ORDENAMIENTO PRELIMINAR DE UNIDADES TERRITORIALES HOMOGENEAS EN SECTOR MIRADOR DE CHARITO, COMUNA DE CALDERA, REGIÓN DE ATACAMA

Más allá de la creación de un instrumento de planificación para un área fiscal determinada, la División del Catastro de los Bienes del Estado, propone la creación de una metodología que permita la gestión del suelo fiscal basada en la disposición de porciones de propiedad fiscal, en forma ordenada y racionalizada.

La planificación se realizará sobre territorio fiscal que hemos clasificado como Áreas de Desarrollo Óptimo (ADO) y Áreas de Desarrollo Potencial (ADP); es decir, áreas con pendiente suave (menor de 15%), con buena accesibilidad, con ausencia de riesgos, con una demanda revelada. Las áreas de desarrollo potencial, son similares a las anteriores, pero no cuentan con buena accesibilidad.

Por otra parte, las áreas de desarrollo, implican a territorios donde es posible implantar una amplia gama de actividades, pues está implícita la sustentabilidad económica del lugar. En este sentido, no se puede obtener un desarrollo óptimo cuando un área determinada se especializa en un uso único, por ejemplo solo vivienda, que se transforma en una zona dormitorio.

El área propuesta – Sector Mirador de CHARITO, comuna de Caldera - por la Secretaría Regional, es un Área de Desarrollo Óptimo, y por tanto una oportunidad de progreso y obtención de un máximo número de externalidades positivas, por ende, la mejor rentabilidad social, que en definitiva es lo que interesa al MBN en su accionar.

Las presiones de una demanda siempre urgente, han llevado al Ministerio a reaccionar gestionando porciones de suelo, absolutamente descontextualizadas del entorno inmediato, o en el mejor de los casos, con una idea aproximada del conjunto. Esta práctica, tiene mucho de irracionalidad y que pueden provocar las situaciones espaciales siguientes:

- Creación de unidades sin relación entre ellas
- Creación de intersticios de geometría inadecuada
- Unidades desalineadas
- Asimetría entre el uso propuesto y la vocación natural del suelo
- Unidades desproporcionadas en relación al uso
- Pérdida de la unidad del área geográfica
- Dificultad para visualizar lo asignado y el uso real
- Dificultad para implantar futuras vías
- Inaccesibilidad de segundos frentes de propiedad fiscal
- Accidentes geográficos remanentes e inaprovechables
- Desaprovechamiento de plusvalores generados por determinada inversión
- Pérdida en el valor del suelo
- Pérdidas en rentabilidad social de la propiedad fiscal

El ordenamiento preliminar de determinadas unidades de propiedad fiscal, ha sido concebido como instrumentos de planificación de la gestión del MBN. No poseen la legalidad de los Instrumentos de Planificación, sancionados por la autoridad y comunidad local, pero permitirán pasar de un criterio de reacción frente a la demanda a una oferta que debe satisfacer determinada demanda. Se expresará así una proactividad hacia el uso adecuado y coherente del suelo fiscal.

En la planificación preliminar del área de estudio, se considerarán los siguientes aspectos:

- Determinación de la Unidad Geográfica mayor
- Definición y justificación de los límites naturales de la UG mayor
- Implantación de todos los actos administrativos realizados al interior de la gran unidad
- Análisis de propuestas anteriores
- Inserción del área en Instrumentos de Planificación propuestos

- Implantación de ensanches viales y vías alternativas
- Creación de franjas futuros bienes nacionales de uso público
- Determinación de un centro
- Densificación de la centralidad. Uso de mayor intensidad
- Uso actual de lotes
- Determinación de superficies mínimas y máximas
- Ocupación irregular
- Implantación de aducción de agua potable
- Ubicación de futuros estanques de Agua potable
- Ubicación de área de acopio de basura
- Áreas de producción agropecuaria
- Área de restoranes y hotelería
- Área de Industria ligera y no contaminante
- Determinación de mejores vistas
- Dirección del viento
- Determinación del crecimiento orgánico del conjunto

1.- DIAGNOSTICO DEL AREA DE ESTUDIO

El sector en estudio comprende parte de la propiedad fiscal denominada Mirador de CHARITO, en la comuna de Caldera, con una superficie aproximada de 40 ha, sin administración actual (Foto 1). Es un predio cuya posición estratégica en la bahía de Caldera le da un valor relevante. En la actualidad no tiene administración definida, de ahí la importancia de considerar este sector en el estudio y de la interrelación entre Caldera y el predio. Según el Plan Regulador Comunal de Caldera, vigente desde 1991, la unidad Territorial se emplaza en una zona R 19 (zona no edificable) ubicada sobre el límite operacional determinado por las cotas de los estanques de agua potable existentes. Sin embargo, por tratarse de un sector con buen acceso, excelente vista panorámica, colindante a un territorio de alta plusvalía, es pertinente realizar una planificación, además por encontrarse en estudio en el nuevo plan regulador comunal que otorga al sector un uso habitacional y turístico.

