

**INFORME AMBIENTAL**  
**MODIFICACIÓN**  
**AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO**  
**EN SECTOR CENTRICO DE SAN ANTONIO**

**Actualización: 15 de noviembre de 2020**

<b>a.</b>	<b>INDICE</b>	
<b>a.</b>	<b>INDICE</b> .....	<b>1</b>
<b>b.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	<b>5</b>
<b>c.</b>	<b>POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> .....	<b>7</b>
i.	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SUS OBJETIVOS Y ALCANCES.....	7
ii.	Antecedentes o justificación que determinan la necesidad de desarrollar el Plan .....	9
ii.1.	La función municipal .....	9
ii.1.1.	El deterioro de la calidad de vida en San Antonio.....	10
ii.1.2.	La obsolescencia del PRC .....	11
ii.1.3.	El deterioro urbano del casco céntrico y su periferia sur .....	12
ii.1.4.	Proyectos de inversión relevantes .....	14
ii.1.5.	Forma como se abordará la solución .....	16
ii.1.6.	Verificación de cumplimiento del Art. 29 del Decreto 32/2015 (Reglamento para la EAE y DDU 430/2020 (instructivo sobre procedimiento de EAE).....	16
	a)Decreto 32/2015 .....	16
	b)DDU 430/2020 .....	21
iii.	La identificación y descripción pormenorizada de su objeto .....	21
iii.1.	Definición del área de estudio. ....	21
iii.1.a)	Límites o bordes.....	21
iii.1.e)	Límites viales.....	24
iii.1.e)	Ámbito normativo de aplicación .....	25
iii.1.f)	GEOREFERENCIACIÓN .....	26
iii.2.	ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS .....	27
iii.2.a)	Zona Comercial 1 (ZC 1) propuesta y zonas ZM2, ZO, ZC, ZR5, ZM3 actuales .....	27
iii.2.b)	Zona Comercial 2 (ZC2) propuesta y zonas ZC- ZM3 actuales .....	32
iii.2.c)	Zona Comercial y de Servicios 1 (ZCS1) propuesta y zonas ZO- ZM3 actuales .....	34
iii.2.d)	Zona Comercial y de Servicios 2 (ZCS2) y actuales zonas ZO- ZM3 .....	36
iii.2.e)	Zona Residencial 6 (ZR6) Propuesta y Zona Residencial 5 (ZR5) actual .....	38
iii.2.f)	Zona Residencial 7 (ZR7) propuesta y zonas ZR5- ZM3 actuales .....	40
iii.2.g)	Zona Áreas Verdes Públicas (ZV) propuesta y zona ZP2 actual .....	42
iii.2.h.1.	Dotación de áreas verdes de San Antonio .....	44
iii.2.h.2.	Dotación de áreas verdes en el área intervenida .....	44
<b>d.</b>	<b>LAS POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DE POLITICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.</b>	<b>45</b>
<b>e.</b>	<b>IDENTIFICACION Y DESCRIPCION DE OBJETIVOS AMBIENTALES Y SUS ALCANCES</b> .....	<b>53</b>
<b>f.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE.</b> .....	<b>54</b>
<b>g.</b>	<b>IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTOR CRITICO DE DECISIÓN.</b> .....	<b>55</b>
<b>h.</b>	<b>DIAGNÓSTICO AMBIENTAL</b> .....	<b>57</b>
h.1.	DESCRIPCIÓN ANALÍTICA .....	57

h.1.1.	Aspectos demográficos .....	57
h.1.2.	Aspectos económicos.....	58
h.1.3.	Aspectos socioeconómicos .....	58
h.2.	Medio Ambiente Construido.....	59
h.2.2.	Síntesis del área a intervenir .....	59
h.2.3.	Remodelación del área.....	60
h.2.4.	Limitaciones para el desarrollo del área .....	61
h.2.5.	Vialidad del área en estudio.....	61
h.2.6.	Identificación de calidad de vida según segmentación de barrio .....	62
h.2.7.	Situación de las áreas verdes en el área en estudio .....	63
h.2.8.	Resumen de la descripción analítica de la situación actual .....	64
h.3	DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES. ....	64
H.4.	IDENTIFICACION DE ACTORES CLAVES DEL TERRITORIO. ....	66
H.5.	IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIO-AMBIENTALES. ....	66
H.5.1.	Riesgos naturales .....	66
	a) Tsunami.....	66
	b) Inundación por crecidas .....	67
	c) Riesgo sísmico .....	68
	d) Remoción en masa asociada a precipitaciones .....	68
i)	<b>IDENTIFICACIÓN Y EVALUACION DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO. ....</b>	<b>68</b>
i.1.	<b>Evaluación de Opciones de Desarrollo.....</b>	<b>70</b>
i.2.	<b>Evaluación de integración de Criterio de Desarrollo Sustentable y Objetivo Ambiental para cada Opción de Desarrollo.....</b>	<b>71</b>
i.3.	<b>Evaluación de Objetivos Ambientales. ....</b>	<b>72</b>
i.4.	<b>Resultado de la evaluación .....</b>	<b>73</b>
j)	<b>RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO .....</b>	<b>74</b>
j.1.	<b>Identificación a los convocados y aquellos que participaron.....</b>	<b>75</b>
j.2	<b>Forma en que se desarrollo dicha coordinación.....</b>	<b>76</b>
i)	<b>Identificación de indicadores de seguimiento señalando las medidas propuestas. ....</b>	<b>79</b>

