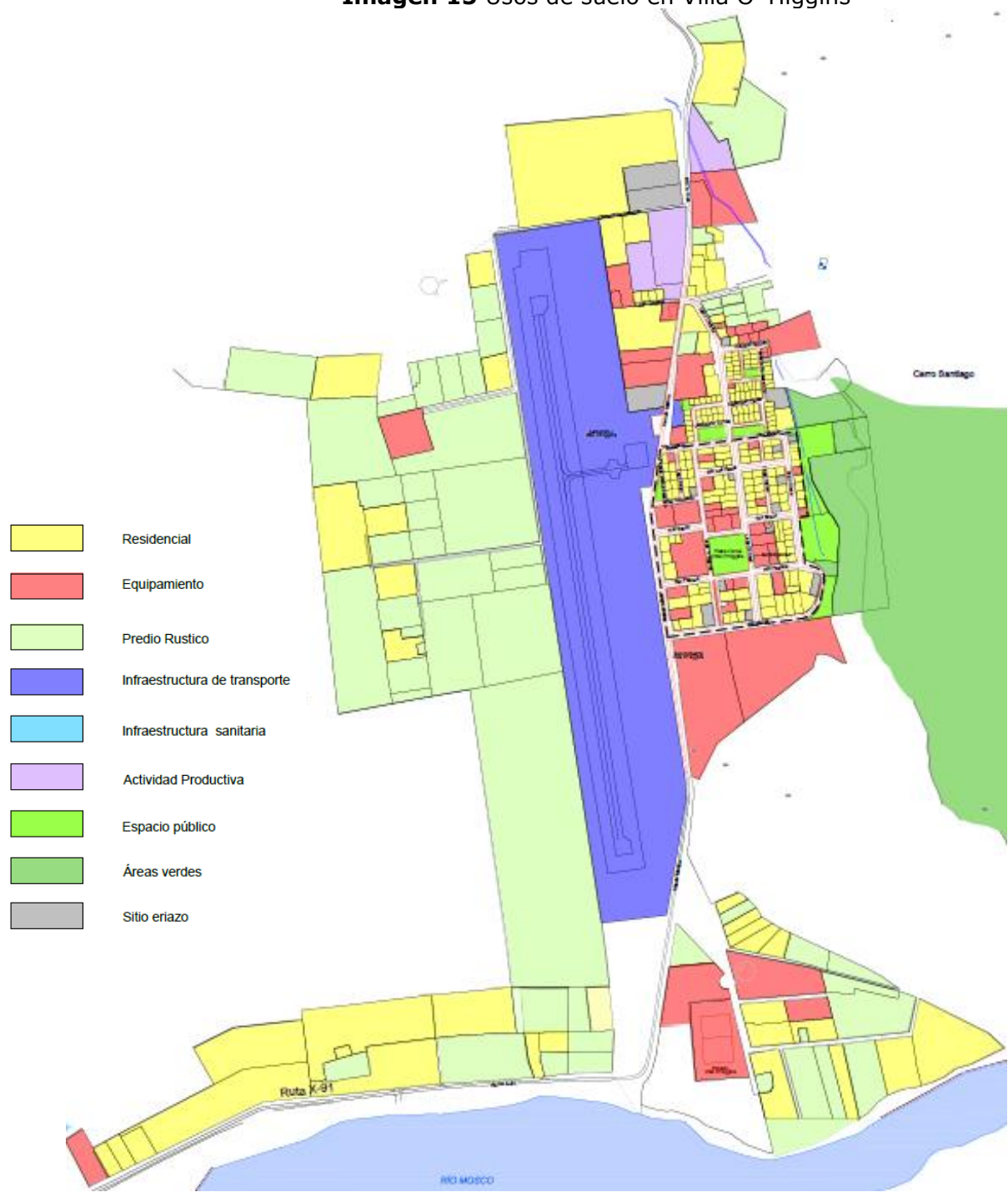
ETAPAS	M2	Há
ETAPA 1 (1966-1980)	59.841,00 M2	5,98 ha
ETAPA 2 (1980-2000)	39.755,00 M2	3,97 ha
ETAPA 3 (2000-2020)	16.691,00 M2	1,66 ha
SUB TOTAL 1 "ÁREA URBANA"	116.287,00 M2	11,62 ha
AERÓDROMO	381.709,00 M2	38,17 ha
SUB TOTAL 2 "ÁREA URBANA + AERÓDROMO"	497.996,00 M2	49,79 ha
ÁREA EXPANSIÓN NO PLANIFICADA	1.627.480,00 M2	162,74 ha
TOTAL ÁREA DE SUELO OCUPADA VILLA O'HIGGINS	2.125.476,00 M2	212,54 ha

Fuente: Elaboración propia con base en levantamiento fotogramétrico.

Usos de suelo

La distribución del uso de suelo en Villa O’Higgins se muestra en la figura siguiente, basada en los tipos de uso de suelo definidos en la OGUC. El plano se elaboró a partir de un catastro en terreno, registrando el uso preferente de cada predio. Se observa distintivamente la concentración de actividades residenciales, viviendas y servicios en el damero original de Villa O’Higgins, con una expansión hacia el norte, caracterizada por el desarrollo de viviendas y equipamientos turísticos. La barrera territorial que constituye el aeródromo ha limitado la ocupación del territorio hacia el poniente, restringiendo su uso a un cementerio y parcelamientos con viviendas privadas. Actualmente, la superficie total de Villa O'Higgins de acuerdo a los predios identificados con ocupación es de 212 hectáreas, de las cuales 11 hectáreas corresponden a suelo urbano (5%) y 201 hectáreas a suelo rural (95%).

Imagen 15 Usos de suelo en Villa O ´ Higgins



Fuente: Elaboración propia.

La expansión del uso de suelo en Villa O’Higgins ha sido significativa, especialmente en los territorios del extrarradio, superando ampliamente la superficie urbana. En el sector norponiente se encuentra el aeródromo, y al norte predomina el uso residencial y de equipamiento. Al poniente del aeródromo predominan los suelos rústicos sin uso definido, utilizados principalmente para actividades productivas y residenciales, mientras que al sur cerca del río Mosco, el uso residencial ha ido ocupando más terreno.

La expansión de Villa O’Higgins ha sido orgánica y poco planificada, consolidándose hacia el norte con un asentamiento residencial y turístico. La zona poniente ha tenido menor dinamismo debido a barreras de accesibilidad. La tasa de ocupación del suelo en la zona urbana es del 33%, con una densidad media y construcciones de hasta dos pisos, caracterizando la imagen urbana de la villa. En contraste, en la zona rural, la ocupación del suelo en los predios utilizados es del 1%.

La estructura urbana de manzanas y la subdivisión predial de Villa O’Higgins y su entorno reflejan las características de los grupos de edificación, en coherencia con el origen de las construcciones y la evolución del proceso de ocupación. El asentamiento fundacional presenta una estructura regular de manzanas de distintos tamaños, con predios que oscilan entre 350 y 700 m². La expansión se produjo mediante conjuntos residenciales sociales en dos fases posteriores al asentamiento inicial, manteniendo una estructura de manzanas y una subdivisión entre 300 y 400 m2 que responde a los programas habitacionales públicos con subsidio (SERVIU).

Al territorio fuera del sector con características urbanas más consolidadas se le denomina periferia, la que se caracteriza por subdivisiones variadas de 5.000 m² o más.

Imagen 16 Sectores tipológicos de la estructura predial en Villa O ´ Higgins



Fuente: Elaboración propia sobre base cartográfica.

Sistema de espacios públicos y áreas verdes

Las áreas verdes en esta zona están mayoritariamente ubicadas cerca de los sectores más antiguos de la ciudad, reflejando la planificación urbana original y cumpliendo con las regulaciones para la construcción de nuevas viviendas. Su extensión, excluyendo el Cerro Santiago, es de alrededor de 26,396 m2 e incluye plazas y parques, todos equipados con instalaciones para actividades recreativas, iluminación y mobiliario en buen estado. Estas áreas reciben un mantenimiento adecuado y ofrecen un nivel de servicio óptimo para la población, con una estimación de 30 m2 por habitante en 2024 y 29 m2 por habitante en 2034, superando los estándares internacionales.

Este análisis de las áreas verdes urbanas considera el parque en la base del cerro Santiago y el 50% del resto de áreas verdes, debido a la presencia significativa de pavimentos en estas últimas. El mismo análisis da como resultado un indicador de 39 m2 por habitante si se consideran el 100% de todas las áreas verdes, lo que demuestra un compromiso con la calidad de vida de la comunidad y el cumplimiento de los estándares en esta materia para el crecimiento poblacional.

A continuación, se enumeran e ilustran las principales tipologías de áreas verdes presentes en Villa O´Higgins y posteriormente se localizan de manera conjunta en un plano a escala local.

A. Multicancha

Recinto reglamentario de 450 m2 ubicado en la esquina de las calles Antonio Ronchi y Doraliza Cid.

B. Plaza calle Domingo Sepúlveda

Emplazada en esquina de Domingo Sepúlveda con Adelaida Vargas, combina áreas verdes con pavimentos antideslizantes y, esencialmente, es un lugar de juego para niños del entorno, bien equipado y protegido.

Imagen 17 Multicancha Angela García



Fuente: Registro propio.

Imagen 18 Plaza Pedro Rivera



Fuente: Registro propio.

C. Plazoleta conjunto Lago Ciervo

Ubicada al costado oriente de la Carretera Austral Tte. Merino con pasaje Alejandro Pérez, es una plazoleta construida como parte del loteo de viviendas con subsidio estatal (gestión SERVIU) para el comité Lago Ciervo.

D. Plaza longitudinal conjunto Lago Ciervo

Localizada en el costado norte de calle Río Mosco, se proyectó en dos etapas, no estando aún consolidada la segunda. Está bien provista de mobiliario y juegos infantiles.

E. Plazoleta Esq. Teniente Hernán Merino con Río Colorado

Situada en el borde oriente de Carretera Austral Tte. Merino con calle Río Colorado, corresponde a un espacio residual de forma triangular aprovechado para conformar una plazoleta bien equipada.

Imagen 19 Plazoleta conjunto Lago Ciervo



Fuente: Registro propio.

Imagen 20 Plaza Teniente Merino



Fuente: Registro propio.

F. Plaza de Armas

Es el principal espacio público y un hito de Villa O´Higgins, delimitada por las calles Río Bravo (norte), Río Pascua (sur), Lago Christie (oriente) y Lago O´Higgins (poniente). A su alrededor se concentran una gran variedad de servicios.

Imagen 21 Fotografía Plaza de Armas de Villa O´Higgins



Fuente: Registro propio.

G. Plazoleta Tito Obreque y acceso Parque Glaciar Mosco

Sector compuesto por una sección abierta a la que se accede desde calle Río Mayer, y una cerrada que es parte del acceso sur al Parque Glaciar Mosco, las que conforman un espacio continuo e integrado áreas verdes.

H. Espacios de bolsillo

Intervenciones que buscan aprovechar pequeños espacios para la instalación de infraestructura recreativa y deportiva.

Imagen 22 Fotografía plazoleta Tito Obrequé



Fuente: Registro propio.

Imagen 23 Espacios de bolsillo implementado en Villa O´Higgins



Fuente: Registro propio.

En el siguiente plano se muestra la red de espacios públicos y áreas verdes territorializada en el área consolidada de Villa O´Higgins.

Imagen 24 Red de espacios públicos y áreas verdes en área consolidada de Villa O´Higgins



Fuente: Elaboración propia.

Conclusiones del Sistema Urbano Territorial

Villa O'Higgins se caracteriza por un predominio del uso residencial, principalmente con viviendas unifamiliares. La actividad residencial y los servicios asociados están concentrados en el área central, mientras que la expansión del uso de suelo se ha extendido significativamente hacia las áreas periféricas. Este crecimiento ha resultado en un territorio que supera con creces la superficie del área central. El turismo, una de las bases económicas más importantes de la comuna, se ve impulsado por la Villa como punto de partida para excursiones a sus grandes atractivos naturales, apoyado por instrumentos institucionales como las Zonas de Interés Turístico (ZOIT) y las Rutas Patrimoniales.

El crecimiento de la Villa O'Higgins ha sido inicialmente espontáneo y posteriormente guiado por programas públicos de vivienda social, principalmente en el área central, extendiéndose hacia el norte y el sur. En los últimos años, se han ocupado parcelas en los sectores planos alrededor de la Villa, hacia el oeste de la pista aérea y a lo largo de la Ruta X-91 hacia Puerto Bahía Bahamondez, con fines residenciales, turísticos e infraestructurales. También ha comenzado una incipiente ocupación en las planicies del cerro Santiago, mostrando un potencial para el desarrollo, aunque existen diversas barreras al crecimiento.

La expansión urbana de la Villa está restringida por características geomorfológicas e hidrológicas, como el Cerro Santiago al este, el río Mosco al sur y la pista del aeródromo al oeste, junto con sectores planos propensos a inundaciones debido a la filtración fluvial de los ríos Mayer y Mosco. Además, la tierra en el sector norte también sufre de anegamientos por aguas superficiales. La propiedad privada concentrada en pocos dueños, quienes han vendido porciones de suelo de manera inorgánica, limita el crecimiento armónico de la Villa.

Puerto Bahía Bahamondez por su parte es crucial para la conectividad turística y operativa entre Villa O'Higgins y el lago O'Higgins, así como para vincularse con Argentina y acceder a los principales atractivos de la comuna. Este punto de zarpe facilita la comunicación entre los pequeños asentamientos y comunidades alrededor del lago, el cual es una puerta de entrada a los glaciares del Campo de Hielo Sur. A mediano plazo, se necesitan facilidades portuarias en Bahía Pescado para reducir el tiempo de navegación hasta Candelario Mancilla y aumentar la frecuencia de los servicios, beneficiando tanto al turismo como a los residentes locales en su acceso a la zona del Ventisquero Chico y Glaciar O'Higgins.

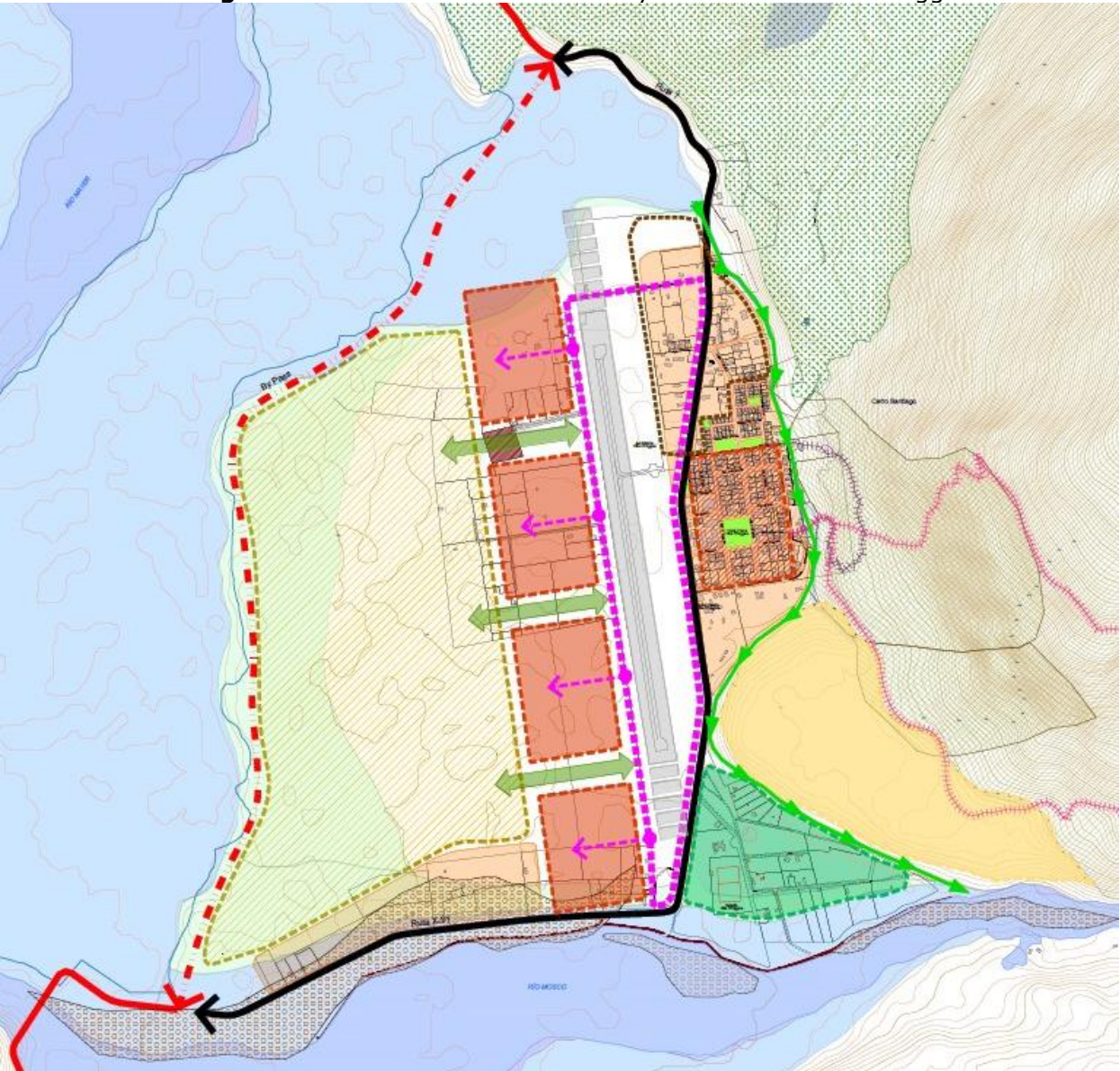
Por otro lado, Candelario Mancilla en la ribera sur del Lago O'Higgins, es un punto estratégico y centro de operaciones para el área sur del lago. Este asentamiento, que cuenta con un embarcadero, un muelle y una rampa, asegura una operación portuaria segura y constante, aunque puede verse afectada estacionalmente. La familia Levicán Mancilla (4 personas) y la Tenencia de Carabineros Hernán Merino (12 efectivos) residen aquí, proporcionando resguardo fronterizo y asistencia a los pobladores del lago. Un camino vehicular de 18 km conecta el embarcadero con el paso internacional Dos Lagunas, facilitando el cruce hacia El Chaltén en Argentina. La mejora de la conectividad con Bahía Pescado y el desarrollo de infraestructuras en Candelario Mancilla son esenciales para el desarrollo económico y turístico de la región. La planificación urbana debe centrarse en fortalecer estos puntos estratégicos para mejorar la calidad de vida de los habitantes y fomentar el turismo sostenible, aprovechando las ventajas geográficas y naturales de la zona.

2.2 Diagnóstico Integrado

2.2.1 Elementos estructurantes

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

Imagen 25 Elementos estructurantes y tendencias Villa O´Higgins



	Centro fundacional		Corredor verde pie de monte		Zona de inundación muy alta
	Potencial desarrollo urbano (tamaño equivalente de centro fundacional)		Anillo distribuidor		Zona de inundación alta
	Reserva de potencial expansión futura		Bypass		Zona de inundación moderada
	Área deportiva, recreativa y cultural		Eje conexión áreas reserva		Cementerio Municipal
	Área de protección, científica y esparcimiento		Área Consolidada		Área de aerodromo
	Área de potencial intensificación		Zona de protección bosque primario		Ruta X-91 (urbana)
	Área no edificable		Zona de protección de humedales y turberas		Ruta X-91 (MOP)
	Circuito turístico peatonal "Miradores"		Zona de acumulación de detritos		
	Circuito turístico peatonal "O"		Zona de deslizamientos traslacionales		

Fuente: Elaboración propia.

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

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

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

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

1. Definición de potenciales áreas de desarrollo futuro.

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

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

- Sector emplazado al sur de la Villa.

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

- Sector poniente del aeródromo Villa O'Higgins

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

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

2. Potenciamiento de las conexiones funcionales

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

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

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

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

- Anillo conector oriente-poniente.

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

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

- Paseo pie de monte Cerro Santiago

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

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

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

- Áreas naturales.

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

- Planicie sur Cerro Santiago

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

- Áreas inundables asociadas a ríos

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

- Cabezales Aeródromo Villa O’Higgins

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

2.2.2 Matriz de síntesis diagnóstica

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

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

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

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

Ámbito Urbano Territorial

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

- Las etapas de desarrollo urbano en la villa han dado un resultado ordenado y con elementos distintivos. - Es posible el potenciamiento en la integración de los cerros aledaños con el resto de los hitos naturales presentes y el área urbana.	
---	--

Ámbito Físico Natural, Riesgos e Interés Ambiental

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

Ámbito de Infraestructura

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

Ámbito Sociocultural y Patrimonial

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

Ámbito Económico

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

3 IMAGEN OBJETIVO Y ACUERDOS BÁSICOS

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

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

3.1 Visión de Desarrollo

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

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

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

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

3.2 Objetivos de Planificación

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

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

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

3.3 Lineamientos de Planificación

Los lineamientos de planificación corresponden a las acciones dentro del ámbito de competencias y alcances de un PRC, mediante los cuales es posible conseguir los objetivos planteados. A partir de los lineamientos de igual forma se estructuran las alternativas de estructuración que se presentarán de forma posterior. A continuación, se describen los lineamientos base que conforman el punto de partida para las propuestas territoriales del PRC de O'Higgins.

- **Límite Urbano**

El límite urbano se entiende como la delimitación espacial que define el área dentro de la cual se permite y regula el desarrollo urbano de una comuna. Constituye la frontera oficial establecida en el instrumento de planificación territorial para separar las zonas urbanas de aquellas áreas rurales destinadas principalmente a actividades agrícolas, forestales, de conservación o de baja densidad.