Foto 1: Predio Fiscal en sector Mirador de CHARITO, Caldera.

La planificación de un territorio viene dada, no sólo por la geografía, sino por las funciones expresas de las estructuras que dirigen o que influyen en la organización del territorio. En definitiva, si en épocas pasadas el concepto de territorio se determinaba por la existencia de una uniformidad tanto física como humana, en esta nueva etapa el elemento determinante es la presencia de interrelaciones que enlazan los diversos componentes de un territorio, creando, en consecuencia, una red de flujos a partir de la cual queda organizada una determinada estructura espacial. Surge así el territorio funcional o polarizado donde, frente a la idea de uniformidad sostenida para delimitar espacios territoriales, va cobrando fuerza el criterio de unidad.

Con estos planteamientos el territorio se identifica en ocasiones con el área de influencia de uno o varios polos o nudos donde población y actividades se concentran y actúan como centros dominantes, mientras el resto del territorio es funcionalmente dependiente y actúa como abastecedor de factores productivos (MÉNDEZ y MOLINERO, 1984). El territorio no es sino un recurso

para seleccionar y estudiar agrupaciones de fenómenos complejos que se encuentran en la superficie terrestre.

Ubicación del área de Intervención:
El área a intervenir corresponde a una porción del predio fiscal y se localiza en el sector poniente de la bahía de Caldera, entre esta última y la bahía de Calderilla a aproximadamente 3 kms del centro de la ciudad de Caldera (foto 2)

Foto 2: Localización del área de intervención

1.1. Antecedentes generales

La comuna de Caldera (Localizada en los 27º4' de longitud Oeste y los 70º 51' de Latitud Sur) es el centro veraniego más importante de la Región de Atacama, además de puerto minero y pesquero (11.595 habitantes). Está formado por tres bahías interconectadas por caminos pavimentados, cada una con playas de aguas cálidas. Cuenta con excelente equipamiento turístico.
Con ocasión de la construcción del ferrocarril a Copiapó, en 1849, Guillermo Wheelwright propuso cambiar el puerto de Puerto Viejo a la bahía de Caldera, en ese entonces un villorrio de 50 habitantes.

Fue municipalidad desde 1855 y hacia 1870 era el segundo puerto de Chile. El 23 de abril de 1891, la escuadra insurgente contra el Presidente Balmaceda fue atacada en Caldera por las torpederas Condell y Lynch, hundiendo al acorazado Blanco Encalada; los muertos en combate están enterrados en el cementerio local.

Hoy existen testimonios de su rico pasado, que armonizan con una moderna y entretenida actividad de esparcimiento. La ciudad de Caldera, capital comunal, ubicado en una abrigada bahía, a 75 km. al noroeste de Copiapó, es el centro de servicios de una amplia zona costera. De variada infraestructura y equipamiento turístico, ve aumentar considerablemente su población durante el período estival con visitantes de la región, del resto del país y también de la zona limítrofe argentina del noroeste.

Caldera tiene variados atractivos turísticos entre los cuales destacan su iglesia, la Ex Estación de ferrocarril (Monumento Nacional), el Centro de Cultura de la Universidad de Atacama, Ex Aduana, también Monumento Nacional, la Casa Siggelkow de propiedad actual de la familia Sayago, el Club de Yates, con el monumento en homenaje a Jacques Cousteau. Finalmente, Caldera también ha sido reconocida por su cementerio, que fue el primer cementerio laico del país.

Durante el año, el puerto tiene actividad portuaria muy variada desde el comercio de las primeras uvas del país hacia los mercados internacionales, hasta el transporte del concentrado de cobre. También hay un importante desembarque de una variada pesca artesanal e industrial.
Las playas de Caldera destacan por su quietud, entre ellas las playas Mansa y Brava y otras más lejanas.
Igualmente, el área y campo de dunas cercanos, ofrecen la posibilidad de disfrutar, realizando distintos tipos de actividades en un marco paisajístico único, de gran belleza.

El puerto de Caldera fue fundado el 26 de Noviembre de 1849. En 1992 Caldera tenía 11.595 habitantes (INE, 1992), mientras que para el censo del

año 2002 alcanzó un total de 12.776 habitantes.

