

## TÉRMINOS EN QUE SE PROCEDERÁ A ELABORAR EL ANTEPROYECTO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE OVALLE

NOVIEMBRE 2024

El Honorable Concejo Municipal de Ovalle, en Sesión Ordinaria N° 33 del 26 de noviembre de 2024 y mediante su Certificado N°708 emitido por el Secretario Municipal, acuerda que el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Ovalle se elaborará bajo los siguientes términos:

### 1. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

#### 1.1. Límite Urbano.

- El límite urbano del anteproyecto es coincidente con el área de planificación, establecido por el Plan Regulador Comunal (PRC) de Ovalle 2016 y el Plan Regulador Intercomunal Provincia de Limarí de 2015.
- El trazado del límite urbano podrá ser precisado por el anteproyecto, con la cartografía de detalle actualmente disponible.

### 2. LINEAMIENTOS SOBRE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y SISTEMA DE CONECTIVIDAD.

#### 2.1. Reconocimiento de vías existentes.

- El anteproyecto reconocerá las vías existentes incluidas en el PRC de Ovalle vigente, y podrá actualizar su clasificación de acuerdo con lo establecido por los artículos 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC (vías colectoras, de servicio y locales, principalmente).
- Serán reconocidas en el interior del área urbana las vías troncales existentes establecidas por el Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Limarí vigente, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.10. bis, letra b, de la OGUC
- El anteproyecto podrá precisar y ajustar los trazados y los anchos entre líneas oficiales de las vías existentes, según las condiciones topográficas existentes y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.

#### 2.2. Reconocimiento de las vías proyectadas por el PRC de Ovalle vigente

- El anteproyecto reconocerá las vías proyectadas establecidas por el PRC de Ovalle vigente, y podrá precisar y ajustar sus trazados según las condiciones topográficas existentes de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.
- Serán reconocidas en el interior del área urbana las vías troncales proyectadas por el Plan Regulador Intercomunal de la Provincia de Limarí vigente, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.10. bis, letra b, de la OGUC
- El anteproyecto podrá precisar y ajustar los trazados y los anchos entre líneas oficiales de las vías proyectadas, según las condiciones topográficas existentes y de acuerdo con la cartografía de detalle disponible, sin alterar su continuidad, función y propósito.
- El anteproyecto podrá, fundadamente, modificar o bien eliminar afectaciones de utilidad pública por ensanches actualmente vigentes en el Plan Regulador Comunal de Ovalle.

#### 2.3. Incorporación de nuevas vías propuestas por el anteproyecto.

- El anteproyecto podrá establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a nuevas circulaciones (vías) en las áreas destinadas al crecimiento urbano o bien en sectores que presentan dificultades de conectividad, complementando la trama vial establecida por el PRC de Ovalle vigente. El anteproyecto podrá además establecer fundadamente declaratorias de utilidad pública destinadas a ensanche con la finalidad de reservar el espacio público necesario para implementar proyectos del sistema de movilidad y áreas verdes.

#### **2.4. Nuevas conexiones peatonales y de ciclovías.**

- El anteproyecto podrá establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a vías de circulación peatonal, o bien, espacios para acoger circulaciones entre las terrazas (escaleras, rampas, ascensores, funiculares, entre otros medios).
- El anteproyecto podrá establecer ensanches a las vías existentes, o nuevos espacios públicos, para acoger el sistema de ciclovías.

### **3. LINEAMIENTOS SOBRE LAS ZONAS DEL CENTRO DE OVALLE.**

#### **3.1. Zonas del centro que mantienen su norma vigente.**

- El área central de la ciudad de Ovalle mantendrá su condición de núcleo mixto residencial y de equipamientos y servicios, de nivel urbano, comunal y provincial.
- En las áreas aledañas al Parque Alameda (avenidas Ariztia Poniente y Oriente), además de los sectores vinculados con la Plaza de Armas y las calles Vicuña Mackenna y Libertad, se mantendrán las alturas máximas de edificación (entre 18 y 24 metros) establecidas por el PRC vigente (zonas ZC1 y ZC2). El anteproyecto podrá precisar el área de aplicación, pudiendo incorporar nuevas normas para orientar el proceso de consolidación de su imagen urbana. Para este fin, el anteproyecto podrá elaborar planos de detalle que precisen un particular estilo arquitectónico de las fachadas y otras características arquitectónicas de los proyectos a realizar.

