



ORD. Nº 212

ANT.:

1. Estudio: "**Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio**". Iniciativa desarrollada por el municipio con el concurso de las Consultoras externas urbanística del arquitecto Sr. Cristian Skewes Vodanovic; y medioambiental del sociólogo Sr. Jorge Valdebenito Améstica, respecto a los estudios complementarios; con anuencia favorable del H.Concejo Municipal según Ac. N°174 S.O. 16/2012 de la Sesión Ordinaria N°16 de fecha 08.06.12., ratificado por el Ac. N°59 S.O. 07/2013 de la Sesión Ordinaria N°07 de fecha 06.03.13.; en etapa de inicio de su sometimiento a la EAE.
2. **Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica EAE**. D.S. N°32 del 17.08.15. Ministerio del Medio Ambiente; publicado en el D. Of. N°41.298 del 04.11.15.
3. **Plan Regulador Comunal de San Antonio PRCSA 2006** (aprobado por el D. A. N°2.906 de fecha 07.07.06. IMSA., informado favorablemente a través del Ord. N°0793 del 02.06.06. de la SEREMI. de V. y U. de la Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°38.494 del 21.06.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Res. (E) N°179 de fecha 30.08.04 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA V Región Valparaíso).
4. **Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, que incorpora el Satélite Borde Costero Sur PIV-SBCSur**, que incluye a la Comuna de San Antonio (aprobada por Res. N°31-4 afecta, de fecha 27.02.06. del Gobierno Regional de Valparaíso; publicada en el D. Of. N°38.446 de fecha 24.04.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Res. (E) N°136 de fecha 22.07.02 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA de la Región de Valparaíso).
5. Ley N°20.417, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10.; publicada en el D. Of. N°39.570 de fecha 26.01.10.; que crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA, el Servicio de Evaluación Ambiental SEA y la Superintendencia del Medio Ambiente SMA, modificando la Ley N°19.300 del 01.03.94. (ANT. N°11).
6. Ley N°19.300 de fecha 01.03.94., publicada en el D. Of. N°34.810 del 09.03.94. de Bases del Medio Ambiente LBMA; y su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA D.S. N°30 de fecha 27.03.97., publicado en el D. Of. N°35.731 del 03.04.97.; y el D.S. N°40 de fecha 30.10.12., publicado en el D. Of. N°40.632 del 12.08.13., Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA.
7. Ley N°18.695 de fecha 29.03.1988, publicada en el D. Of. N°33.035 del 31.03.88 Orgánica Constitucional de Municipalidades LOCM, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. N°1 del 09.05.06. de la SUBDERE, publicado en el D. Of. N°38.523 del 26.07.06. INTERIOR que contiene la Ley N°20.922 del 16.05.16. de la SUBDERE, publicado en el D. Of. N°41.466 del 15.05.16. INTERIOR que modificó disposiciones aplicables a los funcionarios municipales.
8. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC; D.F.L. N°458 (V. y U.) del 18 de diciembre de 1975, publicada en el D. Of. N°29.431 del 13.04.76.).
9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC; D.S. N°47 (V. y U.) del 16 de abril de 1992, publicada en el D. Of. N°34.270 del 19.05.92.).

MAT.: **Oficia notificación de inicio de procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, del Estudio de "Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio", (ANT. N°2), en estricta sujeción a lo estipulado en el artículo 14, del ANT. N°2.**

SAN ANTONIO, **08 FEB. 2019**

DE : **ALCALDE DE LA I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO.**

A : **SRA. VICTORIA GAZMURI MUNITA**  
**Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente**  
**Región de Valparaíso**



En relación al epígrafe, mediante el cual se listan las anuencias favorables del municipio, para el inicio de la proposición de modificación a su instrumento de planificación territorial comunal, aprobado según el ANT. N°3, en forma posterior al ANT. N°4, a través del Estudio "**Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio**"; y en virtud de lo establecido en el Título II, Párrafo 2°, artículo 14, ANT. N°2, vengo en oficializar la fase de notificación de inicio de procedimiento en el diseño sometido a Evaluación Ambiental Estratégica y en consecuencia dictar el acto administrativo respectivo.

En efecto y considerando que la formulación o modificación sustancial de un instrumento de ordenamiento territorial comunal, que tenga impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, se someterá siempre al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica EAE, según dispone el ANT. N°5, los siguientes contenidos respectivos, se desarrollan en documento anexo, en estricta sujeción al artículo 14, precitado:

- a) Antecedentes del instrumento de ordenamiento territorial a evaluar, referidos a:
  - i) Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento en cuestión;
  - ii) El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollarlo;
  - iii) Su objeto, entendiendo por tal las temáticas que se abordarán en el proceso de planificación o definición de líneas de acción y los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo; y
  - iv) Su ámbito de aplicación territorial y temporal;
- b) Las políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en el instrumento de ordenamiento territorial comunal que se pretende implementar;
- c) Los objetivos ambientales que se pretenden alcanzar a través del instrumento de ordenamiento territorial comunal, en función de los objetivos definidos en la letra a), punto i) precitado;
- d) Los criterios de desarrollo sustentable que se considerarán y que deben estar relacionados con las materias atendidas en los objetivos ambientales;
- e) Las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas en la presentación del instrumento de ordenamiento territorial comunal;
- f) Los órganos de la Administración del Estado que se convocarán a fin de garantizar una actuación coordinada en la etapa de diseño del instrumento de ordenamiento territorial comunal;
- g) La identificación de organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la Comunidad que se estimen claves para el procedimiento de EAE y la forma de incorporarlos al mismo; y
- h) El cronograma estimativo de la elaboración del instrumento de ordenamiento territorial comunal.

En mérito de ello, dichos contenidos se explicitan en Anexo adjunto.

De acuerdo a lo estipulado en el Título II, Párrafo 2°, artículo 15, del ANT. N°2, el presente acto administrativo de comunicación de inicio, se remite a la SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso, para su revisión y/o sugerencias, dentro del plazo de cinco días.

Consecuentemente a dicha revisión, y según dispone el artículo 16, del ANT. N°2, el municipio procederá a difundir que ha comenzado su proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, publicándola en el Diario Oficial, en su sitio web institucional y en un medio local de circulación masiva; para proseguir con el Proceso de Participación Ciudadana en la Etapa de Diseño, informe de los órganos de la Administración del Estado participantes y desarrollo del Anteproyecto respectivo hasta concluir con su Informe Ambiental y revisión ministerial procedente; y posterior etapa de Consulta Pública y versión final del Estudio, para proseguir con el proceso reglado estipulado en el artículo 43, del ANT. N°8 y artículo 2.1.11. de su Ordenanza General (ANT. N°9).

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

  
**OMAR VERA CASTRO**  
Alcalde

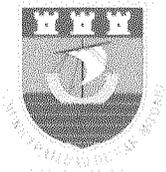


INCL.: ANEXO: Inicio del Procedimiento

  
OVC/FAV/COL/MRR/MS

**DISTRIBUCION:**

1. SEREMI. del Medio Ambiente Regional Valparaíso  
Edificio Plaza Barón: Av. Argentina N°1, 2° piso; Valparaíso.
2. Secretaría Municipal.
3. Secretaría del H. Concejo Municipal (c.i. y fines procedentes).
4. Dirección de la SECPLA
5. Dpto. de Asesoría Urbana/SECPLA.
6. Consultorías externas (2) c.i. y fines procedentes).
7. Archivo.



SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN - SECPLA  
ASESORÍA URBANA



ESTUDIO:

**MODIFICACIÓN AL  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO,  
EN EL SECTOR CÉNTRICO DE SAN ANTONIO.**

DOCUMENTO:

**INICIO DE PROCEDIMIENTO  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
CONTENIDOS**

FEBRERO 2019

En virtud de lo establecido en el Título II, Párrafo 2º, artículo 14, del **Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica** EAE. D.S. N°32 del 17.08.15. Ministerio del Medio Ambiente; publicado en el D. Of. N°41.298 del 04.11.15.

Documento: INICIO DE PROCEDIMIENTO

Estudio: **MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO,  
EN EL SECTOR CÉNTRICO DE SAN ANTONIO**

INDICE

a)	Antecedentes de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial a evaluar.....	3
i	Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento en cuestión .....	4
i.1	Objetivo General de la modificación del Plan para el Sector Séntrico.....	4
i.2.	Lineamientos Estratégicos.....	5
ii.	El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollarlo...	5
ii.1	En el caso de las modificaciones sustanciales, deberá señalarse en forma precisa y concreta la causal por la que la modificación se estima sustancial..	6
ii.1.1	Sectorización del área en estudio .....	7
ii.1.2.	Sub-zona . Zona I .....	8
ii.1.3.	Sub-zona . Zona II .....	9
ii.1.4.	Sub-zona . Zona III.....	10
ii.1.5.	Sub-zona . Zona IV.....	11
ii.1.6.	Sub-zona . Zona V .....	12
ii.1.7.	Sub-zona . Zona VI .....	12
ii.1.8.	Sub-zona . Zona VII .....	13
ii.1.9.	Sub-zona . Zona VIII .....	14
ii.2	Modificación propuesta para Sector Séntrico de San Antonio .....	15
ii.2.1.	Condiciones urbanísticas propuestas .....	17
iii.	Temáticas que serán abordadas en el proceso de planificación o definición de líneas de acción .....	26
iii.1.	Lineamientos estratégicos .....	26
iv.	Ámbito de aplicación territorial y temporal .....	26
b)	Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se pretende implementar .....	27
c)	Objetivos ambientales que se pretender alcanzara través de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.....	27
d)	Los criterios de desarrollo sustentable que se considerarán.....	28
e)	Las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas.....	28
f)	Los órganos de la Administración del Estado que se convocarán.....	29
g)	La identificación de organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la Comunidad.....	29
h)	Cronograma estimativo de la elaboración de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.....	31

Índice Ilustraciones

Gráfico 1	PRC Lámina PRCSA 01 se registra actual zonificación en área en estudio. Fuente I. Municipalidad San Antonio.	Página 6
Gráfico 2	El territorio urbano de Sector Céntrico de San Antonio se divide en ocho zonificaciones, señalándose las zonas a intervenir	Página 7
Gráfico 3	Propuesta de nuevas zonificaciones para el área céntrica de San Antonio.	Página 16

## Tablas

Tabla N° 1	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZC1
Tabla N° 2	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZC2
Tabla N° 3	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZCS
Tabla N° 4	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZR6
Tabla N° 5	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZR7
Tabla N° 6	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZP2
Tabla N° 7	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZV
Tabla N° 8	Verificación de cumplimiento Art. 29 literal "d" del D.S. N°32/2015 MMA
Tabla N° 9	La implicancia sobre el medio ambiente y la sustentabilidad
Tabla N° 10	Cronograma estimativo de la elaboración de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial

Documento: INICIO DE PROCEDIMIENTO

**Estudio: MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO,  
EN EL SECTOR CÉNTRICO DE SAN ANTONIO**

En base al artículo N°14 Inicio de Procedimiento, del Decreto Supremo N°32/2015 MMA que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se presentan a continuación los antecedentes de la *“Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en Sector Céntrico de San Antonio”*.

**a) Antecedentes de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial a evaluar.**

Lo que motiva la iniciativa de modificar el actual Plan Regulador Comunal, en el Sector Céntrico de San Antonio, es que se mantienen inalterable desde inicio del siglo XX los límites del casco fundacional en sector céntrico de la ciudad, es más, en las últimas modificaciones al PRC realizada en 1984 y posteriormente el año 2006, ambas iniciativas no presentaron ningún tipo de innovación para ésta área, consecuencia de ello es la consolidación de una tipología arquitectónica obsoleta.

Existe un excesivo fraccionamiento o atomización del suelo, generando en la actualidad una serie de efectos negativos, como el alto valor del suelo, que induce al hacinamiento del equipamiento ocupándose el 100% de los terrenos; la imposibilidad de generar proyectos importantes, pues ello exige la adquisición de diversos terrenos adyacentes a distintos propietarios. La evolución urbana del sector se logró mediante una mayor intensidad (densificación) del uso del suelo, sin demandar una extensión horizontal del área.

A pesar de lo señalado, el sector Céntrico de San Antonio se define esencialmente como un centro generador de servicios comerciales, financieros y logísticos para la provincia, para el puerto y para las actividades de apoyo al turismo de temporada en los centros de veraneo costero del Litoral Central y satisfacer los nuevos requerimientos comercial que genera el arribo de cruceros. Por lo tanto, se hace necesario establecer y definir un proyecto urbano para San Antonio enmarcado en un instrumento normativo que permita tener una ciudad armónica y sustentable.

En la actualidad un proyecto que tiene alta incidencia en la presente modificación fue la aprobación de la *“Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en los Sectores Portuarios Sur y Norte.* (Publicado en Diario Oficial N°41.131 del 14 abril 2015). Estas áreas se encuentran aledañas al perímetro en estudio. El sector sur fue destinado a las diversas faenas marítimo-portuarias, como son carga y descarga de productos, embarques, logística, bodegaje y transporte terrestre (camión, ferrocarril). Todo lo anterior requiere necesariamente administración, oficinas, agente de carga y aduana, empresas temporales de servicios entre otros. El sector Norte posee un polígono de aproximadamente 12 Hás., que actualmente corresponde a Zona Portuaria (ZP), la actual modificación zonificó dicho polígono como Zona de Desarrollo Turístico (ZDT) mediante la cual se busca incorporar actividades urbanas en dichos sectores, además incorporó áreas verdes, recreativas, turísticas y de servicio orientados al turismo y la Zona de Desarrollo Turístico y Portuario (ZDTT).

Lo anterior exige que esta ciudad-puerto pueda centrarse en la *“innovación”*, *“inversión”* (privada y pública) y *“competencia”*, que son elementos centrales para el fomento de las economías.

Esta dinámica permitirá competir por atraer y retener a factores de producción, trabajo y capital. Por tanto, la ciudad y particularmente el área en estudio, debe necesariamente diversificarse, contar con la infraestructura necesaria y adecuada para satisfacer las actividades de logísticas entre otras, contar con normas de uso de suelo que permitan tanto a las empresas como a los vecinos desarrollar sus actividades sin conflictos y desarrollar una política de infraestructura vial y conectividad de acuerdo a los actuales requerimientos. Este equilibrio permitirá que tanto el área portuaria como la ciudad puedan obtener ventajas y promoción de un marketing incluso internacional.

Bajo las actuales condiciones ha significado una pérdida de oportunidad de desarrollo y competitividad para todo el perímetro en cuestión. Por lo cual, se requiere de una estrategia urbanística que presente una eficiente reactivación, dinamización social y económica del centro o casco histórico, por su gran importancia en el desarrollo de la actividad económica, cultural, social, actividades turísticas y su conectividad con el borde mar.

**i. Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento en cuestión.**

La presente modificación se realiza en torno al Plan Regulador Comunal de San Antonio, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N°2.906, de fecha 7 junio 2006, publicado en el Diario Oficial N°38.494 de fecha 21 junio 2006.

La iniciativa de modificar el actual Plan Regulador en el Sector Céntrico de la comuna, responde a las nuevas necesidades de desarrollo urbano comunal, a las expectativas de crecimiento económico que la comuna en sí está experimentando, por tanto, es necesario fortalecer la renovación urbana, aumentar la densidad, crear nuevos espacios recreativos y áreas verdes, potenciar a los sectores altamente degradados social y económicamente que circulan la actual Zona Comercial (ZC) requiriéndose modificar las actuales zonificaciones que existen en el perímetro.

**i.1. Objetivo General de la modificación del Plan para el Sector Céntrico.**

La planificación a escala nos permite provocar la renovación de un área que presenta un alto grado de deterioro en general, la cual es incompatible con la actual realidad, requiriéndose modificar la actual normativa que es altamente ambigua e inconsistente, fortalecer los sectores habitacionales altamente degradados que se encuentran dentro de este perímetro y preservar las áreas de valor ecológico, especialmente quebradas naturales.

**i.2 Lineamientos Estratégicos.**

Actualización normativa: Adecuación a la normativa vigente, atendidas especialmente las instrucciones de la Contraloría General de la República y de las circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU sobre elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial IPT. Esta línea de acción incluye:

- a) Rectificación de errores detectados durante la aplicación del PRC de 2006 tales como:
- Errores manifiestos de zonificación (sectores habitacionales zonificados como áreas verdes);
  - Contradicciones entre la Ordenanza Local y el Plan Regulador Comunal;
  - Rectificación de disposiciones no ajustadas a derecho tales como zonificación diferida por pisos de las edificaciones; exigencia de alturas mínimas; reglamentación de cierros en sitios con edificaciones; etc.);

- Rectificación de la redacción de la Ordenanza Local en los términos indicados;
- Corrección de la vialidad interna e incorporación de nuevos proyectos viales (eje Av. Independencia - Av. Caupolicán);
- b) Actualización de actual zonificación, que responda en forma oportuna a las demandas de viviendas, actividades productivas, equipamiento, infraestructura y bienes urbanos de acuerdo a los requerimientos de los diferentes sectores;
- c) Desarrollar heterogéneamente el uso de suelos, permitiéndose la renovación de un área que presenta un alto grado de deterioro, crecimiento en altura regulada, como también usos de servicios, comercio, logística sin interferir con vivienda; y
- d) Descongestionar el área céntrica implementando una nueva red vial que permita entre otras; disminución de actual congestión vehicular, ruidos, demanda por transporte.