Su población ha vivido tradicionalmente de la pesca artesanal e industrial, no obstante el auge que ha tomado la actividad acuícola con el cultivo de ostiones, ha ido paulatinamente transformando la imagen de dicha comuna hacia un centro diversificado económicamente, altamente productivo y dinámico, tanto para el desarrollo acuícola como el de la actividad turística.

La actividad turística es una actividad aún subexplotada, aunque debemos destacar que en los últimos cinco años se ha observado un notable crecimiento en la oferta de habitaciones de hoteles, moteles, apart hotel, restaurantes, agencias de viajes, agencias de turismo, casa de cambio, etc..

La oferta turística de la Región está basada principalmente en los atractivos de clima, playas (Parque Pan de Azúcar, Bahía Inglesa, Huasco), parques nacionales, reservas ecológicas, altas cumbres, flora y fauna, junto a salares y desiertos donde se practica el ecoturismo, senderismo, el turismo de aventura, turismo deportivo y turismo vacacional, entre otros.

La estabilidad climática de la Región permite la realización de actividades turísticas todo el año, debido a la ausencia de precipitaciones, con agradables temperaturas medias anuales que oscilan entre 18º y 20º C.

Sin embargo, existen algunos períodos de bonanzas de lluvias que transforma el árido desierto en hermosas praderas, dando lugar a un espectáculo único y de sorprendente colorido, en que cientos de semillas, bulbos e insectos que permanecen ocultos bajo la tierra, broten a la vida con fuerza volcánica, dando lugar al “Desierto Florido”.

La economía básicamente es pesca y productos del mar. También son de importancia las tareas de tipo portuario, realizándose un importante flujo de exportación de uvas hacia mercados internacionales y también realizándose la estiva de minerales como el cobre y hierro. La pesca artesanal e industrial, es de suma importancia en donde abundan empresas pesqueras, destacándose

claramente las faenas de fabricación de harina de pescado y los cultivos de algunos moluscos como los ostiones, abalones, erizos, pulpos, para consumo nacional y especialmente para la exportación al exigente mercado Asiático y Europeo. Es por esto que el grueso de la población laboral de la ciudad, trabaja en este rubro, en la cual deben hacer frente a la gran demanda por estos productos y que redunda un tasa de desempleo ínfima.

1.1.1. Clima Desértico con temperaturas homogéneas en la costa. La temperatura máxima promedio es de 18,4º C y la mínima de 4,9º C. Las precipitaciones son casi nulas pero con abundante nubosidad costera, con una máxima promedio de 14,8 mm.

1.1.2. Población:

Los datos de población de la comuna de Caldera según el Censo del año 2002 son:

Total Población:	12.776 habitantes
Población Masculina:	6.496 habitantes
Población Femenina:	6.280 habitantes

1.1.3. Instrumentos de Desarrollo Comunal:

Plan Regulador Intercomunal de las Comunas Costeras de Atacama (Freirina – Huasco – Copiapó – Caldera – Chañaral, elaborado por la empresa Consultora Merino & Molina y Asoc., Seremi MInvu Atacama, 2001.

Misión del Plan

Los siguientes dos ámbitos complementarios definen la misión del Plan Regulador Intercomunal de las Comunas Costeras de Atacama.

A.- Coordinar los diversos requerimientos existentes referentes al territorio costero y resolver la competencia por su uso entre las diversas actividades que

aspiran a emplazarse en él. Ello, orientando un desarrollo sustentable que armonice las diversas demandas sociales y económicas con las funciones ecológicas de este territorio en la perspectiva de un ordenamiento estable y equilibrado.

B.- Prever que el emplazamiento de actividades posea una racional correspondencia con la especificidad de cada lugar del territorio costero. Esto, estableciendo una planificación intercomunal que oriente la Planificación Comunal en el sentido de reforzar y potencializar la especificidad de cada sitio.

Principios Orientadores del Plan

Para el cumplimiento de su misión el Plan se fundamenta en los siguientes principios orientadores, los que deberán también orientar la Planificación Comunal:

a.) Cautelar el pleno despliegue de las facultades de las personas en el territorio, propiciando la iniciativa de personas naturales y jurídicas y garantizando a todos los ciudadanos el acceso a los espacios que favorecen el desarrollo integral del individuo.

b.) Propiciar un compromiso en el uso del territorio y sus recursos, con la herencia que será legada a las generaciones futuras.

c.) Proteger y desarrollar las bases de la vida natural, terrestre y marina.

d.) Favorecer condiciones apropiadas para la atracción de actividades que propicien el crecimiento económico de la Región.

e.) Fijar condiciones transparentes y estables para el emplazamiento de actividades en el territorio.

f.) Favorecer la creación de condiciones de equidad para los habitantes de cada zona del territorio costero, tendiendo a disminuir la brecha en los desequilibrios entre los habitantes del ámbito rural y el urbano.