#### **3.2. Zonas del centro que cambian sus normas.**

- En el área central de la ciudad de Ovalle, a excepción de las zonas identificadas en el punto 3.1. anterior, se mantendrán los lineamientos normativos sobre usos de suelo establecidos por el PRC vigente (zonas ZC3 y ZC4).
- En estos sectores la altura máxima de edificación podrá ser hasta 14 metros (4 pisos), las que podrán ser precisadas en la elaboración del anteproyecto, junto con otras normas urbanísticas. El anteproyecto detallará el área de aplicación, pudiendo incorporar nuevas normas para preservar la imagen urbana tradicional del área central de la ciudad. Para este fin, el anteproyecto podrá elaborar planos de detalle que precisen un particular estilo arquitectónico de las fachadas y otras características arquitectónicas de los proyectos a realizar.

#### **3.3. Áreas de protección patrimonial cultural presentes en la ciudad de Ovalle.**

- El anteproyecto reconocerá los inmuebles y zonas de conservación histórica (ICH y ZCH) establecidos en el PRC vigente, pudiendo precisar su localización y delimitación, o bien, incorporar nuevos.
- El anteproyecto podrá, además, proponer normas urbanísticas que permitan contribuir a la preservación de estos inmuebles y zonas de conservación histórica, junto con propiciar su integración al contexto urbano.

### **4. LINEAMIENTOS SOBRE SUBCENTROS Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO.**

#### **4.1. Sistema de sub-centros y nuevas zonas de equipamientos.**

- El anteproyecto podrá definir zonas de equipamientos exclusivos (sin viviendas) con la finalidad de establecer reservas de suelo para conformar un sistema de nuevos sub-centros de equipamientos y servicios, que contribuyan a disminuir los desplazamientos de las personas y hacer más equitativa la distribución espacial de ellos.
- Estos nuevos sub-centros se localizarán principalmente en torno a intersecciones de vías relevantes, ya sean existentes o proyectadas.
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

#### **4.2. Zonas de usos de equipamientos (existentes)**

- En el anteproyecto se podrán reconocer los principales equipamientos existentes, estableciendo sobre ellos zonas con normas urbanísticas que permitan brindar continuidad a sus actuales y futuras actividades.

**4.3. Zona de equipamiento exclusivo cultural.**

- En el anteproyecto se podrá establecer un área de equipamiento exclusivo orientado al desarrollo de actividades de tipo cultural, junto con usos complementarios de comercio, deportes y servicios complementarios.
- El emplazamiento específico de esta zona y sus normas urbanísticas, será realizado en el anteproyecto.

**5. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES Y DE EQUIPAMIENTOS QUE CONSERVAN SUS CARACTERÍSTICAS.**

**5.1. Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamientos que mantienen su norma vigente.**

- En los sectores emplazados alrededor del área central de la ciudad, especialmente en su terraza superior y su acceso sur poniente, se mantendrán los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente (zonas ZU2, ZU3 y ZU4).
- En estos sectores se mantendrán los usos de suelo residenciales y de equipamientos, junto con una altura máxima de edificación de 14 metros (4 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**5.2. Zona de usos mixtos La Chimba: residenciales y equipamientos complementarios, con baja ocupación.**

- En el sector de La Chimba, en las áreas ubicadas al sur del camino D-633, que no están expuestas a peligros de inundación asociado al cauce del río Limarí, se mantendrán los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente (zona ZU6), tanto respecto a los usos de suelo admitidos (residenciales y equipamientos) como de su altura máxima de edificación (10,5 metros - 3 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**5.3. Zona de usos mixtos Huamalata: residenciales y equipamientos complementarios, con baja ocupación.**

- En el sector de Huamalata serán mantenidos los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente (zonas ZU3, ZU4 y ZU5), siendo reconocido como parte de una zona de usos mixtos, principalmente residenciales y de equipamientos, manteniendo las normas urbanísticas de baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de edificación de 10,5 metros - 3 pisos.
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**6. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS MIXTAS RESIDENCIALES Y DE EQUIPAMIENTOS QUE CAMBIAN SUS CARACTERÍSTICAS.**