**ii. El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollarlo.**

La actual normativa es altamente ambigua e inconsistente generando dos problemas de alta importancia para el sector.

La primera de ella, dice relación con las carencias que presenta el actual instrumento de planificación comunal (2006) trasladando los conflictos que presentaba el antecesor Plan Regulador Comunal de San Antonio (D.S. N°110 de V. y U. de fecha 11 de julio de 1984, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y publicado en el Diario Oficial N°31.958 del 27 de agosto de 1984).

La segunda, dice mención con la pérdida de oportunidades de desarrollo y competitividad de las áreas que actualmente se encuentran insertas en actual perímetro.

Considerando lo señalado en párrafo anterior, nuestra política busca armonizar el crecimiento estructural del perímetro, pero también proteger en forma adecuada a los vecinos, mejorando con ello la actual calidad de vida que "es el eje fundamental de la Política"<sup>1</sup>

**ii.1. En el caso de las modificaciones sustanciales, deberá señalarse en forma precisa y concreta la causal por la que la modificación se estima sustancial.**

De acuerdo al artículo N°29 de Modificaciones Sustanciales, los siguientes ítems son aplicados a la EAE:

- vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.
- vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.

<sup>1</sup> Hacia una Nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, D.S. N°78 del 15.10.13., publicado en el D. Of. N°40.798 del 04.03.14.; y modificado por el D.S. N°49 de fecha 05.12.18., publicado en el D. Of. N°42.222 del 05.12.18.; que sustituyó la Política Nacional de Desarrollo Urbano Ajustada

### Situación Actual



Fuente: PRC Lámina PRCSA 01 Gráfico N° 1

#### ii.1.1. Sectorización del área en estudio

Es necesario señalar que en algunas zonificaciones del actual PRC se considera *Modificación Sustancial* en las cuatro variables, indicadas en artículo 29 (*Altura, Densidad, Coeficiente de Constructibilidad y Coeficiente de Ocupación de Suelo*) por lo tanto, se trata de una **Modificación Focalizada** en algunas áreas, ello se registra específicamente en Tabla N°8. Para mayor comprensión de lo anterior, el territorio urbano de sector céntrico de San Antonio se divide en ocho zonificaciones, a continuación se indican las zonas a intervenir.

ZONA	SUP. APROX.(Hás.)
I	5,81
II	11,07
III	11,46
IV	10,13
V	15,83
VI	40,13
VII	2,73
VIII	9,84
<b>Total</b>	<b>107,01</b>

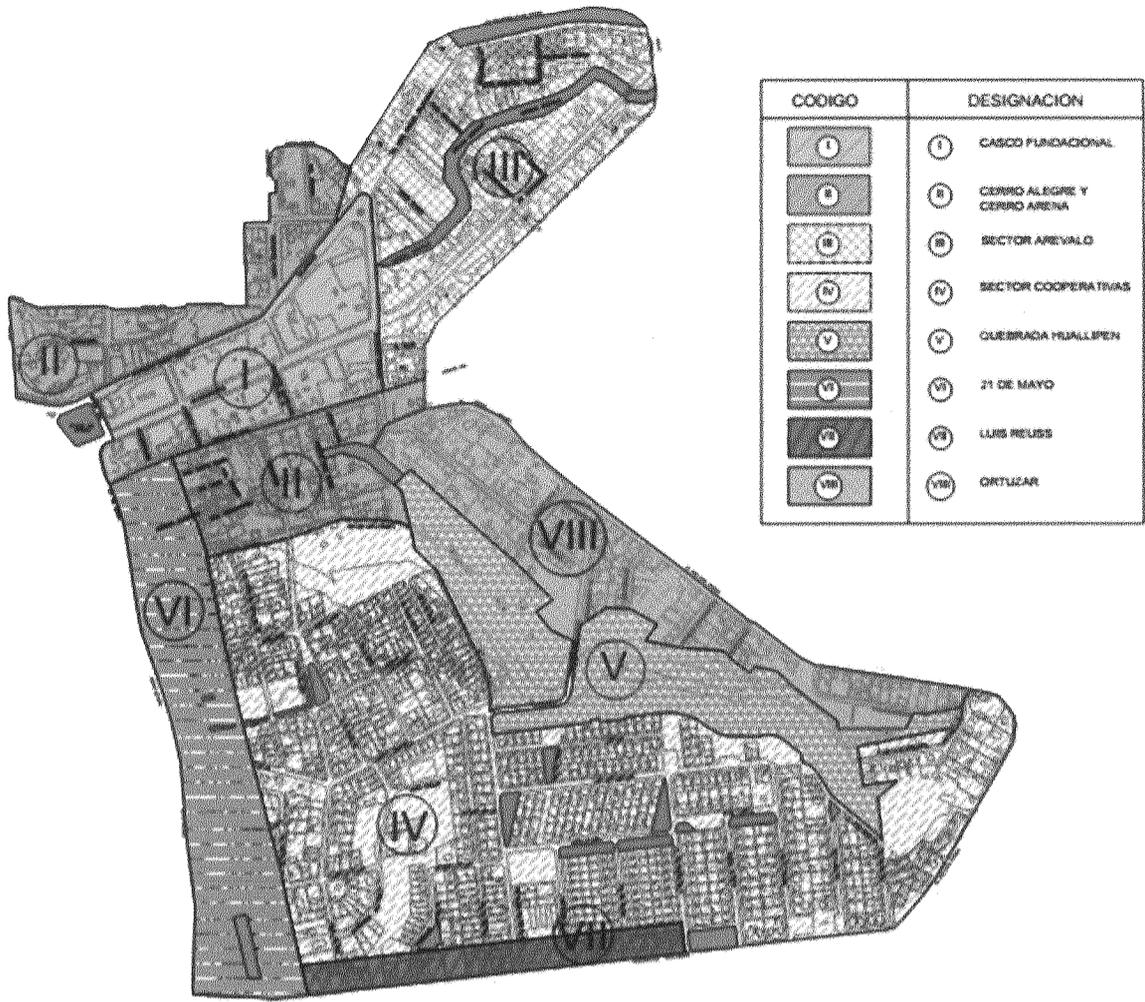


Gráfico N° 2

## ii.1.2 Sub-zona Zona I

- **Usos de suelo**

Área de prestación de servicios de escala intercomunal. El tipo de uso predominante de suelo es, desde hace larga data, el de equipamiento, de las siguientes clases:

- **Servicios:** servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas; centros médicos o dentales; notarías; instituciones de salud previsional; administradoras de fondos de pensiones; compañías de seguros; correos y servicios de encomiendas; centros de pago; bancos y financieras;
- **Comercio:** galerías y locales comerciales; grandes tiendas y multitiendas; supermercados; y servicios gastronómicos (restaurantes; fuentes de soda y bares); y
- **Salud:** clínicas, consultas médicas y odontológicas

- **Intensidad de uso del suelo**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura. La densidad resulta un parámetro irrelevante en este caso.

- **Morfología**

Edificaciones mayoritariamente de dos pisos, de materialidad heterogénea y, en general, en regular o mal estado de conservación. Bajos estándares de urbanización, especialmente en lo relativos a calzadas, aceras y mobiliario urbano. Existe una deficiente adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

El mercado inmobiliario en el sector central parece distorsionado por la escasez de suelo "céntrico" atribuible a las restricciones del actual PRC. Ello se traduce en una escasez artificial de suelo y, consecuentemente, notable especulación inmobiliaria. Los valores del casco oscilan entre 30 a 40 U.F./m<sup>2</sup> (en Av. Centenario, en las proximidades de la Plaza de Armas) y 5 U.F./m<sup>2</sup> (en la misma Av. Centenario, en el acceso nor-oriente de la ciudad). El alto costo del suelo actúa como incentivo perverso para la mantención del status quo actual, pues resulta más rentable arrendar inmuebles comerciales con altos cánones, sin invertir en renovación, que financiar dicha renovación antes de ponerla en arriendo.

Se evidencia escasa inversión privada en renovación urbana pese al esfuerzo sostenido del Estado como actor inmobiliario. En efecto, por iniciativa municipal se ha logrado materializar en la última década importantes proyectos de renovación tales como la remodelación de la calle Av. Gregorio Mira Iñiguez., incluido su acceso desde el plan a través del Talud 21 de mayo; reconstrucción de la Plaza de Armas de San Antonio; y remodelación del acceso oriente a la ciudad (Av. José Manuel Balmaceda Fernández).

La variable socioeconómica resulta un parámetro irrelevante en este caso, tratándose de un sector donde predomina el equipamiento.

- **Aspectos ambientales**

Se trata de una zona urbana consolidada desde comienzos del siglo XX, en cuyo interior no existen elementos de valor ecológico o patrimonial de significación especial.

La urbanización de este sector se hizo posible con el abovedamiento del cauce del Estero Arévalo, hacia 1930, no requiriéndose en la actualidad intervenciones importantes en esa cuenca.

Las situaciones problemáticas o conflictivas desde el punto de vista ambiental dicen relación con el alto grado de deterioro que presenta la periferia del sector.

En la faja adyacente por el sur a Av. Gregorio Mira Iñíguez, la situación es crítica desde el punto de vista sanitario, abundando las construcciones abandonadas, semiderruidas, algunas de las cuales son habitadas precariamente por personas en situación de marginalidad.

Un problema ambiental evidente del área es la congestión de tránsito a todas horas, sumada a una oferta de estacionamientos muy deficitaria. Ello se traduce en polución acústica, emisión de material particulado y otras externalidades de la congestión vehicular.

### ii.1.3. Sub-zona. Zona II

- **Usos de suelo**

Corresponde a la periferia norte y sur del casco, sectores predominantemente residenciales de sector de ingresos medio-bajos (periferia norte) y bajos (periferia sur).

- **Intensidad de uso del suelo**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura. Densidad media.

- **Morfología**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura. Edificaciones de materialidad heterogénea y, en general, de mal estado de conservación. En la periferia sur del sector se advierte un alto grado de deterioro urbano, incluso tugurización, especialmente al sur de calle Av. Gregorio Mira Iñíguez, donde se evidencia un panorama de marginalidad física y social.

Los estándares de urbanización son bajos, excepción hecha de calle Av. Gregorio Mira Iñíguez, recientemente remodelada. Con la misma excepción señalada se observa deterioro de calzadas, aceras y mobiliario urbano. La adecuación a las normas de accesibilidad universal es ínfima.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

El mercado inmobiliario en este sector presenta escaso dinamismo, con ausencia total de proyectos de envergadura. Los valores del casco oscilan entre 3 a 7 U.F./m<sup>2</sup> según la proximidad de los predios al plan del casco céntrico. Predominan los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos.

- **Aspectos ambientales**

Los principales problemas medioambientales del área dicen relación con el avanzado deterioro físico del sector. En diversos casos de los grupos familiares de menores ingresos, las condiciones y calidad de vida son muy precarias, no teniendo acceso regular a servicios básicos.

#### ii.1.4. Sub- zona. Zona III

- **Usos de suelo**

Corresponde al extremo nor-oriental de la ciudad, antiguo acceso a San Antonio desde el Camino a Santiago. Tradicionalmente un sector residencial de sectores medio-bajos, en las últimas décadas se ha reorientado al uso mixto de vivienda unifamiliar, talleres automotrices (mecánica, vulcanización, mantenimiento en general) y comercio, del rubro repuestos automotrices.

- **Intensidad de uso del suelo**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura (principalmente un piso) y baja densidad.

- **Morfología**

Edificaciones de materialidad heterogénea y, en general, de mal estado de conservación.

Los estándares de urbanización son deficientes, excepción hecha de Av. José Manuel Balmaceda Fernández, entre el Puente Arévalo y calle Lauro Barros, tramo recientemente remodelado. Con la misma excepción señalada se observa deterioro de calzadas, aceras, mobiliario urbano y mínima adecuación a las normas de accesibilidad universal.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario en evolución, especialmente en el tramo de Av. José Manuel Balmaceda Fernández recientemente remodelado. Los valores del casco oscilan entre 7 a 15 U.F./m<sup>2</sup> según la proximidad de los predios al casco céntrico. En los inmuebles destinados a vivienda, predominan los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos.

- **Aspectos ambientales**

Los principales problemas medioambientales del área dicen relación con la coexistencia de actividades que generan impacto acústico y emisiones contaminantes a la atmósfera, como es el caso de los talleres de vulcanización; reparación de tubos de escape y similares.

#### ii.1.5. Sub-zona Zona IV

Corresponde a un conjunto de poblaciones de viviendas económicas ("Movilizadores Portuarios"; "Obreros Portuarios"; "Damiana Carrera"; "Santa Luisa"; y Condominio "Santa Lucía, entre otros) construidos en las décadas de 1960 y 1970. El área incluye el "Barrio Miramar", en la faja adyacente por el oriente a Av. Manuel Blanco Encalada, área habitacional tradicional de sectores de ingresos medio-altos y el Condominio "Santa Lucía", edificados alrededor del año 2000 para sectores de ingresos medios.

- **Usos de suelo**

Residencial (unifamiliar) y comercio de escala vecinal. En las últimas dos décadas se observa tendencias a la densificación con conjuntos habitacionales en mediana altura.

- **Intensidad de uso del suelo**

El sector se caracteriza por una ocupación ordenada del suelo con conjuntos habitacionales planificados. Densidad media, con tendencias al alza.

- **Morfología**

Edificaciones mayoritariamente de un piso, construidas en albañilería reforzada, de buena calidad y en general, en buen estado de conservación. Estándares de urbanización adecuados para la década de 1970. Falta adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario de dinamismo medio, con esporádicas transacciones entre particulares. Se advierte escasa oferta de viviendas usadas. Existen algunos proyectos de viviendas en mediana altura (4 pisos) dada la coyuntura de la escasez de oferta para sectores de ingresos medios. Valores del casco del orden de las 3 A 4 U.F./m<sup>2</sup>.

Socioeconómicamente el área corresponde a un sector donde predominan los grupos familiares de ingresos medios.

- **Aspectos ambientales**

En este sector no se detecta conflictos ambientales significativos. Como patrimonio ambiental debe considerarse la quebrada Huallipén, actualmente zonificada como área verde, carácter que no se altera en la presente proposición de modificación del PRC.

#### **ii.1.6. Sub-zona Zona V.**

Corresponde a la quebrada Huallipén, sector en que el IPT en proyecto no interviene. Dada su difícil topografía mantiene una interesante diversidad biológica. Dado que se trata de un área zonificada como áreas verdes públicas, no le resultan aplicables las consideraciones de las demás sub-zonas.

#### **ii.1.7. Sub-zona Zona VI.**

Se emplaza en la periferia poniente de la sub-zona IV y corresponde a una faja de terreno que bordea el talud de Av. 21 de mayo.

- **Usos de suelo**

Originalmente un área residencial de estratos socioeconómicos medio-altos y altos ("Barrio Miramar") que en los últimos 20 años se ha reorientado al equipamiento turístico (gastronomía, principalmente); salud (una clínica); educacional (establecimientos de enseñanza básica, media y superior); e institucional (cuartel de la Policía de Investigaciones de Chile PDI, Fiscalía). Esta tendencia se ha acentuado con la reciente construcción o aprobación municipal de proyectos de envergadura tales como:

- Un gran centro comercial entre avenidas 21 de mayo, Av. Dr. Luis Reuss Berndt, Av. Almirante Manuel Blanco Encalada y calle Lucía Subercaseaux de Vicuña;

- El nuevo Hospital "Claudio Vicuña" (en construcción) que ha incentivado la inversión privada en equipamiento relacionado (clínicas privadas, farmacia, consultas médicas y cafeterías); y
- Un edificio de oficinas en Av. 21 de mayo (también en construcción).

- **Intensidad de uso del suelo**

En lo que se refiere a uso residencial, densidad media-baja.

- **Morfología**

Edificaciones de uno y dos pisos, construidas en su mayoría a mediados del s. XX, de diversa materialidad, en general en buen estado de conservación. Estándares de urbanización adecuados regulares, faltando adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario de dinamismo en expansión. Socioeconómicamente, en los predios que mantienen su uso habitacional, predominan los grupos familiares de ingresos medio-altos y medios.

El valor del suelo oscila entre las 10 U.F./m<sup>2</sup> (extremo norte de la faja, próximo al casco céntrico) y 8 U.F./m<sup>2</sup> (extremo sur, próximo a la Av. Dr. Luis Reuss Berndt).

- **Aspectos ambientales**

En este sector no se detecta conflictos ambientales significativos. Existe sí una creciente congestión de tránsito en horas punta en sus dos ejes viales: Av. 21 de mayo y Av. Almirante Manuel Blanco Encalada.

El borde poniente de la faja cuenta con una cuenca visual privilegiada del puerto y bahía de San Antonio, valor que debe ser considerado la formulación de todo IPT que afecte al sector.