Favorecer las condiciones que permitan avanzar en la integración de la macrozona Atacama - Catamarca - La Rioja.

PROPÓSITOS DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

El Plan Regulador Intercomunal de las Comunas Costeras de Atacama, fija preferencias y prioridades que orientan la acción del Estado, y establece regulaciones que condicionan la acción del sector privado sobre el territorio.

Ambos aspectos han sido orientados en dirección a los siguientes propósitos generales:

a.) Propender a una estructura jerarquizada de asentamientos humanos nucleados, homogéneamente distribuídos y debidamente conectados, enfatizando el desarrollo de las especificidades de cada uno, y que se integren en un eficiente sistema de lugares centrales.

b.) Propiciar condiciones de equidad entre los centros poblados, favoreciendo condiciones equivalentes de infraestructura, accesibilidad a equipamientos y servicios y posibilidades de atracción de inversiones. Esto resulta principalmente válido para los asentamientos rurales que presentan mayor rezago, y por esta vía potenciar a los poblados rurales como lugares aptos para la vida de las personas y como centros portadores del desarrollo local

c.) Contribuir a dinamizar el territorio costero, potenciando sus capacidades para acoger inversión en actividades productivas y turísticas, con el propósito de contribuir a la diversificación de la economía regional.

d.) Propender a la diversidad de lugares habitados y deshabitados del territorio, favoreciendo el desarrollo de aptitudes económicas y ecológicas específicas y creando ofertas urbanas variadas.

e.) Asegurar lugares apropiados, adecuadamente emplazados y que cuenten con la infraestructura básica para la recreación, el uso del tiempo libre y el deporte, garantizando a toda la población el acceso al paisaje y a la naturaleza, y especialmente permitiendo el goce de la playa, el desierto y los sitios de valor natural.

f.) Resguardar el legado histórico y la identidad cultural de los centros poblados y sus monumentos, así como también cautelar la preservación de los sitios arqueológicos para su adecuado manejo.

h) Orientar el desarrollo de los estudios que permitan identificar las interrelaciones biotópicas del territorio, con el fin de que los Instrumentos de Planificación Comunal reconozcan y cautelen las particularidades de cada ecosistema local

i) Orientar la expansión urbana hacia zonas que cuentan con condiciones aptas para ello: que se encuentren fuera de las áreas de riesgo, de zonas de duna y de territorios con valor ecológico y arqueológico.

j) Cautelar que las condiciones de localización de actividades productivas favorezcan la calidad ambiental de los centros poblados y del territorio en general, propiciando la protección de los ecosistemas vulnerables y la recuperación zonas degradadas, orientando la instalación de actividades contaminantes en sitios apropiados y asegurando una baja intensidad de ocupación en zonas rurales.

k) Propiciar una estructura de localización de actividades que propenda al uso racional de los recursos hídricos minimizando los costos por dispersión o extensión urbana.

OBJETIVOS INSTRUMENTALES DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL.

Los Objetivos del presente Plan Intercomunal se orientan a tres ámbitos fundamentales:

Calidad de vida.

Integrar áreas urbanas costeras en un Sistema Intercomunal.

Proponer un sistema vial intercomunal que garantice el tránsito de personas y bienes a todos los centros poblados, permita el acceso a las playas y cautele las molestias de tráfico. Especial relevancia tiene la necesidad de conectividad del área sur de la Región

Favorecer el desarrollo de poblados distribuidos homogéneamente en el territorio que tiendan a consolidarse como lugares centrales.

Mejorar las condiciones de vida de los grupos sociales postergados.

Extender el acceso a la infraestructura básica y a los servicios para los habitantes rurales.

Regularizar ocupaciones de hecho al margen de la normativa.

Facilitar el acceso a programas sociales del Gobierno a habitantes de localidades apartadas.

Favorecer la inversión de actividades productivas y de equipamiento en asentamientos humanos concentrados en el área rural.

Cautelar el uso recreativo de las áreas libres.

Garantizar el acceso público efectivo a las playas y terrenos de playa.

Favorecer la preservación de espacios naturales abiertos y sitios de ocupación en baja densidad.

Dinamismo económico.

Crear oferta de suelo para el desarrollo turístico.

Identificar zonas prioritarias para el desarrollo turístico

Crear herramientas que faciliten gestionar el suelo a los propietarios del terreno rural de zonas costeras (privados o Fisco de Chile).

Crear procedimientos que permitan a la autoridad comunal transferir al sector privado costos de dotación y operación de infraestructura urbana.