## INDICE DE GRÁFICOS

N°	MATERIA	PÁG.
1	Emplazamiento del área en estudio a escala urbana	22
2	Límites del Área en estudio	23
3	Límites topográficos - borde norte (Corte transversal de Av. Pedro Montt a la altura de calle Alberto Barros)	23
4	Borde poniente: Corte transversal por el talud 21 de Mayo a la altura de Avda. Dr. Luis Reuss Bernat)	24
5	Superposición del área en estudio al PRC vigente	26
6	Zona Comercial 1 (ZC1) propuesta y zonas ZM2-ZO-ZC-ZR5- ZM3 actuales	29
7	Zona Comercial 2 (ZC2) propuesta y zonas ZC- ZM3 actuales	32
8	Zona Comercial y de Servicios 1 (ZCS1) propuesta y zonas Z0- ZM3 actuales	34
9	Zona Comercial y de Servicios 2 (ZCS2) y actuales zonas Z0- ZM3	36
10	Zona Residencial 6 (ZR6) Propuesta y zona Zona Residencial 5 (ZR5) actual	37
11	Zona ZR7 Propuesta y zonas ZR5 y ZM3 actuales	40
12	Zona Áreas Verdes Públicas (ZV) propuesta y zona ZP 2 actual	42
13	Evolución de la población comunal	57
14	Distribución etaria	58
15	Participación de los GSE	59
16	Obras de conexión de Avenida Ramón Barros Luco – Av. Gregorio Mira	59
17	Obras de remodelación de Avenida Gregorio Mira Iñiguez	59
18	Mejoramiento y prolongación de Avda. Independencia	62
19	Mapa de riesgo de Tsunami, ciudad de San Antonio	66
20	Zonificación propuesta	69
21	Zonificación propuesta, alternativa 3	70

## INDICE DE FOTOGRAFIAS

N°	MATERIA	PÁG.
1	Calle Gregorio Mira Iñiguez, acera sur, Ejemplo de tugurización urbana	14
2	Borde norte	24
3	Borde poniente	24
4	Borde sur	25
5	Borde oriente	25
6	Estero Arévalo	44
7	Quebrada Huallipen	45
8	Obras de conexión de Avenida Ramón Barros Luco – Av. Gregorio Mira	60
9	Obras de remodelación de Avenida Gregorio Mira Iñiguez	61
10	Participación ciudadana	77

## INDICE DE TABLAS

N°	MATERIA	PÁG.
1	Proyectos de inversión relevantes para el estudio	15
2	Verificación de cumplimiento Art. 29° literal “d”, del Decreto 32/2015 “Reglamento para la Evaluación EAE” y DDU 430/2020	18
3	Georreferenciación del IPT propuesto	26
4	Normas urbanísticas propuestas y actuales: Zona Comercial 1 (ZC1) propuesta y zonas ZM2-ZO-ZC-ZR5- ZM3 actuales	29

<b>N°</b>	<b>MATERIA</b>	<b>PÁG.</b>
5	Zona Comercial 2 (ZC2) propuesta y zonas ZC- ZM3 actuales	33
6	Normas urbanísticas actuales y proyectadas: Zona Comercial y de Servicios 1 (ZCS1) propuesta y zonas Z0- ZM3 actuales	35
7	Normas urbanísticas actuales y proyectadas: Zona Comercial y de Servicios 2 (ZCS2) y actuales zonas Z0- ZM3	37
8	Normas urbanísticas actuales y proyectadas: Zona Residencial 6 (ZR6) Propuesta y zona Zona Residencial 5 (ZR5) actual	39
9	Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona ZR7 Propuesta y zonas ZR5 y ZM3 actuales	41
10	Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona Áreas Verdes Públicas (ZV) propuesta y zona ZP 2 actual	43
11	Política de desarrollo sustentable	45
12	Objetivos Ambientales de la propuesta	53
13	Identificación Criterio de Desarrollo Sustentable	54
14	Factor Crítico para la Decisión	55
15	Total áreas verdes	63
16	Talwegs menores de carácter urbano	68
17	Zonificación propuesta	70
18	Evaluación de integración de Criterio de Desarrollo Sustentable y Objetivos Ambientales	72
19	Análisis comparativo entre alternativas	72
20	Registro de asistencia Primera Convocatoria	76
21	Registro de asistencia Segunda Convocatoria	76
22	Identificación de indicadores Participación Ciudadana - Basado en Plantilla 22 de "Guía de Orientación para la EAE"	79
23	Identificación Indicador Factor Crítico 1	79
24	Identificación Indicador Factor Crítico 2	80
25	Identificación Indicador Factor Crítico 3	80
26	Identificación Indicador Objetivo Ambiental	80

## **b. RESUMEN EJECUTIVO**

La presente modificación al actual Plan Regulador Comunal en sector céntrico de San Antonio está referida a la necesidad de actualizar la actual normativa, que data del año 2006. Esta intervención resulta impostergable dada la mantención inalterable desde inicio del siglo XX de los límites del casco fundacional en dicho sector; es más, en las últimas modificaciones al PRC realizadas en 1984 y posteriormente en el año 2006, ninguna de esas iniciativas presentó innovaciones significativas para esta área. El uso de suelo en el sector céntrico se ha caracterizado por la progresiva ocupación del espacio disponible, en baja altura y en sitios de poca superficie, hasta copar la oferta de suelo. Consecuencia de ello es la consolidación de una tipología arquitectónica obsoleta y un excesivo fraccionamiento o atomización del suelo, generándose progresivamente una serie de efectos negativos, como el alto valor del suelo y el hacinamiento del equipamiento ocupándose el 100% de los terrenos disponibles.

Hoy es urgente dar respuestas a las actuales demandas de equipamiento derivadas del crecimiento económico que la comuna está experimentando; la materialización de diversos proyectos de inversión que ya se encuentran aprobados ambientalmente; y el inicio de la tramitación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto Puerto Exterior de San Antonio. Lo señalado hace absolutamente necesario fortalecer la renovación urbana del casco central; aumentar la intensidad de uso del suelo incrementando los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo; crear fortalecer los espacios recreativos y áreas verdes existentes; potenciar a los sectores altamente degradados física, social y económicamente que progresivamente ocupan el sector céntrico; y modificar las actuales zonificaciones adecuándolas a la realidad de las demandas del mercado inmobiliario.

El ámbito de aplicación territorial de la actual modificación corresponde a la modificación total o parcial de varias zonificaciones, todas ellas se ubican al interior del área urbana. En cuanto al horizonte de planificación se considera un plazo de 15 años, pudiendo ser revisado, cuando ello aparezca ser necesario.

Desde el punto de vista ambiental, la modificación es analizada conforme a lo dispuesto en el Decreto N° 32 “Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica” (en lo sucesivo, “EAE”) en su artículo 29 de acuerdo a los siguientes parámetros:

- i)** Se amplíe el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.
- ii)** Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde.
- iii)** Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectora.
- iv)** Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- v)** Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.

- 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.