#### ii.1.8. Sub-zona Zona VII.

Corresponde a una faja de transición formal y funcional entre la zona residencial IV (Cooperativas) y el límite sur proyecto de modificación del PRC (sector Barrancas). Originalmente constituía el borde sur del sector de conjuntos de viviendas económicas. Actualmente ésta faja -adyacente por el norte de Av. Dr. Luis Reuss Berndt- muestra incipiente inversión en construcción y remodelación de edificaciones para adecuarlas a equipamiento relacionado con el nuevo Hospital "Claudio Vicuña" y la apertura de un gran centro comercial en las cercanías.

- **Usos de suelo**

- Equipamiento de salud (centros médicos; y consultas médicas y odontológicas);
- Equipamiento Comercial (farmacias; cafeterías y locales de comida rápida);
- Educación (establecimientos de enseñanza prebásica, básica y media);
- Vivienda, en proporción decreciente.

- **Intensidad de uso del suelo**

En lo que se refiere a uso residencial, densidad media-baja.

- **Morfología**

Edificaciones de uno y dos pisos, nuevas o remodeladas para su nuevo destino de equipamiento, en general en buen estado. Los estándares de urbanización son aceptables, faltando adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario en expansión. Socioeconómicamente, en los predios que mantienen su uso habitacional, predominan los grupos familiares de ingresos medios. El valor del suelo oscila entre las 7 y las 10 U.F./m<sup>2</sup> (extremo poniente y oriente de la faja, respectivamente).

- **Aspectos ambientales**

En este sector no se detecta conflictos ambientales significativos. En especial, no se registra congestión de tránsito significativa en la principal vía estructurante de la subzona (Av. Dr. Luis Reuss Berndt). La oferta de estacionamientos es muy deficitaria, limitándose a los que se emplazan en la vía pública.

#### ii.1.9. Sub-zona Zona VIII.

Predominantemente vivienda unifamiliar de sectores de ingresos medio-bajos.

- **Usos de suelo**

Sector eminentemente residencial, con equipamiento básico de las siguientes clases:

- **Comercio:** pequeños locales de escala vecinal (abarrotes, verdulerías, panaderías y similares);
- **Deporte:** clubes deportivos, multicanchas y similares.
- **Social:** juntas de vecinos, clubes sociales.

- **Intensidad de uso del suelo**

En lo que se refiere a uso residencial, densidad media-baja.

- **Morfología**

Predominan las edificaciones de un piso, de diversa materialidad, en general en regular y mal estado de conservación. Estándares de urbanización adecuados deficientes especialmente en lo relativo a adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario de bajo dinamismo en expansión, sin proyectos de envergadura ni transacciones de importancia. Predominio de los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos. El valor del suelo promedia las 3 U.F./m<sup>2</sup>.

- **Aspectos ambientales**

En este sector existen conflictos ambientales puntuales y muy acotados, especialmente relacionados con deterioro urbano. Análisis aparte merece la congestión de tránsito a todas horas del día, pues la Av. José Ángel Ortúzar Formas es una de las dos únicas vías de conexión del centro con el sur de la ciudad.

## ii.2. Modificación Propuesta para sector céntrico de San Antonio.

La zonificación propuesta –que se ilustra esquemáticamente en el Gráfico N°3- se fundamenta en la caracterización de zonas homogéneas contenidas en el subcapítulo precedente.

De este modo la modificación propuesta del PRC define 7 zonas, 5 de ellas corresponden a zonificaciones no consideradas en el PRC de 2006 y dos de ellas, “AV” (Áreas Verdes Públicas) y Zona Protección 2 (Restricción de Quebradas), mantiene las condiciones urbanísticas de sus áreas análogas en el actual IPT. Las zonas del IPT son las siguientes:

ZC1: Zona Comercial 1	ZC2: Zona Comercial 2	ZCS: Zona de Comercio Servicios
ZR6: Zona Residencial 6	ZR7: Zona Residencial 7	ZV: Zona de Áreas Verdes Públicas
ZP 2: Zona Protección 2 Restricción Quebradas.		

En las Tablas N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se resume las condiciones urbanísticas propuestas para cada zona.



Gráfico N°3.

i.2.1. Condiciones urbanísticas propuestas

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZC 1	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad: sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios y playas de estacionamiento.</li> </ul> <b>4. Espacio público</b> <b>5. Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0
		Coefficiente de constructibilidad: 15,0
		Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. Se permitirá continuidad hasta una altura de 3 pisos y 10,50 metros sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada.
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros
		Altura máxima de la edificación: Determinada por las rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: no se consulta antejardín		
Estacionamientos	Sin exigencia	

Tabla N°1

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZC 2	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura de transporte <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal;</li> <li>- Edificios y playas de estacionamiento.</li> </ul> </li> </ul> <b>4. Espacio público</b> <b>5. Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 600 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0
Coefficiente de constructibilidad: 8		
Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.		
Adosamientos: Según O.G.U. y C.		
Rasantes: 70° aplicadas en todos los deslindes		
Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes		
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Estacionamientos	Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.	
	Antejardín mínimo: no se consulta antejardín	
	Según el Artículo 10.- de la Ordenanza Local del PRC vigente	

Tabla N°2

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZCS	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento. <b>4. Espacio público</b> <b>5. Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 600 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 600 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0
Coefficiente de constructibilidad: 10		
Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.		
Adosamientos: Según O.G.U. y C.		
Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros		
Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes		
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Estacionamientos	Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.	
	Antejardín mínimo: no se consulta antejardín	
	Según el Artículo 10.- de la Ordenanza Local del PRC vigente	

Tabla N°3

Tabla N°3

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZR6	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
		Coeficiente de ocupación del suelo: 0,6
		Coeficiente de constructibilidad: 6
		Sistema de agrupamiento: aislado y pareado
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: Según O.G.U. y C.
		Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes
Estacionamientos	Distanciamientos: Según O.G.U. y C.	
	Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m. Antejardín mínimo: 3 metros	
		Según el Artículo 10.- de la Ordenanza Local del PRC vigente

Tabla N°4

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZR7	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
Coefficiente de ocupación del suelo: 0,6		
Coefficiente de constructibilidad: 4		
Sistema de agrupamiento: aislado y pareado		
Adosamientos: Según O.G.U. y C.		
Rasantes: Según O.G.U. y C.		
Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes		
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: 3 metros		
Estacionamientos	Según el Artículo 10.- de la Ordenanza Local del PRC vigente	

Tabla N°5

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZP2	Usos de suelo permitidos	<b>Áreas verdes y espacios públicos.</b> Se permitirán en la ribera del Río Maipo, atracaderos o construcciones menores que puedan complementar el atraque de embarcaciones menores, para la movilización de personas u otras instalaciones de naturaleza análoga y complementaria al sector pesquero artesanal.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: no aplicable
Coefficiente de ocupación del suelo: 0		
Coefficiente de constructibilidad: 0		
Sistema de agrupamiento: no aplicable		
Adosamientos: No se permiten		
Rasantes: no aplicable		
Altura máxima de la edificación: no aplicable		
Distanciamientos: no aplicable		
Cierros de sitios eriazos: No aplicable		
Antejardín mínimo: no aplicable		
Estacionamientos	No aplicable	

Tabla N°6

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZV	Usos de suelo permitidos	Espacio público Área verde
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: No aplicable
		Densidad neta máxima: no aplicable
		Coefficiente de ocupación del suelo: 0
		Coefficiente de constructibilidad: 0
		Sistema de agrupamiento: no aplicable
		Adosamientos: No se permiten
		Rasantes: no aplicable
		Altura máxima de la edificación: no aplicable
		Distanciamientos: no aplicable
		Cierros de sitios eriazos: No aplicable
Antejardín mínimo: no aplicable		
Estacionamientos	No aplicable	

Tabla N°7

Verificación de cumplimiento Art. 29 literal "d" del DS N°32/2015 MMA "Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica"

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC2	ZCS	ZR6	ZR 7	ZV	ZP2	
i. Ampliación del límite del área urbana	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
ii. Disminución de áreas verdes	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
iii. Nuevas declaratorias de utilidad pública	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
iv. Incorporación de territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la O.G. U. y C.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
v. Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
vi. Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican	<u>SI</u>	NO	NO	NO	NO	NO	NO	<b>Zona ZC 1 propuesta:</b> según O.G.U y C. En la zona ZM2 vigente la altura máxima es de 14 metros. En los talleres y almacenamientos la altura máxima es de 6,50 m. <b>Hay modificación sustancial</b>
	NO	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	NO	NO	NO	<b>Zona ZC 2 propuesta:</b> Densidad 600 hab./há. ▪ Zona ZC vigente la densidad máxima es de 400 hab/há; y ▪ Zona ZM 3 vigente la densidad máxima es de 360 hab/há <b>Zona ZCS propuesta:</b> Densidad 600 hab./há. ▪ Zona ZM 3 vigente la densidad máxima es de 360 hab/há En todos estos casos existe un aumento $\geq$ al 20%. <b>Hay modificación sustancial</b>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC2	ZCS	ZR6	ZR 7	ZV	ZP2	
vii. Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	NO	<p>Zona ZC 1 propuesta: coeficiente de constructibilidad 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En las zonas ZC y ZO vigentes el coeficiente varía entre 3,5 y 5; y</li> <li>▪ En las zonas ZM 2 y ZR 5 vigentes el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6.</li> </ul> <p>Zona ZC 2 propuesta: coeficiente de constructibilidad 8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En las zonas ZM 3 y ZC vigentes el coeficiente varía entre 3,5 y 5..</li> </ul> <p>Zona ZC 5 propuesta: coeficiente de constructibilidad 10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZO vigente el coeficiente varía entre 3,5 y 5;</li> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona ZM 3 vigente el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p>Zona ZR 6 propuesta: coeficiente de constructibilidad 6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente aría entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona ZM 3 vigente el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p>Zona ZR 7 propuesta: coeficiente de constructibilidad 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona ZM 3 vigente el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p>En todos estos casos existe un aumento <math>\geq</math> al 30%. Hay modificación sustancial</p>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC2	ZCS	ZR6	ZR 7	ZV	ZP2	
(Continuación) vii. Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican	<u>SI</u>	NO	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	NO	Zona ZC 1 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 1.0 ▪ En la zona ZM 2 vigente el coeficiente es de 0,4 a 0,6 ▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 0,4 Zona ZCS propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 1.0 ▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4 Zona ZR 6 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 0,6 ▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4 Zona ZR 7 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 0,6 ▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4 En todos estos casos existe un aumento $\geq$ al 30%. <b>Hay modificación sustancial</b>

Tabla N° 8

**iii. Temáticas que serán abordadas en el proceso de planificación o definición de líneas de acción y los mecanismos mediante los cuales se llevarán a cabo.**

En el desarrollo de la modificación se consideran los siguientes lineamientos estratégicos:

**iii.1 Lineamientos Estratégicos.**

- a) Actualizar actual Plan Regulador Comunal con zonificaciones denominadas; Zona Comercial 1 (ZC1), Zona Comercial 2 (ZC2), Zona de Comercio y Servicios (ZCS), Zona Residencial 6 (ZR6), Zona Residencial 7 (ZR7), Zona de Áreas Verdes (ZV) y Zona Protección 2 (ZP 2) para el sector céntrico de la ciudad, dado que en la actualidad ésta no es compatible con la actual realidad del sector, requiriéndose modificar dicha franja.
- b) Fomentar el desarrollo urbano de los sectores degradados como son sector Cerro Arena, sector Huallipén y Cerro Alegre promoviendo un desarrollo armónico.
- c) Desarrollar heterogéneamente el uso de suelos, el crecimiento en altura regulada, como también usos de servicios, comercio, logística sin interferir con vivienda.
- d) Descongestionar el área céntrica implementando una nueva red vial que permita entre otras; disminución de actual congestión vehicular, ruidos, demanda por transporte.
- e) Modificación y actualización de la ordenanza local y el plano del Plan Regulador Comunal de San Antonio.

**iv. Ámbito de aplicación territorial y temporal.**

Es preciso indicar que las intervenciones mayoritariamente son focalizadas, ubicándose en casco histórico del sector de San Antonio. La totalidad del área en estudio se encuentra dentro del área urbana, involucrando una superficie de 107,01 Há., en tanto, el área actual urbana de San Antonio es de 2.069 hectáreas. Vale decir, la intervención proyectada cubre poco más del 5% de dicha área.

A la fecha se han realizado intervenciones mayores en el perímetro por parte del municipio, obras que han significado un significativo avance y progresivas transformaciones como la materialización del plan de remodelación del centro de San Antonio, iniciado con la conexión de la calle Gregorio Mira con Av. Ramón Barros Luco y la expiación de la faja sur de la misma calle.

Por lo tanto, la presente modificación pretende corregir y actualizar la actual normativa, para centrarse en la “innovación”, “inversión” (privada y pública) y “desarrollo de competencia”, que son elementos centrales para el fomento de las economías y el desarrollo comunitario.

**Horizonte de vigencia de la Propuesta:** 15 años.

b) **Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se pretende implementar.**

- ✓ **Constitución Política de la República de Chile;** D.S. N°100, Ministerio Secretaría General de la Presidencia MINSEGPRES, de fecha 17.09.2005 (Publicado en el Diario Oficial N°38.268 del 22.09.2005.).
- ✓ **Ley N°19.880** de fecha 22.05.03. que establece **bases de los procedimientos administrativos** que rigen a los órganos de la Administración del Estado (publicada en el D. Of. N°37.570 del 29.05.03); modificada por la Ley N°20.285 (publicada en el D. Of. N°39.142 del 20.08.08.); especialmente el Capítulo II, Párrafo 1, artículo 25, cuando establece plazos en días hábiles exceptuando sábados, domingos y festivos.
- ✓ **Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades**, de 1988. (D. Of. del 31.03.88), texto definitivo fijado por DFL N°1-19.704 de fecha 27.12.01, publicado en el D. Of. del 03.05.02.
- ✓ **Ley N°20.417**, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10; (Publicada en el D. Of. N°39.570 de fecha 26.01.10.); **crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA**, el Servicio de Evaluación Ambiental SEA y la Superintendencia del Medio Ambiente SMA; modificando la Ley N°19.300 de fecha 01.03.94. (Publicada en el D. Of. N°34.810 del 09.03.94.) de Bases del Medio Ambiente LBMA; y Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA D.S. N°30 de fecha 27.03.97. (Publicado en el D. Of. N°35.731 del 03.04.97); y el D.S. N°30 de fecha 27.03.97, (Publicado en el D. Of. N°35.731 del 03.04.97.), Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA, cuyo texto fue modificado por el D.S. N°95 del 21.08.98 (D. Of. N°37.428 del 07.12.02 del Ministerio Secretaría General de La Presidencia de la República SEGPRES), en cuyo artículo 2, se fija su texto refundido, coordinado y sistematizado.

- ✓ Ley N°19.300, de fecha 01.03.94., MINSEGPRES, (publicada en el D. Of. N°34.810 del 09.03.94 de **Bases del Medio Ambiente LBMA**).
- ✓ **Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica EAE**. D.S. N°32 del 17.08.15. Ministerio del Medio Ambiente MMA; (Publicado en el D. Of. N°41.298 del 04.11.15.).
- ✓ **Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**, D.S. N°78 del 15.10.13., (Publicado en el D. Of. N°40.798 del 04.03.14.); y modificado por el D.S. N°49 de fecha 05.12.18., (Publicado en el D. Of. N°42.222 del 05.12.18.), que sustituyó la Política Nacional de Desarrollo Urbano Ajustada. (D.S. N°31 del 14.03.85 PNDU Ajustada; cuyas precisiones a algunos de sus conceptos fueron aprobadas por D.S. N°158 del 28.10.87 de V. y U., (Publicado en el D. Of. N°32.947 del 17.12.87.); que dejó sin efecto la anterior Política de Desarrollo Urbano aprobada el 9 de marzo de 1979).
- ✓ D.F.L. N°458, V. y U. de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- ✓ D.S. N°47, V. y U., de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- ✓ **PREMVAL** Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso que incorpora el Satélite Borde Costero Sur que incluye las comunas de San Antonio, Cartagena, El Tabo, El Quisco y Algarrobo, aprobada por Resolución N°31-4 afecta, de fecha 27 de febrero del 2006 del Gobierno Regional de Valparaíso; y publicada en el D. Of. N°38.446 de fecha 24 de abril del 2006. Con calificación ambiental favorable según la Resolución Exenta N°136 de fecha 22 de julio del 2002 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA Región de Valparaíso.
- ✓ **Plan Regulador Comunal de San Antonio** PRCSA 2006 (aprobado por el Decreto Alcaldicio N°2.906 de fecha 7 de junio del 2006 IMSA., informado favorablemente a través del Ord. N°0793 del 2 de junio del 2006 de la SEREMI. de V. y U. de la Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°38.494 del 21.06.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Resolución Exenta N°179 de fecha 30 de agosto del 2004 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA V Región Valparaíso).Plan Regulador Comunal de San Antonio (D. Oficial de fecha 21.06.2006).