Facilitar el emplazamiento de actividades productivas e industriales.

Identificar zonas preferentes para el desarrollo de la acuicultura

Destinar lugares aptos para la instalación en tierra de infraestructura de apoyo a la actividad mar-acuicola.

Destinar zonas de desarrollo industrial y zonas de equipamiento asociado al transporte.

Evitar la dispersión innecesaria de las actividades y formas de ocupación incompatibles con el carácter urbano.

Dosificar la oferta de suelo urbano en racional correspondencia con las dinámicas del mercado (evitando sobreoferta que atente contra la consolidación y renovación o suboferta que propicie el monopolio.).

Crear normativas transparentes para el territorio rural.

Formular una política de ocupación del espacio rural costero, que permita orientar la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Crear mecanismos de resolución de competencias entre actividades que compiten por un mismo espacio.

Favorecer la coordinación de las autoridades con competencia en la planificación y administración en el territorio marítimo con las de planificación y administración territorial terrestre.

Estructurar las zonas urbanas de modo de minimizar las externalidades negativas entre actividades en potencial conflicto (como es el caso de las actividades turísticas y usos económicos del recurso marino y agrícola)

Calidad ambiental.

Aumentar el compromiso ciudadano con la sustentabilidad del territorio.

Reconocer y cautelar el valor paisajístico, ecológico y arqueológico de las áreas vecinas a la costa.

Proteger a la población y al patrimonio público y privado de los efectos de las catástrofes naturales.
Restringir la intensidad y condiciones de uso de zonas de riesgo.
Proteger recursos ambientales escasos o vulnerables.
Cautelar y preservar el escaso suelo agrícola regional manteniéndolo en condiciones libres de contaminación
Restringir y/o condicionar el emplazamiento de actividades en sitios con valor ecológico y arqueológico.
Cautelar la baja intensidad de ocupación de los espacios rurales a fin de preservar el potencial funcional de suelos, asegurar los recursos hídricos, la flora y fauna y proteger los legados arqueológicos.
Recuperar Sitios degradados.
Favorecer la instalación de sistemas de eliminación de residuos en asentamientos rurales permanentes y esporádicos.

El Plan Regulador Intercomunal Costero asigna para Caldera y específicamente para el área de interés una zonificación como Zona de Usos Diversos, Zona ZUI 1.
Las condiciones de desarrollo urbano para esta zona son las que se establecen en los respectivos planes reguladores comunales vigentes y aquellos que se aprueben a futuro, Sin perjuicio del cumplimiento de las salvedades establecidas en el inciso segundo del artículo primero, las que primarán sobre los instrumentos locales.

Las zonas que no cuenten por ahora con Plan Regulador Comunal se regirán por las siguientes disposiciones:

1. Uso de suelo:
   Vivienda: incluye hospedaje.
   Equipamiento de:
   Educación
   Salud
   Comercio minorista
   Cultura
   Esparcimiento y turismo

Deportes
Servicios públicos
Servicios profesionales
Áreas verdes
Seguridad
Servicios artesanales
Culto
Organización comunitaria
Actividades productivas: industriales y similares, inofensivas.

2. Intensidad de ocupación del territorio:
Coeficiente máximo de constructibilidad: 2

Los proyectos deberán considerar la mitigación de efectos molestos en su entorno, generados por la cantidad de estacionamientos y tipo de vehículos, horario de funcionamiento, emisión de ruidos, entre otros, de conformidad a las normas y exigencias señaladas por los organismos pertinentes y el municipio respectivo.

1.1.5. Servicios

La región tiene un clima árido y la disponibilidad del recurso es escasa, siendo la fuente principal las napas subterráneas. El acceso al agua de los centros urbanos se encuentra directamente relacionado por lo tanto a la profundidad y distancia con el acuífero.
A lo largo de toda la costa regional se aprecia como principal restricción para su desarrollo económico la escasez de agua potable, situación que ha mejorado notablemente para los asentamientos urbanos y localidades rurales concentradas, pero que continúa atentando contra el potencial emplazamiento de actividades costeras en el resto del territorio.
Actualmente, los centros urbanos costeros no tienen problema de abastecimiento del recurso, siendo la cobertura de abastecimiento en el Sistema de Agua Potable y alcantarillado, alto para la localidad de Caldera.

Cobertura Servicios Sanitarios en la Comuna de Caldera

	Caldera
Cobertura Agua Potable	97,3%
Cobertura Alcantarillado	67,8%

Fuente: Superintendencia de Servicios Sanitarios.
Departamentos de Proyecto EMSSAT.