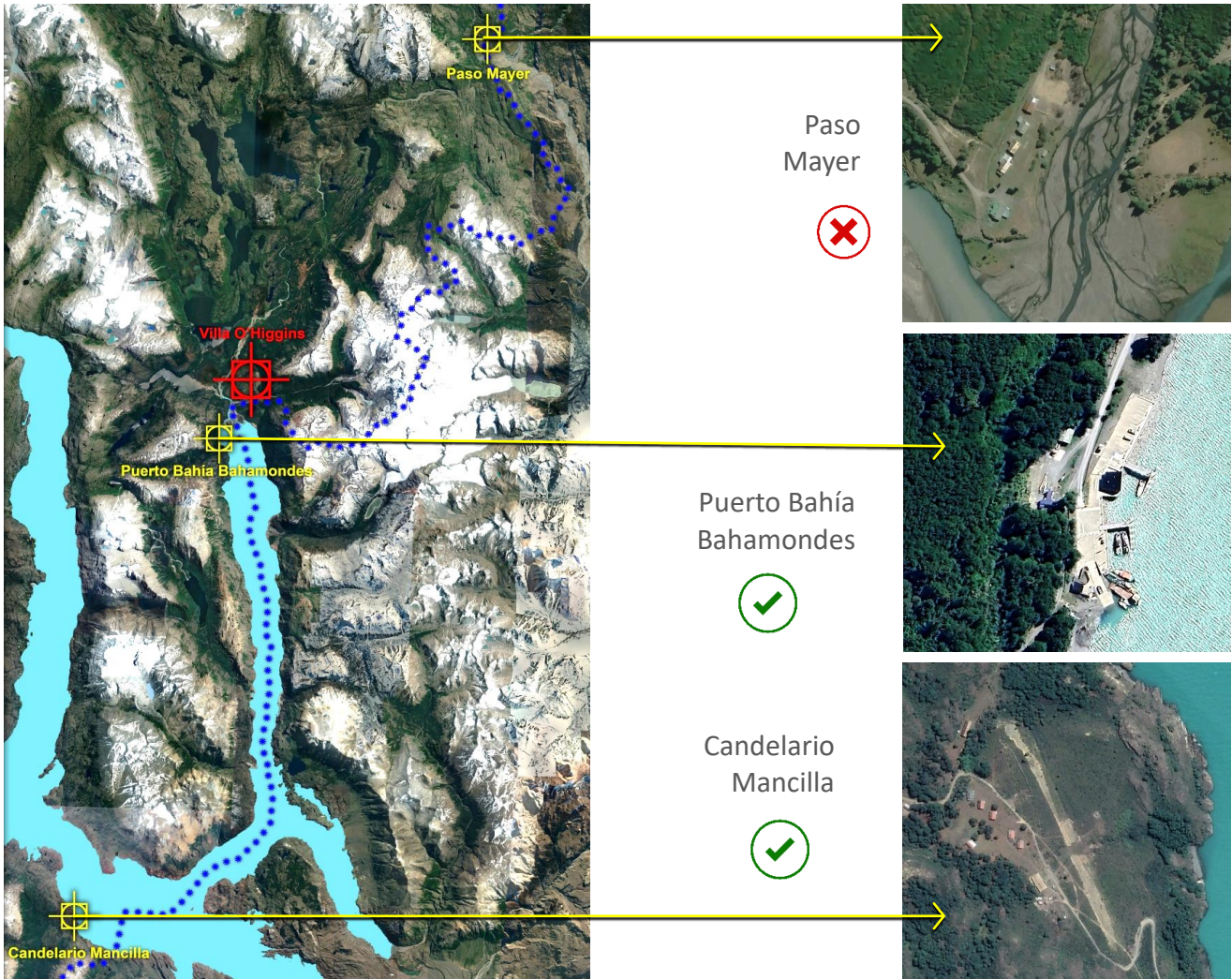
Este límite tiene como finalidad ordenar el crecimiento de la ciudad, evitando procesos de expansión descontrolada, resguardando suelos rurales de alto valor agrícola o ambiental, y asegurando que el desarrollo urbano se produzca en condiciones de eficiencia, sustentabilidad y coherencia con la infraestructura y servicios disponibles. En términos normativos, dentro del límite urbano rigen las disposiciones del PRC, mientras que fuera de él prevalecen las normas propias del área rural definidas por la legislación vigente, especialmente por la LGUC y su Ordenanza.

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

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

En virtud de los criterios anteriores, entre los centros poblados analizados para su posible incorporación al área urbana se encuentran Bahía Bahamondez, Candelario Mancilla y Paso Mayer, localidades levantadas por la comunidad, autoridades comunales y/o servicios públicos regionales que manifestaron interés por la evaluación con base en los distintos objetivos perseguidos por el Plan. De acuerdo al análisis, se concluye que Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla cumplen de alguna forma los criterios antes mencionados, por lo que sería factible su incorporación al límite urbano, no así la localidad de Paso Mayer.

Imagen 26 Esquema de centro poblados evaluados para su incorporación al Área Urbana



Fuente: Elaboración propia.

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

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

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

• **Usos de suelo**

Los usos de suelo en el contexto de la planificación urbana corresponden a la determinación normativa de los destinos o actividades que se pueden desarrollar en cada zona del territorio urbano. Esta definición establece si un sector puede acoger usos residenciales, de equipamiento, actividades productivas, áreas verdes, infraestructura u otros, pudiéndose señalar además restricciones para destinos específicos. Su función es ordenar el territorio, evitando conflictos entre actividades y asegurando que el desarrollo urbano sea armónico y coherente con la estructura de la comuna.

En términos normativos, los usos de suelo delimitados en un PRC constituyen una herramienta de regulación y gestión urbana, ya que orientan la localización de viviendas, servicios, industrias, comercio y espacios públicos, equilibrando las necesidades de crecimiento urbano con la protección de áreas de valor ambiental, agrícola o patrimonial.

Para otorgarle una estructura a las alternativas de estructuración construidas, se identificaron inicialmente tres grupos de zonas a utilizar para plantear un primer esquema de zonificación en el territorio. Un primer grupo se compone de zonas residenciales mixtas, con una vocación preferentemente residencial acompañada de equipamientos complementarios a la vivienda. Un segundo grupo está compuesto de zonas de equipamiento, algunas de las cuales debieran permitir el emplazamiento exclusivo de este tipo de actividades. Por último, en un tercer grupo se encuentran las distintas zonas de áreas verdes, considerando las existentes, las proyectadas y las que tienen como objetivo restringir el desarrollo, ubicadas hacia las zonas con valor natural y/o donde se proyectan sectores de conservación.

Imagen 27 Principales Tipologías de zonificación utilizadas para la conformación de alternativas



Fuente: Elaboración propia.

• **Intensidad de ocupación**

Otro de los lineamientos utilizados para la construcción de las alternativas es la intensidad de la ocupación de suelo, principalmente medido a través de la densidad poblacional proyectada para cada zona. La intensidad de ocupación de suelo en base a densidad poblacional hace referencia a la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie de suelo urbano disponible. Este indicador permite medir cuántas personas residen en un área determinada (habitantes por hectárea) y constituye una de las principales variables para comprender el nivel de aprovechamiento del territorio. La densidad poblacional refleja cómo se distribuye la población en la ciudad, influyendo directamente en la configuración de los tejidos urbanos, la localización de servicios, la movilidad y la provisión de infraestructura.

La densidad no solo se entiende como un valor numérico, sino como un criterio de ordenamiento que orienta la intensidad del uso del suelo. En esa misma línea, zonas de mayor densidad promueven un desarrollo más compacto y eficiente en el uso de recursos urbanos, mientras que áreas de menor densidad suelen responder a patrones de crecimiento más extensivos, con mayores requerimientos de suelo.

De esta forma, para las alternativas se definieron hasta seis zonas residenciales diferenciadas por densidad, yendo desde una intensidad alta hasta una zona agro residencial de intensidad muy baja, estableciendo un rango referencial para plasmar la idea de en qué zonas se está planteando mayores y menores densidades.

3.4 Alternativas de Estructuración

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

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

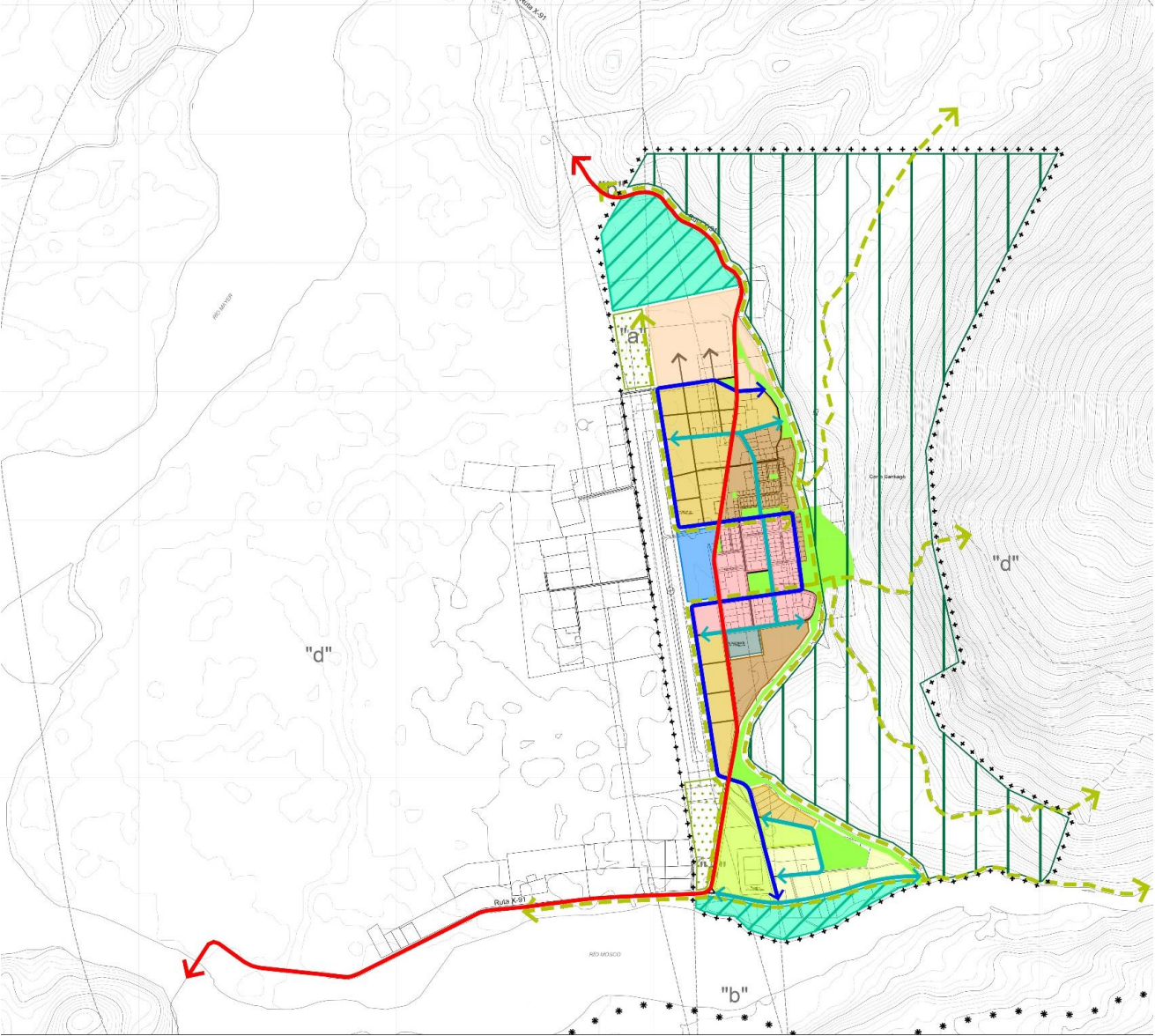
A continuación, se presentan las alternativas de estructuración elaboradas en el marco del proceso de Imagen Objetivo, exponiendo primeramente el plano de la alternativa con todos sus componentes, para luego pasar a una descripción de acuerdo a sus sistemas de conectividades, equipamientos, áreas residenciales,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

Alternativa 1: Consolidación Localidad de Servicios

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

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

Imagen 28 Plano alternativa 1

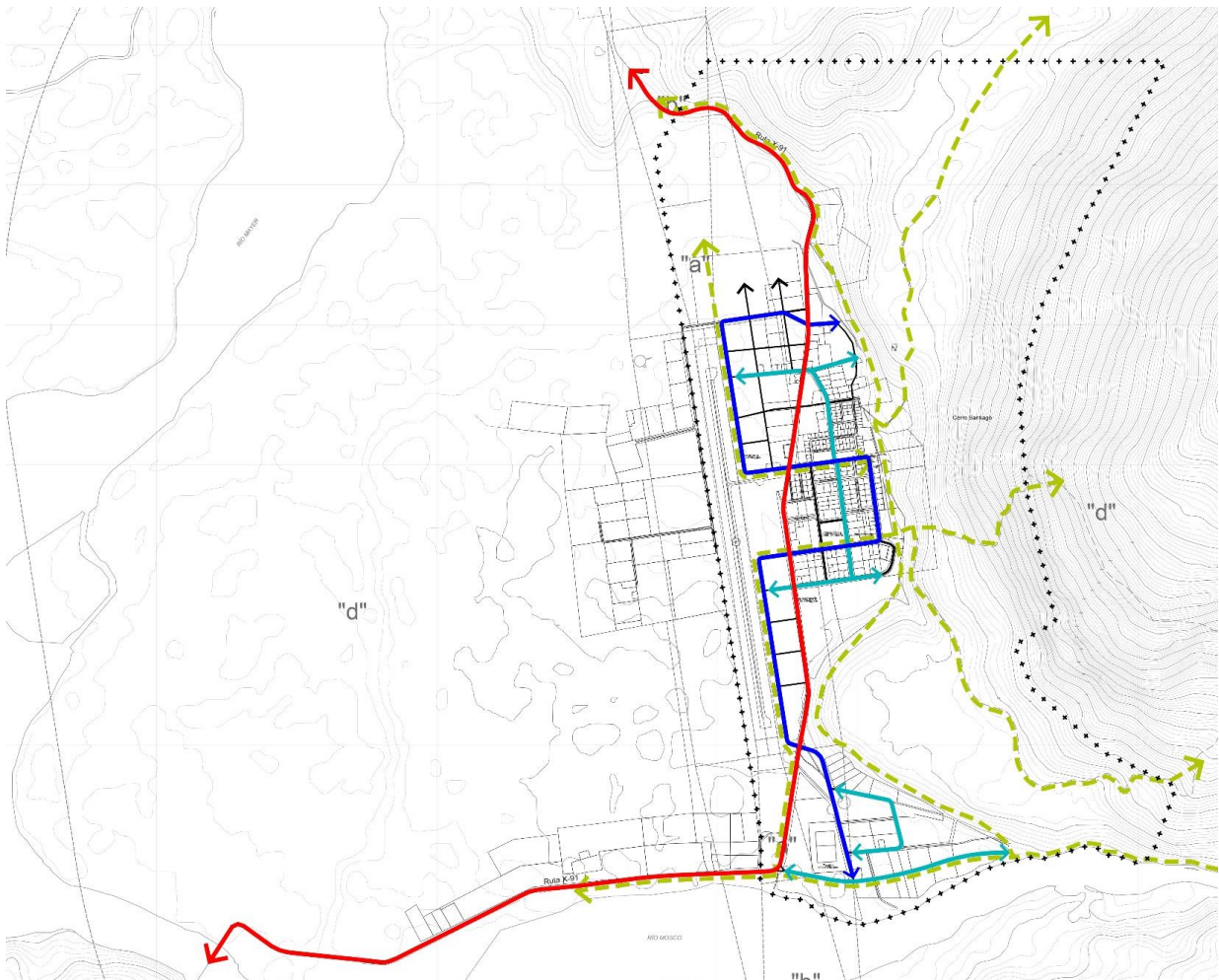


Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 29 Sistema de conectividades alternativa 1



Simbología

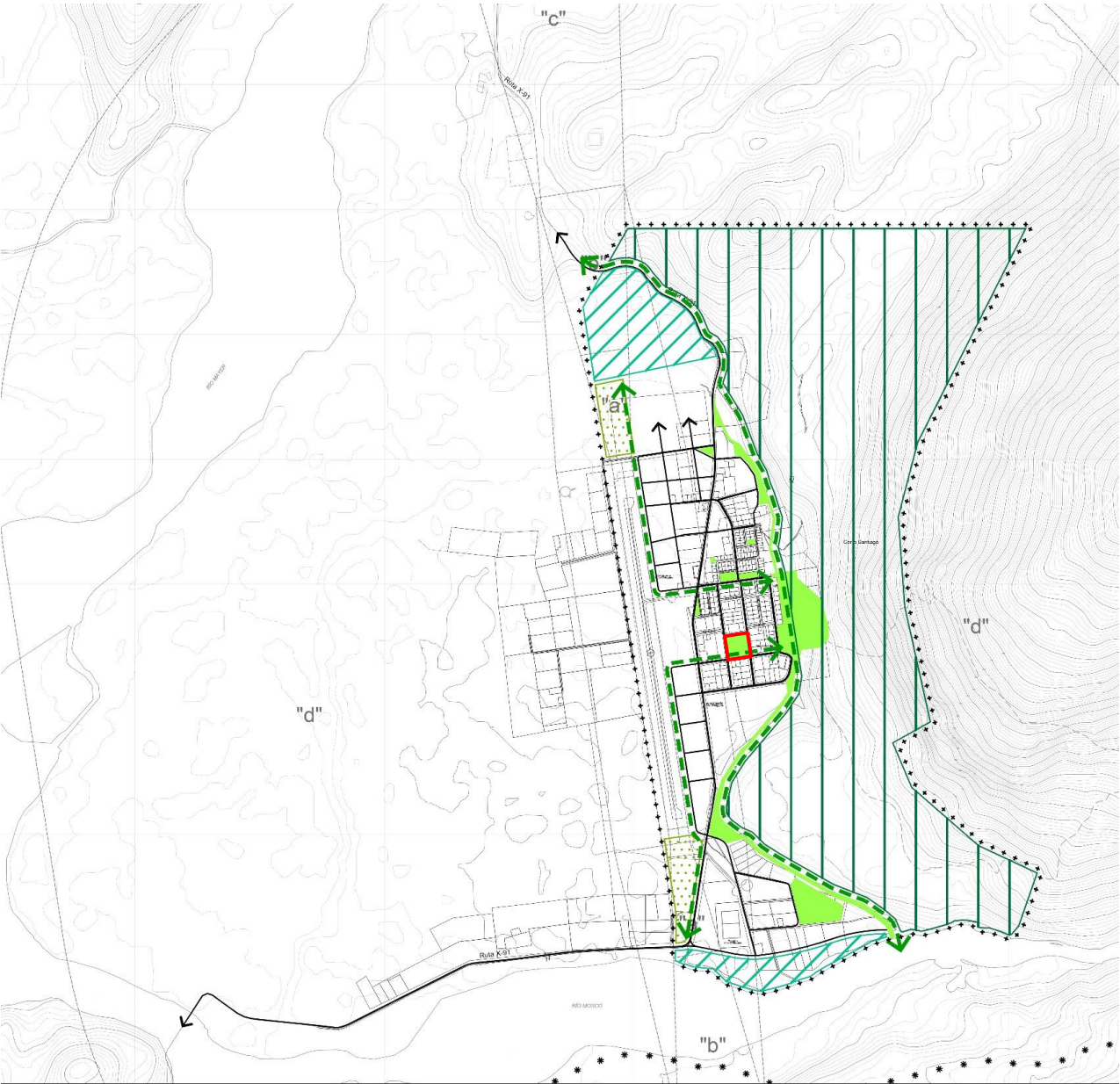
CATEGORÍAS	
	Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)
	Vialidad estructurante primaria (servicios)
	Vialidad estructurante secundaria (local)
	Red circuitos peatonales
	Vialidad secundaria

Fuente: Elaboración propia.

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

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

Imagen 30 Sistema de áreas verdes y espacios públicos alternativa 1



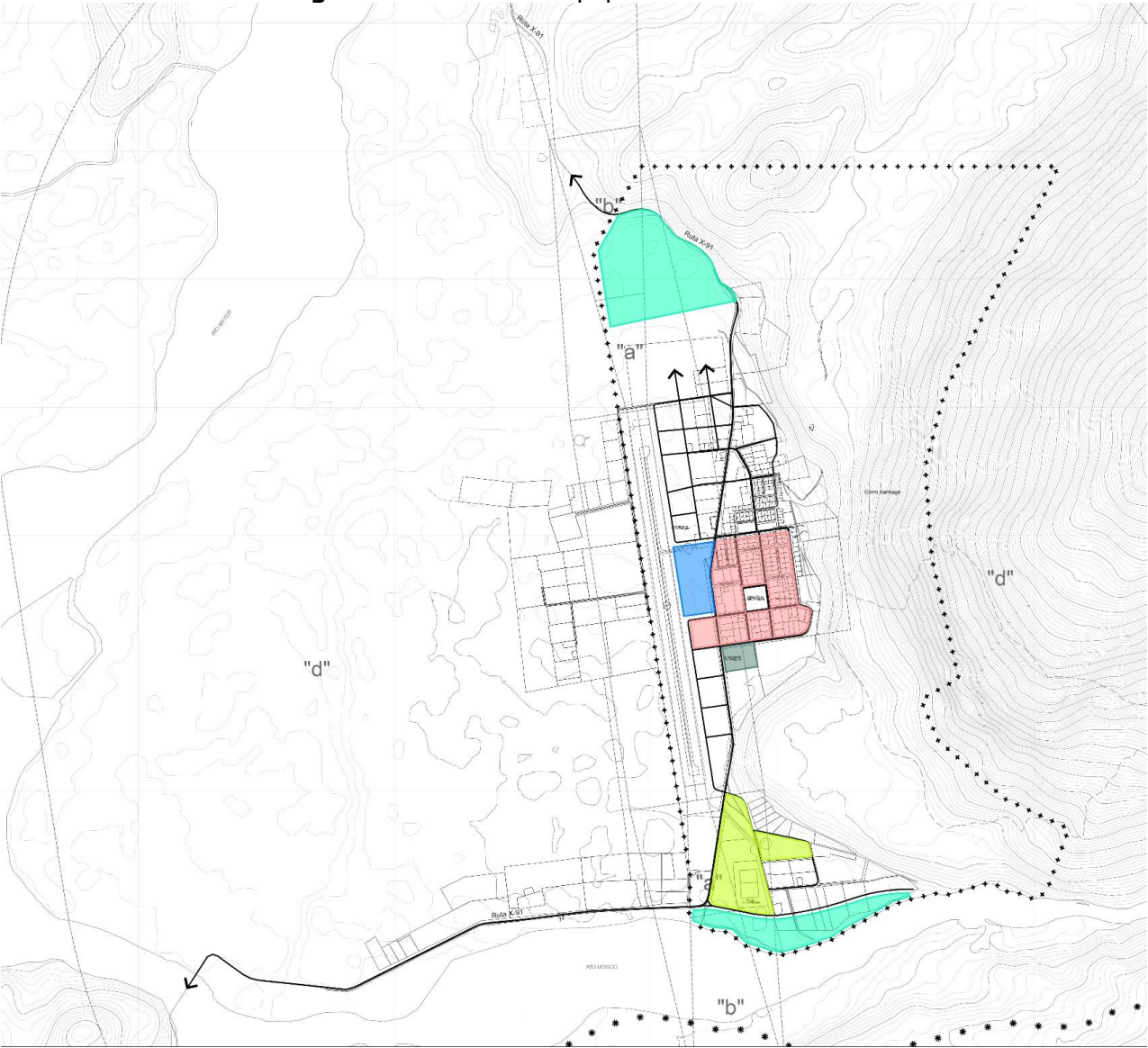
Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 31 Sistema de equipamientos alternativa 1