- ✓ **Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en los Sectores Portuarios Sur y Norte**, promulgado por Decreto Alcaldicio N°3.099 de fecha 19.03.15. IMSA., aprobado por D. A. N°9.579 de fecha 11.11.14. 2014 IMSA., según Ac. N°108 S.O.14/2014, del H.Concejo Municipal de San Antonio; informado favorablemente a través del Ord. N°569 de fecha 26.02.15. y Ord. N°334 de fecha 02.02.15. ambos de la SEREMI. de V. y U. Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°41.131 de fecha 14.04.15.; y archivado bajo el N°696, N°695 y N°697 e inscrito a fojas N°2.473 N°2.476 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, con fecha 13 de mayo del 2015.
- ✓ **Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector de la Ribera Sur del Estero El Sauce o Lollo, en el Fundo El Piñe**, promulgado por D. A. N°3.722 de fecha 02.04.15. IMSA., aprobado por D.A. N°10.396 de fecha 03.12.14. IMSA.; informado favorablemente a través del Ord. N°570 de fecha 26.02.15 de la SEREMI. de V. y U. Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°41.130 de fecha 13.04.15; y archivado bajo el N°693, N°692 y N°694 e inscrito a fojas N°2.472 vta. N°2.475, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, con fecha 13 de mayo del 2015.
- ✓ **Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Cerro Alegre**, promulgado por Decreto Alcaldicio N°7.379 de fecha 04.12.18. IMSA. e informado favorablemente a través del Ord. N°3.380 de fecha 08.11.18. de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso; publicado en el Diario Oficial N°42.274 de fecha 07.02.19.; y con comunicación de haber aplicado correctamente la Evaluación Ambiental Estratégica EAE por Ord. N°457/16 de fecha 13.12.16. SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso.
- ✓ **Circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.**
- ✓ **Jurisprudencia de la Contraloría General de la República.**

**c) Objetivos Ambientales.**

- a) Minimizar las externalidades negativas generada por actividad productiva de pequeña y mediana escala (talleres/industria inofensiva), por lo general producen ruido y obstrucción del espacio público, Por lo tanto, la solución proviene de la definición del sistema de agrupamiento, distanciamientos, antejardines y superficie predial de la nueva normativa, mejorando la convivencia con otros usos, principalmente el residencial.

- b) Descongestionar las principales avenidas de la comuna, definiendo una nueva red vial que refuerce los flujos vehiculares norte, sur y poniente, permitiendo un traslado más eficiente al interior del perímetro en modificación. (desde y hacia comunas del área norte, desde sectores internos de Barrancas y Lolleo y desde Ruta G-82.

**d) Criterios de Desarrollo Sustentable.**

Consolidar un sistema integrado que permita la renovación urbana, mejorando las condiciones urbanísticas de habitabilidad y conectividad.

Resguardo de la identidad y el valor paisajístico del territorio, especialmente en actual Zona Verde (ZV) en quebrada Huallipén.

Recuperación de los sectores altamente deprimidos como Cerro Arena, Huallipén, Cerro Alegre y Sector Arévalo, fomentando la reconversión hacia el desarrollo económico, fuentes de innovación, emprendimiento y creación de empleo.

**e) La implicancia sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas.**

Implicancia sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.	Descripción	Esperado
Subdivisión Predial	El PRC del año 1984 y 2006 no modificaron el área céntrica o casco histórico de San Antonio, conservándose los actuales límites y permitió la alta subdivisión predial, donde su excesivo fraccionamiento o atomización del suelo genera en la actualidad una serie de efectos negativos mencionados en letra A párrafo primero	La nueva normativa busca revertir la actual situación del área en estudio. Para lo cual debe diversificarse, contar con la infraestructura necesaria y adecuada para satisfacer las actividades de logísticas y diversos emprendimientos, permitiendo a las empresas como a los vecinos desarrollar sus actividades sin conflictos.
Revitalización de Sectores Deprimidos	Los sectores de Cerro Arena, Huallipen, Arévalo y Cerro Alegre, son áreas mayoritariamente de bajo ingreso económico y registran pocos proyectos nuevos de constructibilidad habitacional. El primero de ellos sufrió la expropiación de una franja que permitió la ampliación de avenida Gregorio Mira I. siendo este un proyecto emblemático, generándose en la	La modificación al PRC permitirá en zonificación propuesta la unificación de predios, y con ello el desarrollo de nuevos proyectos de inversión. La actual Zonificación de ese sector "ZR 5" grava

	actualidad una cantidad importante de sitios eriazos, provocando serios conflictos de delincuencia y problemas sanitarios (microbasurales)	los terrenos ubicados al sur de la mencionada faja y restringe los usos de suelo más que la zona "ZC". Lo que impide su desarrollo.
<b>Mejoramiento del ámbito vial</b>	La congestión vehicular es un problema que aqueja al sector céntrico, por lo cual se hace necesario definir una nueva red vial que refuerce los flujos vehiculares desde el sector norte, sur y poniente.	Mejoramiento de la red vial, permitiendo un mayor desplazamiento y mejoría de las conexiones internas de la ciudad, disminuyendo la congestión, y contaminación atmosférica.

Tabla N°9

**f) Órganos de la administración del estado que se convocaran para garantizar una participación coordinada en la etapa de diseño de la política..**

Servicios directamente vinculados.

- ✓ Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente. SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso.
- ✓ Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. SEREMI. de V. y U., regional Valparaíso.
- ✓ Ministerio de Agricultura, SEREMI. de Agricultura, regional Valparaíso y Servicios dependientes.
- ✓ Ministerio de Obras Públicas, SEREMI. OO.PP., regional Valparaíso y Servicios dependientes.
- ✓ Ministerio de Bienes Nacionales, SEREMI. de Bs. Ns., regional Valparaíso.
- ✓ Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, SEREMI. MTT, regional Valparaíso.
- ✓ Ministerio de Desarrollo Social, SEREMI D.S., regional Valparaíso.
- ✓ Gobierno Regional de Valparaíso GORE; y
- ✓ Servicio Nacional de Turismo, regional Valparaíso.

**g) Identificación de organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estimen claves para la EAE.**

**Unidades Vecinales:**

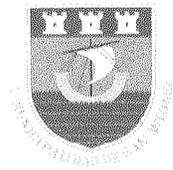
- Unidad Vecinal N°2 "Alto Cerro Alegre";
- Unidad Vecinal N°3 "Cerro Alegre";
- Unidad Vecinal N°7 "Estero Arévalo";

- Unidad Vecinal N°8 "Bellamar";
- Unidad Vecinal N°9 "Los Olivos";
- Unidad Vecinal N°10 "Augusto Elgueta";
- Unidad Vecinal N°11 "Cerro Arena"; y
- Unidad Vecinal N°12 "Cooperativa

**Organizaciones Sociales con Personalidad Jurídica al día.**

- Club Adultos Mayores.
- Clubes Deportivos
- Comités Habitacionales.
- Centros de Madres.
- Comités de Pavimentación Participativa.





FECHA: 8 FEBRERO 2019

ELABORACIÓN:

**MIGUEL ROSS ROZAS**  
Arquitecto  
Asesor Urbanista  
Adscrito a la SECPLA  
I. Municipalidad de San Antonio.



ÓRGANO RESPONSABLE: I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO

**OMAR VERA CASTRO**  
Alcalde  
I. Municipalidad de San Antonio.





ORD. Nº **630** \_\_\_\_\_/

ANT.:

1. Decreto Alcaldicio Nº1.933 de fecha 25.04.19. IMSA., aprueba el ANT. Nº2.
2. Documento: Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la iniciativa del ANT. Nº6, aprobado por el ANT. Nº1.
3. Ord. Nº165/19 de fecha 15.04.19. de la SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso (Folio 1721 del 17.04.19.), hace presente que la redacción del Dcto. de Inicio del Procedimiento de EAE (ANT. Nº2) contiene todos los literales señalados en el artículo 14 del ANT. Nº7; en respuesta al ANT. Nº4.
4. Ord. Nº484 de fecha 26.03.19. IMSA., mediante el cual reingresa corregido el Dcto. de Inicio del Procedimiento de EAE, de la iniciativa del ANT. Nº6, para revisión previa a dictación de decreto alcaldicio y publicaciones mediáticas.
5. Ord. Nº79 de fecha 20.02.19. de la SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso (Folio 953 del 26.02.19.), informa observaciones al Dcto. de Inicio del Procedimiento de EAE del ANT. Nº6; en respuesta al Ord. Nº212 de fecha 12.02.19. IMSA., remitió borrador.
6. Estudio: "**Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio**". Iniciativa desarrollada por el municipio con el concurso de las Consultoras externas urbanística del arquitecto Sr. Cristian Skewes Vodanovic; y medioambiental del sociólogo Sr. Jorge Valdebenito Améstica, respecto a los Estudios Complementarios; con anuencia favorable del H.Concejo Municipal según Ac. Nº174 S.O. 16/2012 de la Sesión Ordinaria Nº16 de fecha 08.06.12., ratificado por el Ac. Nº59 S.O. 07/2013 de la Sesión Ordinaria Nº07 de fecha 06.03.13.; en etapa de inicio de su sometimiento a la EAE.
7. **Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica** EAE. D.S. Nº32 del 17.08.15. Ministerio del Medio Ambiente; publicado en el D. Of. Nº41.298 del 04.11.15.
8. **Plan Regulador Comunal de San Antonio PRCSA 2006** (aprobado por el D. A. Nº2.906 de fecha 07.07.06. IMSA., informado favorablemente a través del Ord. Nº0793 del 02.06.06. de la SEREMI. de V. y U. de la Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. Nº38.494 del 21.06.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Res. (E) Nº179 de fecha 30.08.04 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA V Región Valparaíso).
9. **Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, que incorpora el Satélite Borde Costero Sur PIV-SBCSur**, que incluye a la Comuna de San Antonio (aprobada por Res. Nº31-4 afecta, de fecha 27.02.06. del Gobierno Regional de Valparaíso; publicada en el D. Of. Nº38.446 de fecha 24.04.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Res. (E) Nº136 de fecha 22.07.02 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA de la Región de Valparaíso).
10. Ley Nº20.417, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10.; publicada en el D. Of. Nº39.570 de fecha 26.01.10.; que crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA, el Servicio de Evaluación Ambiental SEA y la Superintendencia del Medio Ambiente SMA, modificando la Ley Nº19.300 del 01.03.94. (ANT. Nº11).
11. Ley Nº19.300 de fecha 01.03.94., publicada en el D. Of. Nº34.810 del 09.03.94. de Bases del Medio Ambiente LBMA; y su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA D.S. Nº30 de fecha 27.03.97., publicado en el D. Of. Nº35.731 del 03.04.97.; y el D.S. Nº40 de fecha 30.10.12., publicado en el D. Of. Nº40.632 del 12.08.13., Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA.
12. Ley Nº18.695 de fecha 29.03.1988, publicada en el D. Of. Nº33.035 del 31.03.88 Orgánica Constitucional de Municipalidades LOCM, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el D.F.L. Nº1 del 09.05.06. de la SUBDERE, publicado en el D. Of. Nº38.523 del 26.07.06. INTERIOR que contiene la Ley Nº20.922 del 16.05.16. de la SUBDERE, publicado en el D. Of. Nº41.466 del 15.05.16. INTERIOR que modificó disposiciones aplicables a los funcionarios municipales.
13. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC; D.F.L. Nº458 (V. y U.) del 18 de diciembre de 1975, publicada en el D. Of. Nº29.431 del 13.04.76.).
14. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC; D.S. Nº47 (V. y U.) del 16 de abril de 1992, publicada en el D. Of. Nº34.270 del 19.05.92.).

MAT.: **Remite Documento de comunicación de Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, del Estudio de "Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio", (ANT. Nº6), en estricta sujeción a lo estipulado en el artículo 16, del ANT. Nº7, para conocimiento.**

SAN ANTONIO, 25 ABRIL 2019

DE : ALCALDE DE LA I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO.

A : SRA. MARÍA VICTORIA GAZMURI MUNITA  
Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente  
Región de Valparaíso



En relación a la materia del epígrafe, prosiguiendo con el proceso de comunicación de Inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de la proposición de modificación al instrumento de planificación territorial comunal, aprobado según el

ANT. N°8, en forma posterior al ANT. N°9, a través del Estudio "Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio" (ANT. N°6); vengo en remitir a Ud. copia de dicho documento debidamente aprobado por el municipio, en virtud de lo dispuesto en el Título II, Párrafo 2°, artículo 16, del ANT. N°7 y a su oficio del ANT. N°3.

En mérito de lo antes expuesto, sírvase hallar adjunta la siguiente documentación:

- a) Decreto Alcaldicio N°1.933 de fecha 25 de abril del 2019 IMSA. (ANT. N°1); acto administrativo por el cual el Órgano Responsable, el municipio, aprueba el Documento: Inicio del Procedimiento de EAE; y acorde a lo estipulado en artículo 16, del ANT. N°7, el municipio procederá a publicar mediáticamente.

Consecuentemente a dicho proceso, el municipio desarrollará el Proceso de Participación Ciudadana en la Etapa de Diseño, informe de los órganos de la Administración del Estado participantes y desarrollo del Anteproyecto respectivo hasta concluir con su Informe Ambiental y revisión ministerial procedente; y posterior etapa de Consulta Pública y versión final del Estudio, para proseguir con el proceso reglado estipulado en el artículo 43, del ANT. N°13 y artículo 2.1.11. de su Ordenanza General (ANT. N°14).

Para todos los efectos de coordinación y/o consultas en todo el proceso, el profesional encargado es el arquitecto Asesor Urbanista adscrito a la Secretaría Comunal de Planificación SECPLA, de este municipio:

\_Sr. MIGUEL ROSS ROZAS.

\_Correo electrónico: [mross@sanantonio.cl](mailto:mross@sanantonio.cl)

\_Teléfono: +5635 233 7288

Desde ya se agradece la atención y colaboración; sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,

  
**OMAR VERA CASTRO**  
Alcalde

INCL.: Lo que indica.

OVC/CPC/COL/MRR/RIIT  


DISTRIBUCION:

1. SEREMI. del Medio Ambiente Regional Valparaíso  
Edificio Plaza Barón: Av. Argentina N°1, 2° piso. Valparaíso.
2. Secretaría Municipal.
3. Secretaría del H. Concejo Municipal (c.i. y fines procedentes).
4. Dirección de la SECPLA
5. Dpto. de Asesoría Urbana/SECPLA.
6. Consultorías externas (2) c.i. y fines procedentes).
7. Archivo.



**IMSA**  
*La Puerta del Pacífico*

REPÚBLICA DE CHILE  
I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO  
ALCALDÍA

REF.: APRUÉBASE DOCUMENTO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) DE LA "MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO, EN EL SECTOR CÉNTRICO DE SAN ANTONIO".

SAN ANTONIO, **25 ABRIL 2019**

DECRETO N°: **1.933**

ESTA ALCALDIA DECRETO HOY LO QUE SIGUE:

**VISTOS:** 1) Ordinario N°165/19 de fecha 15.04.19. de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso (Folio 1721 del 17.04.19.), mediante el cual hace presente que la redacción del Dcto. de Inicio del Procedimiento de EAE contiene todos los literales señalados en el artículo 14 del Visto N°15; en respuesta al Visto N°2, habiéndose subsanado las observaciones informadas por el Visto N°3, en respuesta al Visto N°4), a la redacción del documento "Inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio", iniciativa del Visto N°10); 2) Ord. N°484 de fecha 26.03.19. IMSA., mediante el cual se reingresó a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso, el documento de "Inicio de Procedimiento de EAE", mediante el cual se remitió corregido al tenor del Visto N°3); 3) Ord. N°79/19 de fecha 20.02.19. de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso (Folio 953 del 26.02.19.), mediante el cual se formularon observaciones a la redacción del documento "Inicio de Procedimiento de EAE" de la iniciativa del Visto N°11); 4) Ord. N°212 de fecha 12.02.19. IMSA., mediante el cual se remitió a revisión de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso, el documento de "Inicio de Procedimiento de EAE", en estricta sujeción a lo estipulado en el Título II, Párrafo 2°, artículo 14. N°2, del Reglamento de la EAE o Visto N°15); 5) Of. Ord. N°228/17 de fecha 26.05.17. de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso (Folio 2279 del 29.05.17.), mediante el cual informa que la iniciativa del Visto N°10), en cuanto a su Informe Ambiental, no ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica y que el municipio debe iniciar un nuevo proceso ajustado al Reglamento (Visto N°15), en respuesta al Visto N°6); 6) Ord. N°406 de fecha 23.03.17. IMSA., reingresa el Informe Ambiental corregido por tercera vez de la iniciativa del Visto N°10), según las observaciones formuladas por el Ord. N°477 de fecha 23.12.16. de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso, en su tercera revisión;