La falta de agua potable es susceptible de ser mejorada en el futuro, con nuevas tecnologías disponibles, que permitirán una mayor independencia en la disponibilidad de recursos hídricos de las zonas interiores de la Región.

Alcantarillado

Con respecto a la eliminación de desechos existen importantes limitaciones y se ha visto afectado en su funcionamiento, debido a los importantes aportes que descarga en el sistema la actividad industrial. Las aguas servidas de la ciudad de Caldera fluyen hacia lagunas de estabilización, mediante una red de tuberías de cemento comprimido de diámetros entre 175 y 400 mm y con una longitud total de 21.402 mts.

Electricidad.

La provisión de Energía Eléctrica en los centros urbanos pertenecientes al litoral de la III Región, se realiza principalmente a través del Sistema Interconectado Central (S.I.C.) de ENDESA. Caldera se conecta a este sistema por medio de la central termoeléctrica de Huasco.

Puertos.

Puerto de Caldera:

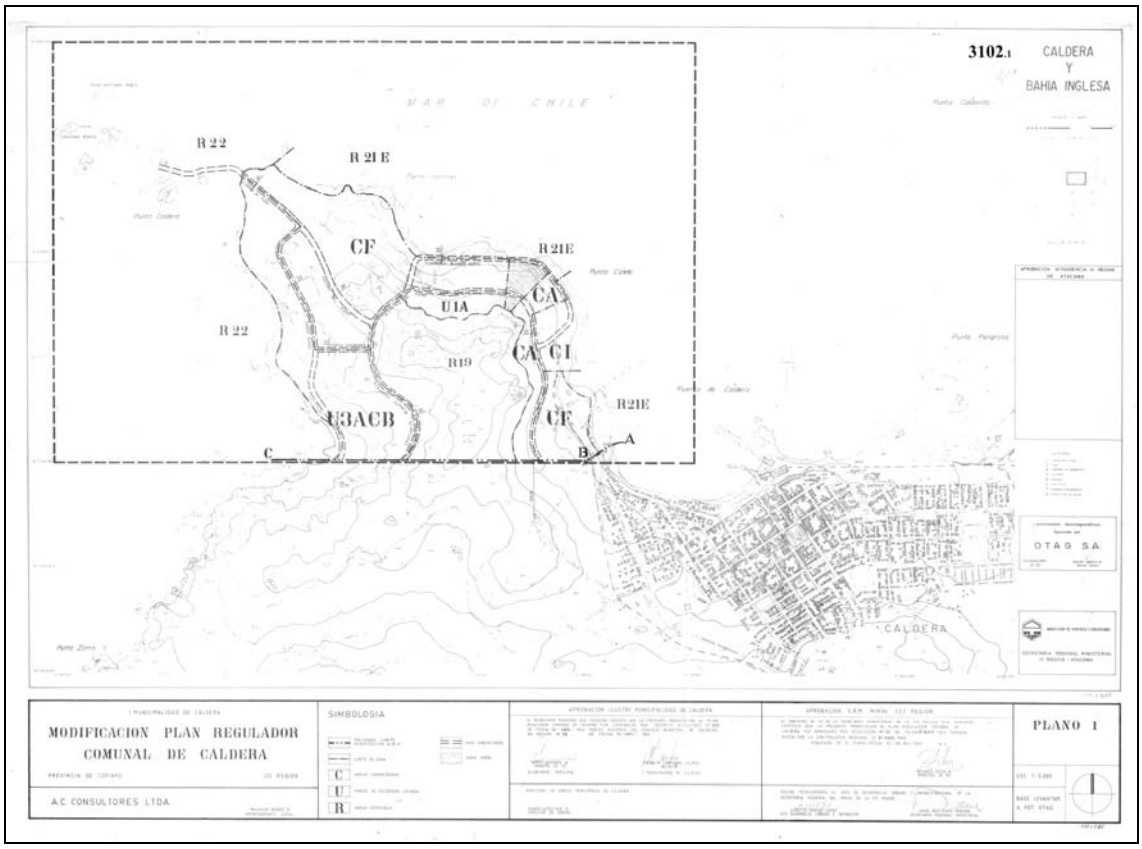
En el Puerto de Caldera existe un Espigón o malecón fiscal de 190 m. de largo, 30 m. de ancho y profundidad entre 1 y 5 metros, construído en 1954. Su estructura es antigua pero fue reparado y habilitado completamente en el año 1980. En el muelle existen tres grúas móviles de un alcance promedio de 5 m.,

pudiendo operar naves de hasta 7 m. de calado. Dispone además de un desvío ferroviario. Existe además un muelle fiscal para pasajeros y pescadores, que tiene 14 m. de ancho por 22 m. de largo, se encuentra en buenas condiciones y cuenta con tres grúas móviles de 3, 4 y 5 tons. respectivamente. Existe un muelle mecanizado, uno en la bahía de Caldera – Punta Padrones – (Phellps Dodge), con capacidad aproximada de 1.500 ton/hr.