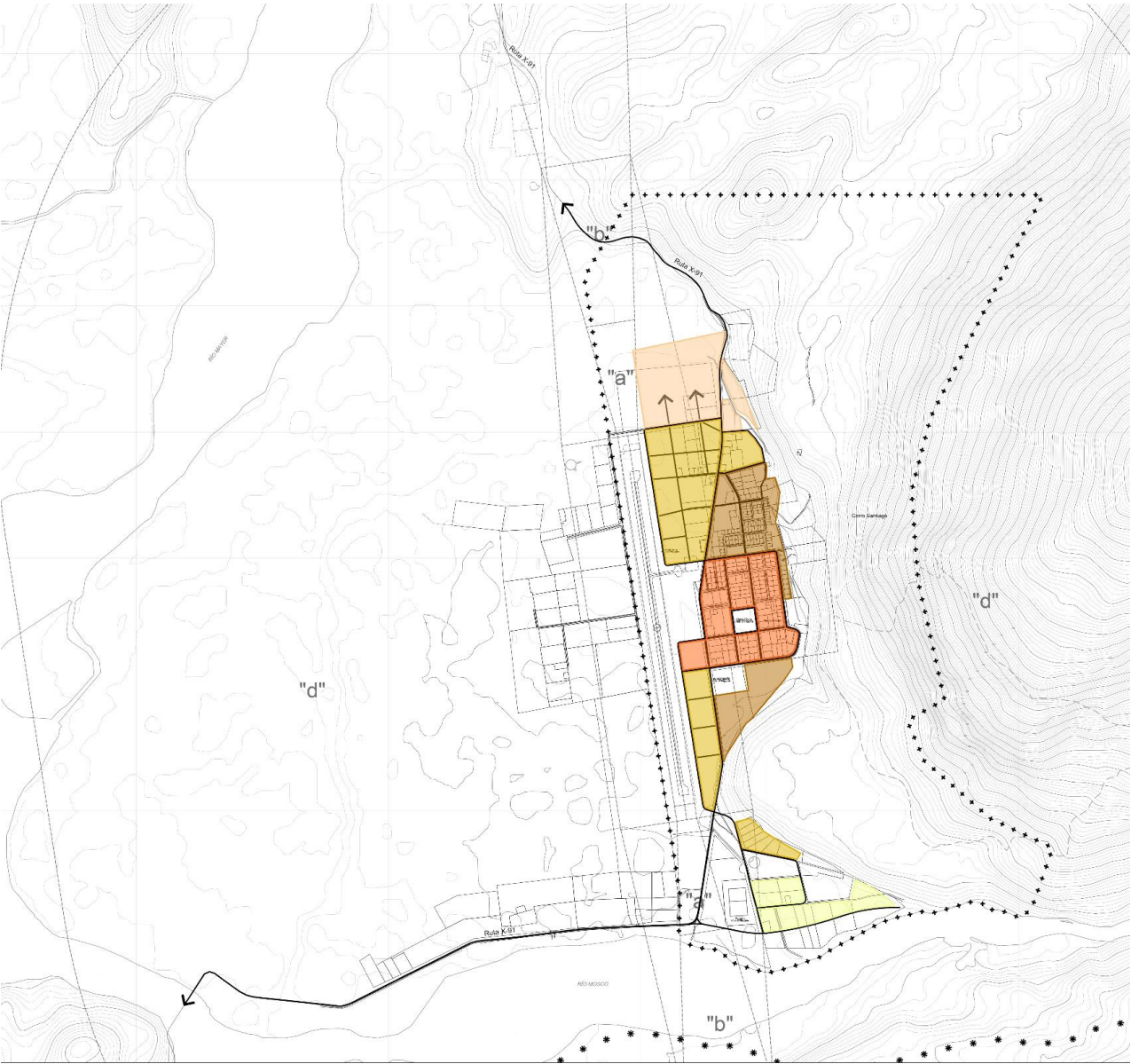
Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 32 Sistema de zonas residenciales mixtas alternativa 1



Simbología

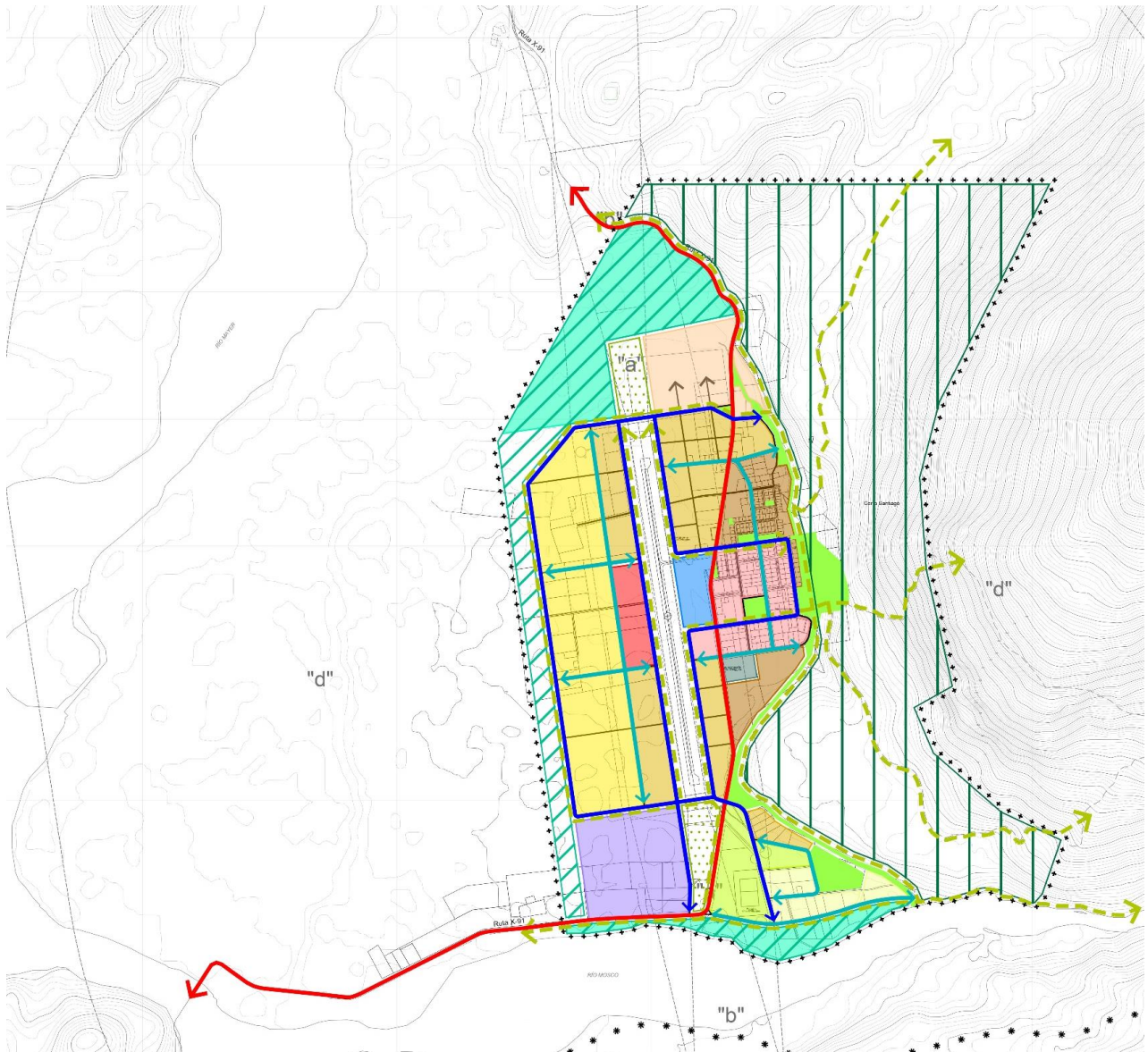
RANGO DENSIDAD REFERENCIAL		
	Residencia Intensidad Alta	120-150 hab/há
	Residencial Intensidad media - alta	70-100 hab/há
	Residencia Intensidad Media	40-50 hab/há
	Residencial Intensidad Baja	10-20 hab/há
	Agro Residencial Intensidad Muy Baja	8-10 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

Las densidades propuestas permiten una mayor concentración de edificaciones en el área inmediatamente próxima al norte y sur del centro consolidado en torno a la plaza central. En este sector céntrico se establece un rango de densidades referencial con una intensidad media – alta (70-100 Hab/há), con densidades medias para el nuevo frente urbano proyectado hacia el oriente de la pista del aeródromo y hacia el sector poniente de la ruta X-91. Hacia los extremos norte y sur se permiten densidades menores, siendo estas bajas (10-20 Hab/há) y muy bajas (8-10 Hab/há). Se propone además una altura máxima de 2 pisos, consistente con la altura predominante en la villa y respetando la identidad local.

Alternativa 2: Extensión urbana al poniente del aeródromo

Imagem 33 Plano alternativa 2



Simbología

Límite Urbano

CATEGORÍAS

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

USO PREFERENTE

- Centro**
- Equipamiento y Transporte**
- Equipamiento de Todo Tipo**
- Equipamiento Deportivo**
- Equipamiento recreativo** (sin edificaciones)
- Equipamiento Seguridad**
- Equipamiento Agro Productivo**

RANGO DENSIDAD REFERENCIAL

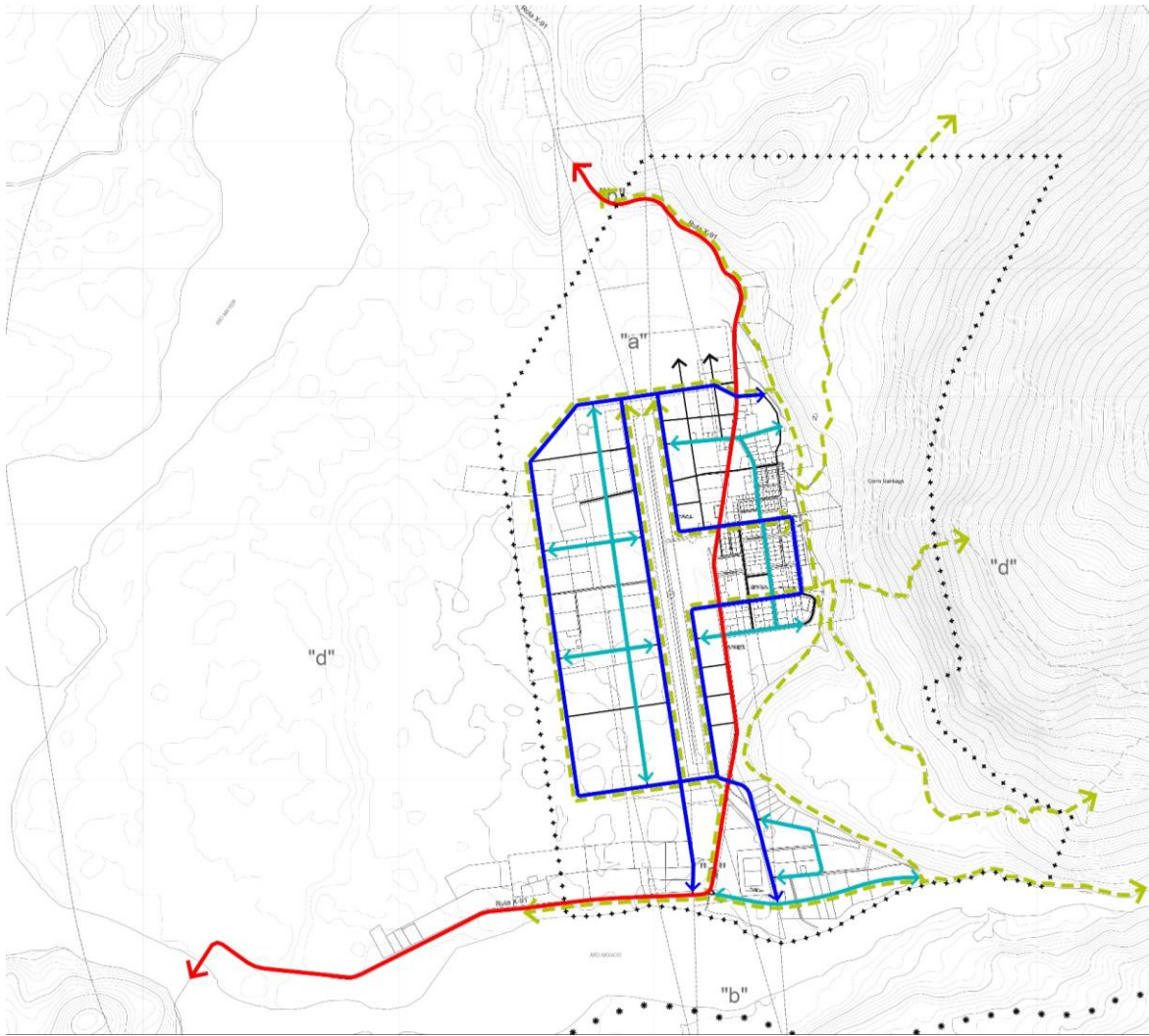
- Parques y Plazas urbanas**
- Parque asociado a áreas inundables**
- Parque asociado a ladera Cerro Santiago**
- Área Verde Restricción de Aeródromo**
- Ejes verdes – corredores urbanos**
- Residencia Intensidad Alta** 120-150 hab/há
- Residencial Intensidad media - alta** 70-100 hab/há
- Residencia Intensidad Media** 40-50 hab/há
- Residencia Intensidad Media - Baja** 20-30 hab/há
- Residencial Intensidad Baja** 10-20 hab/há
- Agro Residencial Intensidad Muy Baja** 8-10 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

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

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

Imagen 34 Sistema de conectividades alternativa 2



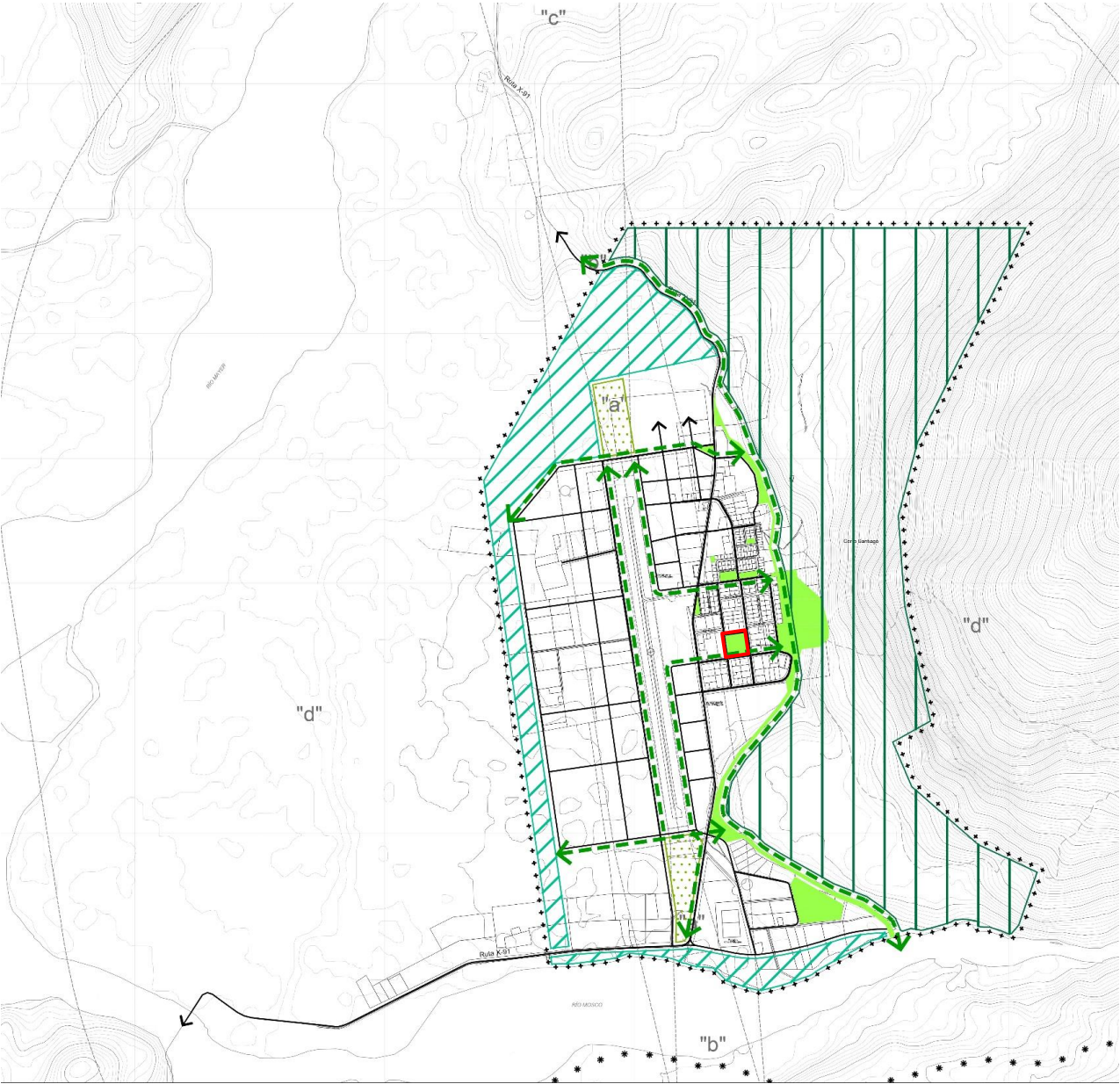
Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 35 Sistema de áreas verdes y espacios públicos alternativa 2



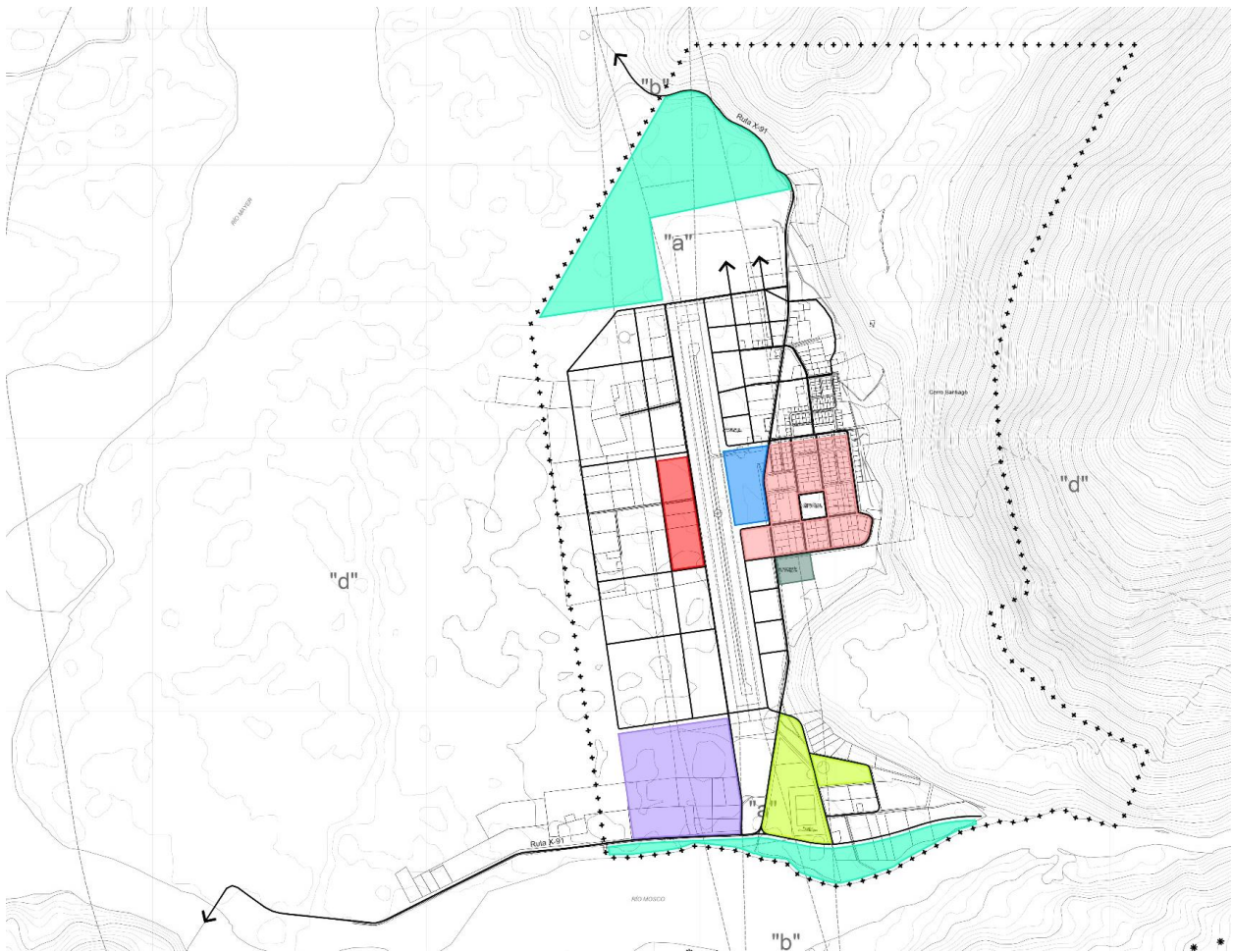
Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 36 Sistema de equipamientos alternativa 2



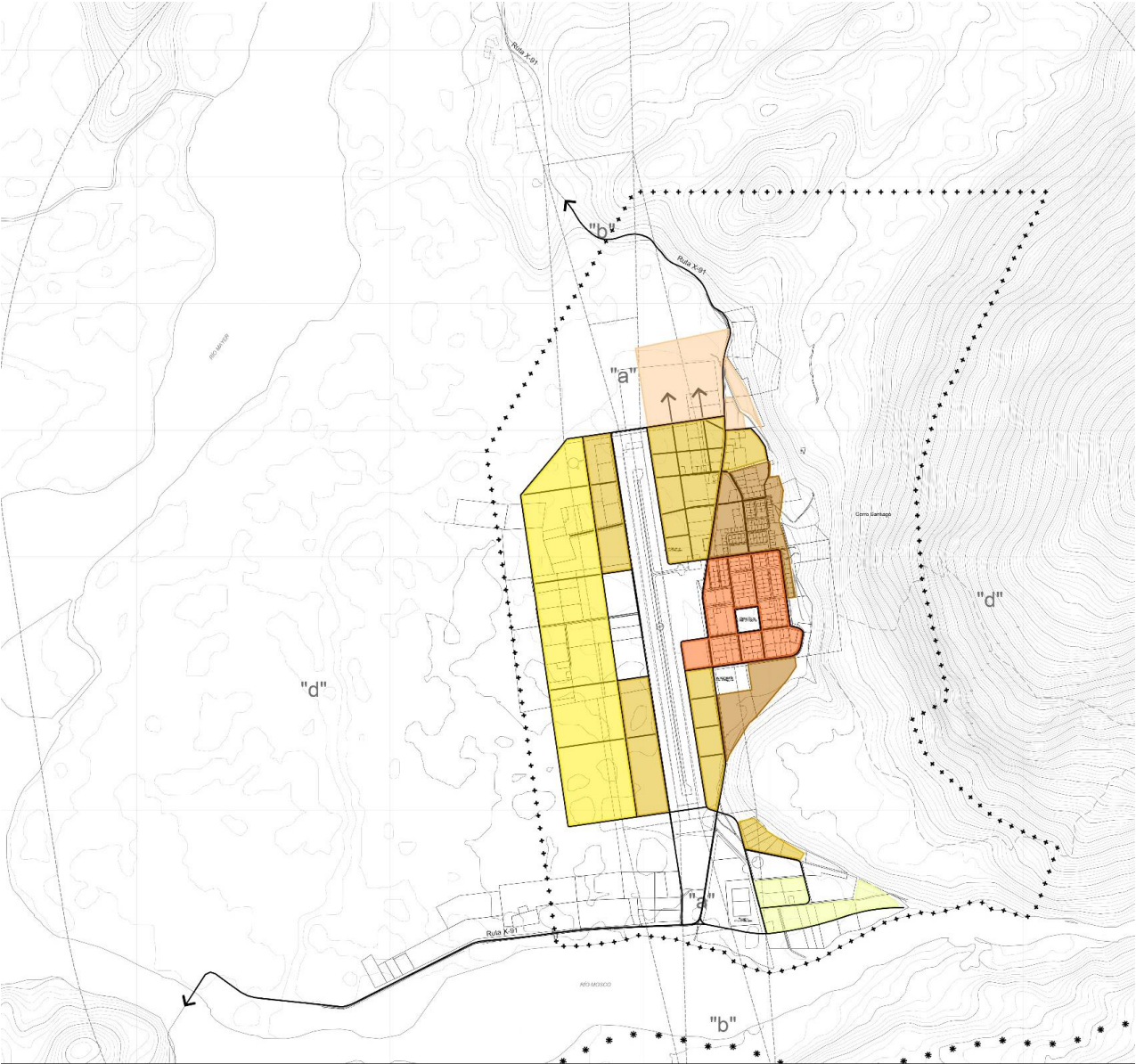
Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 37 Sistema de zonas residenciales mixtas alternativa 2