7) Ord. N°1.787 de fecha 14.10.16. IMSA., reingresa a la SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso, el Informe Ambiental corregido según el Ord. N°360 de fecha 09.09.16. de la de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso, en su segunda revisión de la iniciativa del Visto N°10); 8) Ord. N°1.542 de fecha 02.09.16. IMSA., ingresa a la SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso, el Informe Ambiental de la iniciativa del Visto N°10) a revisión ministerial; 9) Ord. N°134969 de fecha 30.12.13. de la de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, regional Valparaíso, responde a la comunicación de inicio de procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio”, iniciativa del Visto N°10), en respuesta al Ord. N°2.591 de fecha 03.12.13. IMSA.; 10) Iniciativa de modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio (Visto N°12), mediante el Estudio de **“Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio”** con el concurso de las Consultorías externas urbanística del arquitecto Sr. Cristian Skewes Vodanovic y medio ambiental del sociólogo Sr. Jorge Valdebenito Améstica, quienes desarrollaran los Estudios Complementarios de la iniciativa; con anuencia favorable del H.Concejo Municipal según Ac. N°174 S.O. 16/2012 de la Sesión Ordinaria N°16 de fecha 08.06.12., ratificado por el Ac. N°59 S.O. 07/2013 de la Sesión Ordinaria N°07 de fecha 06.03.12.; 11) Lo dispuesto en la **Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, que incorpora el Satélite Borde Costero Sur PIV-SBCSur**, que incluye a la Comuna de San Antonio (aprobada por Resolución N°31-4 afecta, de fecha 27 de febrero del 2006 del Gobierno Regional de Valparaíso; publicada en el D. Of. N°38.446 de fecha 24.04.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Resolución Exenta N°136 de fecha 22 de julio del 2002 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA de la Región de Valparaíso; 12) El instrumento de planificación territorial comunal vigente el **Plan Regulador Comunal de San Antonio**, aprobado por el Decreto Alcaldicio N°2.906 de fecha 07.07.06. IMSA., informado favorablemente a través del Ord. N°0793 del 02.06.06. de la SEREMI. de V. y U. de la Región de Valparaíso; publicado en el Diario Oficial N°38.494 del 21.06.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Resolución Exenta N°179 de fecha 30.08.04 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA V Región Valparaíso; 13) La Ley N°19.300 de fecha 01.03.94., del Ministerio Secretaría General de La Presidencia de la República SEGPRES; publicada en el D. Of. N°34.810 del 09.03.94. de Bases del Medio Ambiente LBMA; y su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA D.S. N°30 de fecha 27.03.97., publicado en el D. Of. N°35.731 del 03.04.97.; 14). Lo dispuesto en la Ley N°20.417, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12 de enero del 2010; y publicada en el D. Of. N°39.570 de fecha 26.01.10; que crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA, el Servicio de Evaluación Ambiental SEA y la Superintendencia del Medio Ambiente SMA, modificando la Ley N°19.300 del 01.03.94, (Visto N°13), en especial lo estipulado en el artículo Primero agregando al artículo 7°, el párrafo 1° bis, que establece que las modificaciones sustanciales, a los instrumentos de planificación territorial comunal vigente, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, siempre deberán someterse a la Evaluación Ambiental Estratégica EAE, y que este proceso estará a cargo del municipio respectivo;

15) El Decreto Supremo N°32, de fecha 17 de agosto del 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, publicado en el D. Of. N°41.298 del 04.11.15., que contiene el "Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica"; 16) La Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°458 (V. y U.) del 18.12.75, publicada en el D. Of. N°29.431 del 13.04.76.); 17) La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°47 (V. y U.) del 16.04.92, publicada en el D. Of. N°34.270 del 19.05.92.); 18) Las atribuciones que me confiere la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, de fecha 29 de marzo de 1988 (D. Of. N°33.035 del 31.03.88), cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado se fijó en el DFL N°1, del 09.05.06 (INTERIOR) (D. Of. N°38.523 del 23.07.06); 19) El Decreto Alcaldicio N°9.694 de fecha 03.12.13. IMSA., que nombra Secretario Municipal titular; y 20) Decreto Alcaldicio N°13.000 de fecha 6 de diciembre del 2016, de la I.Municipalidad de San Antonio, por el cual nombra y asume en el cargo de Alcalde Titular a don Omar Vera Castro:

## DECRETO:

- 1) Apruébese el Documento "Inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio"; cuyo desarrollo se inserta a continuación:

Documento: **INICIO DE PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Estudio: **MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO, EN EL SECTOR CÉNTRICO DE SAN ANTONIO**

## INDICE

a)	Antecedentes de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial a evaluar.....	3
i	Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento en cuestión .....	4
i.1	Objetivo General de la modificación del Plan para el Sector Céntrico.....	4
i.2.	Lineamientos Estratégicos.....	4
ii.	El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollarlo...	

ii.1	En el caso de las modificaciones sustanciales, deberá señalarse en forma precisa y concreta la causal por la que la modificación se estima sustancial..	5
ii.1.1	Sectorización del área en estudio .....	6
ii.1.2.	Sub-zona . Zona I .....	7
ii.1.3.	Sub-zona . Zona II .....	8
ii.1.4.	Sub-zona . Zona III.....	9
ii.1.5.	Sub-zona . Zona IV.....	10
ii.1.6.	Sub-zona . Zona V .....	11
ii.1.7.	Sub-zona . Zona VI .....	11
ii.1.8.	Sub-zona . Zona VII .....	12
ii.1.9.	Sub-zona . Zona VIII .....	13
ii.2	Modificación propuesta para Sector Céntrico de San Antonio .....	13
ii.2.1.	Condiciones urbanísticas propuestas .....	16
iii.	Su objeto, entendiendo por tal la temáticas que serán abordadas en el proceso de planificación o definición de líneas de acción y los mecanismos mediante los cuales se llevarán a cabo .....	24
iii.1.	Lineamientos estratégicos .....	24
iv.	Ámbito de aplicación territorial y temporal .....	24
b)	Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se pretende implementar .....	25
c)	Objetivos ambientales que se pretender alcanzara través de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.....	28
d)	Los criterios de desarrollo sustentable que se considerarán.....	28
e)	Las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas.....	29
f)	Los órganos de la Administración del Estado que se convocarán.....	31
g)	La identificación de organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad.....	31
h)	Cronograma estimativo de la elaboración de la política , plan o instrumento de ordenamiento territorial.....	34

## Índice Ilustraciones

Gráfico 1	PRC Lámina PRCSA 01 se registra actual zonificación en área en estudio. Fuente I. Municipalidad San Antonio.	Pág. 6
Gráfico 2	El territorio urbano de Sector Céntrico de San Antonio se divide en ocho zonificaciones, señalándose las zonas a intervenir	Pág. 7
Gráfico 3	Propuesta de nuevas zonificaciones para el Sector céntrico de San Antonio.	Pág. 15

## Tablas

Tabla N° 1	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZC1
Tabla N° 2	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZC2
Tabla N° 3	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZCS

Tabla N° 4	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZR6
Tabla N° 5	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZR7
Tabla N° 6	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZP2
Tabla N° 7	Condición Urbanística y propuesta de zonificación ZV
Tabla N° 8	Verificación de cumplimiento Art. 29 literal "d" del D.S. N°32/2015
Tabla N° 9	La implicancia sobre el medio ambiente y la sustentabilidad
Tabla N° 10	Cronograma estimativo de la elaboración de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial

En base al artículo N°14 Inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, del D. S. N°32/2015 que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica EAE, se presentan a continuación los antecedentes de la modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio en Sector Céntrico de San Antonio.

**a) Antecedentes de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial a evaluar.**

Lo que motiva la iniciativa de modificar el actual Plan Regulador Comunal, en el Sector Céntrico de San Antonio, es que se mantienen inalterables desde inicio del siglo XX los límites del casco fundacional en sector céntrico de la ciudad. Es más, en las últimas modificaciones al Plan Regulador Comunal realizada en 1984 (D. S. N°110, de fecha 11.07.84., del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y publicado en el Diario Oficial N°31.958 del 27.08.84.) y posteriormente el año 2006 (Decreto Alcaldicio N°2.906 de fecha 07.07.06. IMSA., informado favorablemente a través del Ord. N°0793 del 02.06.06. de la SEREMI. de V. y U. de la Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°38.494 del 21.06.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Resolución Exenta N°179 de fecha 30.08.,04. de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA V Región Valparaíso), ambas iniciativas no presentaron ningún tipo de innovación para ésta área, consecuencia de ello es la consolidación de una tipología arquitectónica obsoleta. Existe un excesivo fraccionamiento o atomización del suelo, generando en la actualidad una serie de efectos negativos, como el alto valor del suelo, que induce al hacinamiento del equipamiento ocupándose el 100% de los terrenos; la imposibilidad de generar proyectos importantes, pues ello exige la adquisición de diversos terrenos adyacentes a distintos propietarios. La evolución urbana del sector se logró mediante una mayor intensidad (densificación) del uso del suelo, sin demandar una extensión horizontal del área.

A pesar de lo señalado, el sector céntrico de San Antonio se define esencialmente como un centro generador de servicios comerciales, financieros y logísticos para la provincia, para el puerto y para las actividades de apoyo al turismo de temporada en los centros de veraneo costero del Litoral Central y satisfacer los nuevos requerimientos comercial que genera el arribo de cruceros. Por lo tanto, se hace necesario establecer y definir un proyecto urbano para San Antonio enmarcado en un instrumento normativo que permita tener una ciudad armónica y sustentable.

En la actualidad un proyecto que tiene alta incidencia en la presente modificación fue la aprobación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en los Sectores Portuarios Sur y Norte (D. A. N°3.099 de fecha 19.03.15. IMSA., aprobado por D. A. N°9.579 de fecha 11.11.14. 2014 IMSA., según Ac. N°108 S.O.14/2014, del H.Concejo Municipal de San Antonio; informado favorablemente a través del Ord. N°569 de fecha 26.02.15. y Ord. N°334 de fecha 02.02.15. ambos de la SEREMI. de V. y U. Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°41.131 de fecha 14.04.15.). Estas áreas se encuentran aledañas al perímetro en estudio. El sector sur fue destinado a las diversas faenas marítimo-portuarias, como son carga y descarga de productos, embarques, logística, bodegaje y transporte terrestre (camión, ferrocarril). Todo lo anterior requiere necesariamente administración, oficinas, agente de carga y aduana, empresas temporales de servicios entre otros. El Sector Norte posee un polígono de aproximadamente 12 há., que actualmente corresponde a Zona Portuaria (ZP), la actual modificación zonificó dicho polígono como Zona de Desarrollo Turístico (ZDT) mediante la cual se busca incorporar actividades urbanas en dichos sectores, además incorporó áreas verdes, recreativas, turísticas y de servicio orientados al turismo y la Zona de Desarrollo Turístico y Portuario (ZDTT).

Lo anterior exige que esta ciudad-puerto pueda centrarse en la “innovación”, “inversión” (privada y pública) y “competencia”, que son elementos centrales para el fomento de las economías. Esta dinámica permitirá competir por atraer y retener a factores de producción, trabajo y capital. Por tanto, la ciudad y particularmente el área en estudio, debe necesariamente diversificarse, contar con la infraestructura necesaria y adecuada para satisfacer las actividades de logísticas entre otras, contar con normas de uso de suelo que permitan tanto a las empresas como a los vecinos desarrollar sus actividades sin conflictos y desarrollar una política de infraestructura vial y conectividad de acuerdo a los actuales requerimientos. Este equilibrio permitirá que tanto el área portuaria como la ciudad puedan obtener ventajas y promoción de un marketing incluso internacional.

Bajo las actuales condiciones ha significado una pérdida de oportunidad de desarrollo y competitividad para todo el perímetro en cuestión. Por lo cual, se requiere de una estrategia urbanística que presente una eficiente reactivación, dinamización social y económica del centro o casco histórico, por su gran importancia en el desarrollo de la actividad económica, cultural, social, actividades turísticas y su conectividad con el borde mar.

**i. Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento en cuestión.**

La presente modificación se realiza en torno al Plan Regulador Comunal de San Antonio, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N°2.906, de fecha 7 junio del 2006, publicado en el Diario Oficial de fecha 21 junio 2006.

La iniciativa de modificar el actual Plan Regulador Comunal en el Sector Céntrico de la comuna, responde a las nuevas necesidades de desarrollo urbano comunal, a las expectativas de crecimiento económico que la comuna en sí está experimentando, por tanto, es necesario fortalecer la renovación urbana, aumentar la densidad, crear nuevos espacios recreativos y áreas verdes, potenciar a los sectores altamente degradados social y económicamente que circulan la actual zona ZC requiriéndose modificar las actuales zonificaciones que existen en el perímetro.

#### **i.1. Objetivo General de la modificación del Plan para el sector céntrico.**

La planificación a escala nos permite provocar la renovación de un área que presenta un alto grado de deterioro en general, la cual es incompatible con la actual realidad, requiriéndose modificar la actual normativa que es altamente ambigua e inconsistente, fortalecer los sectores habitacionales altamente degradados que se encuentran dentro de este perímetro y preservar las áreas de valor ecológico, especialmente quebradas naturales.

#### **i.2 Lineamientos Estratégicos.**

Actualización normativa: Adecuación a la normativa vigente, atendidas especialmente las instrucciones de la Contraloría General de la República y de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre elaboración de IPT. Esta línea de acción incluye;

- a) Rectificación de errores detectados durante la aplicación del PRC de 2006 tales como:
  - Errores manifiestos de zonificación (sectores habitacionales zonificados como áreas verdes);
  - Contradicciones entre la Ordenanza Local y el Plan Regulador Comunal;
  - Rectificación de disposiciones no ajustadas a derecho tales como zonificación diferida por pisos de las edificaciones; exigencia de alturas mínimas; reglamentación de cierros en sitios con edificaciones; etc.);
  - Rectificación de la redacción de la Ordenanza Local en los términos indicados; y
  - Corrección de la vialidad interna e incorporación de nuevos proyectos viales (eje Independencia-Caupolicán);
- b) Actualización de actual zonificación, que responda en forma oportuna a las demandas de viviendas, actividades productivas, equipamiento, infraestructura y bienes urbanos de acuerdo a los requerimientos de los diferentes sectores.
- c) Desarrollar heterogéneamente el uso de suelos, permitiéndose la renovación de un área que presenta un alto grado de deterioro, crecimiento en altura regulada, como también usos de servicios, comercio, logística sin interferir con vivienda.
- d) Descongestionar el área céntrica implementando una nueva red vial que permita entre otras; disminución de actual congestión vehicular, ruidos, demanda por transporte.

ii. **El antecedente o justificación que determina la necesidad de desarrollarlo.**

La actual normativa es altamente ambigua e inconsistente generando dos problemas de alta importancia para el sector.

La primera de ella, dice relación con las carencias que presenta el actual instrumento de planificación (2006) trasladando los conflictos que presentaba el antecesor PRC de 1984.

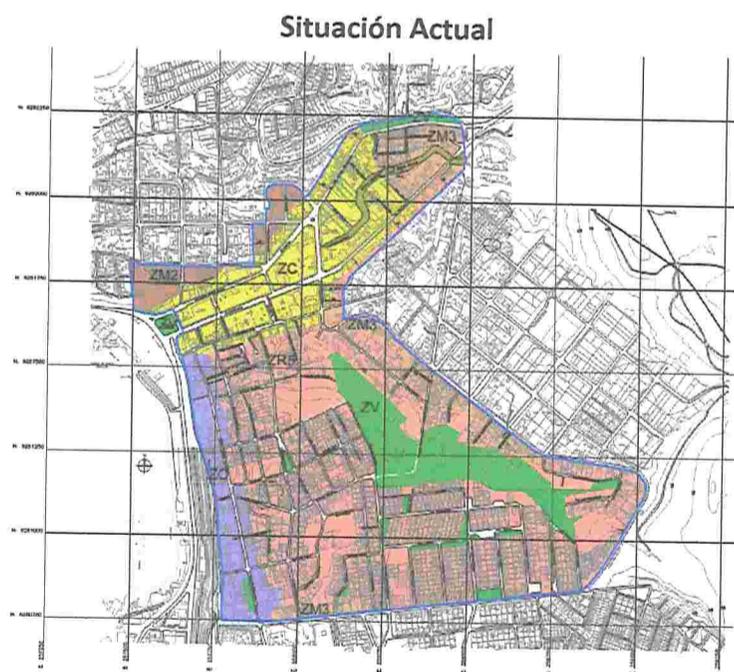
La segunda, dice mención con la pérdida de oportunidades de desarrollo y competitividad de las áreas que actualmente se encuentran insertas en actual perímetro.

Considerando lo señalado en párrafo anterior, nuestra política busca armonizar el crecimiento estructural del perímetro, pero también proteger en forma adecuada a los vecinos, mejorando con ello la actual calidad de vida que “es el eje fundamental de la Política”<sup>1</sup>

ii.1. **En el caso de las modificaciones sustanciales, deberá señalarse en forma precisa y concreta la causal por la que la modificación se estima sustancial.**

De acuerdo al artículo N°29 de Modificaciones Sustanciales, los siguientes ítems son aplicados a la EAE:

- vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.
- vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.



Fuente: PRC Lámina PRCSA 01 Gráfico N° 1

<sup>1</sup> Hacia una Nueva Política Urbana para Chile. Política Nacional de Desarrollo Urbano Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, D.S. N°78 del 15.10.13., publicado en el D. Of. N°40.798 del 04.03.14.; y modificado por el D.S. N°49 de fecha 05.12.18., publicado en el D. Of. N°42.222 del 05.12.18.; que sustituyó la Política Nacional de Desarrollo Urbano Ajustada Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

### ii.1.1. Sectorización del área en estudio

Es necesario señalar que en algunas zonificaciones del actual PRC se considera Modificación Sustancial en las cuatro variables, indicadas en artículo 29 (*Altura, Densidad, Coeficiente de Constructibilidad y Coeficiente de Ocupación de Suelo*) por lo tanto, se trata de una **Modificación Focalizada** en algunas áreas, ello se registra específicamente en Tabla N°8. Para mayor comprensión de lo anterior, el territorio urbano de sector céntrico de San Antonio se divide en ocho zonificaciones, a continuación se indican las zonas a intervenir.