Se cuenta con dos muelles privados, uno perteneciente a pesquera Playa Blanca destinado a la pesca industrial y el otro corresponde al muelle construido en el sector “El Fuerte” (Multipropósito) y apto para distintos tipos de carga, en especial de tipo embalada que da servicios a quien lo requiera.

2. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El área de interés presenta en la actualidad un instrumento de planificación territorial que norma su desarrollo. En efecto, se trata del Plan Regulador de Caldera (vigente desde 1991), dicho instrumento caracteriza al área de estudio como una Zona de Restricción (ZR 19): Zona no edificable ubicada sobre el límite operacional determinado por las cotas de los estanques de agua potable existentes.



Sin embargo, actualmente se encuentra en estudio el Plan Regulador de Caldera (en desarrollo por la empresa B&B Consultores y la Municipalidad de Caldera). Este instrumento asigna al predio fiscal usos residenciales (ZU-3) y turísticos residenciales de baja densidad (ZU-5).

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

ZU-3

Superficie Predial Mínima (m2)

Vivienda: 400

Otros: 600

Ocupación de Suelo (%)

Vivienda: 50

Otros: 75

Coeficiente Constructibilidad 4

Agrupamiento Aislado, Pareado, Continuo

Distanciamiento (m) OGUC

Altura Máxima de Edificación (m) OGUC

Antejardín (m) Según ancho de la vía que enfrenta.