Simbología

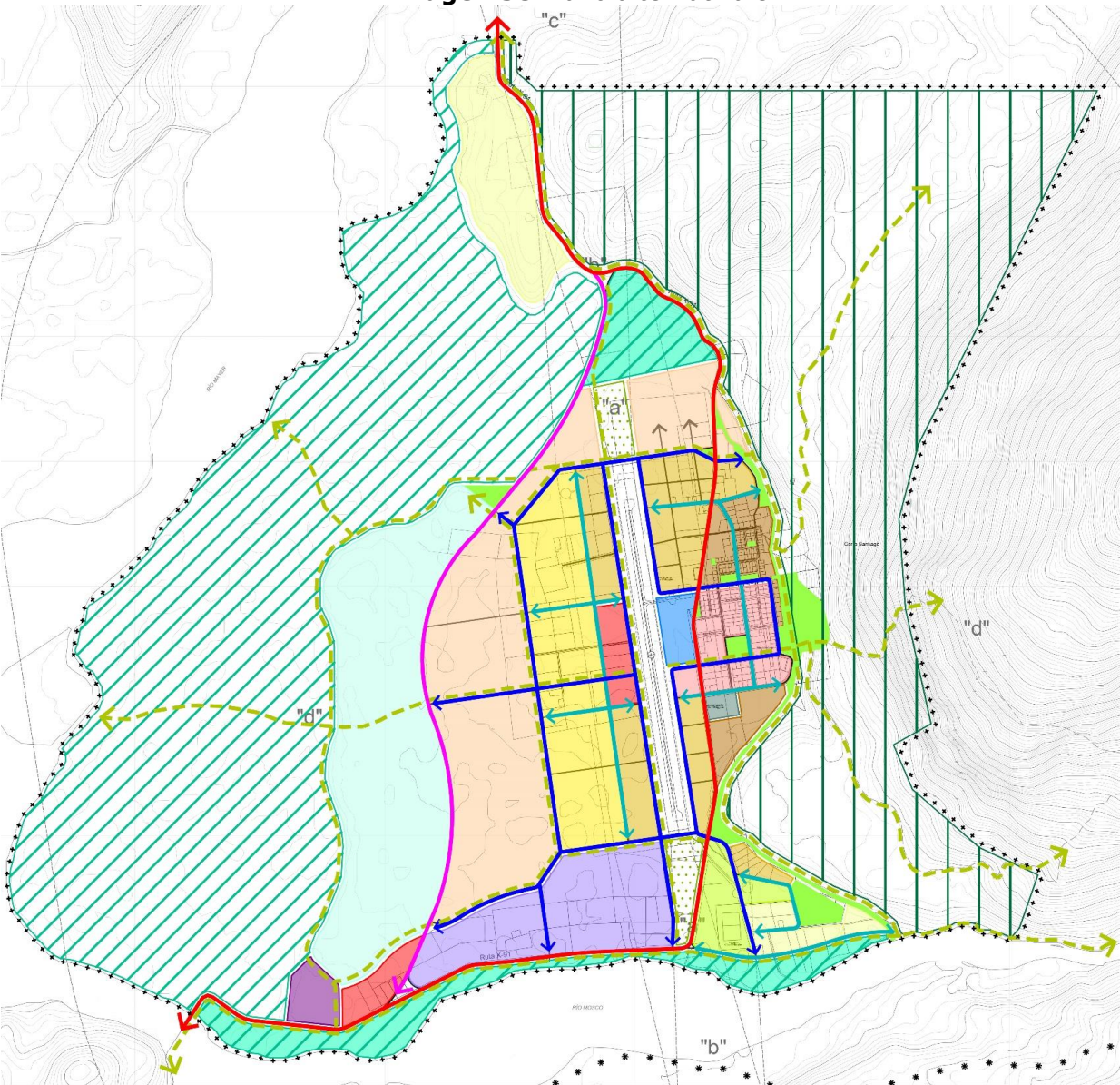
RANGO DENSIDAD REFERENCIAL		
	Residencia Intensidad Alta	120-150 hab/há
	Residencial Intensidad media - alta	70-100 hab/há
	Residencia Intensidad Media	40-50 hab/há
	Residencia Intensidad Media - Baja	20-30 hab/há
	Residencial Intensidad Baja	10-20 hab/há
	Agro Residencial Intensidad Muy Baja	8-10 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

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

Alternativa 3: Integración con contexto natural

Imagen 38 Plano alternativa 3



Simbología

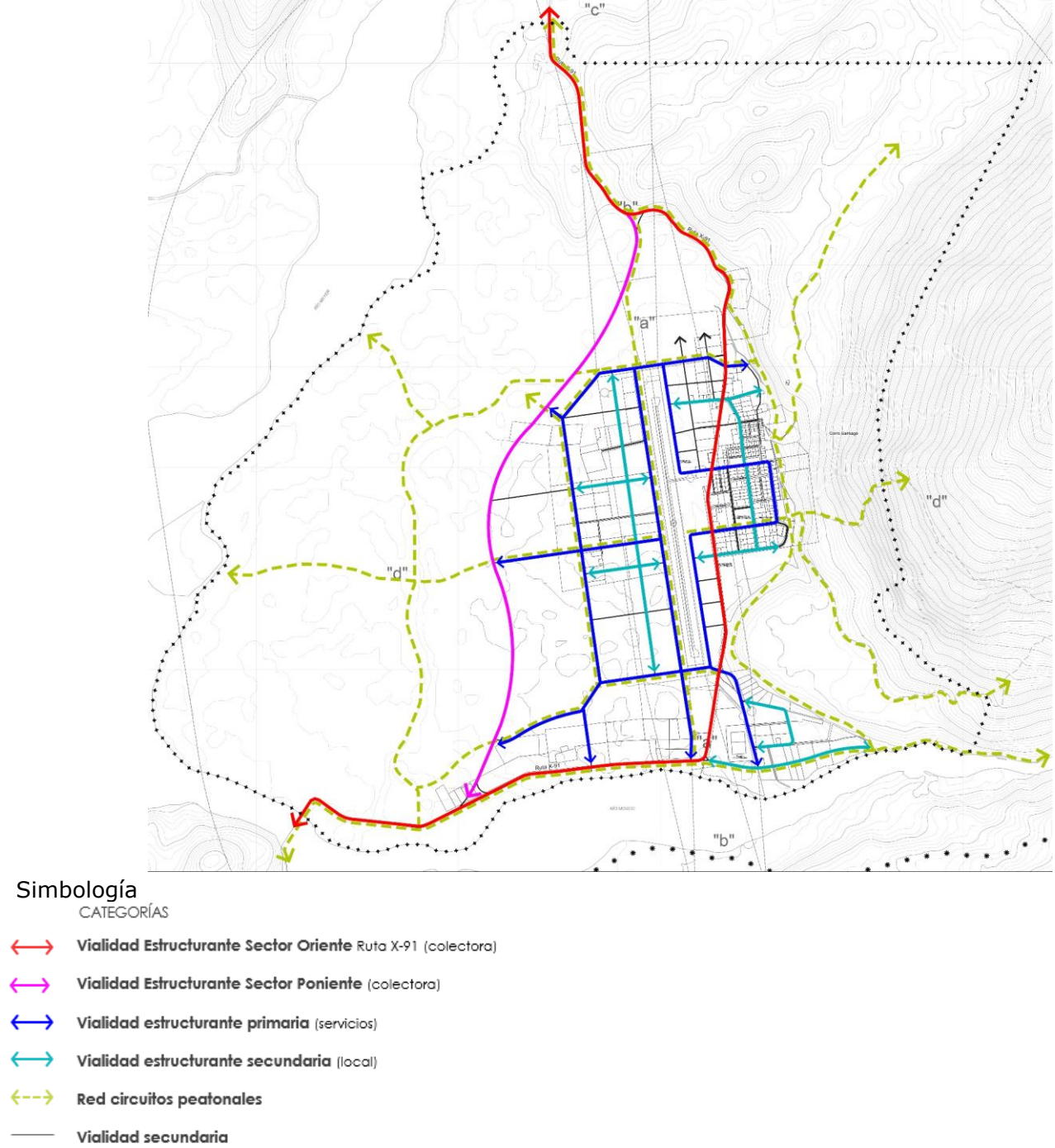
+ + +	Límite Urbano			
CATEGORÍAS		USO PREFERENTE		
	Vialidad Estructurante Sector Oriente Ruta X-91 (colectora)		Centro	
	Vialidad Estructurante Sector Poniente (colectora)		Equipamiento y Transporte	
	Vialidad estructurante primaria (servicios)		Equipamiento de Todo Tipo	
	Vialidad estructurante secundaria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

Fuente: Elaboración propia.

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

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

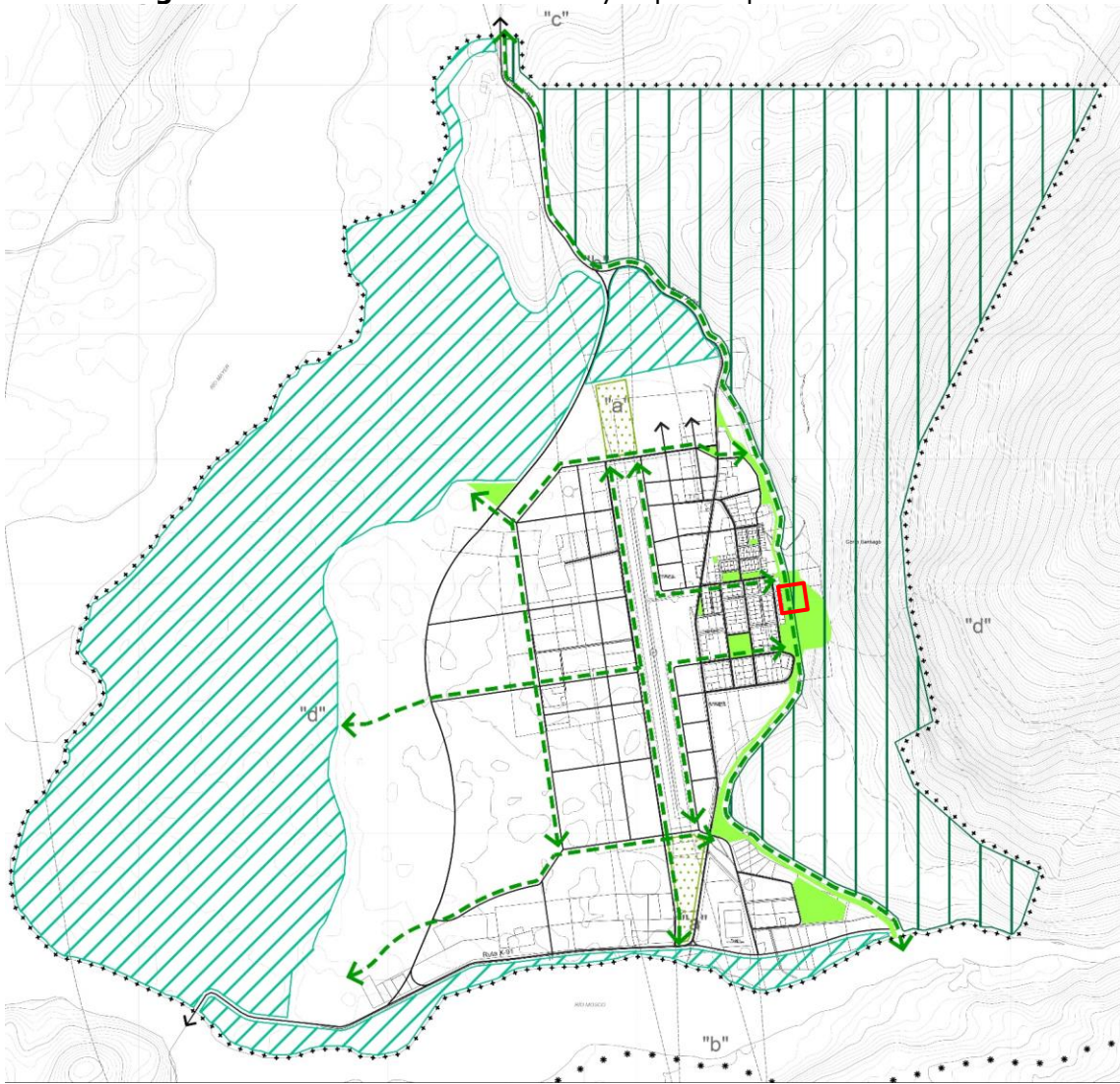
Imagen 39 Sistema de conectividades alternativa 3



Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 40 Sistema de áreas verdes y espacios públicos alternativa 3



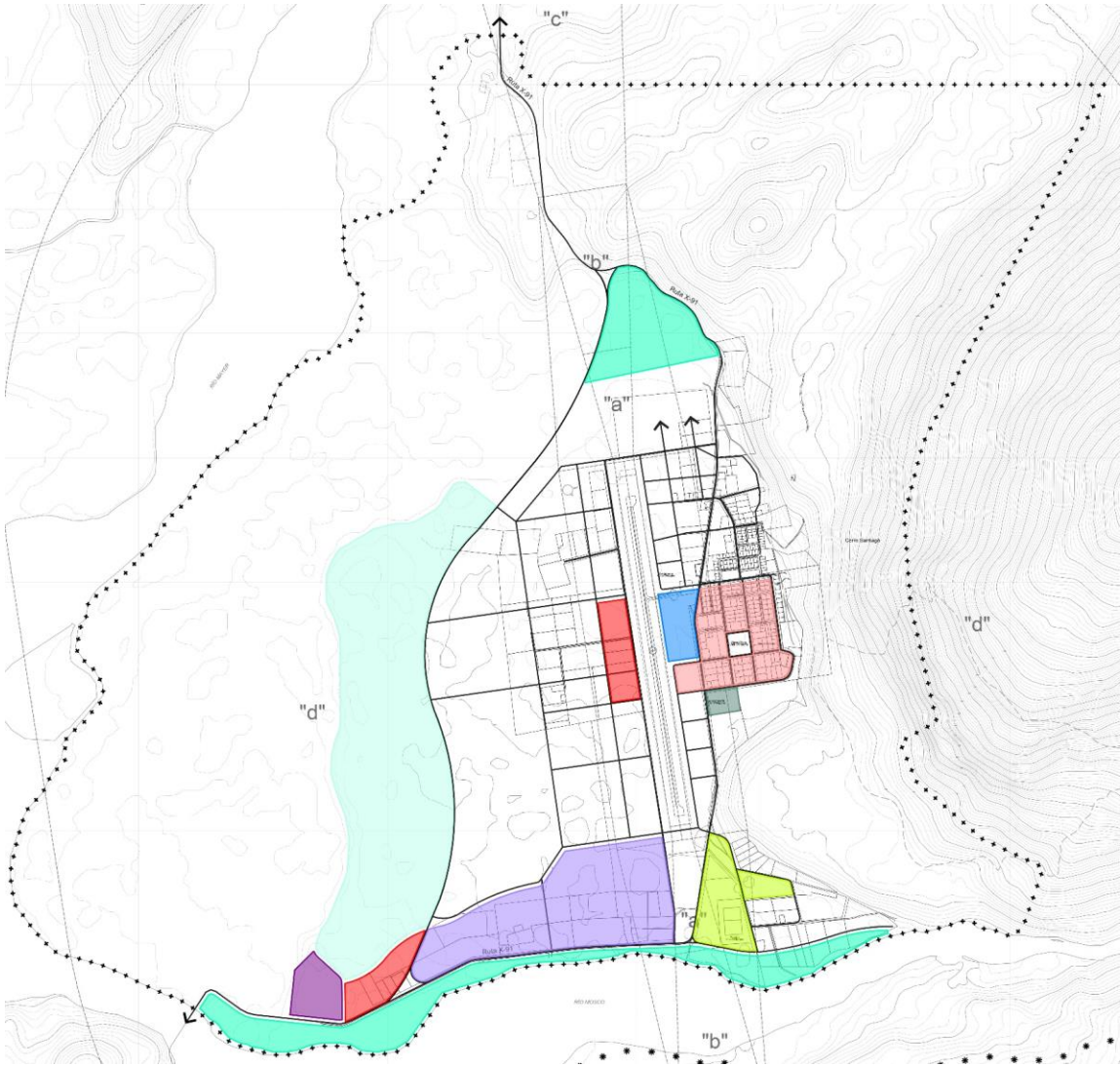
Simbología

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

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 41 Sistema de equipamientos alternativa 3



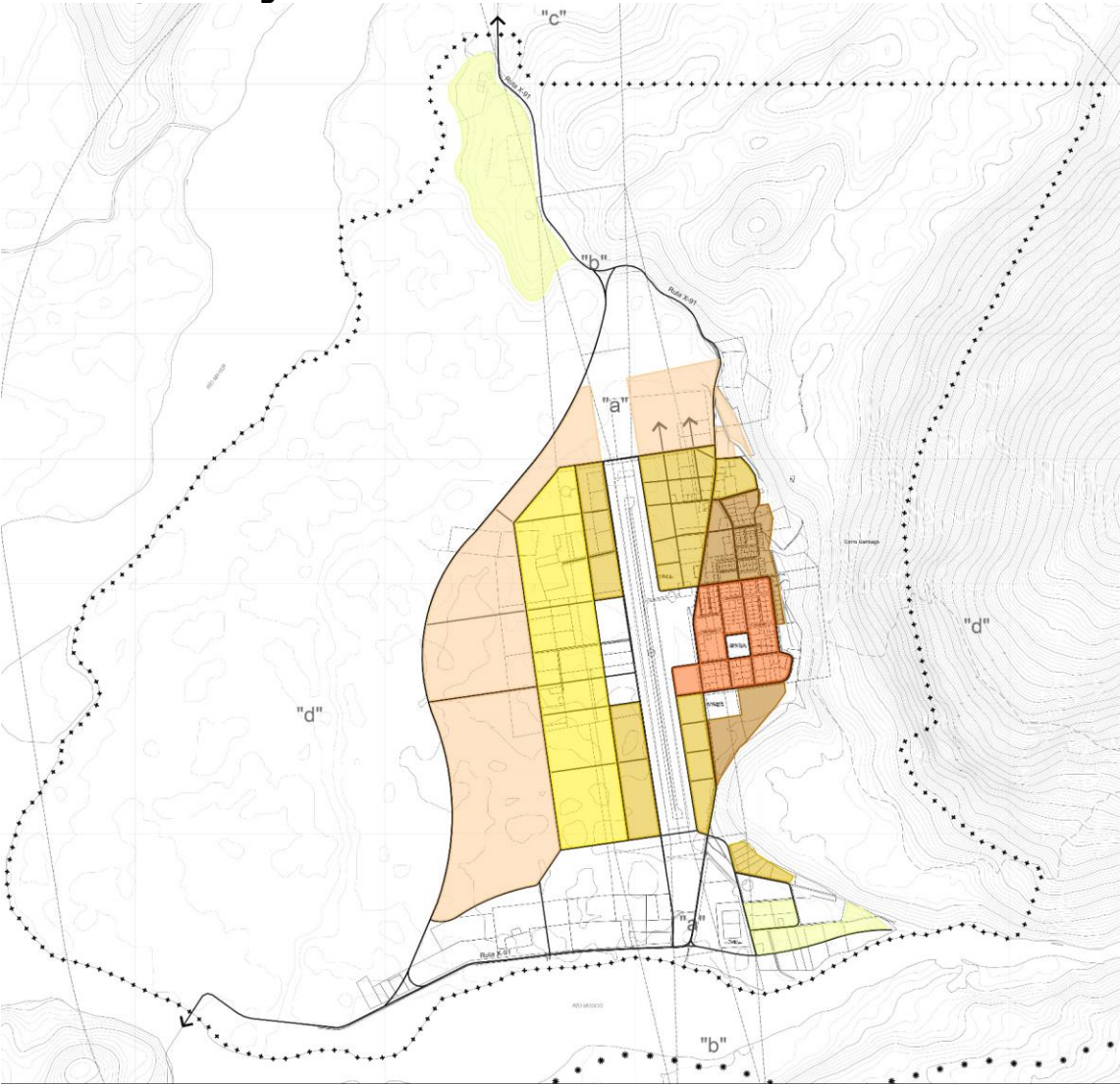
Simbología

USO PREFERENTE	
	Centro
	Equipamiento y Transporte
	Equipamiento de Todo Tipo
	Equipamiento Deportivo
	Equipamiento recreativo (sin edificaciones)
	Equipamiento Seguridad
	Equipamiento Agro Productivo
	Equipamiento Turístico – Deportivo – Recreativo
	Infraestructura (sanitaria)

Fuente: Elaboración propia.