De acuerdo a lo señalado por artículo 21 del Reglamento, se indica la manera en que fueron abordadas las diferentes temáticas requeridas, considerándose además lo señalado por la Guía de Orientación para el Uso de la EAE en Chile (2015) y la DDU 430 del MINVU. Consecuentemente se incorporan como productos las siguientes temáticas;

**Modificaciones Sustanciales:** Se describen indicándose que éstas son absolutamente focalizadas, registrándose en un cuadro comparativo de acuerdo al Artículo 29 literal “d” del DS 32/2015 “Reglamento para la EAE” Además se compara la actual zonificación de cada perímetro con propuesta de nueva zonificación.

**Políticas de desarrollo sustentables y Medio Ambiente que enmarcan la propuesta de política:** Éstas fueron referidas en los distintos ámbitos, ejecutándose un análisis en cuanto a su contenido y vinculación con el proyecto.

**Objetivos Ambientales y Criterio de Sustentabilidad:** fueron descritas las metas propuestas para alcanzar el plan, en cuanto al criterio de sustentabilidad fueron descritas las opciones de desarrollo más coherentes para alcanzar los objetivos de planificación. Es necesario señalar que ambos instrumentos fueron modificados, a partir de la sugerencia de los organismos gubernamentales participantes, de la reunión con los dirigentes vecinales y la constante asesoría de funcionarios del EAE participantes.

**Factores Críticos de Decisión:** Éstos fueron recogidos a partir de la información que proporcionó el Diagnóstico Ambiental.

**Diagnóstico Ambiental Estratégico:** Se registran las diferentes características del área a intervenir, económico, social y ambiental insertándose los principales proyectos que el municipio tiene considerado para su ejecución.

**Opciones de Desarrollo Estratégico:** Se plantean como las condiciones técnico urbanístico y ambiental que se aplicarán en el sector céntrico de la ciudad. Se propone modificar las normas que actualmente rigen para las diferentes zonificaciones las cuales fueron detalladas en los puntos iv.1.5. a iv.1.17.2.

**Coordinación con los Organos de la Administración del Estado:** Se registran las instancias de participación de las distintas Seremías participantes, los resultados y la forma que fueron incorporadas las sugerencias.

**Participación Ciudadana:** Se explica las forma de convocatoria, la participación y el resultado de dicha participación.

**Identificación de los indicadores de Seguimientos y Rediseño:** Se registran dichos indicadores los cuales fueron elaborados de acuerdo a lo requerido.

c. **POLÍTICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

i. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE SUS OBJETIVOS Y ALCANCES

Como objetivo general del proyecto se plantea lo siguiente:

La planificación territorial a escala de sectores o barrios hace viable la **renovación de un área que presenta un alto grado de deterioro**, producto principalmente de un Plan Regulador que, además de estructuralmente obsoletos respecto a la realidad urbana del sector céntrico, presentan falencias de carácter formal; zonificaciones inadecuadas a los requerimientos actuales y futuros de la ciudad, con baja intensidad de ocupación del suelo y, en general, muy baja densidad habitacional. Lo anterior plantea los siguientes objetivos básicos:

- a) Adecuar las normas urbanísticas a las necesidades del desarrollo urbano local;
- b) Corregir errores manifiestos detectados durante el período de aplicación del PRC desde 2006 a la fecha, como:
  - Sectores habitacionales zonificados como áreas verdes;
  - Resolver contradicciones entre la Ordenanza Local y el Plano Regulador;
  - Rectificar disposiciones no ajustadas a derecho tales como zonificación diferida por pisos de las edificaciones; exigencia de alturas mínimas; y reglamentación de cierros en sitios con edificaciones;
  - Actualizar parcialmente la vialidad interna del sector al no encontrarse incorporados nuevos proyectos viales como el eje Independencia-Caupolicán); y
  - Corregir errores diversos, tanto de forma como de fondo, en la redacción de la Ordenanza Local, que obligan a interpretar diversas disposiciones; y
- c) Corregir las distorsiones actuales del mercado del suelo en el sector

El casco histórico del área en estudio se encuentra zonificado en dos grandes áreas:

- Zona Comercial (ZC) con densidad de 400Hab/há; y
- Zona Mixta 3 (ZM3) con densidad de 350 Hab/há.

Ambas densidades son ínfimas, comparadas con cualquier núcleo urbano del país, promoviendo una ocupación del suelo en extensión. Lo mismo ocurre con el coeficiente de constructibilidad - que determina la superficie máxima a edificar sobre el terreno- y el coeficiente de ocupación de suelo, que fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir a nivel del terreno.

En lo que se refiere a la periferia sur del área en estudio, las densidades máximas permitidas son:

- Zona Mixta 3 (ZM3) con densidad de 350 Hab/há;
- Zona Residencial 5 (ZM5) con densidad de 360 Hab/há
- Zona de oficinas (ZO) con densidad de 550 Hab/há.

De lo anterior se puede inferir que se trata de un modelo de ocupación de suelo de baja intensidad, con una ocupación extensiva del territorio, privilegiándose la construcción de comercio y vivienda en baja altura, desperdiándose el potencial del área como centro de servicios para la ciudad y provincia de San Antonio. Este modelo trae aparejadas diversas externalidades negativas tales como:

- Efectos urbanísticos: Subutilización de un sector estratégicamente ubicado, con infraestructura sanitaria, eléctrica y vial completa, destinado desde su época fundacional al equipamiento a escala urbana, comunal y provincial;
- Deterioro urbano, aspecto que se analiza más adelante;
- Déficit de áreas verdes: Ni el PRC de 1984 ni el de 2006 consideraron nuevos espacios recreativos o áreas verdes para el actual casco histórico. Atendido el grado de consolidación del área en estudio, no resulta factible generar a estas alturas este tipo de espacios públicos, por lo que sólo resta fortalecer y proteger los existentes.
- Impacto social: pérdida de sentido de comunidad, polarización, desvalorización del espacio público y desigualdad en el acceso a la movilidad, ya que se favorece principalmente al transporte privado individual;
- Impacto ambiental; congestión vehicular y consecuente contaminación de la atmósfera y contaminación acústica.
- Efectos económicos: Las actuales normas urbanísticas, especialmente los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, o los límites de altura de las zonificaciones señaladas en párrafo anterior, han generado un excesivo fraccionamiento o atomización del suelo, provocando en la actualidad una serie de efectos negativos tales como:
  - Distorsiones en el valor del suelo, que desalientan la inversión privada en renovación de edificaciones;
  - Hacinamiento y precariedad del equipamiento comercial ocupándose el 100% de los terrenos con construcciones usualmente de mala calidad, generalmente al margen de normas constructivas y arquitectónicas;
  - Imposibilidad de desarrollar proyectos importantes, pues ello exige la adquisición de diversos terrenos adyacentes a distintos propietarios;
  - Incentivo perverso al crecimiento de la ciudad en extensión, presionando el entorno silvoagropecuario;
  - Consolidación de una tipología arquitectónica obsoleta, cual es la de fachadas continuas, de no más de dos pisos, sin áreas libres en planta, empobreciéndose la calidad del espacio público.