**6.1. Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento de intensidad alta, asociados a los corredores viales.**

- En el sector norte del área urbana, a lo largo de Av. Manuel Peñafiel - Ruta 43 y 2 Oriente (ambas existentes) y en las áreas aledañas a 3 Oriente (proyectada por el PRC vigente), el anteproyecto establecerá una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, en la cual se incluirán las zonas de equipamientos exclusivos referidas en el punto 4.1. anterior.
- En esta zona se podrán mantener los lineamientos normativos de usos de suelo definidos por el PRC vigente (zonas ZU1 y ZU7), asociados a usos residenciales y de equipamiento y con una altura máxima de edificación de hasta 30 metros (10 pisos), con un sistema de agrupamiento aislado y pareado.
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**6.2. Zonas de usos mixtos: residenciales y de equipamiento de intensidad media.**

- En el sector norte del área urbana, a continuación de la zona anterior (punto 6.1), el anteproyecto establecerá una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos, entre Av. Las Torres y Av. Circunvalación.
- Este mismo tipo de zona será establecida en el acceso sur de la ciudad, en los costados de la Av. Gobernadora Laura Pizarro (Ruta 45) y al sur del camino D-505.

- Los lineamientos normativos podrán establecer una intensidad de ocupación de suelo media, con una altura máxima de hasta 18 metros (6 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**6.3. Zonas de usos preferentemente residenciales de intensidad baja.**

- El anteproyecto podrá establecer una zona de usos preferentemente residenciales (vivienda) y usos de equipamientos complementarios, en el sector norte del área urbana, entre Av. Circunvalación y Av. Alto Huamalata y en el sector sur Los Leices.
- Los lineamientos normativos podrán establecer una intensidad de ocupación de suelo baja, con una altura máxima de hasta 14 metros (4 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**7. LINEAMIENTOS SOBRE APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS EN ÁREAS EXPUESTAS A PELIGROS NATURALES.**

**7.1. Zonas expuestas a inundación de susceptibilidad alta y muy alta, en Ovalle (en suelo construido y en proceso de consolidación urbana).**

- En las áreas expuestas a inundación de susceptibilidad alta y muy alta emplazadas al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al cauce del río Limarí, sobre los terrenos urbanizados (con construcciones) o en proceso de consolidación urbana, el anteproyecto establecerá una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos que no será declarada Área de Riesgo, según lo dispuesto por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Sin embargo, se establecerán restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos.
- En esta zona se podrán mantener los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente (zonas ZU1, ZU2, ZU3, ZU4 y ZU6), respecto a intensidad de ocupación y con altura máxima de edificación entre 14 y 30 metros (4 - 10 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**7.2. Zonas expuestas a inundación de susceptibilidad alta y muy alta, en Ovalle (en suelo no construido).**

- En las áreas expuestas a inundación de susceptibilidad alta y muy alta emplazadas al norponiente de la Av. Circunvalación, frente al cauce del río Limarí, sobre terrenos aún no urbanizados y/o que no tienen construcciones, el anteproyecto establecerá una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos que será declarada Área de Riesgo, según lo dispuesto por el artículo 2.1.17. de la OGUC. y además se establecerán restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos.
- En esta zona se podrán mantener los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente (zonas ZU1, ZU2, ZU3, ZU4 y ZU6), respecto a intensidad de ocupación y con altura máxima de edificación entre 14 y 30 metros (4 - 10 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

**7.3. Zona expuesta a inundación de susceptibilidad alta (sector La Chimba).**

- En las áreas expuestas a nivel de susceptibilidad alta de inundación por desborde del río Limarí en los terrenos emplazados al norte del camino D-633 del sector de La Chimba, el anteproyecto definirá una zona de usos mixtos residenciales y de equipamientos que no será declarada Área de Riesgo, según lo dispuesto por el artículo 2.1.17. de la OGUC. Sin embargo, se establecerán restricciones al emplazamiento de equipamientos críticos.
- En esta zona se podrán mantener los lineamientos normativos establecidos por el PRC vigente (zona ZU5), respecto a usos de suelo, junto con una baja intensidad de ocupación, con una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos), con edificaciones aisladas.
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

## 8. LINEAMIENTOS SOBRE ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE INFRAESTRUCTURA.

### 8.1. Zonas de actividades productivas (inofensivas).

- El anteproyecto mantendrá los lineamientos establecidos por el PRC vigente para la Zona ZAP, emplazadas en el extremo norte del área urbana (al oriente de la Ruta 43) y en el acceso sur de la ciudad (frente a la Ruta 45), con usos de actividades productivas inofensivas (industria, almacenamiento y taller) y usos de equipamiento, con una altura máxima de 18 metros (6 pisos).
- El anteproyecto precisará los límites de esta zona y las normas urbanísticas adecuadas a este lineamiento.