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

Imagen 42 Sistema de zonas residenciales mixtas alternativa 3



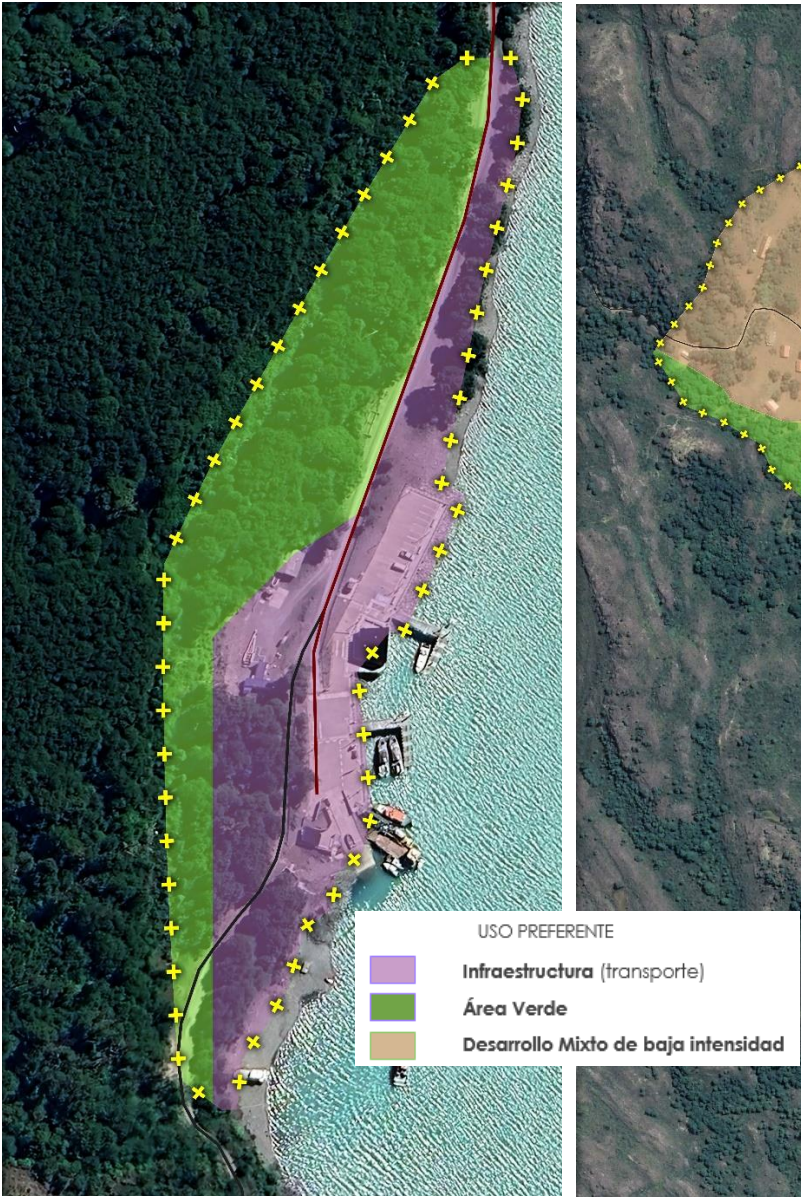
Simbología

RANGO DENSIDAD REFERENCIAL		
	Residencia Intensidad Alta	120-150 hab/há
	Residencial Intensidad media - alta	70-100 hab/há
	Residencia Intensidad Media	40-50 hab/há
	Residencia Intensidad Media - Baja	20-30 hab/há
	Residencial Intensidad Baja	10-20 hab/há
	Agro Residencial Intensidad Muy Baja	8-10 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

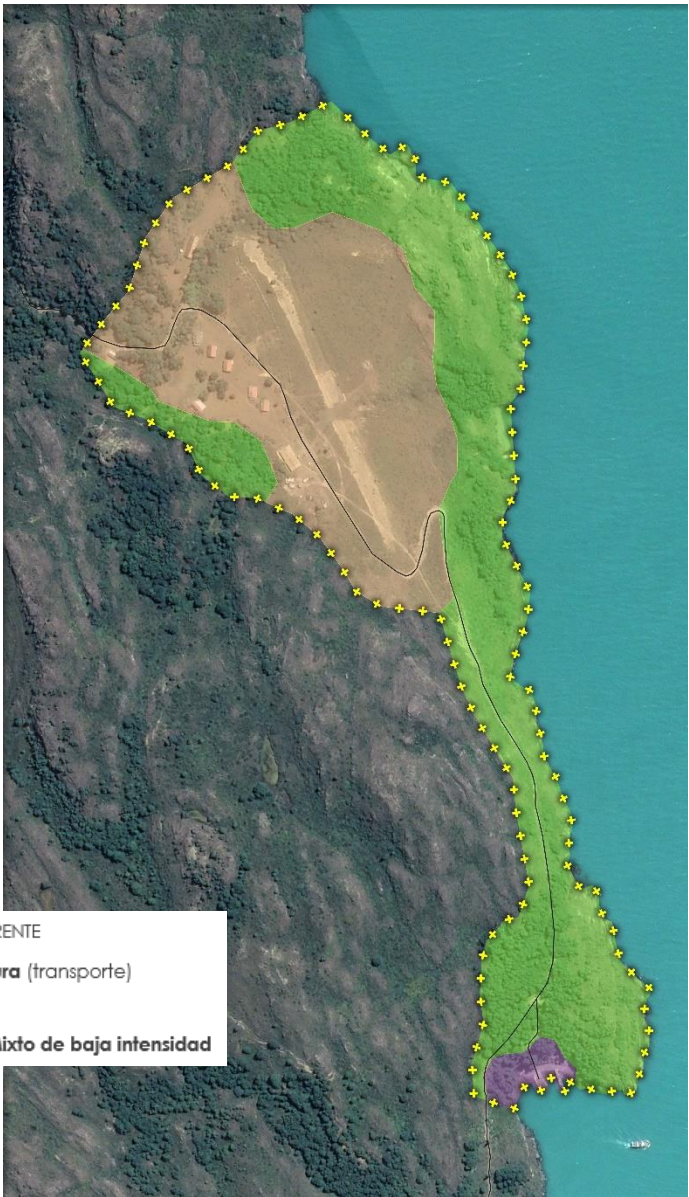
La alternativa 3 propone la ocupación de hasta el borde oriente de la nueva vialidad estructurante del sector poniente, con una intensidad residencial baja (10-20 Hab/há). Además, incorpora al área urbana un sector residencial con muy baja intensidad (8-10 Hab/há) localizado hacia el extremo norte de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

Imagen 43 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 44 Límite urbano y esquema de zonificación propuesto para Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

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

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

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

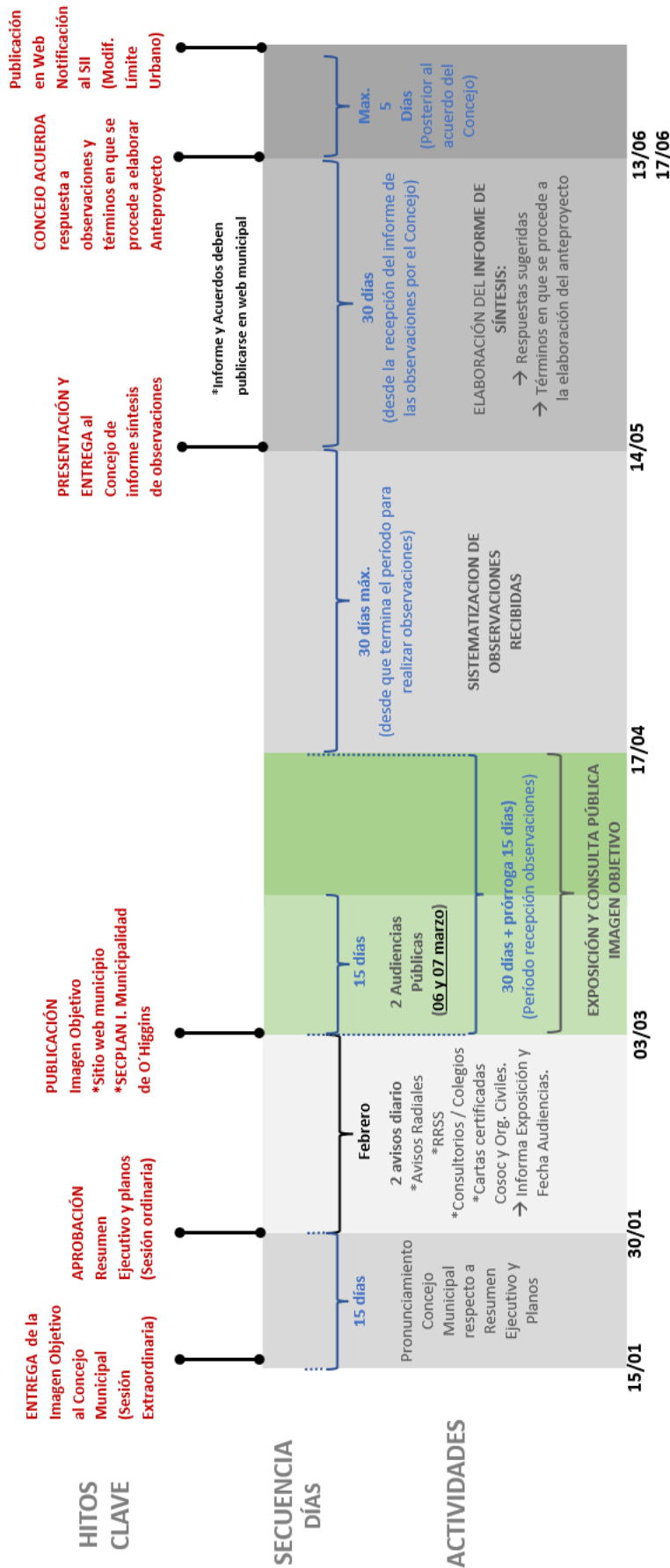
3.5 Acuerdos Básicos

De acuerdo con lo indicado por el art. 2.1.5 de la OGUC, el proceso de Imagen Objetivo inicia con la recepción y aprobación por parte del Concejo Municipal del resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo y sus planos. La entrega al Concejo Municipal de los documentos mencionados se realizó en la sesión de concejo extraordinaria N°03 del 15 de enero de 2025, aprobándolos de forma posterior en sesión ordinaria N°05 del 30 de enero de 2025.

Durante el mes de febrero se llevaron a cabo las distintas actividades de difusión requeridas por norma, informando respecto al lugar y plazo de exposición de los documentos de la Imagen Objetivo, además de las fechas de las audiencias públicas y del periodo de recepción de observaciones formales. La difusión incluyó avisos a través de diario, la entrega de cartas, avisos radiales, en redes sociales y mediante afiches colocados en lugares públicos.

Las audiencias públicas se realizaron el 06 y 07 de marzo de 2025, mientras que el periodo de exposición y recepción de observaciones inició el 03 de marzo y culminó el 17 de abril de 2025, dado el uso de la facultad del municipio de prorrogar este plazo a 45 días. Luego de eso, el 14 de mayo de 2025 se hizo entrega en sesión ordinaria N°16 del informe síntesis de las observaciones recibidas al Concejo Municipal. Finalmente, en sesión extraordinaria N°09 del 13 de junio de 2025 el Concejo Municipal aprobó las respuestas a las observaciones emitidas por la comunidad, mientras que en sesión extraordinaria N°10 del 17 de junio de 2025 se aprobaron los términos para la elaboración del anteproyecto.

Imagen 45 Esquema con hitos y fechas de la consulta pública de la Imagen Objetivo



Fuente: Elaboración propia.

Los resultados de este proceso de Imagen objetivo se plasman en los términos para la elaboración del anteproyecto aprobados por el Concejo Municipal, lo que se desarrollaron en función de elementos base para el diseño del anteproyecto y considerando de igual forma las observaciones de la comunidad que fueron acogidas, evaluando la incorporación de la temática observada en el anteproyecto. A continuación, se presentan los términos aludidos.

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

Sobre el Límite Urbano

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

Sobre el Sistema Vial

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

Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos

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

Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas

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

4 DESCRIPCIÓN DEL PLAN

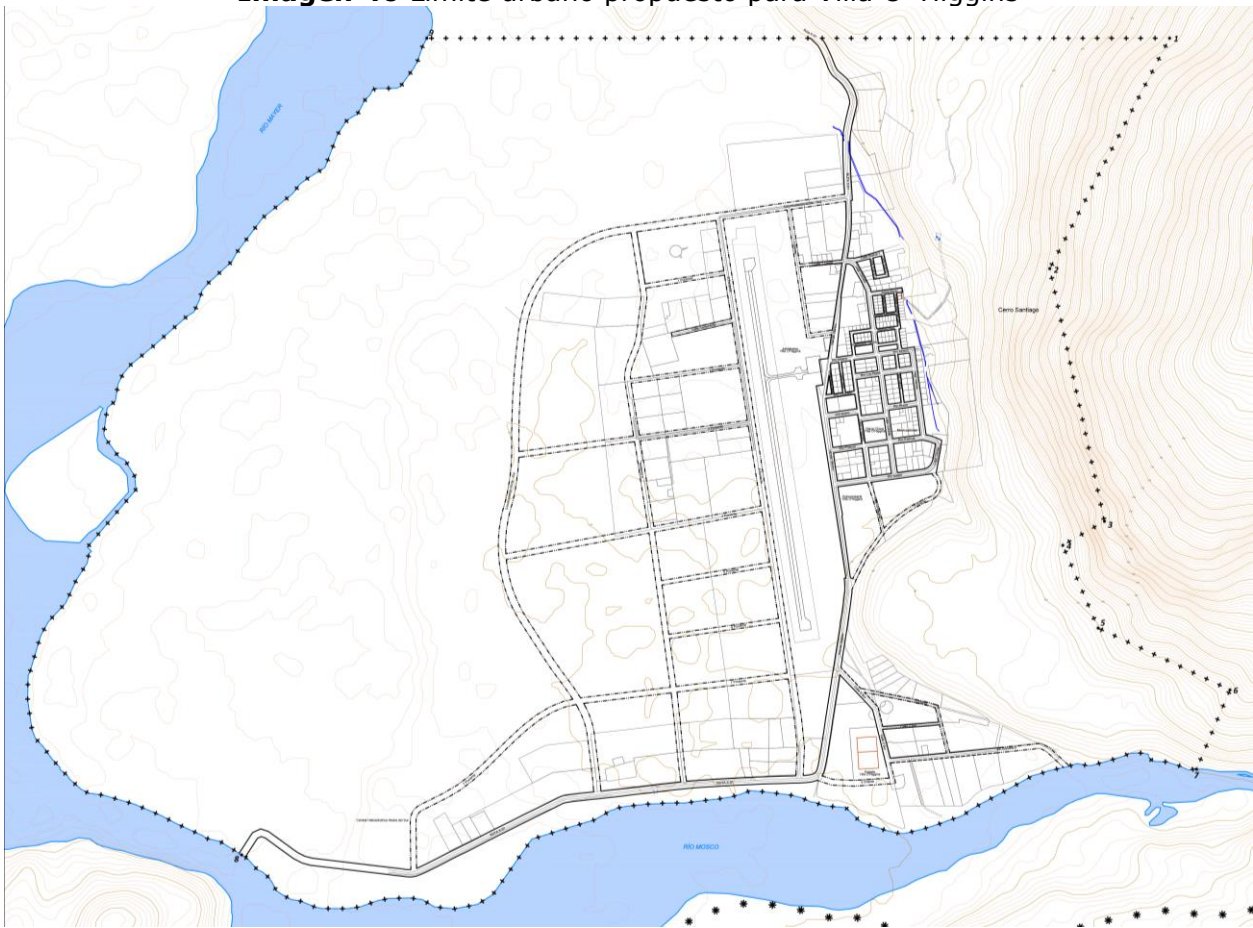
El presente capítulo tiene por finalidad exponer y describir el anteproyecto del PRC de O´Higgins, constituyendo una primera propuesta formal de ordenamiento del territorio urbano elaborada a partir de los diagnósticos previos y de los lineamientos estratégicos definidos para la comuna. En esta etapa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

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

4.1 Límite Urbano

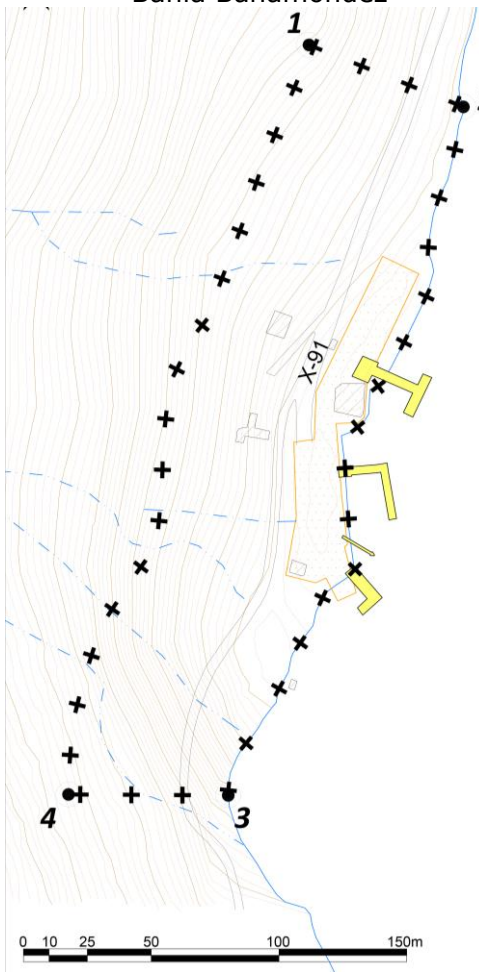
El límite urbano del área territorial del Plan Regulador comunal de O´Higgins corresponde a 3 polígonos que incluye a las localidades de Villa O´Higgins, Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla. La descripción en detalle de sus puntos y tramos que los unen se encuentra en la Ordenanza Local del Plan.

Imagen 46 Límite urbano propuesto para Villa O´Higgins



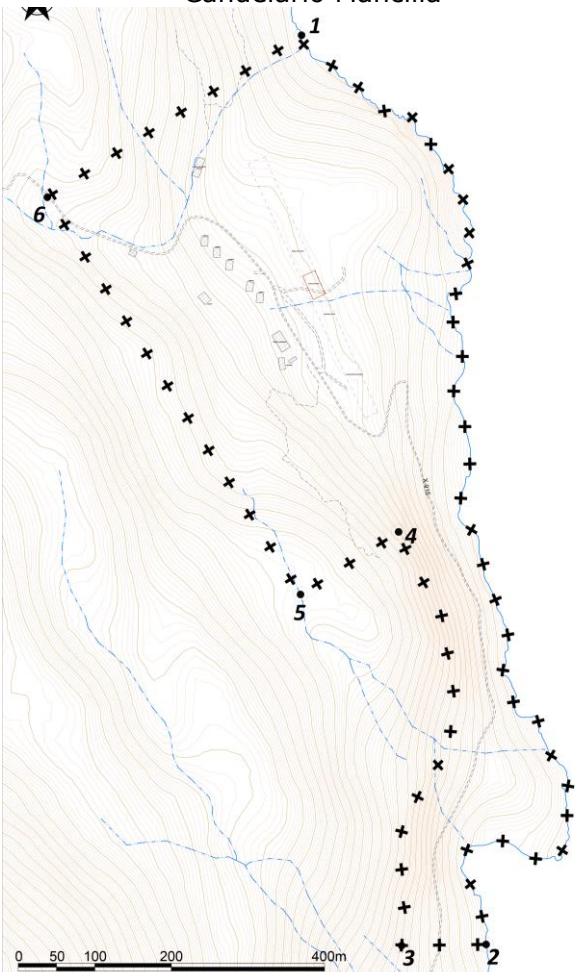
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 47 Límite urbano propuesto en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 48 Límite urbano propuesto en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

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

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

4.2 Zonificación

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

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

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

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

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

ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

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

ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

- API: Actividad Productiva Inofensiva

PARQUES Y PLAZAS

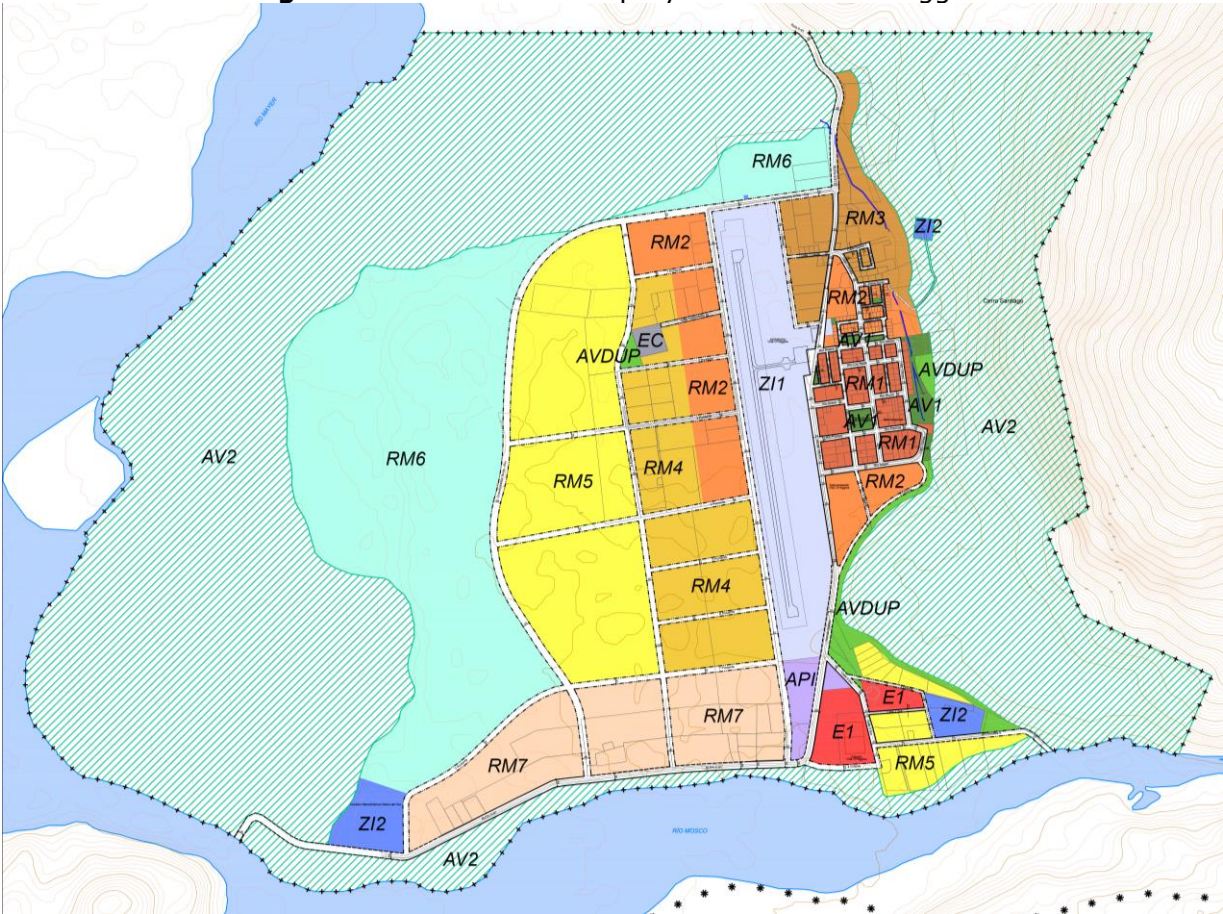
- AV1: Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes
- AV2: Áreas Verdes de Resguardo de Valor Natural (privadas)

ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

Áreas de riesgo:

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

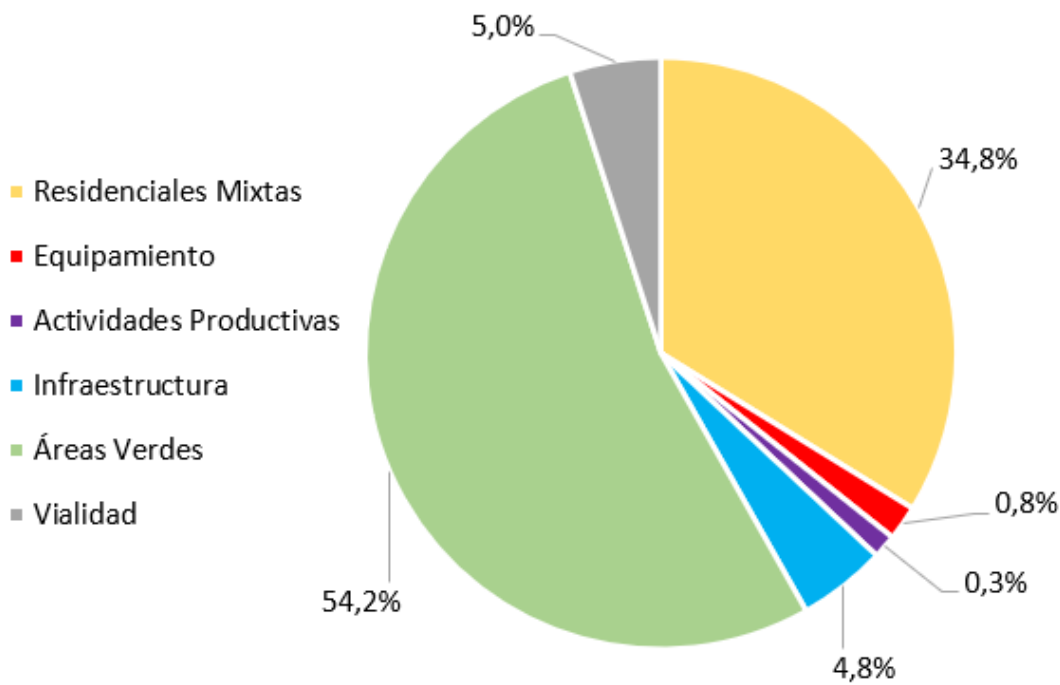
Imagen 49 Zonificación Anteproyecto en Villa O´Higgins



Fuente: Elaboración propia.