El nivel de distorsión del valor del suelo en el casco central puede ilustrarse comparándolo con los valores unitarios de los terrenos en otros sectores del área en estudio, lo que a continuación se detalla por zonas actuales:

- **Zona Comercial (ZC)** los valores del casco oscilan entre 30 a 40 U.F./m<sup>2</sup> en Avda. Centenario, en las proximidades de la Plaza de Armas y 5 U.F./m<sup>2</sup>, en la misma Avda. Centenario, en el acceso nor-oriente de la ciudad;
- **Zona Mixta 2 (ZM2) y Zona Residencial 5 (ZM 2)** sector Cerro Arena. Los valores oscilan entre 3 a 7 U.F./m<sup>2</sup> según la proximidad de los predios al plan del casco céntrico. En este sector predominan los grupos familiares de ingresos medio-bajos y bajos, detectándose una progresiva tugurización de este borde.
- **Zona Mixta 3. (ZM 3)**, sector Puente Arévalo, 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.
- **Zona Residencial 5 (ZM5)** sector poblacional Movilizadores Portuarios; “Obreros Portuarios”; “Damiana Carrera”; “Santa Luisa”; y Condominio “Santa Lucía, Barrio Miramar, entre otros) construidos en las décadas de 1960 y 1970. En actual Zona los valores bordean 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.

- **Zona Oficina (ZO)** 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 Avda. Luis Reuss Bernat).
- **Zona Mixta 3 (ZM3)** Corresponde a una faja de transición formal y funcional entre Cooperativas y el límite sur proyecto de modificación del PRC (sector Barrancas). Actualmente esta faja - adyacente por el norte de Avenida Luis Reuss Bernat- 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. 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).
- **Zona Mixta 3** sector Placilla El valor del suelo promedia las 3 U.F./m<sup>2</sup>.

En términos generales el alto costo del suelo en el casco histórico contribuye a 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.

Existiendo consenso entre la autoridad municipal, los profesionales del área de la planificación urbana y los operadores del mercado inmobiliario de que resulta indispensable elevar las densidades en diversos sectores de la ciudad cuyo desarrollo se encuentra congelado por la norma actual, existe un tope o límite que de momento resulta imposible de resolver: la densidad media máxima establecida por el Plan Regulador Intercomunal - Borde Costero Sur (Diario Oficial de fecha 24/04/2006) que en su Artículo 5.5. señala textualmente:

*“La intensidad de ocupación del territorio de los centros poblados, dependerá de la distribución de densidades netas al interior de las áreas urbanas de las respectivas comunas, lo que será definido en los respectivos Planes Reguladores Comunales, **no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 600 Hab/há en las zonas con mayor intensidad de ocupación**”<sup>1</sup>.*

En consecuencia, dicho límite deberá respetarse hasta que sea actualizado el mencionado IPT en forma integral.

- ii. Antecedentes o justificación que determinan la necesidad de desarrollar el Plan
- ii.1. La función municipal

De acuerdo al Artículo 1° de la Ley N°18.695<sup>2</sup>, las municipalidades tienen por finalidad el “*satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas*”. Por lo tanto, la justificación básica que determina la necesidad de desarrollarlo es justamente que para el área en estudio el actual Plan Regulador Comunal 2006 no refleja la actual realidad del sector ni resuelve sus problemas estructurales, constituyéndose en un obstáculo para el progreso económico y social de parte importante de la población de la comuna. Como se ha señalado anteriormente, los PRC de 1984 y 2006 sólo postergaron situaciones conflictivas pre-existentes sin abordarlas, con las consecuencias precisadas en el punto “i”.

---

<sup>1</sup> <https://legislacion-oficial.vlex.cl/vid/satelite-borde-algarrobo-quisco-tabo-470534650>.

<sup>2</sup> Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Ministerio del Interior; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo. Promulgado el 9 de Mayo 2006.

### ii.1.1. El deterioro de la calidad de vida en San Antonio.

Conforme a los informes anuales que presenta a nivel nacional el Índice de Calidad de Vida Urbana Ciudades Chilenas<sup>3</sup> a través del ICV, el indicador de calidad de vida urbana en la comuna de San Antonio se encuentra en constante disminución descendiendo en el respectivo “ranking” del número 50 año (2015), al lugar 67 año (2018).

Por otra parte, desde el nivel de ingreso y particularmente reflejado en el área en estudio, se puede señalar que el grupo socio económico más numeroso es el “D”, seguido por el grupo “C3”, el grupo “E” y finalmente el “C2”<sup>4</sup>. Por otra parte, según lo señalado por Deloitte Chile<sup>5</sup> el perímetro en estudio

---

<sup>3</sup> El Índice de Calidad de Vida Urbana Ciudades Chilenas 2015 mide las condiciones de vida objetivas de la población generadas a partir de las actuaciones y dinámicas de transformación del espacio urbano inducidas por actores públicos, privados y la sociedad civil. Se trata de un índice sintético que mide y compara en términos relativos la calidad de vida urbana de comunas y ciudades en Chile, a partir de un conjunto de variables referidas a seis dimensiones que expresan el estado de situación en la provisión de bienes y servicios públicos y privados a la población residente y sus correspondientes impactos socio-territoriales, tanto a la escala de ciudades intermedias como de ciudades metropolitanas.

<sup>4</sup> Universidad de Chile. Facultad de Ciencias y Matemáticas. Departamento de Ingeniería Industrial. Diseño y Evaluación de un Plan para un Centro Comercial con Selección de Operadores y Tamaño en San Antonio V Región. Tomas Felipe García Gonzalo 2017.