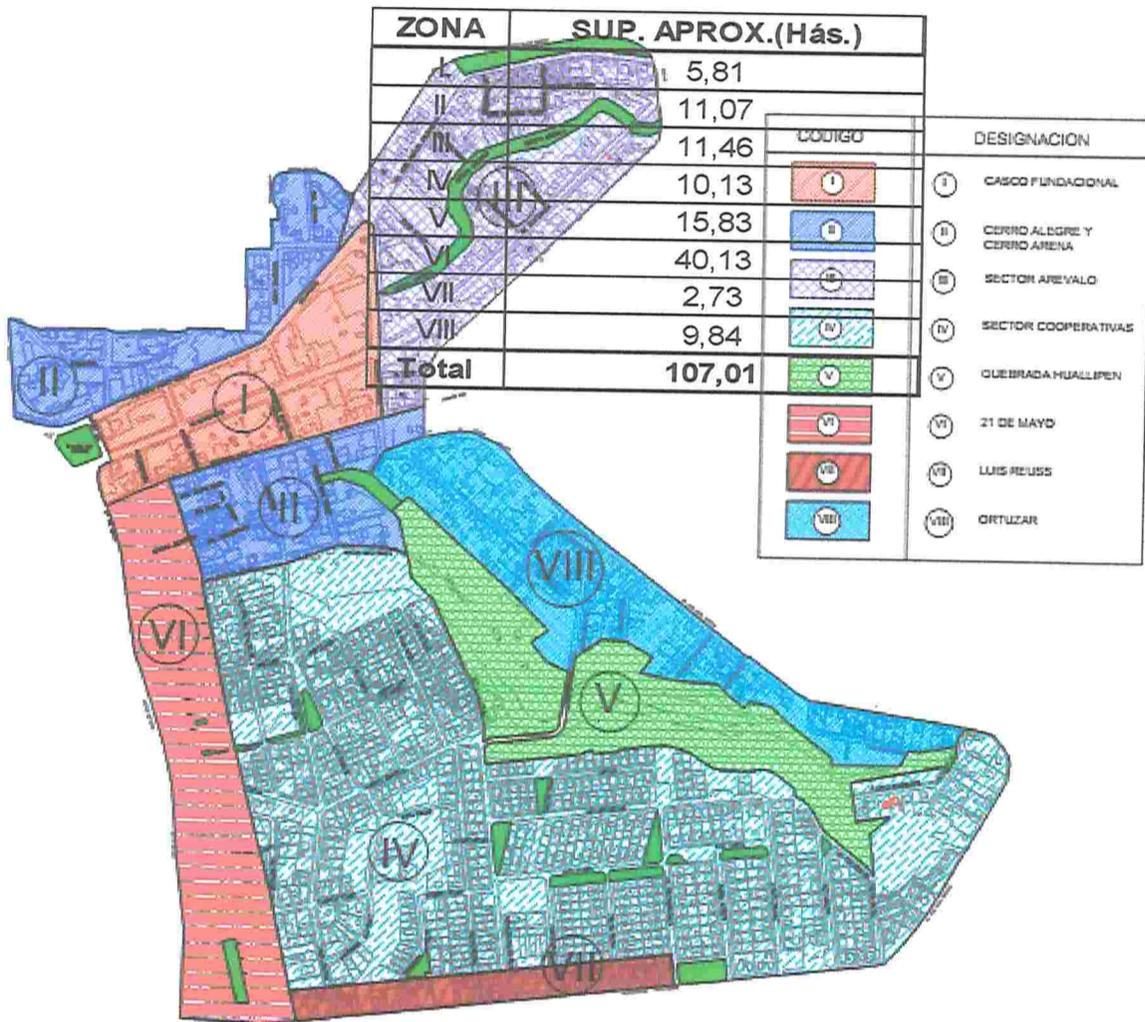


Gráfico N° 2

### 1.2 Sub-zona Zona I

#### • Usos de suelo

Área de prestación de servicios de escala intercomunal. El tipo de uso predominante de suelo es, desde hace larga data, el de equipamiento, de las siguientes clases:

- **Servicios:** servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas; centros médicos o dentales; notarías; instituciones de salud previsional; administradoras de fondos de pensiones; compañías de seguros; correos y servicios de encomiendas; centros de pago; bancos y financieras;

- **Comercio:** galerías y locales comerciales; grandes tiendas y multitiendas; supermercados; y servicios gastronómicos (restaurantes; fuentes de soda y bares);  
y
- **Salud:** clínicas, consultas médicas y odontológicas

- **Intensidad de uso del suelo**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura. La densidad resulta un parámetro irrelevante en este caso.

- **Morfología**

Edificaciones mayoritariamente de dos pisos, de materialidad heterogénea y, en general, en regular o mal estado de conservación. Bajos estándares de urbanización, especialmente en lo relativos a calzadas, aceras y mobiliario urbano. Existe una deficiente adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

El mercado inmobiliario en el sector central parece distorsionado por la escasez de suelo "céntrico" atribuible a las restricciones del actual PRC. Ello se traduce en una escasez artificial de suelo y, consecuentemente, notable especulación inmobiliaria. Los valores del casco oscilan entre 30 a 40 U.F./m<sup>2</sup> (en Av. Centenario, en las proximidades de la Plaza de Armas) y 5 U.F./m<sup>2</sup> (en la misma Av. Centenario, en el acceso nororiente de la ciudad). El alto costo del suelo actúa como incentivo perverso para la mantención del status quo actual, pues resulta más rentable arrendar inmuebles comerciales con altos cánones, sin invertir en renovación, que financiar dicha renovación antes de ponerla en arriendo.

Se evidencia escasa inversión privada en renovación urbana pese al esfuerzo sostenido del Estado como actor inmobiliario. En efecto, por iniciativa municipal se ha logrado materializar en la última década importantes proyectos de renovación tales como la remodelación de la calle Gregorio Mira Iñíguez, incluido su acceso desde el plan a través del Talud 21 de mayo; reconstrucción de la Plaza de Armas de San Antonio; y remodelación del acceso oriente a la ciudad (Av. José Manuel Balmaceda Fernández).

La variable socioeconómica resulta un parámetro irrelevante en este caso, tratándose de un sector donde predomina el equipamiento.

- **Aspectos ambientales**

Se trata de una zona urbana consolidada desde comienzos del siglo XX, en cuyo interior no existen elementos de valor ecológico o patrimonial de significación especial. La urbanización de este sector se hizo posible con el abovedamiento del cauce del Estero Arévalo, hacia 1930, no requiriéndose en la actualidad intervenciones importantes en esa cuenca.

Las situaciones problemáticas o conflictivas desde el punto de vista ambiental dicen relación con el alto grado de deterioro que presenta la periferia del sector.

En la faja adyacente por el sur a Avenida Gregorio Mira Iñíguez, la situación es crítica desde el punto de vista sanitario, abundando las construcciones abandonadas, semiderruidas, algunas de las cuales son habitadas precariamente por personas en situación de marginalidad.

Un problema ambiental evidente del área es la congestión de tránsito a todas horas, sumada a una oferta de estacionamientos muy deficitaria. Ello se traduce en polución acústica, emisión de material particulado y otras externalidades de la congestión vehicular.

### **ii.1.3. Sub-zona. Zona II**

#### **• Usos de suelo**

Corresponde a la periferia norte y sur del casco, sectores predominantemente residenciales de sector de ingresos medio-bajos (periferia norte) y bajos (periferia sur).

#### **• Intensidad de uso del suelo**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura. Densidad media.

#### **• Morfología**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura. Edificaciones de materialidad heterogénea y, en general, de mal estado de conservación. En la periferia sur del sector se advierte un alto grado de deterioro urbano, incluso tugurización, especialmente al sur de calle Gregorio Mira Iñíguez, donde se evidencia un panorama de marginalidad física y social.

Los estándares de urbanización son bajos, excepción hecha de calle Gregorio Mira Iñíguez, recientemente remodelada. Con la misma excepción señalada se observa deterioro de calzadas, aceras y mobiliario urbano. La adecuación a las normas de accesibilidad universal es ínfima.

#### **• Aspectos económicos y socioeconómicos**

El mercado inmobiliario en este sector presenta escaso dinamismo, con ausencia total de proyectos de envergadura. Los valores del casco oscilan entre 3 a 7 U.F./m<sup>2</sup> según la proximidad de los predios al plan del casco céntrico. Predominan los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos.

#### **• Aspectos ambientales**

Los principales problemas medioambientales del área dicen relación con el avanzado deterioro físico del sector. En diversos casos de los grupos familiares de menores ingresos, las condiciones y calidad de vida son muy precarias, no teniendo acceso regular a servicios básicos.

#### ii.1.4. Sub- zona. Zona III

- **Usos de suelo**

Corresponde al extremo nororiente de la ciudad, antiguo acceso a San Antonio desde el camino a Santiago. Tradicionalmente un sector residencial de sectores medio-bajos, en las últimas décadas se ha reorientado al uso mixto de vivienda unifamiliar, talleres automotrices (mecánica, vulcanización, mantención en general) y comercio, del rubro repuestos automotrices.

- **Intensidad de uso del suelo**

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura (principalmente un piso) y baja densidad.

- **Morfología**

Edificaciones de materialidad heterogénea y, en general, de mal estado de conservación.

Los estándares de urbanización son deficientes, excepción hecha de Av. José Manuel Balmaceda Fernández entre el Puente Arévalo y calle Lauro Barros, tramo recientemente remodelado. Con la misma excepción señalada se observa deterioro de calzadas, aceras, mobiliario urbano y mínima adecuación a las normas de accesibilidad universal.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario en evolución, especialmente en el tramo de Av. José Manuel Balmaceda Fernández recientemente remodelado. Los valores del casco oscilan entre 7 a 15 U.F./m<sup>2</sup> según la proximidad de los predios al casco céntrico. En los inmuebles destinados a vivienda, predominan los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos.

- **Aspectos ambientales**

Los principales problemas medioambientales del área dicen relación con la coexistencia de actividades que generan impacto acústico y emisiones contaminantes a la atmósfera, como es el caso de los talleres de vulcanización; reparación de tubos de escape y similares.

#### ii.1.5. Sub-zona Zona IV

Corresponde a un conjunto de poblaciones de viviendas económicas (“Movilizadores Portuarios”; “Obreros Portuarios”; “Damiana Carrera”; “Santa Luisa”; y Condominio “Santa Lucía, entre otros) construidos en las décadas de 1960 y 1970. El área Incluye el “Barrio Miramar”, en la faja adyacente por el oriente a Av. Almirante Manuel Blanco Encalada, área habitacional tradicional de sectores de ingresos medio-altos y el Condominio “Santa Lucía”, edificados alrededor del año 2000 para sectores de ingresos medios.

- **Usos de suelo**

Residencial (unifamiliar) y comercio de escala vecinal. En las últimas dos décadas se observa tendencias a la densificación con conjuntos habitacionales en mediana altura.

- **Intensidad de uso del suelo**

El sector se caracteriza por una ocupación ordenada del suelo con conjuntos habitacionales planificados. Densidad media, con tendencias al alza.

- **Morfología**

Edificaciones mayoritariamente de un piso, construidas en albañilería reforzada, de buena calidad y en general, en buen estado de conservación. Estándares de urbanización adecuados para la década de 1970. Falta adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

- **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario de dinamismo medio, con esporádicas transacciones entre particulares. Se advierte escasa oferta de viviendas usadas. Existen algunos proyectos de viviendas en mediana altura (4 pisos) dada la coyuntura de la escasez de oferta para sectores de ingresos medios. Valores del casco del orden de las 3 A 4 U.F./m<sup>2</sup>.

Socioeconómicamente el área corresponde a un sector donde predominan los grupos familiares de ingresos medios.

- **Aspectos ambientales**

En este sector no se detecta conflictos ambientales significativos. Como patrimonio ambiental debe considerarse la quebrada Huallipén, actualmente zonificada como área verde, carácter que no se altera en la presente proposición de modificación del PRC.

#### **ii.1.6. Sub-zona Zona V.**

Corresponde a la quebrada Huallipén, sector en que el IPT en proyecto no interviene. Dada su difícil topografía mantiene una interesante diversidad biológica. Dado que se trata de un área zonificada como áreas verdes públicas, no le resultan aplicables las consideraciones de las demás sub-zonas.

#### **ii.1.7. Sub-zona Zona VI.**

Se emplaza en la periferia poniente de la sub-zona IV y corresponde a una faja de terreno que bordea el talud de Avenida 21 de mayo.

#### • Usos de suelo

Originalmente un área residencial de estratos socioeconómicos medio-altos y altos (“Barrio Miramar”) que en los últimos 20 años se ha reorientado al equipamiento turístico (gastronomía, principalmente); salud (una clínica); educacional (establecimientos de enseñanza básica, media y superior); e institucional (cuartel de la PDI, Fiscalía). Esta tendencia se ha acentuado con la reciente construcción o aprobación municipal de proyectos de envergadura tales como:

- Un gran centro comercial entre avenidas 21 de mayo, Av. Dr. Luis Reuss Berndt, Av. Almirante Manuel Blanco Encalada y calle Lucía Subercaseaux de Vicuña;
- El nuevo Hospital “Claudio Vicuña” (en construcción) que ha incentivado la inversión privada en equipamiento relacionado (clínicas privadas, farmacia, consultas médicas y cafeterías); y
- Un edificio de oficinas en Av. 21 de mayo (también en construcción).

#### • Intensidad de uso del suelo

En lo que se refiere a uso residencial, densidad media-baja.

#### • Morfología

Edificaciones de uno y dos pisos, construidas en su mayoría a mediados del s. XX, de diversa materialidad, en general en buen estado de conservación. Estándares de urbanización adecuados regulares, faltando adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

#### • Aspectos económicos y socioeconómicos

Mercado inmobiliario de dinamismo en expansión. Socioeconómicamente, en los predios que mantienen su uso habitacional, predominan los grupos familiares de ingresos medio-altos y medios.

El valor del suelo oscila entre las 10 U.F./m<sup>2</sup> (extremo norte de la faja, próximo al casco céntrico) y 8 U.F./m<sup>2</sup> (extremo sur, próximo a la Av. Dr. Luis Reuss Berndt).

#### • Aspectos ambientales

En este sector no se detecta conflictos ambientales significativos. Existe sí una creciente congestión de tránsito en horas punta en sus dos ejes viales: avenidas 21 de mayo y Almirante Manuel Blanco Encalada.

El borde poniente de la faja cuenta con una cuenca visual privilegiada del puerto y bahía de San Antonio, valor que debe ser considerado la formulación de todo IPT que afecte al sector.

### ii.1.8. Sub-zona Zona VII.

Corresponde a una faja de transición formal y funcional entre la zona residencial IV (Cooperativas) y el límite sur proyecto de modificación del PRC (sector Barrancas). Originalmente constituía el borde sur del sector de conjuntos de viviendas económicas. Actualmente esta faja -adyacente por el norte de Av. Dr. Luis Reuss Berndt - muestra incipiente inversión en construcción y remodelación de edificaciones para adecuarlas a equipamiento relacionado con el nuevo Hospital "Claudio Vicuña" y la apertura de un gran centro comercial en las cercanías.

#### • Usos de suelo

- Equipamiento de salud (centros médicos; y consultas médicas y odontológicas);
- Equipamiento Comercial (farmacias; cafeterías y locales de comida rápida);
- Educación (establecimientos de enseñanza prebásica, básica y media);
- Vivienda, en proporción decreciente.

#### • Intensidad de uso del suelo

En lo que se refiere a uso residencial, densidad media-baja.

#### • Morfología

Edificaciones de uno y dos pisos, nuevas o remodeladas para su nuevo destino de equipamiento, en general en buen estado. Los estándares de urbanización son aceptables, faltando adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

#### • Aspectos económicos y socioeconómicos

Mercado inmobiliario en expansión. Socioeconómicamente, en los predios que mantienen su uso habitacional, predominan los grupos familiares de ingresos medios. El valor del suelo oscila entre las 7 y las 10 U.F./m<sup>2</sup> (extremo poniente y oriente de la faja, respectivamente).

#### • Aspectos ambientales

En este sector no se detecta conflictos ambientales significativos. En especial, no se registra congestión de tránsito significativa en la principal vía estructurante de la subzona (Av. Dr. Luis Reuss Berndt). La oferta de estacionamientos es muy deficitaria, limitándose a los que se emplazan en la vía pública.

### ii.1.9. Sub-zona Zona VIII.

Predominantemente vivienda unifamiliar de sectores de ingresos medio-bajos.