La superficie de las distintas zonas propuestas se resume de acuerdo a lo siguiente:

Imagen 50 Distribución de porcentaje de suelo ocupado según uso



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5 Superficies según usos de suelo

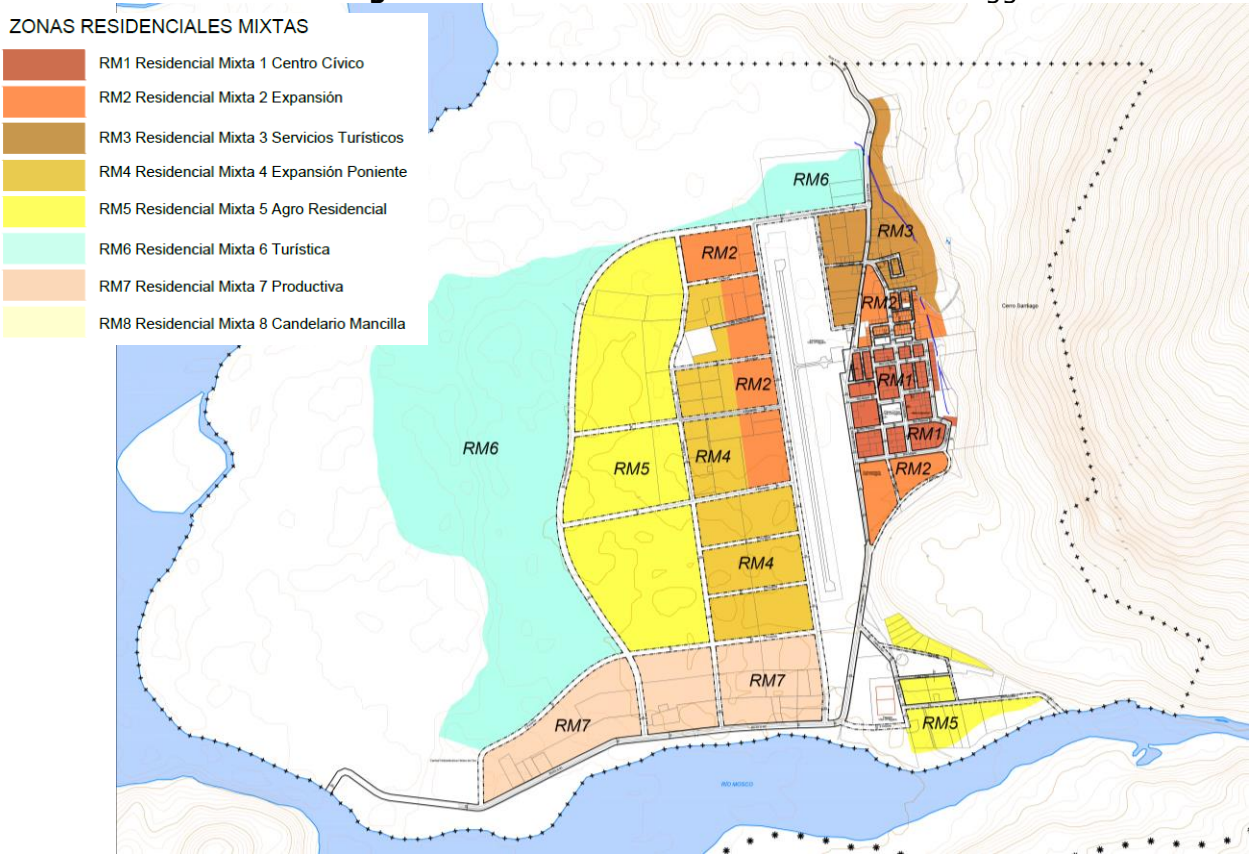
Zonas según uso de suelo	Superficie (Ha)	Porcentaje del Total
Zonas Residenciales Mixtas	324,70	34,8%
Zonas de Equipamiento	7,89	0,8%
Zona de Actividades Productivas	3,15	0,3%
Zonas de Infraestructura	45,11	4,8%
Áreas Verdes	504,98	54,2%
Vialidad	46,30	5,0%
	932,13	100%

Fuente: Elaboración propia.

Zonificación de Villa O´ Higgins

Zonas Residenciales Mixtas

Imagen 51 Zonas Residenciales Mixtas Villa O´ Higgins



Fuente: Elaboración propia.

RM1 - Residencial Mixta 1 Centro Cívico

Corresponde al actual sector urbano con mayores niveles de consolidación en Villa O´ Higgins, abarcando su Plaza de Armas y las manzanas circundantes. Para esta zona se opta por mantener una norma urbanística acorde al desarrollo presente y que ha mantenido un patrón de desarrollo similar en este sector desde los orígenes de la villa, en donde se mantiene una altura máxima baja y una superficie de subdivisión predial mínima amplia, en consideración de la inquietud de la comunidad y el municipio por reconocer un centro fundacional, además de

minimizar la proyección de sombras frente a alturas mayores a los 2 pisos, dado que se cuenta con el cerro Santiago de forma aledaña que resta horas de asoleamiento a la localidad.

Esta zona permite usos de suelos asociados a Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje, Servicios, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Social, Espacio Público y Área Verde, con una subdivisión predial mínima de 400 m², una densidad de 60 hab/ha, una altura máxima de 7 metros o 2 pisos, coeficientes de ocupación de suelo de 0,6 para vivienda y 0,8 para otros usos, además de un coeficiente de constructibilidad de 1,2 para vivienda y 1,6 para otros usos.

RM2 - Residencia Mixta 2 Expansión

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

Dentro de los territorios zonificados como RM2 se permiten usos de suelo asociados a Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje, Comercio, Educación, Deporte, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, con una subdivisión predial mínima de 120 m², una densidad de 200 hab/ha, una altura máxima de 10,5 m o 3 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,7 y un coeficiente de constructibilidad de 1.

RM3 - Residencial Mixta 3 Servicios Turísticos

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

En esta zona se permite una norma con usos de suelo de Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, con una superficie de subdivisión predial mínima de 200 m², una densidad de 120 hab/ha, una altura máxima de 10,5 m o 3 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5 para viviendas y 0,7 para otros usos, y un coeficiente de constructibilidad de 1 para viviendas y 1,5 para otros usos.

RM4 - Residencial Mixta 4 Expansión Poniente

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

Para la zona RM4 se permiten los usos de suelo de Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Educación, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, una superficie de

subdivisión predial mínima de 600 m², una densidad de 40 hab/ha, una altura máxima de 10,5 m o 3 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,3 y un coeficiente de constructibilidad de 0,6.

RM5 - Residencial Mixta 5 Agro Residencial

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

Esta zona permite usos de suelo asociados a Vivienda, Hospedaje, Científico, Servicios, Actividades de impacto similar al industrial (calificadas como inofensivas), Espacio Público y Área Verde, con una superficie de subdivisión predial mínima de 1.000 m², una densidad de 25 hab/ha, una altura máxima de 7 m o 2 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2 y un coeficiente de constructibilidad de 0,4.

RM6 - Residencial Mixta 6 Turística

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

En esta zona se permiten usos de suelo asociados a Hospedaje, Científico, Comercio, Deporte, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, con una subdivisión predial mínima de 2.500 m², una altura máxima de 10,5 m o 3 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4 y un coeficiente de constructibilidad de 0,6.

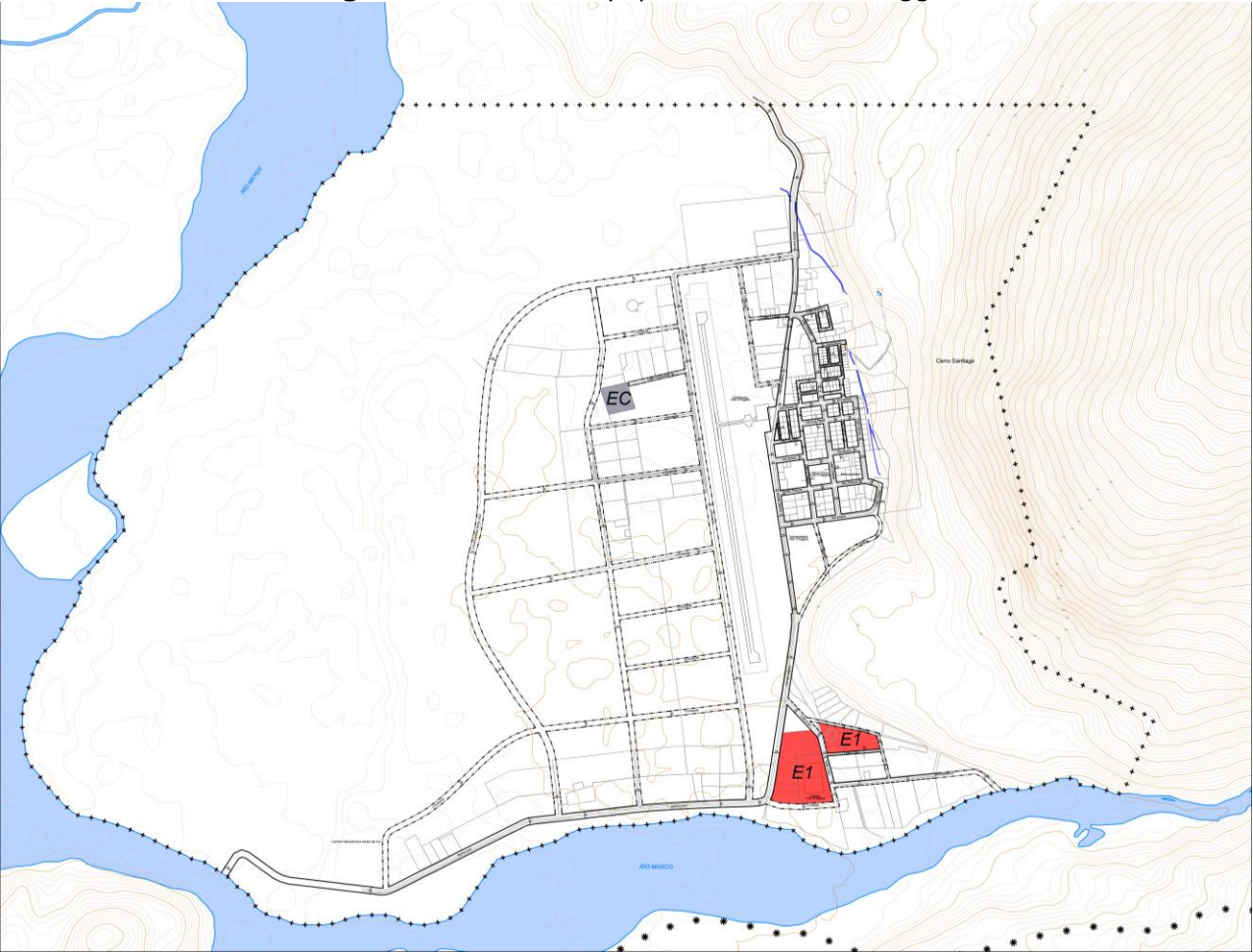
RM7 - Residencial Mixta 7 Productiva

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

En la zona RM7 se permiten usos de suelo asociados a Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Servicios, Actividades Productivas (industria y bodegaje inofensivo) y Agro Productivas, Espacio Público y Área Verde, con una densidad de 30 hab/ha, una altura de 10,5 m y 3 pisos para el uso residencial y 12 m y 1 piso para otros usos, con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4 para el uso residencial y 0,6 para otros usos, además de un coeficiente de constructibilidad de 0,8 para el uso residencial y 0,6 para otros usos.

Zonas de Equipamiento

Imagen 52 Zonas de equipamiento Villa O ´ Higgins



Fuente: Elaboración propia.

E1 - Equipamiento 1

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

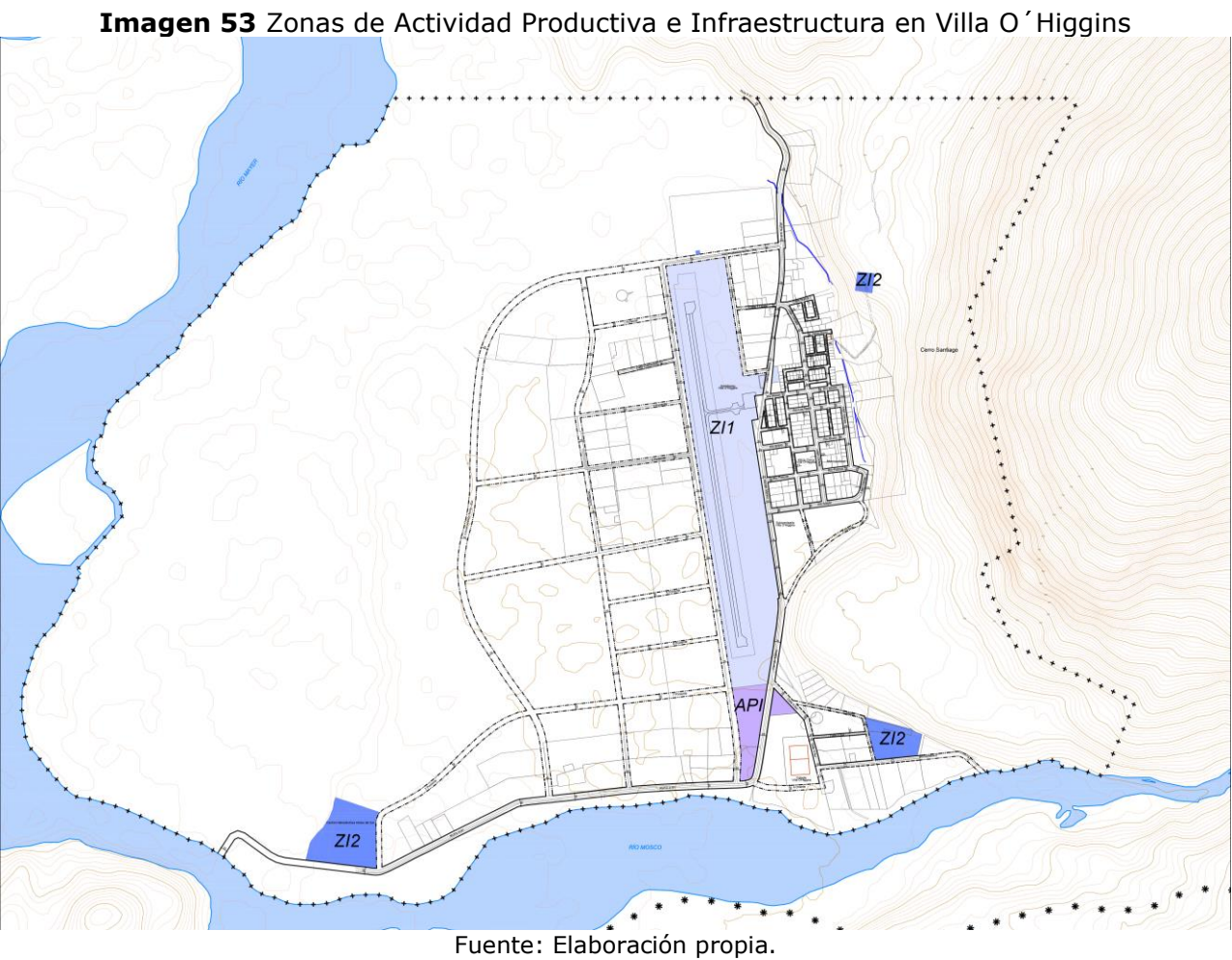
En la zona E1 se permiten usos de suelos asociados a Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad. Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, con una subdivisión predial mínima de 1.000 m², una altura máxima de 10 metros o 2 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,3 y un coeficiente de constructibilidad de 0,3.

EC - Equipamiento Cementerio

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

Se establece de igual forma una norma edificatoria con una superficie de subdivisión predial mínima de 2.500 m², una altura máxima de 7 m o 2 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2 y un coeficiente de constructibilidad de 0,2.

Zonas de Actividad Productiva e Infraestructura



ZI1 - Zona de Infraestructura de Transporte Terrestre y Aeroportuario

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

Además de los usos mencionados, se plantea una norma con una subdivisión predial mínima de 2.500 m², una altura máxima de 7 m o 2 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2 y un coeficiente de constructibilidad de 0,2.

ZI2 - Zona de Infraestructura Sanitaria

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

La norma propuesta plantea que en los sectores zonificados como ZI2 se permitan infraestructuras del tipo sanitaria como plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o aguas servidas, además de espacio público y área verde, con una subdivisión predial mínima de 300 m², una altura de 3,5 m o un piso, con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5 y un coeficiente de constructibilidad de 0,5.

API - Actividad Productiva Inofensiva

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

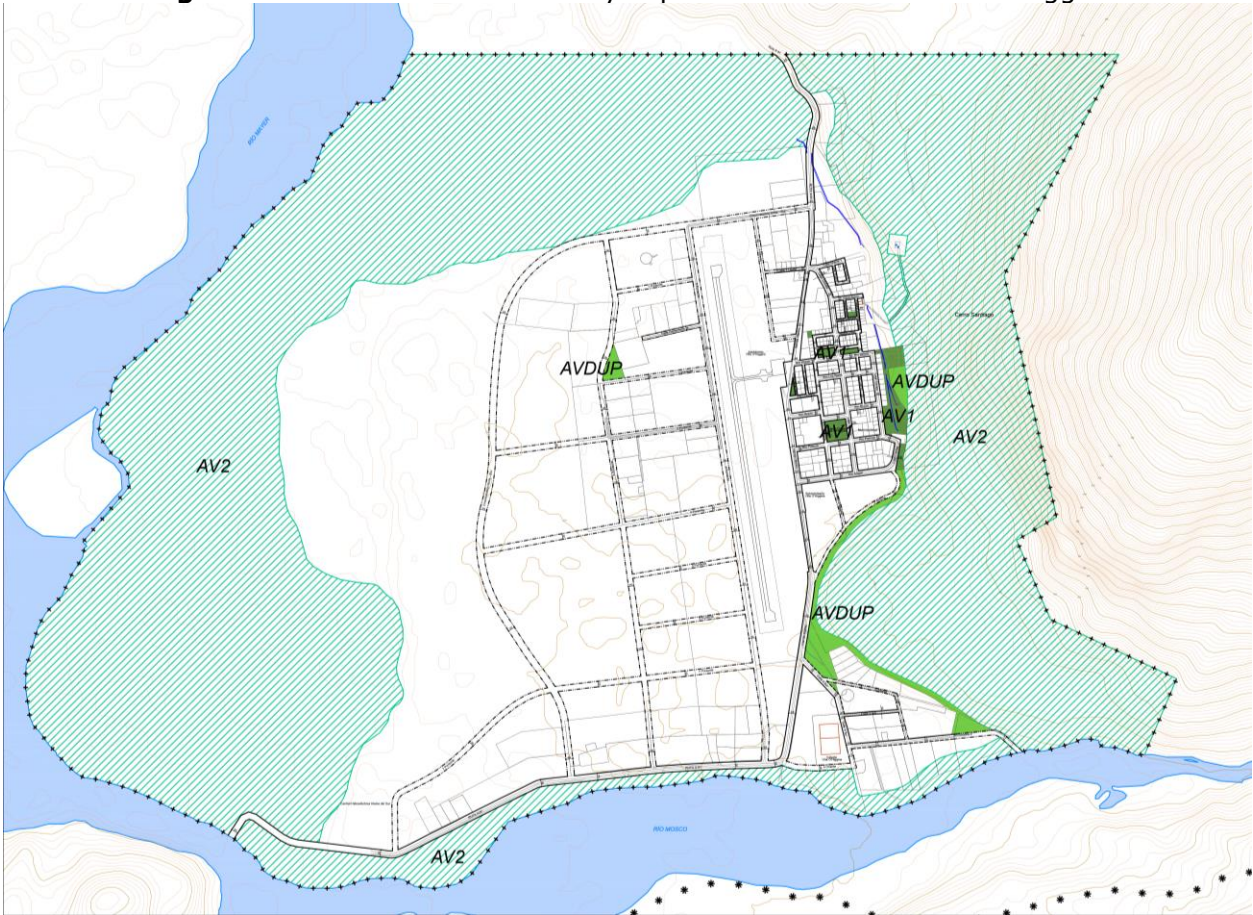
Cabe mencionar que de acuerdo con el art. 2.1.28 de la OGUC, las actividades productivas pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente, en consideración de los riesgos que su funcionamiento pueda causar a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

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

Para esta zona además se plantea una norma restrictiva compuesta de una superficie de subdivisión predial mínima de 2.500 m², una altura máxima de 3,5 metros o 1 piso, un coeficiente de constructibilidad de 0,1 y un coeficiente de ocupación de suelo de 0,1.

Plazas, Parques y Áreas Verdes

Imagen 54 Zonas de Áreas verdes y Espacios Públicos en Villa O´Higgins



Fuente: Elaboración propia.