<sup>5</sup> Deloitte Chile, Auditoría, Consultoría, Asesoría Financiera, Gestión, Energía y Recursos Naturales. Estudio Residencial San Antonio.

Definiciones de Grupos Económicos Exxaconblogchile 3D Características de los grupos Socioeconómicos 2019.

**1.AB** Este grupo socioeconómico está compuesto por 94.405 hogares, cuyo ingreso promedio es de \$6.452.000. El 99% de los jefes de hogar de este grupo son universitarios y el 100% se desempeña como directivos y profesionales de alto nivel. En lo relativo a tendencias inmobiliarias, 46% vive en casa, y la vivienda del 83% de ellos es propia o la están pagando. Sin duda, un grupo de gran interés para las empresas a cargo de realizar proyectos inmobiliarios.

**2.C1A** Grupo conformado por 388.127 hogares, con ingresos promedio de \$2.739.000. El 95% de los jefes de familia son profesionales universitarios, y el 92% de ellos trabajan como directivos y profesionales de alto nivel. Sus tendencias consumo están marcadas por su disposición a pagar más por un buen servicio. En lo relativo a vivienda, 69% de ellos viven en casa y 76% son propietarios del inmueble o lo están pagando.

**3.C1B** Representa un total de 413.064 hogares, con una entrada económica de \$1.986.000. 71% de los jefes de hogar son profesionales universitarios y 71% de ellos trabaja como directivos y profesionales de alto nivel. En lo relativo a tendencias inmobiliarias, 68% vive en casa y el 70% son propietarios o están pagando el inmueble.

**4. C2.** 747.863 hogares conforman este grupo. Su ingreso promedio es de \$1.360.000, menos de la mitad de los jefes de hogar (45%) son profesionales técnicos y 58% de ellos trabaja en oficios que requieren educación formal. 78% vive en casa -es decir, 22% lo hacen en departamentos- y, en lo que respecta a propiedad, el 60% tiene la casa pagada o está por pagarla.

**5. C3** Uno de los mayores GSE más grandes del país. Lo componen 1.641.407 hogares, con entrada económica promedio de \$899.000. El nivel educativo del 53% de los jefes de hogar es enseñanza media completa, y 70% de ellos se desempeñan en trabajos que no requieren educación formal. En lo que respecta a vivienda, el 75% de ellos vive en casa, y el 62% tienen vivienda propia o la están pagando.

**6. D** Los ingresos del hogar en este grupo -en el que se ubican 2.396.272 hogares- alcanzan los \$562.000. El 34% de los jefes de hogar poseen enseñanza media completa y el 93% trabajan en oficios que no requieren educación formal. Por otro lado, 80% de ellos vive en casa y 62% es propietario o está pagando su vivienda.

cuenta con tres sectores bien definidos; el primero de ellos es Clase D y C3. que corresponde justamente a Cerro Arena, falda sur del Cerro Alegre y sector Arévalo.

En términos de calidad de vida y tomando en consideración lo antes expuesto, una de las herramientas de mejorar los estándares actuales es el aumento de la densidad poblacional en el área, lo que contribuye a la integración de los sectores, permitiendo distribuir de mejor manera la intensidad del uso de suelo del territorio, fomentándose el crecimiento equitativo y uso mixto. 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 entre la residencia, los servicios, las actividades económicas, los equipamientos, etc.

A nivel de eficiencia el aumento de densidad favorece al uso del transporte público, disminuyendo el número de viajes individuales, lo que trae aparejada una menor congestión vehicular y, en consecuencia, la baja en la contaminación atmosférica y acústica.

La incorporación de criterios ambientales y sociales en los procesos de planificación urbana contribuye al desarrollo territorial sostenible, el cual pretende alcanzar un equilibrio a largo plazo entre el desarrollo económico, la protección del medio ambiente, el uso eficiente de los recursos y la equidad social.

#### ii.1.2. La obsolescencia del PRC

El actual PRC comenzó a gestarse hacia 1990. Por razones que no viene al caso analizar, fue promulgado recién en el año 2006, después de 16 años de iniciados los primeros estudios por lo que, a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, ya presentaba un avanzado grado de obsolescencia.

Esa condición motivo que en el período de vigencia del Plan se hayan promulgado varias modificaciones de importancia, a saber:

- a) Modificación del PRC en el Sector Ribera Sur del Estero El sauce o Llo Lleo, publicado en el Diario Oficial del 13 de abril de 2015. En términos generales, la modificación proyectada consistió en dividir parte de la anterior Zona "ZE 4" en dos subzonas ("ZA 1" o Zona Productiva 1 y "ZEAV" o Zona Especial de Áreas Verdes), con el doble propósito de reconocer un área de alta diversidad biológica para permitir su preservación y, a la vez, incorporar el área restante de la Zona "ZE 4" al desarrollo productivo local posibilitando la instalación de recintos de almacenaje y transferencia intermodal.
- b) Modificación del PRC propiciada por la Empresa Portuaria San Antonio (EPSA), publicada en Diario Oficial del 14 de abril de 2015 y que se refiere a los sectores norte y sur del borde costero de la ciudad, con una superficie de aproximadamente de 12 y 70 hás, respectivamente.

---

**7. E** El último GSE de la clasificación se compone de 818.578 hogares. Sus ingresos apenas alcanzan los \$324.000, por lo que el precio es determinante a la hora de evaluar una compra. El 54% de sus jefes de hogar solo tiene enseñanza básica y el 98% trabaja en oficios que no requieren educación formal.

Esta modificación resultó decisiva para permitir el desarrollo del puerto y, a la vez, generar una importante superficie de áreas verdes, recreativas, turísticas y de servicio orientados al turismo de San Antonio. Al mismo tiempo, se factibilizaba la recuperación de parte importante del borde costero norte (actualmente dedicado a la transferencia de carga) una vez terminadas las concesiones videntes para esos efectos en diciembre 2029.

Ninguno de esos objetivos habría sido posible en el contexto del PRC de 2006; y

- c) Modificación al PRC Comunal Sector Cerro Alegre y que se refiere a un cambio puntual de la zonificación del área, permitiendo la habilitación de equipamiento deportivo, áreas verdes, espacios públicos y estacionamientos complementarios de las instalaciones deportivas para atender a un vasto sector poblacional actualmente carente de esos servicios. Esta modificación se publicó en el Diario Oficial de 7 de febrero de 2019.