#### • Usos de suelo

Sector eminentemente residencial, con equipamiento básico de las siguientes clases:

- **Comercio:** pequeños locales de escala vecinal (abarrotes, verdulerías, panaderías y similares);
- **Deporte:** clubes deportivos, multicanchas y similares.
- **Social:** juntas de vecinos, clubes sociales.

• **Intensidad de uso del suelo**

En lo que se refiere a uso residencial, densidad media-baja.

• **Morfología**

Predominan las edificaciones de un piso, de diversa materialidad, en general en regular y mal estado de conservación. Estándares de urbanización adecuados deficientes especialmente en lo relativo a adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

• **Aspectos económicos y socioeconómicos**

Mercado inmobiliario de bajo dinamismo en expansión, sin proyectos de envergadura ni transacciones de importancia. Predominio de los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos. El valor del suelo promedia las 3 U.F./m<sup>2</sup>.

• **Aspectos ambientales**

En este sector existen conflictos ambientales puntuales y muy acotados, especialmente relacionados con deterioro urbano. Análisis aparte merece la congestión de tránsito a todas horas del día, pues la Av. José Ángel Ortúzar Formas es una de las dos únicas vías de conexión del centro con el sur de la ciudad.

**ii.2. Modificación Propuesta para sector céntrico de San Antonio.**

La zonificación propuesta – que se ilustra esquemáticamente en el Gráfico N° 3 - se fundamenta en la caracterización de zonas homogéneas contenidas en el subcapítulo precedente.

De este modo la modificación propuesta del PRC define 7 zonas, 5 de ellas corresponden a zonificaciones no consideradas en el PRC de 2006 y dos de ellas, "AV" (Áreas Verdes Públicas) y Zona Protección 2 (Restricción de Quebradas), mantiene las condiciones urbanísticas de sus áreas análogas en el actual IPT. Las zonas del IPT son las siguientes:

ZC1: Zona Comercial 1	ZC2: Zona Comercial 2	ZCS: Zona de Comercio Servicios
ZR6: Zona Residencial 6	ZR7: Zona Residencial 7	ZV: Zona de Áreas Verdes Públicas
ZP 2: Zona Protección 2 Restricción Quebradas.		

En las Tablas N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se resume las condiciones urbanísticas propuestas para cada zona.

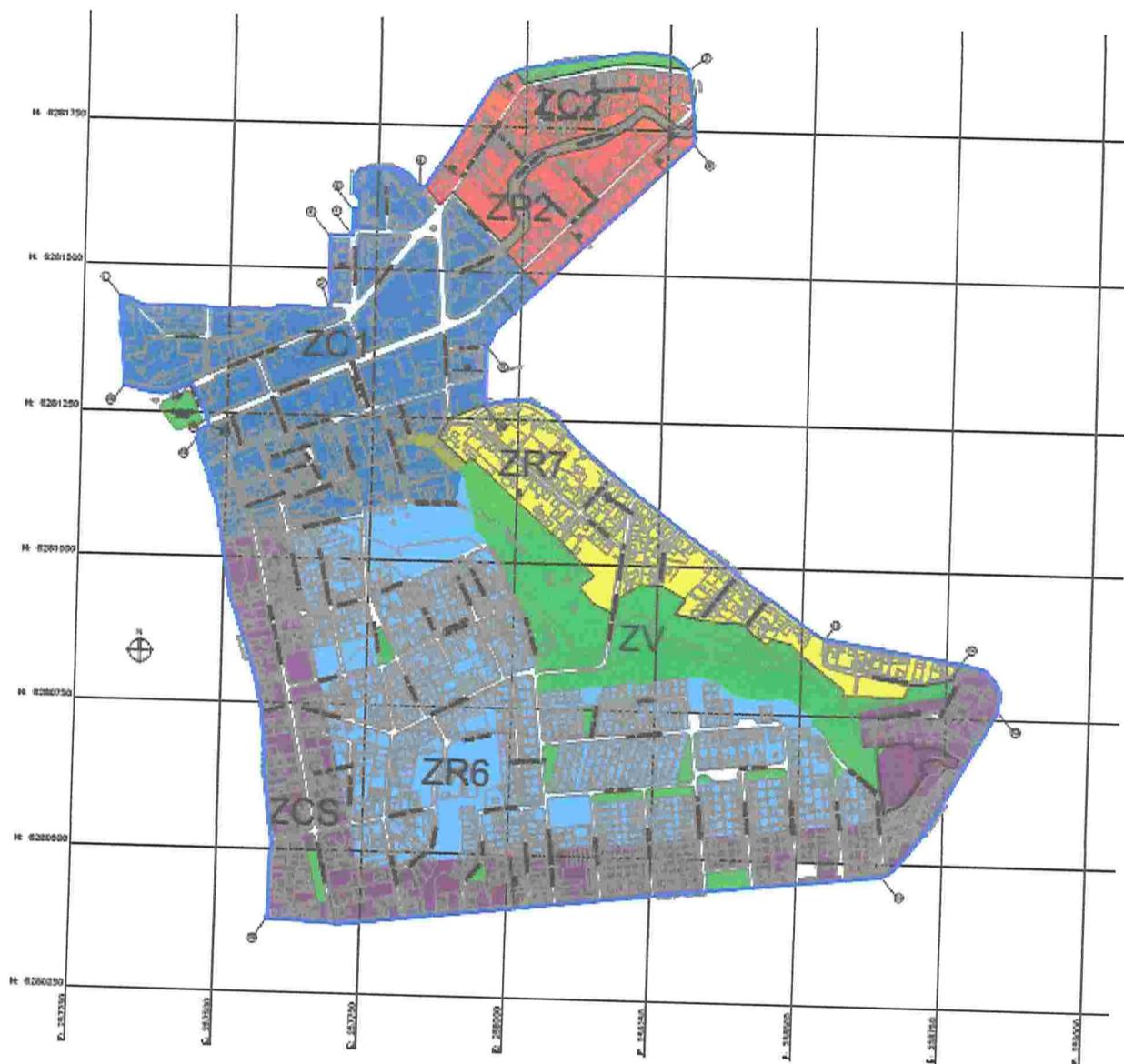


Gráfico N°3.

ii.2.1. Condiciones urbanísticas propuestas

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZC 1	Usos de suelo permitidos	<p>1. Residencial</p> <p>2. Equipamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad: sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <p>3. Infraestructura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios y playas de estacionamiento.</li> </ul> <p>4. Espacio público</p> <p>5. Áreas verdes</p>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0
		Coefficiente de constructibilidad: 15,0
		Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. Se permitirá continuidad hasta una altura de 3 pisos y 10,50 metros sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada.
		Adosamientos: Según OGUC.
		Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros
		Altura máxima de la edificación: Determinada por las rasantes
		Distanciamientos: Según OGUC.
		Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.
Antejardín mínimo: no se consulta antejardín		
Estacionamientos	Sin exigencia	

Tabla N°1

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZC 2	Usos de suelo permitidos	1. <b>Residencial</b>
		2. <b>Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul>
		3. <b>Infraestructura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura de transporte</li> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal;</li> <li>- Edificios y playas de estacionamiento.</li> </ul>
		4. <b>Espacio público</b>
		5. <b>Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 600 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0
		Coefficiente de constructibilidad: 8
Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.		
Adosamientos: Según OGUC.		
Rasantes: 70° aplicadas en todos los deslindes		
Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes		
Estacionamientos	Distanciamientos: Según OGUC.	
	Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.	
	Antejardín mínimo: no se consulta antejardín Según el Artículo 10 de la Ordenanza Local del PRC vigente	

Tabla N°2

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZCS	Usos de suelo permitidos	<p><b>1. Residencial</b></p> <p><b>2. Equipamiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <p><b>3. Infraestructura:</b></p> <p>Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.</p> <p><b>4. Espacio público</b></p> <p><b>5. Áreas verdes</b></p>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 600 m<sup>2</sup></p> <p>Densidad neta máxima: 600 hab/há</p> <p>Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0</p> <p>Coefficiente de constructibilidad: 10</p> <p>Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.</p> <p>Adosamientos: Según OGUC.</p> <p>Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros</p> <p>Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes</p> <p>Distanciamientos: Según OGUC.</p> <p>Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.</p> <p>Antejardín mínimo: no se consulta antejardín</p>
	Estacionamientos	Según el Artículo 10 de la Ordenanza Local del PRC vigente

Tabla N°3

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZR6	Usos de suelo permitidos	<p><b>1. Residencial</b></p> <p><b>2. Equipamiento:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <p><b>3. Infraestructura:</b></p> <p>Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.</p> <p><b>4. Espacio público</b></p> <p><b>5. Áreas verdes</b></p>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	<p>Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m<sup>2</sup></p> <p>Densidad neta máxima: 400 hab/há</p> <p>Coefficiente de ocupación del suelo: 0,6</p> <p>Coefficiente de constructibilidad: 6</p> <p>Sistema de agrupamiento: aislado y pareado</p> <p>Adosamientos: Según OGUC.</p> <p>Rasantes: Según OGUC.</p> <p>Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes</p> <p>Distanciamientos: Según OGUC.</p> <p>Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.</p> <p>Antejardín mínimo: 3 metros</p>
	Estacionamientos	Según el Artículo 10 de la Ordenanza Local del PRC vigente

Tabla N°4

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZR7	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup> Densidad neta máxima: 400 hab/há Coeficiente de ocupación del suelo: 0,6 Coeficiente de constructibilidad: 4 Sistema de agrupamiento: aislado y pareado Adosamientos: Según OGUC. Rasantes: Según OGUC Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes Distanciamientos: Según OGUC. Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m. Antejardín mínimo: 3 metros
	Estacionamientos	Según el Artículo 10 de la Ordenanza Local del PRC vigente

Tabla N°5

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZP2	Usos de suelo permitidos	Áreas verdes y espacios públicos.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000 m <sup>2</sup> Densidad neta máxima: no aplicable Coeficiente de ocupación del suelo: 0 Coeficiente de constructibilidad: 0 Sistema de agrupamiento: no aplicable Adosamientos: No se permiten Rasantes: no aplicable Altura máxima de la edificación: no aplicable Distanciamientos: no aplicable Cierros de sitios eriazos: No aplicable Antejardín mínimo: no aplicable
	Estacionamientos	No aplicable

Tabla N°6

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN	
ZV	Usos de suelo permitidos	Espacio público Área verde	
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.	
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima:	No aplicable
		Densidad neta máxima:	no aplicable
		Coefficiente de ocupación del suelo:	0
		Coefficiente de constructibilidad:	0
		Sistema de agrupamiento:	no aplicable
		Adosamientos:	No se permiten
		Rasantes:	no aplicable
		Altura máxima de la edificación:	no aplicable
		Distanciamientos:	no aplicable
Cierros de sitios eriazos:	No aplicable		
Antejardín mínimo:	no aplicable		
Estacionamientos	No aplicable		

Tabla N°7

Verificación de cumplimiento Art. 29 literal "d" del D.S. N°32/2015 "Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica"

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC 2	ZCS	ZR 6	ZR 7	ZV	ZP2	
i. Ampliación del límite del área urbana	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
ii. Disminución de áreas verdes	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
iii. Nuevas declaratorias de utilidad pública	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
iv. Incorporación de territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la O.G. U. y C.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
v. Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	No hay modificación sustancial
vi. Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican	<u>SI</u>	NO	NO	NO	NO	NO	NO	<b>Zona ZC 1 propuesta:</b> según O.G.U y C.  En la zona <b>ZM2 vigente</b> la altura máxima es de 14 m.. En los talleres y almacenamientos la altura máxima es de 6,50 m.  <b>Hay modificación</b>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC 2	ZCS	ZR 6	ZR 7	ZV	ZP2	
								sustancial
	NO	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	NO	NO	NO	<p><b>Zona ZC 2 propuesta:</b> <b>Densidad 600 hab./há.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona <b>ZC vigente</b> la densidad máxima es de 400 hab/há; y</li> <li>▪ Zona <b>ZM 3 vigente</b> la densidad máxima es de 360 hab/há</li> </ul> <p><b>Zona ZCS propuesta:</b> <b>Densidad 600 hab./há.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona <b>ZM 3 vigente</b> la densidad máxima es de 360 hab/há</li> </ul> <p>En todos estos casos existe un aumento <math>\geq</math> al 20%.</p> <p style="text-align: center;"><b>Hay modificación sustancial</b></p>
vii. Se incrementa el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	NO	<p><b>Zona ZC 1 propuesta:</b> <b>coeficiente de constructibilidad 15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En las zonas <b>ZC y ZO vigentes</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5; y</li> <li>▪ En las zonas <b>ZM 2 y ZR 5 vigentes</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6.</li> </ul> <p><b>Zona ZC 2 propuesta:</b> <b>coeficiente de</b></p>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC 2	ZCS	ZR 6	ZR 7	ZV	ZP2	
								<p><b>constructibilidad 8</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En las zonas <b>ZM 3 y ZC vigentes</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5..</li> </ul> <p><b>Zona ZC 5 propuesta:</b> coeficiente de constructibilidad 10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona <b>ZO vigente</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5;</li> <li>▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona <b>ZM 3 vigente</b> el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p><b>Zona ZR 6 propuesta:</b> coeficiente de constructibilidad 6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona <b>ZM 3 vigente</b> el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p><b>Zona ZR 7 propuesta:</b> coeficiente de constructibilidad 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente varía entre</li> </ul>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC 2	ZCS	ZR 6	ZR 7	ZV	ZP2	
								0,8 y 1,6; y ▪ En la zona <b>ZM 3 vigente</b> el coeficiente varía entre 1,6 y libre.  En todos estos casos existe un aumento $\geq$ al 30%. <b>Hay modificación sustancial</b>
(Continuación)  <b>vii.</b> Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican	<u>SI</u>	NO	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	NO	<b>Zona ZC 1 propuesta:</b> <b>Coeficiente de ocupación del suelo 1.0</b>  ▪ En la zona <b>ZM 2 vigente</b> el coeficiente es de 0,4 a 0,6  ▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente es de 0,2 a 0,4  <b>Zona ZCS propuesta:</b> <b>Coeficiente de ocupación del suelo 1.0</b>  ▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente es de 0,2 a 0,4  <b>Zona ZR 6 propuesta:</b> <b>Coeficiente de ocupación del suelo 0,6</b>  ▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente es de 0,2 a 0,4  <b>Zona ZR 7 propuesta:</b> <b>Coeficiente de ocupación</b>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC 2	ZCS	ZR 6	ZR 7	ZV	ZP2	
								<p><b>del suelo 0,6</b></p> <p>▪ En la zona <b>ZR 5 vigente</b> el coeficiente es de 0,2 a 0,4</p> <p>En todos estos casos existe un aumento <math>\geq</math> al 30%.</p> <p><b>Hay modificación sustancial</b></p>

Tabla N° 8

- iii. Su objeto, entendiéndose por tal la temática que serán abordadas en el proceso de planificación o definición de líneas de acción y los mecanismos mediante los cuales se llevarán a cabo

El Plan contiene regulaciones que se encuentran tipificadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como también en su Ordenanza General, es así como el artículo 41, párrafo tercero, de la LGUC indica que debe existir una relación “funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. También en párrafo cuarto se indica que sus disposiciones se refieren entre otros al “uso del suelo o zonificación, vialidad, densidad. En las Tablas N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 se registran las nuevas **Condiciones urbanísticas con detalle. (Residencial, Equipamiento, Infraestructura, Espacios públicos y Áreas Verdes)** Considerando lo señalado precedentemente se registran los siguientes lineamientos estratégicos:

iii.1 **Lineamientos Estratégicos.**

- a) Actualizar Plan Regulador Comunal con zonificaciones que permiten un desarrollo armónico al interior del perímetro, creándose para tales efectos las siguientes zonificaciones; Zona Comercial 1 (ZC1), Zona Comercial 2 (ZC2), Zona

de Comercio y Servicios (ZCS), Zona Residencial 6 (ZR6), Zona Residencial 7 (ZR7), Zona de Áreas Verdes (ZV) y Zona Protección 2 (ZP 2).

Las actuales zonificaciones no son compatibles con la actual realidad del sector, lo que implica que los sectores deprimidos mantengan restricciones de crecimiento y desarrollo

- b) Desarrollar heterogéneamente el uso de suelos, el crecimiento en altura regulada, como también usos de servicios, comercio, logística sin interferir con vivienda.
- c) Modificación y actualización de la Ordenanza Local y el plano del Plan Regulador Comunal de San Antonio.

#### iv. **Ámbito de aplicación territorial y temporal.**

Es preciso indicar que las intervenciones mayoritariamente son focalizadas, ubicándose en casco histórico del sector de San Antonio. La totalidad del área en estudio se encuentra dentro del área urbana, involucrando una superficie de 107,01 hectáreas en tanto, el área actual urbana de San Antonio es de 2.069 Hás.. Vale decir, la intervención proyectada cubre poco más del 5% de dicha área.

A la fecha se han realizado intervenciones mayores en el perímetro por parte del municipio, obras que han significado un significativo avance y progresivas transformaciones como la materialización del Plan de Remodelación del Centro de San Antonio, iniciado con la conexión de la calle Gregorio Mira Iñiguez con Av. Ramón Barros Luco y la expropiación de la faja sur de la misma calle. Por lo tanto, la presente modificación pretende corregir y actualizar la actual normativa, para centrarse en la "innovación", "inversión" (privada y pública) y "desarrollo de competencia", que son elementos centrales para el fomento de las economías y el desarrollo comunitario.