Densidad Máxima (hab/ha) 200

ZU-5

Superficie Predial Mínima (m2) 1.000

Ocupación de Suelo (%) 50

Coeficiente Constructibilidad 6

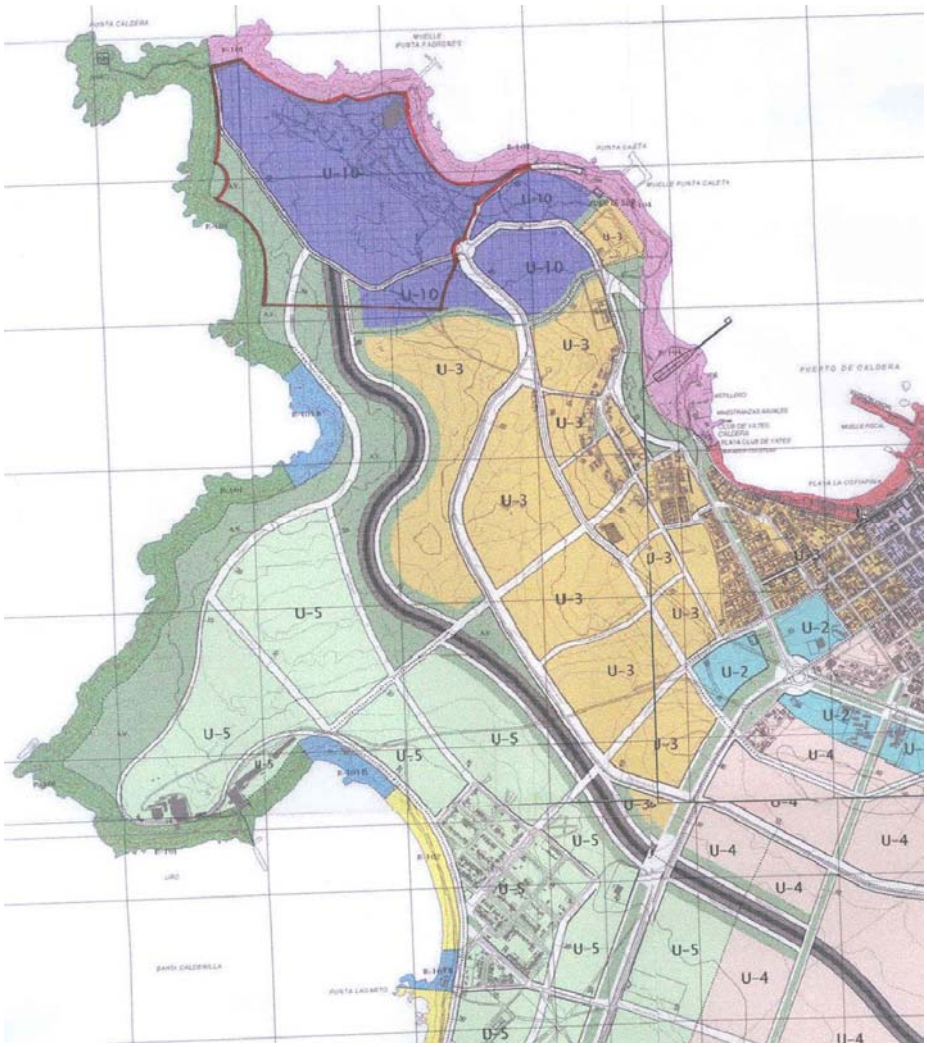
Agrupamiento Aislado, Pareado

Distanciamiento (m) OGUC

Altura Máxima de Edificación (m) OGUC

Antejardín (m) Según ancho de la vía que enfrenta

Densidad Máxima (hab/ha) 720



Detalle Plano Regulador de Caldera (en estudio).

3. PROPUESTA DE ORDENAMIENTO PRELIMINAR

El Ministerio de Bienes Nacionales, como respuesta a numerosas peticiones de ventas de terrenos fiscales en la Ciudad de Caldera, y con la intención de no acceder a éstas en forma aislada y divorciada de un plan general, propone algunos lineamientos de planificación de una franja de propiedad fiscal cuyo uso, funcionalidad y vistas se relacionan con las bahías de Caldera y Calderilla.

Por esta ubicación geográfica y espacial, en las ideas de planificación se distinguen claramente dos áreas de características distintas, separadas por vías - caminera y férrea- planteadas en el Instrumento de Planificación que está en estudio. Más allá de la conveniencia y justificación de ambas vías, tal como

están siendo planteadas, su implantación sobre el suelo, inutilizan grandes porciones de propiedad fiscal – suelo urbano que podría tener un uso más racional.

Aceptando la necesidad de las vías de comunicación planteadas, el aprovechamiento óptimo de la propiedad fiscal, indican que de aceptar este planteamiento, es necesario plantear ambas vías en forma absolutamente paralela, constituyendo una franja única de ancho constante y sin variaciones. Esta franja incluiría ambas vías y sus restricciones de uso laterales.

La franja de vías y restricción debe ser atravesada por a lo menos dos vías a un nivel inferior, lo que permitiría una adecuada comunicabilidad entre Caldera y Calderilla y permitiría disminuir la pendiente de éstas.

En una primera etapa de propuesta de planificación para la gestión del MBN, se plantea el estudiar la zona que se relaciona con la Bahía de Caldera, que ha recibido la denominación de Mirador de Charito, área conformada desde el borde actualmente construido hasta la línea de cumbre de cerros - quiebre de vista-, limitando éste con la implantación de la vía que se propone en el Plan Regulador. Esta vía por tanto, creemos que debe ser localizada sobre la línea de cumbre. Es posible plantearla como una calle de comunicación, pero además con miradores, que construidos sobre el área de restricción que generan, deben constituir un aporte al desarrollo turístico de la ciudad. De más está recordar los evidentes atributos paisajísticos que ofrece la ciudad desde estos puntos. Para la ubicación de los miradores, será necesario identificar aquellos puntos que tengan un mayor potencial de visualización.

De esta manera cualquier situación de implantación de un eje ferroviario que pudiera actuar como barrera y divida el predio fiscal deberá, necesariamente, permitir los flujos transversales entre Caldera y Calderilla mediante pasos a desnivel que aseguren la conectividad entre ambos sectores y den continuidad a un uso de suelo propuesto por el Plan Regulador en estudio.

Para el sector denominado Mirador de CHARITO, comuna Caldera, Región de Atacama, se propone un ordenamiento en base a macrolotes, a objeto de localizar en ellos actividades turísticas y residenciales de acuerdo al uso propuesto por el instrumento regulador actualmente en estudio. La gestión de esta propiedad fiscal, responde a una necesidad expresada por la comunidad y autoridades locales, tal como fueran planteadas por la Dirección de Obras Municipales en reunión sostenida el 11 de julio del presente año, en dependencias de la Municipalidad de Caldera.

El área total sometida a la propuesta de ordenamiento es de una superficie aproximada a 40 hectáreas y actualmente está gravada por el Plan Regulador de Caldera vigente desde el año 1991.

La propuesta de ordenamiento preliminar considera las vías estructurantes y zonificaciones indicadas en el instrumento regulador actualmente en estudio por la SEREMI MINVU, creando macrolotes, susceptibles de ser sometidos a un proceso de subdivisión posterior. La proposición de uso de éstos, también es concordante con lo que se plantea en la Ordenanza Local del Plan Regulador en estudio (Foto 3).

Foto 3: Sector del predio fiscal a intervenir por propuesta de ordenamiento territorial, vista desde Calderilla.