Pese a la notoria obsolescencia del IPT y la inquietud de los sectores público y privado para actualizar el instrumento de planificación territorial (en adelante, "IPT") a la dinámica del desarrollo local, diversas circunstancias han postergado la aprobación de una de las más importantes actualizaciones del PRC, esto es, la intervención en el casco histórico de la ciudad, en "statu quo" desde inicios del siglo XX.

#### ii.1.3. El deterioro urbano del casco céntrico y su periferia sur

Relacionado con lo expuesto en el punto ii.1.2 cabe analizar la situación desde el punto de vista del deterioro físico y social del área en estudio, tanto más cuanto que desde comienzo de la década de 1980 a la fecha se ha evidenciado en esa área un evidente y progresivo deterioro físico y funcional de la misma. Esta patología urbana merece especial atención por sus proyecciones negativas en la calidad de vida de la población.

Si bien no es el objeto central del presente informe el análisis teórico de la dinámica del deterioro urbano, conviene recordar los dos modelos clásicos que, como se recuerda en el estudio de Schiappacasse y Müller, Bernhard<sup>6</sup>, intentan explicarla:

- El modelo de invasión-sucesión desarrollado por la Escuela de Sociología de Chicago (1950); y
- El modelo de ciclo de vida propuesto por Hoover & Vernon (1959).

En el enfoque de los investigadores de Chicago, el cambio en la composición de la población local es el mecanismo a través del cual las áreas urbanas se transforman. En estos casos se utiliza los términos de "invasión" y "sucesión" para describir la evolución demográfica de los barrios. Este enfoque parece ser válido en el caso de algunos centros urbanos de EEUU, pero no es en absoluto aplicable al caso de San Antonio. Tratándose de un área que desde hace larga data presenta vocación para el equipamiento urbano, especialmente servicios financieros, profesionales y comercio especializado, no existe movimientos migratorios intraurbanos desde o hacia dicha área que justifiquen el deterioro.

En lo que se refiere al modelo del ciclo de vida, las características demográficas y socioeconómicas de un barrio (ingresos; composición etaria; intensidad de uso del suelo; densidad; y calidad de habitación

---

<sup>6</sup> Schiappacasse, Paulina; Müller, Bernhard. EL DETERIORO URBANO EN GRANDES AREAS URBANAS EUROPEAS. APROXIMACIONES TEÓRICAS Y METODOLÓGICAS. Urbano, vol. 11, núm. 18, noviembre, 2008, pp. 82-91 Universidad del Bío Bío Concepción, Chile

- cambian al pasar de un estadio a otro. Esta explicación tampoco parece aplicable al caso de San Antonio.

En el caso de San Antonio, el deterioro urbano del casco céntrico puede atribuirse a causas bastante específicas, tales como:

- a) Envejecimiento natural de la construcción e infraestructura urbana (redes públicas de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, red vial, etc.) no aparejado en la inversión pública y/o privada en sus respectivas renovaciones;
- b) Depreciación adicional causada por agentes naturales, en este caso específico, los terremotos de 1985 y 2010;
- c) El efecto negativo del IPT local, que desalienta la inversión privada en el área al desconocer la dinámica natural del mercado inmobiliario, generando escasez artificial de suelo con las consecuentes distorsiones; y
- d) La consecuente **tugurización** de algunas áreas, fenómeno que, a su vez, retroalimenta y acelera el deterioro.

Resulta de especial interés para entender y formular políticas respecto al proceso de deterioro del centro de San Antonio la redefinición -a partir de la realidad local- de los conceptos de “tugurización” y “gentrificación”.

En el ámbito de los estudios urbanos se entiende por “**tugurización**” el proceso de transformación de connotación negativa de un área urbana, por el cual un grupo de ingresos inferiores sustituye en determinada área a otro de ingresos superiores que ha migrado a, por ejemplo, los suburbios, cual es el caso de algunas ciudades de EEUU a mediados del s. XX. Por el contrario, la “**gentrificación**” se refiere al reemplazo de grupos vulnerables que residían en un barrio determinado y su reemplazo por un segmento social económicamente superior, como es el caso de las llamadas “erradicaciones” en Chile en la década de 1980. En síntesis, tanto “tugurización” como “gentrificación” tradicionalmente se han entendido, en términos simples, como la sustitución de un tejido social por otro (“ricos por pobres” y viceversa).

En el caso de San Antonio, no existiendo evidencia de migración intraurbana en uno u otro sentido, la “tugurización” debe entenderse como deterioro urbano extremo o necrosis del tejido urbano acompañado de:

- Estado ruinoso de construcciones privadas;
- Destrucción o degradación de espacios públicos;
- Falencias graves en materia de salubridad pública;
- Delincuencia asociada a las condiciones del entorno;
- Éxodo de prestadores de servicios; y
- Ocupación ilegal de inmuebles por sectores marginales.

Pero, a diferencia de los ejemplos nacionales e internacionales de deterioro urbano, este fenómeno puede resolverse **sin erradicar** a personas o grupos familiares de los lugares en que han

desarrollado su vida urbana en las zonas objeto del plan, puesto que los inmuebles o zonas a rescatar se encuentran despobladas.

En las siguientes fotografías se ilustra la situación de áreas “tugurizadas” del centro de San Antonio.

Fotografía N° 1  
**Calle Gregorio Mira Iñiquez, acera sur,  
Ejemplo de tugurización urbana**



#### ii.1.4. Proyectos de inversión relevantes

Existen diversos proyectos de inversión pública y privada en la comuna, especialmente en el ámbito portuario, que plantean un escenario no imaginado al promulgarse el actual PRC y que con toda seguridad generarán fuertes demandas de equipamiento para los cuales el casco central no se encuentra adecuado. Los principales de ellos son:

- a) El Puerto Exterior de San Antonio.

El proyecto de inversión en el sector marítimo portuario más importante de la historia de Chile es el denominado "Puerto Exterior" comúnmente denominado "Megapuerto".