**Horizonte de vigencia de la Propuesta:** 15 años.

- b) **Políticas medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se pretende implementar.**
  - ✓ **Constitución Política de la República de Chile;** D.S. N°100, Ministerio Secretaría General de la Presidencia MINSEGPRES, de fecha 17.09.2005 (Publicado en el Diario Oficial N°38.268 del 22.09.2005.).
  - ✓ **Ley N°19.880** de fecha 22.05.03. que establece **bases de los procedimientos administrativos** que rigen a los órganos de la Administración del Estado

- (publicada en el D. Of. N°37.570 del 29.05.03); modificada por la Ley N°20.285 (publicada en el D. Of. N°39.142 del 20.08.08.); especialmente el Capítulo II, Párrafo 1, artículo 25, cuando establece plazos en días hábiles exceptuando sábados, domingos y festivos.
- ✓ Ley N°18.695 **Orgánica Constitucional de Municipalidades**, de 1988. (D. Of. del 31.03.88), texto definitivo fijado por DFL N°1-19.704 de fecha 27.12.01, publicado en el D. Of. del 03.05.02.
  - ✓ **Ley N°20.417**, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia SEGPRES, del 12.01.10; (Publicada en el D. Of. N°39.570 de fecha 26.01.10.); **crea el Ministerio del Medio Ambiente MMA**, el Servicio de Evaluación Ambiental SEA y la Superintendencia del Medio Ambiente SMA; modificando la Ley N°19.300 de fecha 01.03.94. (Publicada en el D. Of. N°34.810 del 09.03.94.) de Bases del Medio Ambiente LBMA; y Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA D.S. N°30 de fecha 27.03.97. (Publicado en el D. Of. N°35.731 del 03.04.97); y el D.S. N°30 de fecha 27.03.97, (Publicado en el D. Of. N°35.731 del 03.04.97.), Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental SEIA, cuyo texto fue modificado por el D.S. N°95 del 21.08.98 (D. Of. N°37.428 del 07.12.02 del Ministerio Secretaría General de La Presidencia de la República SEGPRES), en cuyo artículo 2, se fija su texto refundido, coordinado y sistematizado.
  - ✓ Ley N°19.300, de fecha 01.03.94., MINSEGPRES, (publicada en el D. Of. N°34.810 del 09.03.94 de **Bases del Medio Ambiente LBMA**).
  - ✓ **Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica EAE**. D.S. N°32 del 17.08.15. Ministerio del Medio Ambiente MMA; (Publicado en el D. Of. N°41.298 del 04.11.15.).
  - ✓ **Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano**, D.S. N°78 del 15.10.13., (Publicado en el D. Of. N°40.798 del 04.03.14.); y modificado por el D.S. N°49 de fecha 05.12.18., (Publicado en el D. Of. N°42.222 del 05.12.18.), que sustituyó la Política Nacional de Desarrollo Urbano Ajustada. (D.S. N°31 del 14.03.85 PNDU Ajustada; cuyas precisiones a algunos de sus conceptos fueron aprobadas por D.S. N°158 del 28.10.87 de V. y U., (Publicado en el D. Of. N°32.947 del 17.12.87.); que dejó sin efecto la anterior Política de Desarrollo Urbano aprobada el 9 de marzo de 1979).
  - ✓ **Ley General de Urbanismo y Construcciones** (D.S. N°458 (V. y U.) del 18.12.75, publicada en el D.Of. N°29.431 del 13.04.76.)
  - ✓ Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°47 (V. y U.) del 16.04.92, publicada en el D.Of. N°34.270 del 19.05.92.)

- ✓ **PREMVAL** Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso que incorpora el Satélite Borde Costero Sur que incluye las comunas de San Antonio, Cartagena, El Tabo, El Quisco y Algarrobo, aprobada por Resolución N°31-4 afecta, de fecha 27 de febrero del 2006 del Gobierno Regional de Valparaíso; y publicada en el D. Of. N°38.446 de fecha 24 de abril del 2006. Con calificación ambiental favorable según la Resolución Exenta N°136 de fecha 22 de julio del 2002 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA Región de Valparaíso.
- ✓ **Plan Regulador Comunal de San Antonio** PRCSA 2006 (aprobado por el Decreto Alcaldicio N°2.906 de fecha 7 de junio del 2006 IMSA., informado favorablemente a través del Ord. N°0793 del 2 de junio del 2006 de la SEREMI. de V. y U. de la Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°38.494 del 21.06.06; y su calificación ambiental favorable a través de la Resolución Exenta N°179 de fecha 30 de agosto del 2004 de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA V Región Valparaíso).
- ✓ **Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en los Sectores Portuarios Sur y Norte**, promulgado por Decreto Alcaldicio N°3.099 de fecha 19.03.15. IMSA., aprobado por D. A. N°9.579 de fecha 11.11.14. 2014 IMSA., según Ac. N°108 S.O.14/2014, del H.Concejo Municipal de San Antonio; informado favorablemente a través del Ord. N°569 de fecha 26.02.15. y Ord. N°334 de fecha 02.02.15. ambos de la SEREMI. de V. y U. Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°41.131 de fecha 14.04.15.; y archivado bajo el N°696, N°695 y N°697 e inscrito a fojas N°2.473 N°2.476 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, con fecha 13 de mayo del 2015.
- ✓ **Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector de la Ribera Sur del Estero El Sauce o Lolloo, en el Fundo El Piñeo**, promulgado por D. A. N°3.722 de fecha 02.04.15. IMSA., aprobado por D.A. N°10.396 de fecha 03.12.14. IMSA.; informado favorablemente a través del Ord. N°570 de fecha 26.02.15 de la SEREMI. de V. y U. Región de Valparaíso; publicado en el D. Of. N°41.130 de fecha 13.04.15; y archivado bajo el N°693, N°692 y N°694 e inscrito a fojas N°2.472 vta. N°2.475, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, con fecha 13 de mayo del 2015.
- ✓ **Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Cerro Alegre**, promulgado por Decreto Alcaldicio N°7.379 de fecha 04.12.18. IMSA. e informado favorablemente a través del Ord. N°3.380 de fecha 08.11.18. de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso; publicado en el Diario Oficial N°42.274 de fecha 07.02.19.; y con

comunicación de haber aplicado correctamente la Evaluación Ambiental Estratégica EAE por Ord. N°457/16 de fecha 13.12.16. SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso.

- ✓ **Circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.**
- ✓ **Jurisprudencia de la Contraloría General de la República.**

**c) Objetivos Ambientales.**

- a) Minimizar las externalidades negativas generada por actividad productiva de pequeña y mediana escala (talleres/industria inofensiva), por lo general producen ruido y obstrucción del espacio público, Por lo tanto, la solución proviene de la definición del sistema de agrupamiento, distanciamientos, antejardines y superficie predial de la nueva normativa, mejorando la convivencia con otros usos, principalmente el residencial.
- b) Descongestionar las principales avenidas de la comuna, definiendo una nueva red vial que refuerce los flujos vehiculares norte, sur y poniente, permitiendo un traslado más eficiente al interior del perímetro en modificación. (desde y hacia comunas del área norte, desde sectores internos de Barrancas y Lolleo y desde Ruta G-82.

**d) Criterios de Desarrollo Sustentable.**

Consolidar un sistema integrado que permita la renovación urbana, mejorando las condiciones urbanísticas de habitabilidad y conectividad.

Resguardo de la identidad y el valor paisajístico del territorio, especialmente en actual Zona Verde (ZV) en Quebrada Huallipén.

Recuperación de los sectores altamente deprimidos como Cerro Arena, Huallipén, Cerro Alegre y sector Arévalo, fomentando la reconversión hacia el desarrollo económico, fuentes de innovación, emprendimiento y creación de empleo.

e) La implicancia sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas.

Implicancia sobre el medio ambiente y la sustentabilidad.	Descripción	Medio Ambiente	Sustentabilidad
Subdivisión Predial	Los PRC del año 1984 y 2006 no modificaron el área céntrica o casco histórico de San Antonio, conservándose los límites históricos. Ello fomentó la excesiva subdivisión predial, donde su fraccionamiento o atomización del suelo ha generado una serie de efectos negativos (mencionados en letra A párrafo primero)	<p>La nueva normativa revertirá la actual situación del área en estudio en los siguientes aspectos:</p> <p>a) Se fomenta la fusión de terrenos conformándose paños grandes, lo que permite la construcción de estacionamientos. Ello disminuye la congestión vial</p> <p>b) Se mejora la calidad de la prestación de servicios y equipamiento</p> <p>c) El actual modelo de subdivisión predial implica un consumo no racionalizado de suelos, generando la presión del sistema urbano sobre el entorno agrícola.</p> <p>d) Un nivel de densidad poblacional medio como el propuesto, posibilita la coexistencia de servicios y equipamientos urbanos</p>	<p>La nueva normativa permitirá incentivar el desarrollo económico de la comuna.</p> <p>a) El nuevo perímetro comercial, facilitará una mayor inversión en estructura comercial y logística.</p> <p>b) Mayor inversión privada y pública en proyectos de desarrollo.</p> <p>c) Al aumentar la integración de los sectores permitirá distribuir de una mejor manera la intensidad del uso de suelo del territorio, fomentándose el crecimiento equitativo y el uso mixto.</p> <p>d) La mayor concentración de personas sobre un sector favorece la diversidad de usos en un barrio o en un territorio concreto, es decir, la convivencia</p>

		necesarios para los pobladores en el entorno inmediato, disminuyendo la necesidad de uso de transporte motorizado y las emisiones a la atmósfera que ello implica. El esquema propuesto implica reducir el número y tiempo de los viajes, con lo se mejora la calidad del aire y la gestión de tránsito	entre la residencia, los servicios, las actividades económicas, los equipamientos, etc.
<b>Revitalización de Sectores Deprimidos</b>	Los sectores de Cerro Arena, Huallipen, Arévalo y Cerro Alegre, son áreas mayoritariamente de bajo ingreso económico y registran pocos proyectos nuevos de constructibilidad habitacional, comercial. El primero de ellos sufrió la expropiación de una franja que permitió la ampliación de avenida Gregorio Mira I. siendo este un proyecto emblemático, generándose en la actualidad una cantidad importante de sitios eriazos provocando serios conflictos de delincuencia y problemas sanitarios (microbasurales)	La actual Zonificación "ZR 5" grava los terrenos ubicados al sur de la mencionada faja y restringe los usos de suelo más que la zona "ZC". Lo que impide su desarrollo.  La actual zona "ZM3" mantiene una diversidad de criterios en cuanto al Coeficiente de Constructibilidad, dependiendo de la cantidad de metros <sup>2</sup> del predio, esta situación impide su desarrollo.  Generación de nueva normativa para sitios eriazos, impidiéndose de esta forma la existencia de micro basurales, problemas sanitarios y en consecuencia erradicación de focos de delincuencia.	La modificación al PRC permitirá unificar criterios en cuanto a Densidad, Coeficiente de Ocupación de suelos, Coeficiente de Constructibilidad, lo que permitirá para ambas zonificaciones la unificación de predios y con ello el desarrollo de nuevos proyectos de inversión.  En otro aspecto permitirá la construcción o ampliación de viviendas en predios reducidos.
<b>Mejoramiento del ámbito vial</b>	La congestión vehicular es un problema que aqueja al sector céntrico, por lo cual se hace necesario definir una nueva	Mejoramiento de la red vial, permitiendo un mayor desplazamiento y mejoría de las conexiones in-ternas	El mejoramiento del circuito de red vial permitirá que el transporte público sea

	red vial que refuerce los flujos vehiculares desde el sector norte, sur y poniente.	de la ciudad, disminuyendo la polución y contaminación atmosférica. Se crearán nuevos circuitos peatonales que conecten las principales áreas de equipamiento y servicios comerciales.	más eficiente esperándose que el transporte privado aminora su crecimiento por lo tanto, disminuya la actual congestión.
<b>Conservación de Quebradas</b>		Conservar y proteger elementos del medio físico natural como son quebradas existentes y que no serán intervenidas evitando su afectación y degradación ambiental.	Incorporación de normas de protección y preservación de recursos naturales del sector, "Quebradas" zonificadas como "ZV" con el objetivo de mejorar su puesta en valor y fortalecer la identidad territorial.

Tabla N°9

**f) Órganos de la administración del Estado que se convocaran para garantizar una participación coordinada en la etapa de diseño de la política..**

Servicios directamente vinculados.

- ✓ Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente. SEREMI. del Medio Ambiente, regional Valparaíso.
- ✓ Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. SEREMI. de V. y U., regional Valparaíso.
- ✓ Ministerio de Agricultura, SEREMI. de Agricultura, regional Valparaíso y Servicios dependientes.
- ✓ Ministerio de Obras Públicas, SEREMI. OO.PP., regional Valparaíso y Servicios dependientes.
- ✓ Ministerio de Bienes Nacionales, SEREMI. de Bs. Ns., regional Valparaíso.
- ✓ Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, SEREMI. MTT, regional Valparaíso.
- ✓ Ministerio de Desarrollo Social, SEREMI D.S., regional Valparaíso.
- ✓ Gobierno Regional de Valparaíso GORE; y
- ✓ Servicio Nacional de Turismo, regional Valparaíso.

Los organismos gubernamentales antes señalados serán convocados a participar en la presente Modificación al Plan Regulador Comunal en el Sector Céntrico de San Antonio, a

través de un documento oficial del Municipio, aportándoles la documentación respectiva, tal como lo señala artículo 11 del Reglamento.

- g) Identificación de organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se estimen claves para la Evaluación Ambiental Estratégica y la forma de incorporarlos al mismo.**

**Unidades Vecinales:**

- Unidad Vecinal N° 2 “Alto Cerro Alegre”;
- Unidad Vecinal N° 3 “Cerro Alegre”;
- Unidad Vecinal N° 7 “Estero Arévalo”;
- Unidad Vecinal N° 8 “Bellamar”;
- Unidad Vecinal N° 9 “Los Olivos”;
- Unidad Vecinal N° 10 “Augusto Elgueta”;
- Unidad Vecinal N° 11 “Cerro Arena”; y
- Unidad Vecinal N° 12 “Cooperativa

**Organizaciones Sociales con Personalidad Jurídica al día.**

- Club Adultos Mayores.
- Clubes Deportivos
- Comités Habitacionales.
- Centros de Madres.
- Comités de Pavimentación.

Entendemos que la participación ciudadana es el conjunto de actividades, procesos y técnicas en que la población interviene en los asuntos públicos, por lo tanto, la participación de los organismos representativos de la población es considerada como elementos prioritarios de la democracia. En consecuencia, se consideran dos maneras de incorporar a los vecinos al presente proceso.

- a) Se procederá a publicar en Diario Oficial, página Web del municipio, diario de circulación masiva de carácter provincial y se instalara en frontis del municipio en formato papel el inicio de proceso de Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio.
- b) Se procederá a invitar a las organizaciones señaladas en letra “g” en forma personalizada, es decir, a través de un documento oficial del municipio quien fijará fecha y hora del encuentro(s) teniendo como único objetivo la “Exposición

de propuesta de “Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio”. Dejándose registro de invitación y posterior participación de los convocados en documentos que serán parte del proceso. Se recibirán las distintas observaciones de acuerdo a lo establecido en artículo 17 del Reglamento (D. S. N°32/2015).



- 2) Dispóngase la difusión mediática de que ha comenzado su proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, la "Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Céntrico de San Antonio", publicándose el documento de "Inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica" precitado, en el Diario Oficial, en el sitio electrónico institucional del municipio y en un periódico de circulación masiva y comunal.
- 3) Dentro del plazo de al menos treinta días hábiles, a contar de dichas publicaciones mediáticas, cualquier persona natural o jurídica podrá aportar antecedentes cuya consideración estime relevante para la adecuada elaboración de la modificación al instrumento de ordenamiento territorial comunal; o formular observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica desarrollado hasta esa instancia.

Los aportes y/u observaciones deberán realizarse en forma escrita, en formato físico o electrónico, para ser consignados en el Informe Ambiental respectivo.

- 4) Anótese, comuníquese y archívese.

  
  
**CAROLINA PAVEZ CORNEJO**  
SECRETARIA MUNICIPAL

  
  
**OMAR VERA CASTRO**  
ALCALDE

OVC/CPC/COL/IRRE/mrr  


DISTRIBUCION

- \_Ministerio del Medio Ambiente
- \_Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso. Edificio Plaza Barón Av. Argentina N°2, 2° piso. Valparaíso.
- \_Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso. Edificio Rapanui: Calle A. Prat N°856 8° piso. Valparaíso.
- \_Dirección del Medio Ambiente, Aseo y Ornato DIMAO (c.i.)
- \_Dirección de la SECPLA
- \_Dirección de Obras Municipales (c.i.)
- \_Dpto. de Asesoría Urbana/SECPLA
- \_RR.PP. (c.i. y fines procedentes de difusión)
- \_Equipo Consultor externo (c.i.)
- Archivo Secretaría Municipal (2).