AV1 - Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes Existentes

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

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

Las superficies identificadas como AV2 corresponden a zonas de áreas verdes que no son bien nacional de uso público y que tienen como objetivo cumplir una doble función de restringir la ocupación de territorios de alto valor ambiental y/o que presentan condiciones de riesgo. De esta forma, la zona AV2 se emplaza en las áreas cercanas a los Ríos Mayer y Mosco que presentan niveles considerables de riesgo por inundación de cauces naturales, además de encontrarse hacia el oriente de Villa O´Higgins, en donde el Cerro Santiago presenta riesgos de remoción en masa por altas pendientes, área que también se relaciona con el Bien Nacional Protegido Cuenca del Río Mosco, territorio protegido con el que limita por el oriente. De igual forma las AV2 se encuentran en Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla complementando la propuesta con áreas verdes asociadas a bosques y al borde lacustre.

Zonificación de Bahía Bahamondez y Candelario Mancilla

Imagen 55 Zonificación anteproyecto en Bahía Bahamondez

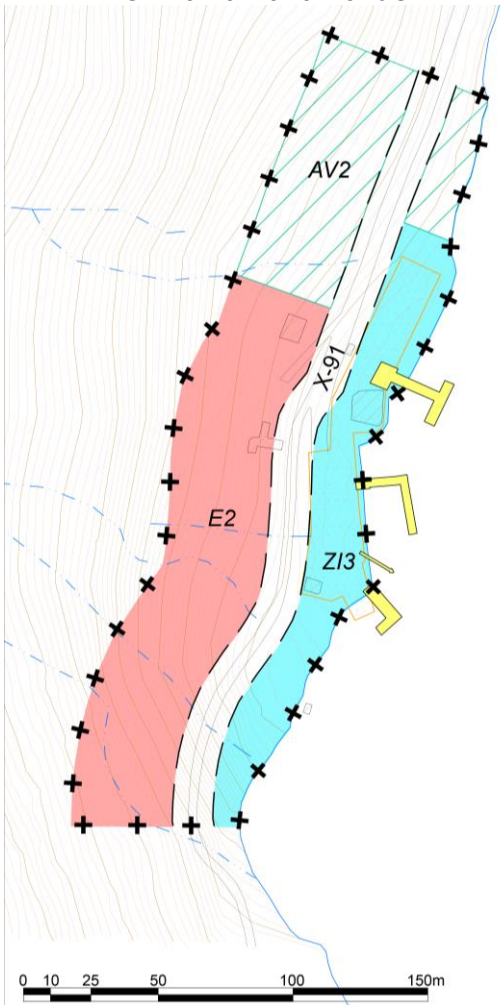
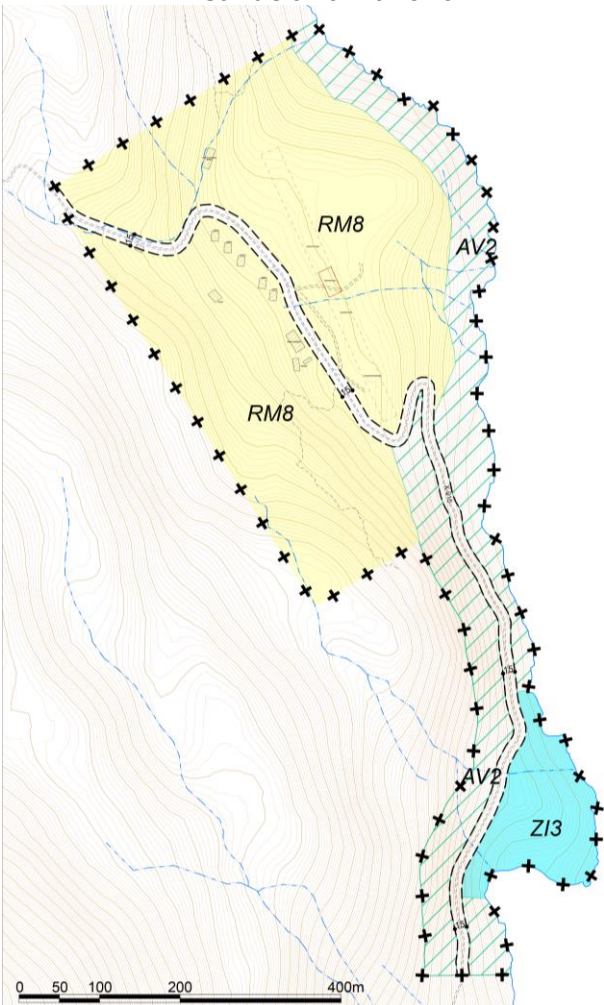


Imagen 56 Zonificación anteproyecto en Candelario Mancilla



RM8 - Residencial Mixta 8 Candelario Mancilla

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

En esta zona se permiten usos de suelo de Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde, Infraestructura de transporte, energética y sanitaria, con una subdivisión predial mínima de 600 m², una densidad de 40 hab/ha, una altura máxima de 10,5 m o 3 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2 para el uso residencial y 0,4 para otros usos, además de un coeficiente de constructibilidad de 0,4 para el uso residencial y 0,8 para otros usos.

E2 - Equipamiento 2

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

De esta forma se permiten los usos de Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Salud, Seguridad, Servicios, Espacio Público, Área Verde, Infraestructura de transporte, energética y sanitaria, con una subdivisión predial mínima de 1.200 m², una altura máxima de 7 metros o 2 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4 y un coeficiente de constructibilidad de 0,8.

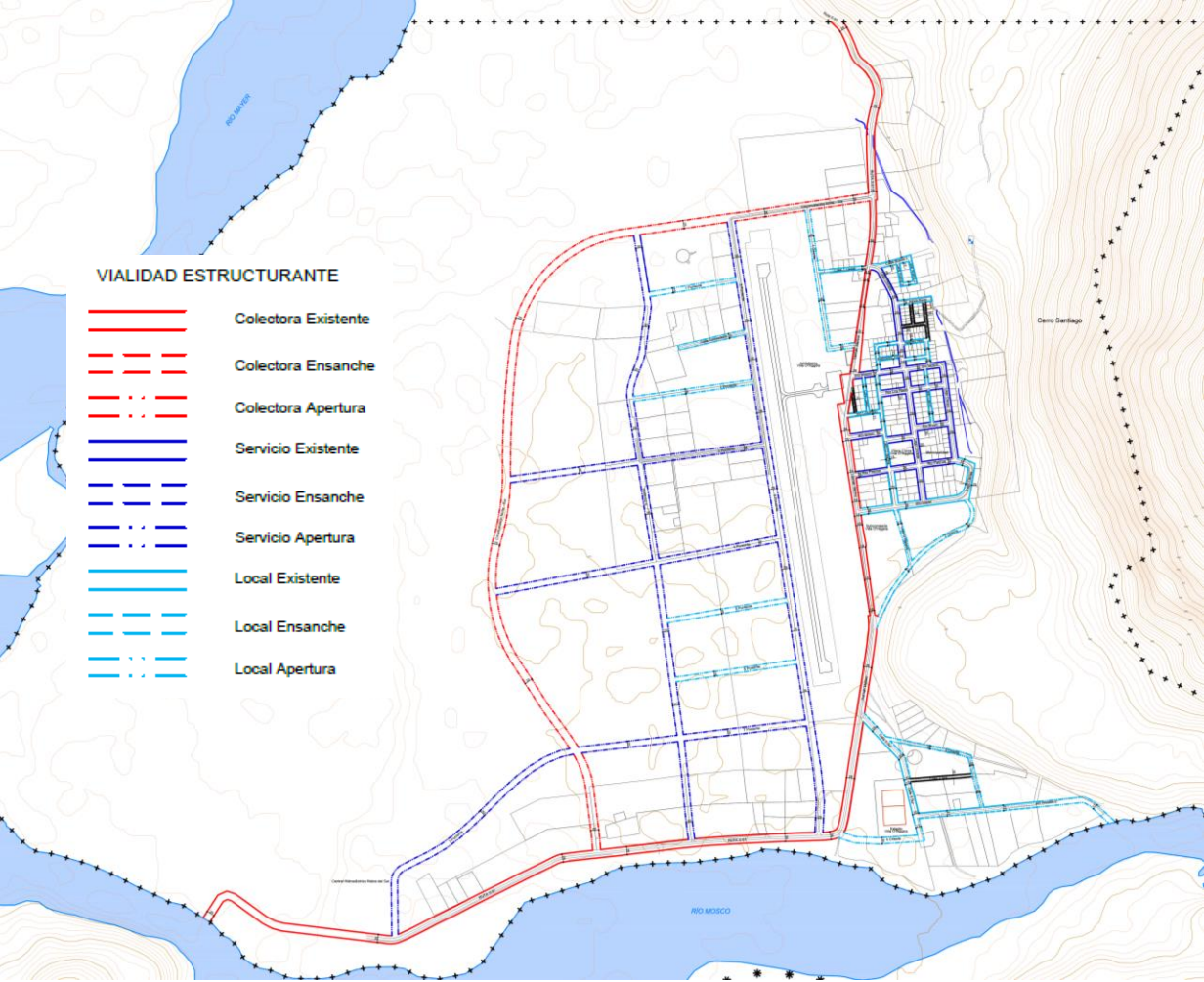
ZI3 - Zona de Infraestructura de Transporte Portuaria

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

Es así como la zona ZI3 permite dentro de sus usos de suelo la Infraestructura de Transporte (recintos marítimos o portuarios, terminales de transporte terrestre, talleres), Científico, Comercio, Seguridad, Servicios, Espacio Público y Área Verde, con una superficie de subdivisión predial mínima de 5.000 m² (numeral 3 art. 2.1.20 OGUC), una altura máxima de 7 m o 2 pisos, un coeficiente de ocupación de suelo de 0,2 y un coeficiente de constructibilidad de 0,4.

4.3 Red Vial Estructurante

Imagen 58 Red vial estructurante de Villa O ´ Higgins



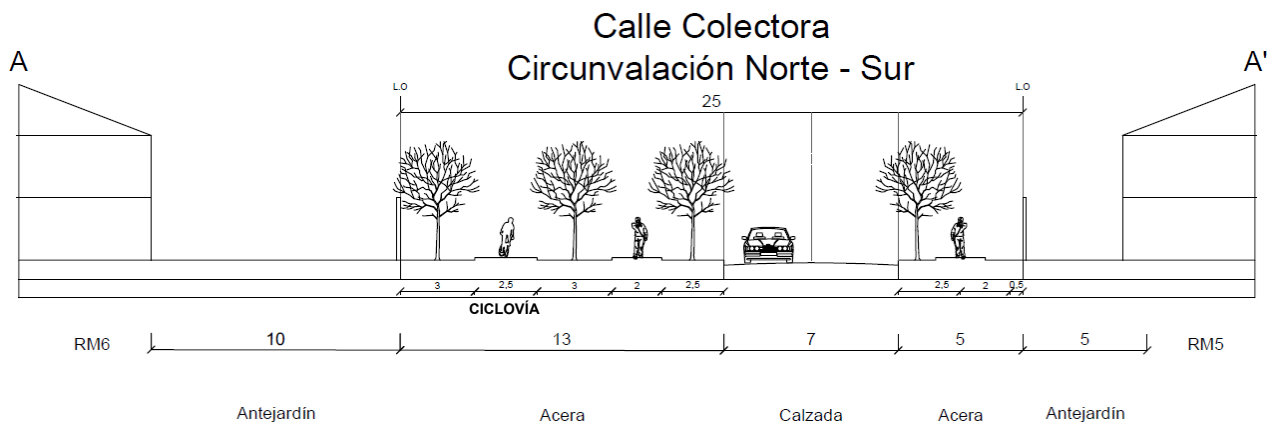
Fuente: Elaboración propia.

Vías Colectoras

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

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

Imagen 59 Ejemplo de perfil para vía colectora propuesta de 25 m.



Fuente: Elaboración propia.

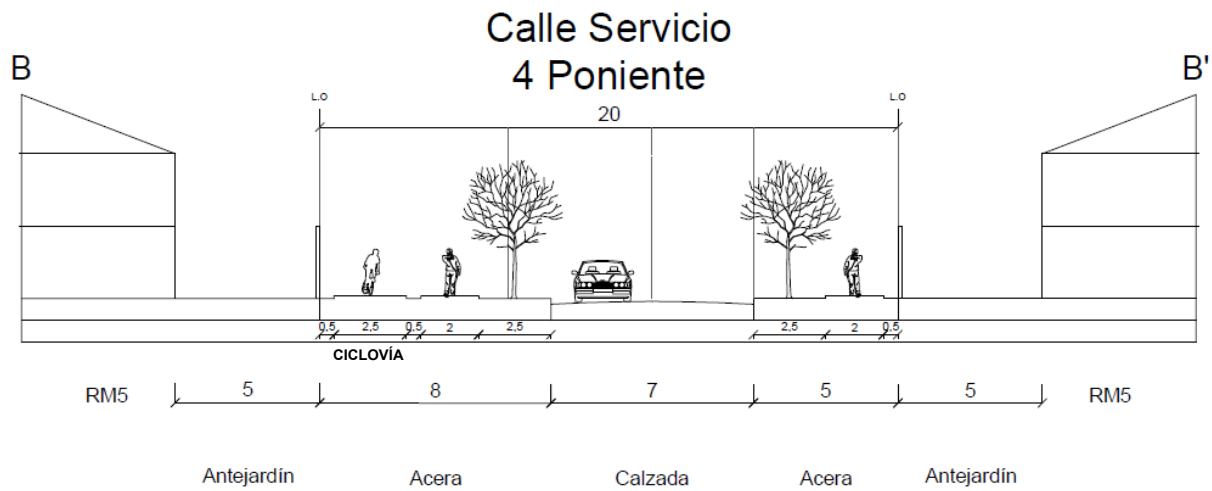
Vías de Servicio

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

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

A continuación se presenta un perfil propuesto para las vías de servicio proyectadas de 20 metros que incluyen ciclovía.

Imagen 60 Ejemplo de perfil para vía de servicio propuesta de 20 m.



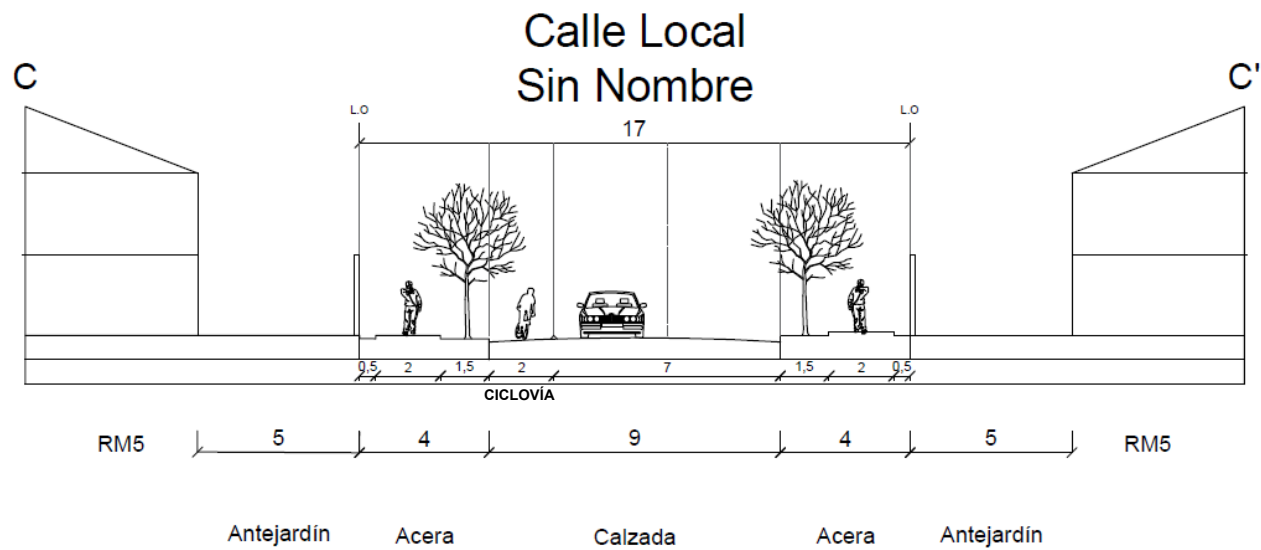
Fuente: Elaboración propia.

Vías locales

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

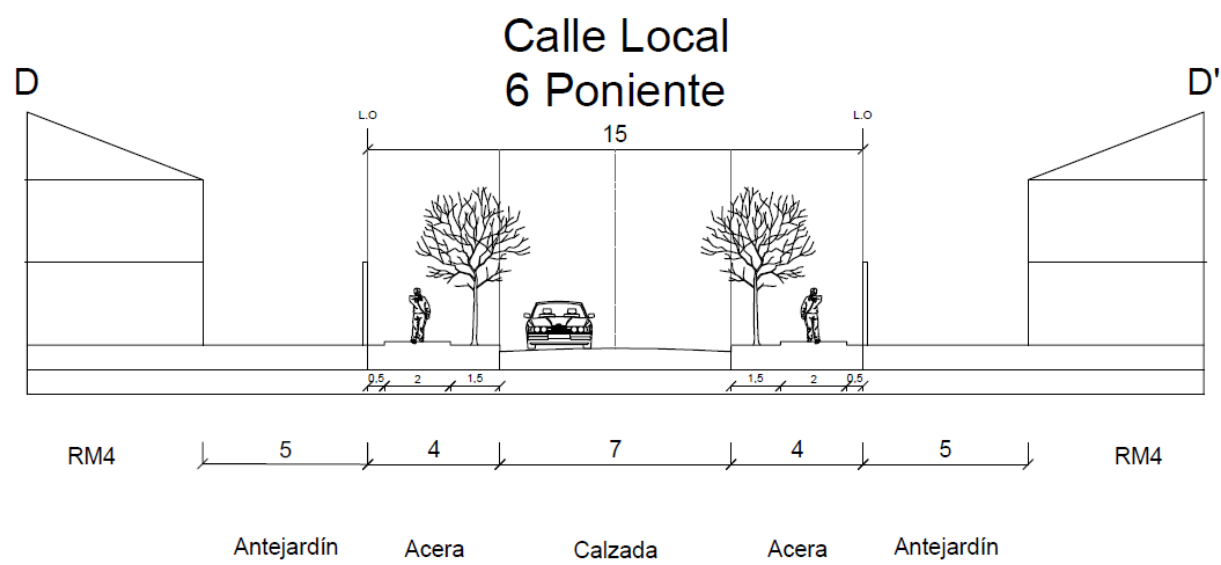
A continuación se presenta un perfil propuesto para las vías locales proyectadas de 17, 15 y 12 metros, las que incluyen ciclovía en el primer caso.

Imagen 61 Ejemplo de perfil para vía local propuesta de 17 m.



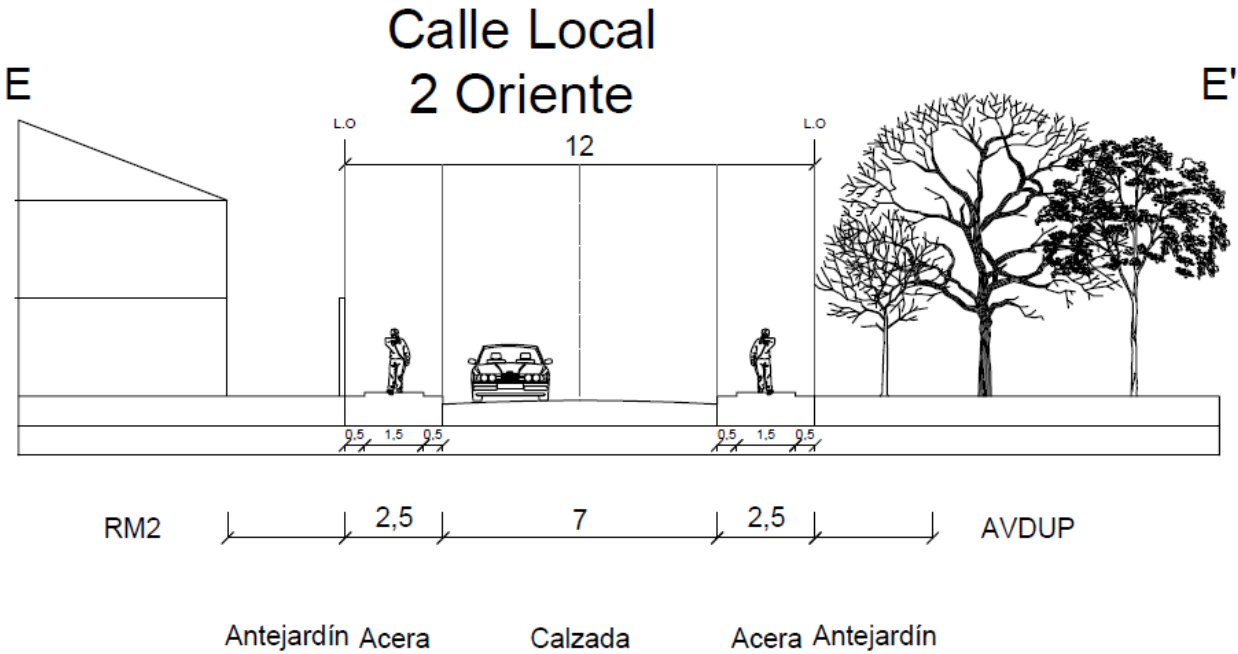
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 62 Ejemplo de perfil para vía local propuesta de 15 m.



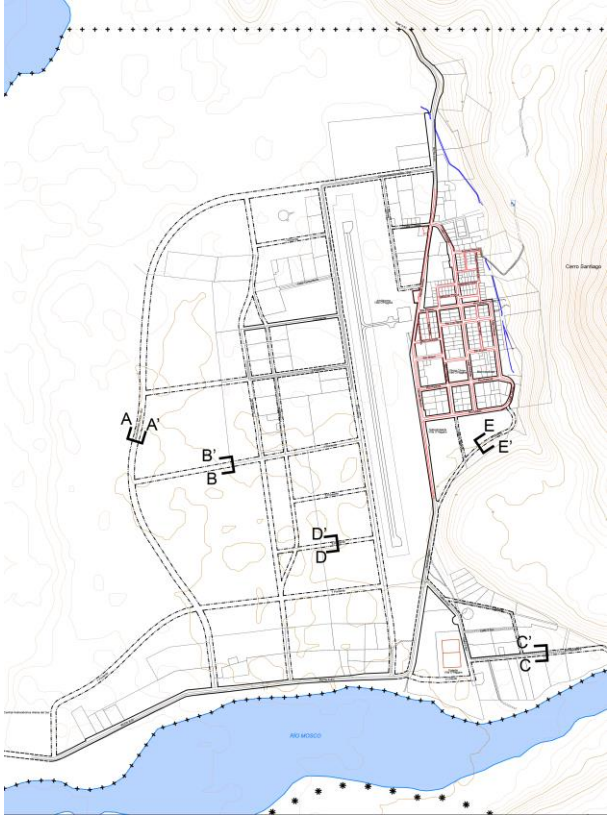
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 63 Ejemplo de perfil para vía local propuesta de 12 m.