### 8.2. Zonas de infraestructura (Aeródromo Civil Tuqui).

- El anteproyecto mantendrá el lineamiento normativo del PRC Ovalle vigente en la zonificación el terreno del Aeródromo Civil El Tuqui, (zona ZU8), junto con la aplicación de las restricciones propias de este tipo de infraestructura.

### 8.3. Reconocimiento de las redes de infraestructura presentes en el área urbana.

- Las redes de infraestructura y sus obras e instalaciones relacionadas, de transporte (línea del ferrocarril), sanitaria y energética, serán reconocidas dentro del anteproyecto, como zonas no edificables con sus áreas de restricción, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.1.17. de la OGUC.
- El anteproyecto procurará establecer zonas de transición en las áreas aledañas a tales infraestructuras para evitar impactos no deseados sobre el territorio, de acuerdo a las características funcionales y ambientales de cada una de ellas.

### 8.4. Orientaciones de usos de suelo destinadas a redes e instalaciones de infraestructura sanitaria y de aguas lluvia.

- El anteproyecto podrá establecer las zonas en las cuales se permitirá y/o en las que se prohibirá el uso de suelo infraestructura sanitaria, destinado a plantas e instalaciones de tratamiento de aguas servidas.
- El anteproyecto podrá establecer las declaratorias de utilidad pública (áreas verde o circulaciones) necesarias para la adecuada mantención de las redes e instalaciones existentes y/o para la construcción de nueva infraestructura.

## 9. LINEAMIENTOS SOBRE LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ÁREAS VERDES.

### 9.1. Áreas verdes existentes.

- En el anteproyecto se reconocerán de las plazas y parques existentes, en su calidad de bienes nacionales de uso público, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.30. de la OGUC.

### 9.2. Áreas verdes establecidas por el PRC de Ovalle 2016.

- El anteproyecto podrá mantener las zonas de áreas verdes establecidas por el PRC vigente, precisando su delimitación de acuerdo a la cartografía de detalle actualmente disponible.

### 9.3. Sistema de áreas verdes vigentes, asociadas a las áreas con exposición a riesgos y elementos de valor natural.

- El anteproyecto mantendrá todas las zonas de áreas verdes establecidas por el PRC vigente, en especial sectores asociados al cauce del río Limarí y quebradas existentes, vinculadas o no con áreas con exposición a riesgos o elementos de valor natural.
- La delimitación de estas zonas de áreas verdes, junto con las determinación de lineamientos normativos, serán precisadas en el anteproyecto.

### 9.4. Definición de avenidas parque.

- El anteproyecto podrá conformar nuevas avenidas parque al interior de las fajas viales donde sea factible, estableciendo anchos entre las líneas oficiales proyectadas que permitan albergar circulaciones peatonales, franjas arboladas, áreas verdes y ciclovías, en paralelo a la calzadas vehiculares.

- El anteproyecto podrá además definir nuevas zonas destinadas a parques, emplazadas en forma adyacente a vías estructurantes, donde las condiciones existentes y topográficas lo permitan.
- La distribución y delimitación de las nuevas zonas de parque, junto con la precisión de los trazados viales y el ancho entre líneas oficiales proyectados, serán realizadas en el anteproyecto.

**9.5. Definición de nuevas áreas verdes.**

- El anteproyecto podrán establecer nuevas declaratorias de utilidad pública destinadas a plazas y parques.

**10. LINEAMIENTOS SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA**

**10.1. Normas de incentivos en las normas urbanísticas.**

- El anteproyecto podrá definir incentivos en las normas urbanísticas en zonas o barrios específicos, con el fin de dinamizar el emplazamiento de nuevos proyectos, especialmente los vinculados con iniciativas de integración urbana.

**10.2. Normas sobre viviendas de interés público**

- El anteproyecto podrá establecer áreas o zonas con normas urbanísticas adecuadas para la construcción de viviendas de interés público

**PBO/PSV**