Este proyecto, vital para el intercambio comercial del país y que generará diversas externalidades para la comuna de San Antonio y su hinterland, fue presentado al Servicio de Evaluación Ambiental con fecha 8 de Mayo 2020, siendo acogido a tramitación el Estudio de Impacto Ambiental "Puerto Exterior de San Antonio", cuyo titular es la Empresa Portuaria San Antonio. Sus características principales son las siguientes:

El Puerto Exterior se emplazará en el borde costero de San Antonio, al suroriente del puerto actual y consistirá en la construcción y operación de dos terminales portuarios, los cuales serán desarrollados en 5 fases o etapas, las que en su conjunto llegando a movilizar una vez terminado un total de carga mayoritariamente contenedorizada de hasta 6 millones de TEU's/año, permitiendo el atraque simultáneo de hasta 4 naves portacontenedores de última generación denominados (Post-New-Panamax o Clase E, de aproximadamente 400 m de eslora) en cada terminal. El proyecto tiene como objetivo aumentar la capacidad de transferencia de carga de la zona central del país y dotarla de infraestructura portuaria de última tecnología que permita tener niveles de servicio de atención acorde con los requerimientos de la demanda y crecimiento proyectados para las próximas décadas, permitiendo acrecentar el comercio exterior de Chile y dinamizar su desarrollo económico. El monto de inversión estimado es de USD\$ 3.500.000.000.<sup>7</sup>

b) Otros proyectos de inversión relevantes en el área en estudio

En la Tabla N° 1 se detalla diversos proyectos de inversión de interés a considerar en IPT proyectado.

Tabla N° 1

**Proyectos de inversión relevantes para el estudio**

<b>CODIGO BIP</b>	<b>NOMBRE PROYECTO</b>	<b>FUENTE FINANC.</b>	<b>ETAPA</b>	<b>MONTO (M\$)</b>
30092925-0	REPOSICIÓN EJE AV. PEDRO MONTT, CENTRO SAN ANTONIO.	FNDR	EJECUCIÓN	1.467.497
30107193-0	CONSTRUCCIÓN CALLE CAUPOLICAN, COMUNA DE SAN ANTONIO	FNDR	EJECUCIÓN	1.156.873
30092924-0	REPOSICIÓN EJE AV. CENTENARIO, CENTRO DE SAN ANTONIO	FNDR	EJECUCIÓN	2.348.956
30092927-0	CONSTRUCCION APERTURA CALLE CURA BARROS,SECTOR AREVALO,SAN ANTONIO	FNDR	EJECUCIÓN	946.628
30092927-0	CONSTRUCCION APERTURA CALLE CURA BARROS,SECTOR AREVALO,SAN ANTONIO	FNDR	EJECUCIÓN	946.628
30463171-0	MEJORAMIENTO PLAZA ACCESO A SAN ANTONIO	MINVU	DISEÑO	35.883
30107194-0	CONSTRUCCION CALLE HUALLIPEN ENTRE V. RUIZ Y STA. ROSA, SAN ANTONIO	MINVU-SERVIU	EJECUCIÓN	562.214
S/C	SEGUNDA ETAPA TALUD 21 MAYO	MINVU-SERVIU	DISEÑO - EJECUCIÓN	2.500.000
S/C	CONECTIVIDAD PEATONAL PASEO BELLAMAR- 21 DE MAYO	MINVU-SERVIU	DISEÑO - EJECUCIÓN	2.500.000
S/C	CONSTRUCCIÓN CALLE HUALLIPEN ENTRE GREGORIO MIRA Y STA. ROSA	FNDR	EJECUCIÓN	659.163

<sup>7</sup> Resolución Exenta N° 134 fechada el día 8 de Mayo 2020 de la Comisión de Evaluación del Servicio Evaluación Ambiental.

Es importante señalar que durante la última década el sector público ha realizado intervenciones mayores en casco central (conexión de la calle Gregorio Mira Iñíguez con Avda. Ramón Barros Luco por el Talud 21 de Mayo; remodelación de calle Gregorio Mira Iñíguez; y remodelación Avda. Balmaceda, entre otros, pero ese esfuerzo no ha tenido su contraparte en el sector privado, renuente a invertir en un área cuyas muy restrictivas regulaciones impiden obtener rentabilidades razonables para los proyectos inmobiliarios.

#### ii.1.5. Forma como se abordará la solución

Para dar respuesta en forma eficiente y eficaz a los actuales y futuros desafíos que se plantean en términos de desarrollo urbano, es necesario armonizar el crecimiento estructural del área, lo que obliga -entre otras medidas- a actualizar el actual instrumento de planificación; generar la renovación de la infraestructura urbana: permitir la localización puntual de nuevos usos; densificar el stock construido para frenar el crecimiento urbano en extensión; fomentar la inversión económica; responder adecuadamente a las demandas de la cadena logística; y proteger a los habitantes de eventuales externalidades negativas.

En síntesis, se trata de aplicar un enfoque de sustentabilidad que conecte diversos frentes tales como; conectividad; habitabilidad; acceso a espacios públicos; dotación de servicios y equipamiento; y permitir la biodiversidad entre otros, manteniendo las características históricas, sociales y culturales, en aquellos sectores habitacionales que cuentan con infraestructura completa o una tipología considerada sustentable.

#### ii.1.6. En el caso de que diga relación con modificaciones sustanciales. Verificación de cumplimiento del Art. 29 del Decreto 32/2015 (Reglamento para la EAE y DDU 430/2020 (instructivo sobre procedimiento de EAE)

##### a) Decreto 32/2015

De acuerdo al literal “d” del Artículo 29° del Reglamento para la EAE, resultan aplicables al IPT en estudio las siguientes modificaciones sustanciales:

- i) Se amplíe el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial;
- ii) Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde; y
- iii) Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectora.
- iv) Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
- v) Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan;

- 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; y
- 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.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones<sup>8</sup> (en adelante, "OGUC") define en su artículo 1.1.2 (Definiciones), las siguientes normas urbanísticas;

**Altura de edificación:** la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo

**Coeficiente de constructibilidad:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

**Coeficiente de ocupación del suelo:** número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

**Densidad:** número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.). En la modificación al PRC propuesta se refiere específicamente a número de habitante por unidad de superficie y se aplica al uso de suelo residencial.

En la siguiente tabla se verifica la condición de modificaciones sustanciales para cada una de las normas urbanísticas propuestas para cada zona proyectada en el IPT.