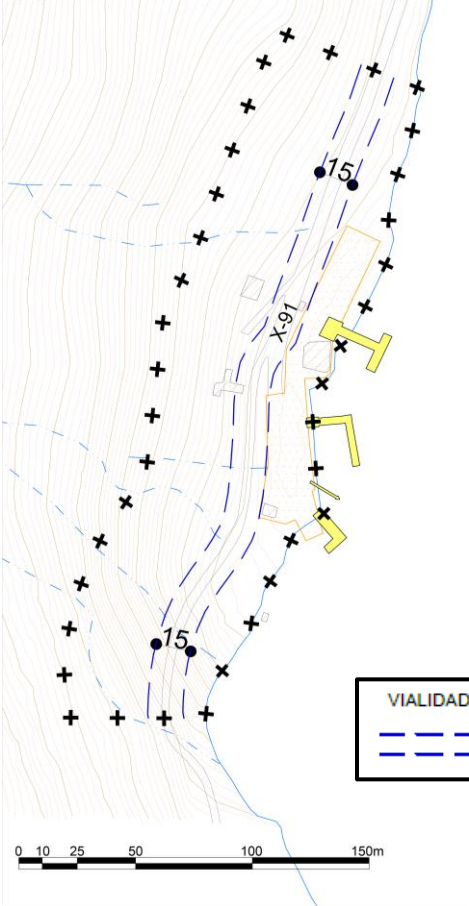
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 64 Esquema de ubicación de perfiles elaborados



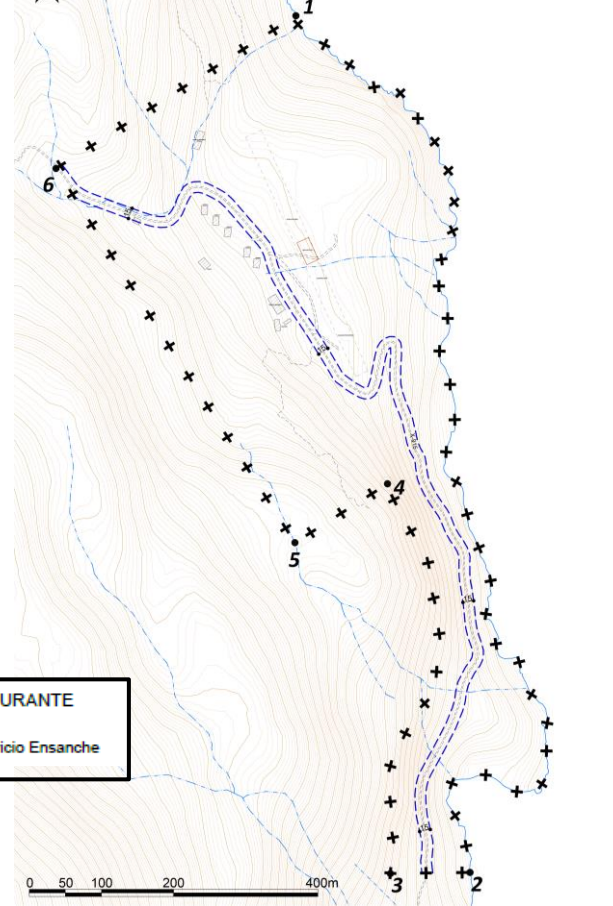
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 65 Vialidad estructurante propuesta en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

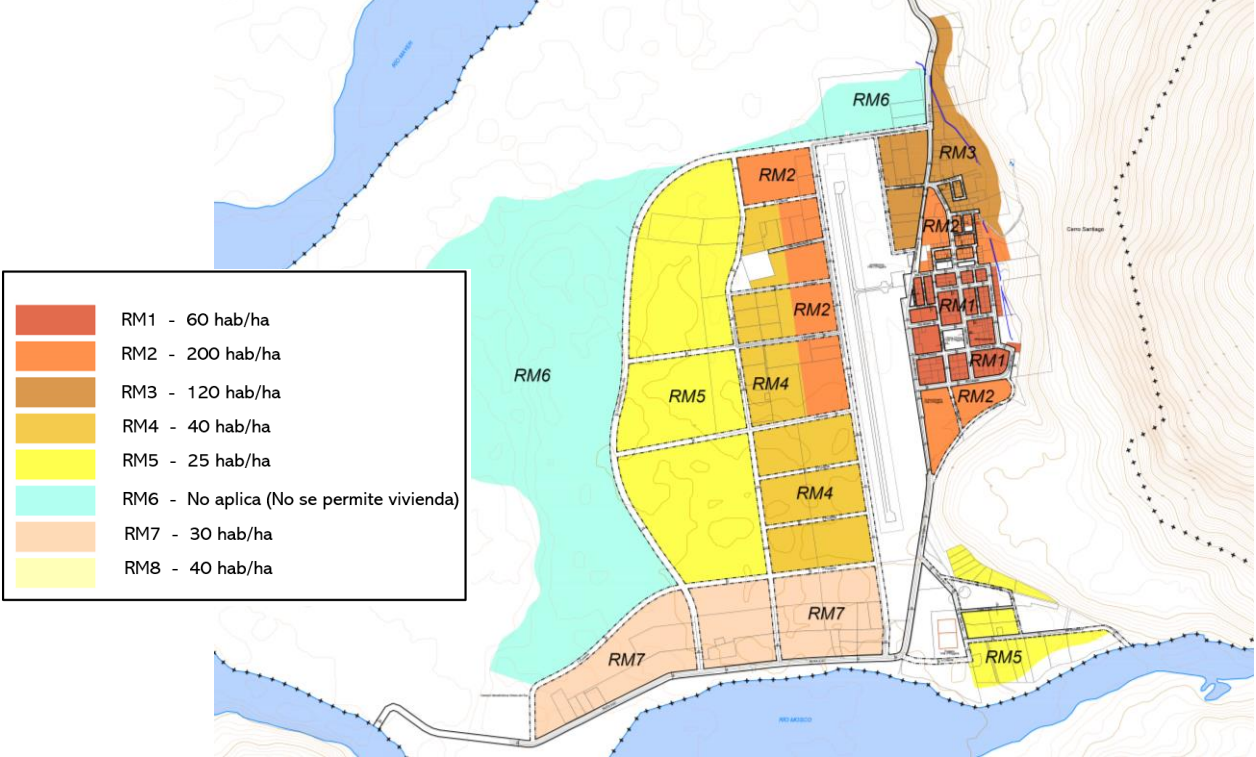
Imagen 66 Vialidad estructurante propuesta en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

4.4 Densidades

Imagen 67 Densidades propuestas por Zona Residencial Mixta



Fuente: Elaboración propia.

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

Tabla 6 Cálculo de población máxima por zona según superficie y densidad propuesta

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

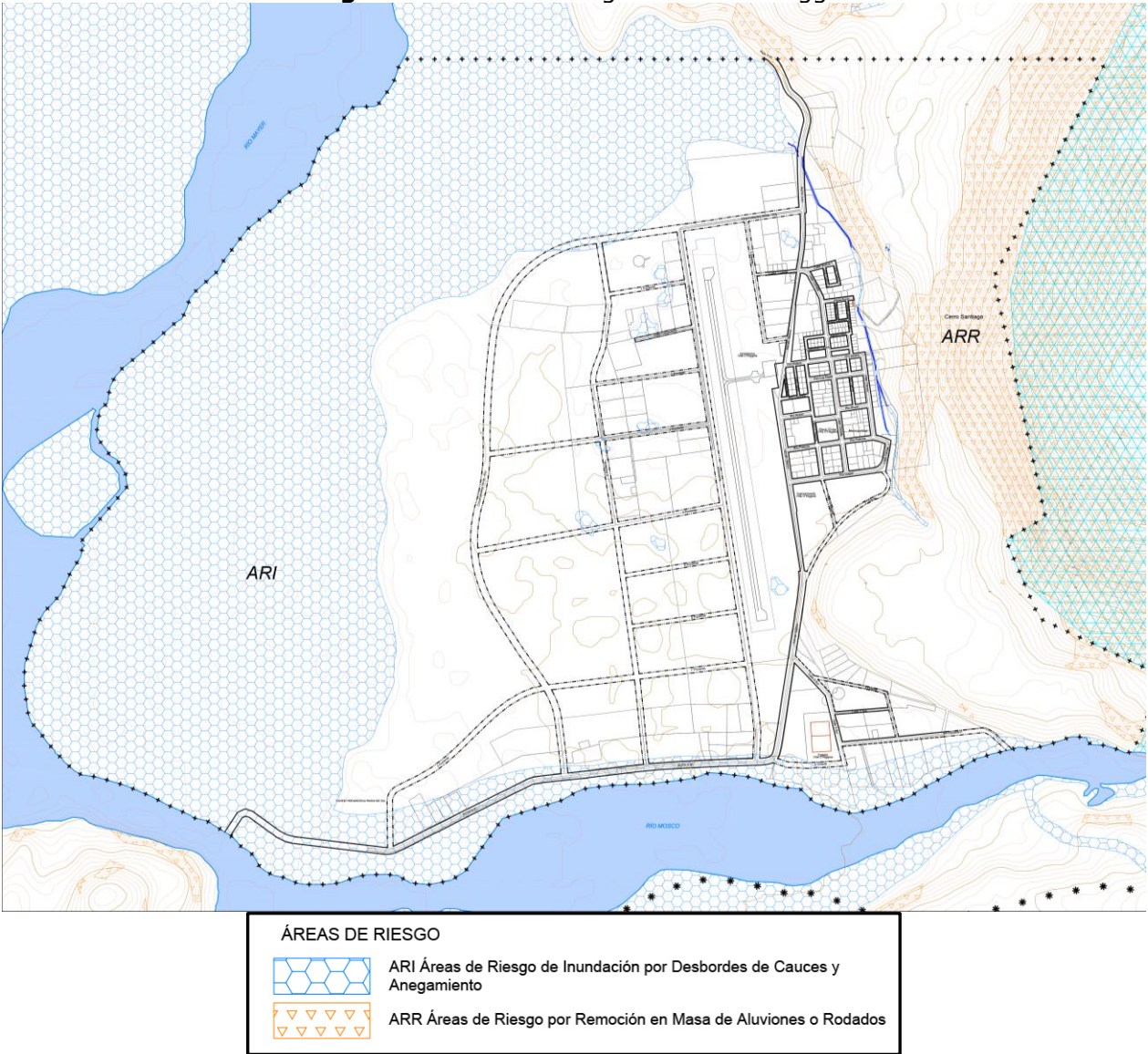
Fuente: Elaboración propia.

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

4.5 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

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

Imagen 68 Áreas de riesgo en Villa O ´ Higgins



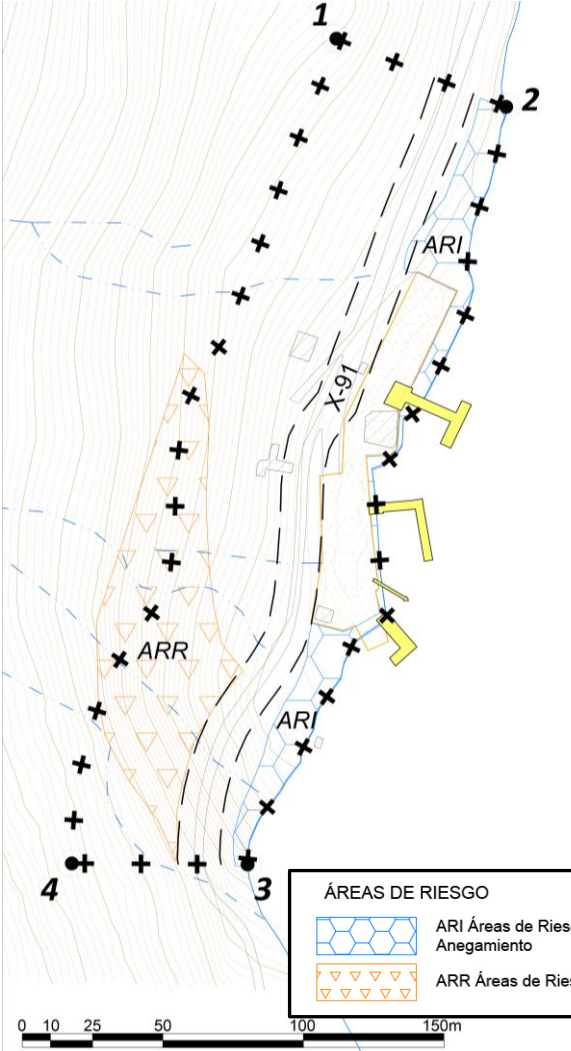
Fuente: Elaboración propia.

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

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

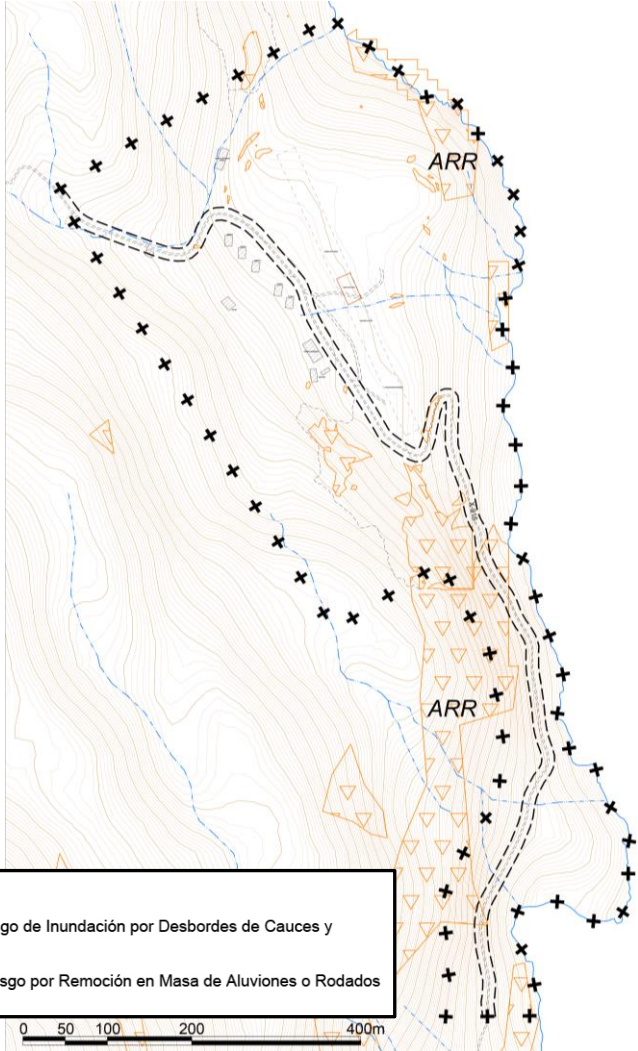
El Plan incorpora en la definición de áreas de riesgo los territorios que presentan una susceptibilidad de riesgo alta y muy alta de acuerdo con el Estudio de Riesgos, tanto en el caso de los riesgos por inundación como por los relacionados a remociones en masa. En las superficies de territorio cubiertas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

Imagen 69 Áreas de riesgo en Bahía Bahamondez



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 70 Áreas de riesgo en Candelario Mancilla



Fuente: Elaboración propia.

4.6 Indicadores de Seguimiento

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 28 decies de la LGUC, se incluyen como parte de la memoria explicativa del PRC de O´Higgins los indicadores de seguimiento de este instrumento de planificación territorial, los que se extraen del informe ambiental, resultado del proceso de EAE que se llevó a cabo de forma paralela al desarrollo del Plan.

Los indicadores de seguimiento tienen por finalidad entregar al órgano responsable una herramienta que permita evaluar en el tiempo el grado de cumplimiento de los objetivos ambientales del instrumento, verificando si la planificación propuesta efectivamente orienta el ordenamiento territorial hacia la alternativa de desarrollo definida y aportando criterios para la implementación de las medidas establecidas en la propuesta del instrumento de planificación.

Para cada indicador se ha establecido una periodicidad de evaluación de cinco años, intervalo adecuado para analizar el avance del cumplimiento de la propuesta, y en la tabla siguiente se detallan los indicadores definidos, su vinculación con los objetivos ambientales y la metodología de cálculo correspondiente.

Tabla 7 Indicadores de seguimiento propuestos para el PRC de O´Higgins

	OBJETIVOS AMBIENTALES		INDICADORES DE SEGUIMIENTO	JUSTIFICACIÓN DE LOS INDICADORES
1	Evitar los efectos de los peligros naturales y antrópicos sobre la población.	1.1	Superficie de suelo ocupada con normas de zona RM6/Total de superficie RM6 que presenta riesgo	Producto que la zona RM6 permite ocupación de usos de suelo de Hospedaje, Científico, Comercio, Deporte, Servicios, Social, Espacio Público y Área Verde y parte de esta zona presenta riesgo de inundación, es necesario medir si estas áreas son ocupadas y la intensidad de esta ocupación.
		1.2	Superficie de suelo ocupada con normas de zona RM7/Total de superficie RM7 que presenta riesgo	Producto que la zona RM7 permite ocupación de usos de suelo de Vivienda, Hospedaje, Científico, Comercio, Servicios, Actividades Productivas (industria y bodegaje inofensivo) y, Espacio Público y Área Verde, y parte de esta zona presenta riesgo de inundación, es necesario medir si estas áreas son ocupadas y la intensidad de esta ocupación.
2	Fortalecer la protección del entorno natural y ambiental de la comuna.	2.1	Superficie con uso de AV2/total superficie de AV	La zonificación presenta varias alternativas de uso de suelo de área verde. Lo que busca este indicador es la medición de la intensidad de usos en la zona AV2 que se plantea como suelos bajo áreas de riesgo y que se espera una baja ocupación en ellos.
3	Dotar de infraestructura con criterios de sustentabilidad.	3.1	Superficie ocupada con uso de suelo ZI2/total de superficie ZI2	Se ha definido un área específica para este tipo de infraestructura, por lo que se espera medir la cobertura que tendrá y la ocupación de esta zona.
		3.2	Superficie ocupada con uso de suelo ZI3/total de superficie ZI3	Se ha definido un área específica para este tipo de infraestructura, por lo que se espera medir la cobertura que tendrá y la ocupación de esta zona.

Fuente: Elaboración propia.

4.7 Proyectos, obras y medidas asociados al Plan

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 2.1.10 OGUC, la memoria explicativa que conforma el PRC debe contener entre sus contenidos los proyectos, obras y medidas que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan. De acuerdo con la propuesta territorial contenida en el anteproyecto y en línea con los objetivos de planificación, se describen a continuación los principales proyectos, obras y medidas asociados al PRC de O'Higgins.

a) Vía Circunvalación Norte – Sur

Corresponde a la vialidad proyectada de mayor jerarquía del Plan, la cual cumple una doble función. En primer lugar, actúa como el principal eje estructurante de la expansión urbana hacia el poniente de la pista del aeródromo. Su trazado se inicia en el sector norte de Villa O'Higgins, en la intersección de la Ruta X-91 con un camino de uso tradicional que conecta con el cementerio de la localidad. Desde allí, la vía continúa bordeando el límite norte del aeródromo de Villa O'Higgins y, posteriormente, genera una curva hacia el sur, desarrollándose en gran parte de su recorrido de manera paralela al área de riesgo de inundación asociada al río Mayer. Finalmente, conecta nuevamente con la Ruta X-91 en su extremo sur, en un punto próximo al río Mosco.

Además de ordenar y orientar el sector de expansión urbana al poniente del aeródromo, la materialización de esta vialidad permitiría cumplir un rol relevante como medida de mitigación frente al riesgo moderado de inundación por desborde de cauce natural identificado en esta zona, conforme al estudio de riesgos del Plan. En este sentido, contribuiría a minimizar eventuales riesgos para la población, al mismo tiempo que operaría como un eje de conexión entre la nueva área urbana propuesta destinada preferentemente a uso residencial y el territorio más cercano al Río Mayer orientado a actividades turísticas y a la conservación de los atributos naturales del sector.

Cabe acotar que su trazado ha ido modificándose desde sus primeras versiones entre otras consideraciones, para mantener un trazado más recto que facilite la instalación de infraestructura y redes sanitarias en el perfil de la faja pública.

En definitiva, se plantea la vía Circunvalación Norte – Sur como un proyecto, obra o medida que contribuye a la mejora en cuanto a accesibilidad para el sector de expansión urbana hacia el poniente de lo actualmente consolidado, atravesando la barrera física impuesta por el aeródromo, además de que su implementación ordena el futuro crecimiento urbano y brinda soporte al emplazamiento de nuevos usos y actividades asociados a la vía.

b) Red vial proyectada

En complemento a lo anterior, y en términos más generales, las distintas vialidades proyectadas por el PRC —compuestas por vías locales, de servicio y colectoras— que conforman la red vial propuesta, constituyen asimismo un conjunto de proyectos, obras o medidas que contribuyen al cumplimiento de los objetivos del Plan. Lo anterior, en cuanto actúan como soporte del crecimiento urbano, definiendo ejes principales y áreas de expansión urbana. Esta red vial evita la conformación de desarrollos dispersos o desarticulados respecto de la trama urbana existente, mejorando la integración de las distintas zonas del área urbana de Villa O'Higgins, tanto en su conectividad interna como en su vinculación con el territorio más allá de los límites urbanos.

Por otra parte, la red vial proyectada se anticipa al crecimiento urbano al asegurar reservas de espacio público frente a nuevos proyectos, articulándose con la vialidad estructurante existente con el fin de otorgarle continuidad allí donde es posible. De este modo, contribuye a mejorar el acceso a servicios, equipamientos y espacios públicos. Asimismo, la estructura proporcionada por la malla vial establece un marco orientador para la toma de decisiones futuras en materia de inversiones públicas y privadas, contribuyendo finalmente a mantener un orden urbano jerarquizado.

En este mismo contexto, la red vial proyectada incorpora la consideración de ciclovías como parte integrante del sistema de movilidad urbano, reconociendo su relevancia como infraestructura de transporte sustentable y de uso cotidiano. La incorporación de ciclovías en el PRC de O'Higgins contribuye a diversificar los modos de desplazamiento, favoreciendo la movilidad activa y reduciendo la dependencia del transporte motorizado, integrándose en mayor medida en las vías proyectadas de mayor jerarquía.

c) Área verde pie de Cerro Santiago

Se propone que, por el borde del Cerro Santiago, desde donde se encuentra emplazada actualmente la plazoleta municipal Tito Obreque hacia el sur se consolide una zona de área verde que acompañe en forma paralela a la vía 2 Oriente propuesta en este sector, declarando dicha zona de utilidad pública para su conformación como un bien nacional de uso público que conecte el área fundacional de Villa O'Higgins con el sector de Chacras Sur.

Este borde previsto a ser declarado de utilidad pública para la conformación de un área verde está relacionado a fines de valoración de las condiciones paisajísticas de Villa O'Higgins, a ser un articulador entre el área urbana consolidada y las áreas naturales, además de aportar a una mejora de la calidad de vida urbana.

Esta área verde actúa como franja de resguardo frente a amenazas del cerro dadas por sus pendientes pronunciadas, reduciendo la posible exposición de población y edificaciones al restringir la ocupación con viviendas en este territorio. Adicionalmente, esta área verde establece un límite para la expansión urbana, imposibilitando que la mancha urbana se extienda hacia el cerro, al mismo tiempo que funciona como zona de transición entre el área urbana y el sistema natural del cerro.