---

<sup>8</sup> Decreto N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Tabla N° 2

Verificación de cumplimiento Art. 29° literal “d”, del Decreto 32/2015 “Reglamento para la Evaluación EAE” y DDU 430/2020

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC2	ZCS1	ZCS2	ZR6	ZR 7	ZV	
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 OGUC	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>ALTURA</b> <b>Zona ZC 1 propuesta:</b> En la zona ZM2 <b>vigente</b> 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>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	<u>SI</u>	NO	<b>DENSIDAD</b> <b>Zona ZC 2 propuesta: Densidad 600 hab./há.</b> ▪ Zona ZC <b>vigente</b> la densidad máxima es de 400 hab/há; y ▪ Zona ZM 3 <b>vigente</b> la densidad máxima es de 360 hab/há <b>Zona ZCS1 propuesta: Densidad 600 hab./há.</b> ▪ Zona ZC <b>vigente</b> la densidad máxima es de 400 hab/há <b>Zona ZCS2 propuesta: Densidad 600 hab./há.</b> ▪ Zona ZM 3 <b>vigente</b> la densidad máxima es de 360 hab/há <b>Zona ZR6 propuesta: Densidad 400 hab./há.</b> ▪ Zona ZR 5 <b>vigente</b> la densidad máxima es de 500 hab/há <b>Zona ZR7 propuesta: Densidad 400 hab./há.</b> ▪ Zona ZR 5 <b>vigente</b> la densidad máxima es de 500 hab/há En todos estos casos existe un aumento $\geq$ al 20%. <b>Hay modificación sustancial</b>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC2	ZCS1	ZCS2	ZR6	ZR 7	ZV	
vi. 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>	<u>SI</u>	NO	<p><b>COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD</b></p> <p><b>Zona ZC 1 propuesta: coeficiente de constructibilidad 15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En las zonas ZC y ZO <b>vigentes</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5; y</li> <li>▪ En las zonas ZM 2 y ZR 5 <b>vigentes</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6.</li> </ul> <p><b>Zona ZC 2 propuesta: coeficiente de constructibilidad 8</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En las zonas ZM 3 y ZC <b>vigentes</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5.</li> </ul> <p><b>Zona ZC S1 propuesta: coeficiente de constructibilidad 8</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZO <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5;</li> <li>▪ En la zona ZR 5 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6</li> </ul> <p><b>Zona ZC S2 propuesta: coeficiente de constructibilidad 10</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZO <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 3,5 y 5;</li> <li>▪ En la zona ZR 5 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona ZM 3 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p><b>Zona ZR 6 propuesta: coeficiente de constructibilidad 6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona ZM 3 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p><b>Zona ZR 7 propuesta: coeficiente de constructibilidad 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 0,8 y 1,6; y</li> <li>▪ En la zona ZM 3 <b>vigente</b> el coeficiente varía entre 1,6 y libre.</li> </ul> <p>En todos estos casos existe un aumento <math>\geq</math> al 30%.</p> <p><b>Hay modificación sustancial</b></p>

CONDICIÓN	ZONIFICACION PROPUESTA							OBSERVACION
	ZC 1	ZC2	ZCS1	ZCS2	ZR6	ZR 7	ZV	
(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>	<u>SI</u>	NO	<b>COEFICIENTE DE USO DE SUELO</b> <b>Zona ZC 1 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 1.0</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZM 2 vigente el coeficiente es de 0,4 a 0,6</li> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 0,4</li> </ul> <b>Zona ZCS1 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 1.0</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4</li> </ul> <b>Zona ZCS2 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 1.0</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4</li> </ul> <b>Zona ZR 6 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 0,6</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4</li> </ul> <b>Zona ZR 7 propuesta: Coeficiente de ocupación del suelo 0,6</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En la zona ZR 5 vigente el coeficiente es de 0,2 A 0,4</li> </ul> En todos estos casos existe un aumento $\geq$ al 30%.  <b>Hay modificación sustancial</b>

b) DDU 430/2020

La revisión permanente del manual nos permitió concatenar adecuadamente el marco conceptual con actual normativa y sus diversos procedimientos, particularmente en lo relativo al marco de modificación sustancial, como también al proceso vivido en que comuna deseamos vivir.

iii. La identificación y descripción pormenorizada de su objeto

iii.1. Definición del área de estudio.

iii.1.a) Límites o bordes

El área objetivo del estudio (o espacio-plan de la modificación del PRC proyectada) constituye el marco geográfico de referencia del proyecto y puede definirse como un área **actualmente urbana** comprendida entre los siguientes bordes viales o naturales:

- Por el norte, el eje vial Avenida Balmaceda – Avenida Pedro Montt;
- Por el sur, la avenida Dr. Luis Reuss Bernat;
- Por el oriente; nor-oriente; oriente; y sur-oriente, el eje vial Avenida Ángel Ortuzar - Avenida Lauro Barros - Avenida Centenario; y
- Por el poniente, el talud y Avenida 21 de Mayo.

En el Gráfico N° 1 se ilustra el emplazamiento del área en estudio a escala urbana, en tanto en el Gráfico N° 2 se muestra a escala de barrios los límites de dicha área.

iii.1.b) Criterios adoptados para definir el perímetro del área en estudio:

- La modificación del PRC proyectada debe intervenir un sector específico de la ciudad, sin alterar los límites urbanos de la ciudad establecidos en el IPT vigente;
- El concepto de “centro” o “sector céntrico” reconoce en términos históricos, socioculturales y funcionales al núcleo o casco fundacional de la ciudad y su área de influencia inmediata como el lugar donde se concentra el equipamiento y los servicios de la ciudad, la comuna y la provincia de San Antonio. Resulta vital la puesta en valor de esta forma de activo para desarrollar sus potencialidades naturales, derivadas de un emplazamiento estratégico y una dotación de infraestructura relativamente completa;
- No obstante lo anterior, desde larga data el “hinterland” o área de influencia efectiva de dicho núcleo ha excedido los límites impuestos por los sucesivos IPT, por lo que es impostergable su redefinición. Mantener estos límites o barreras que impiden la expansión natural del núcleo céntrico equivale a congelar el desarrollo urbano de San Antonio, según se analiza más adelante.

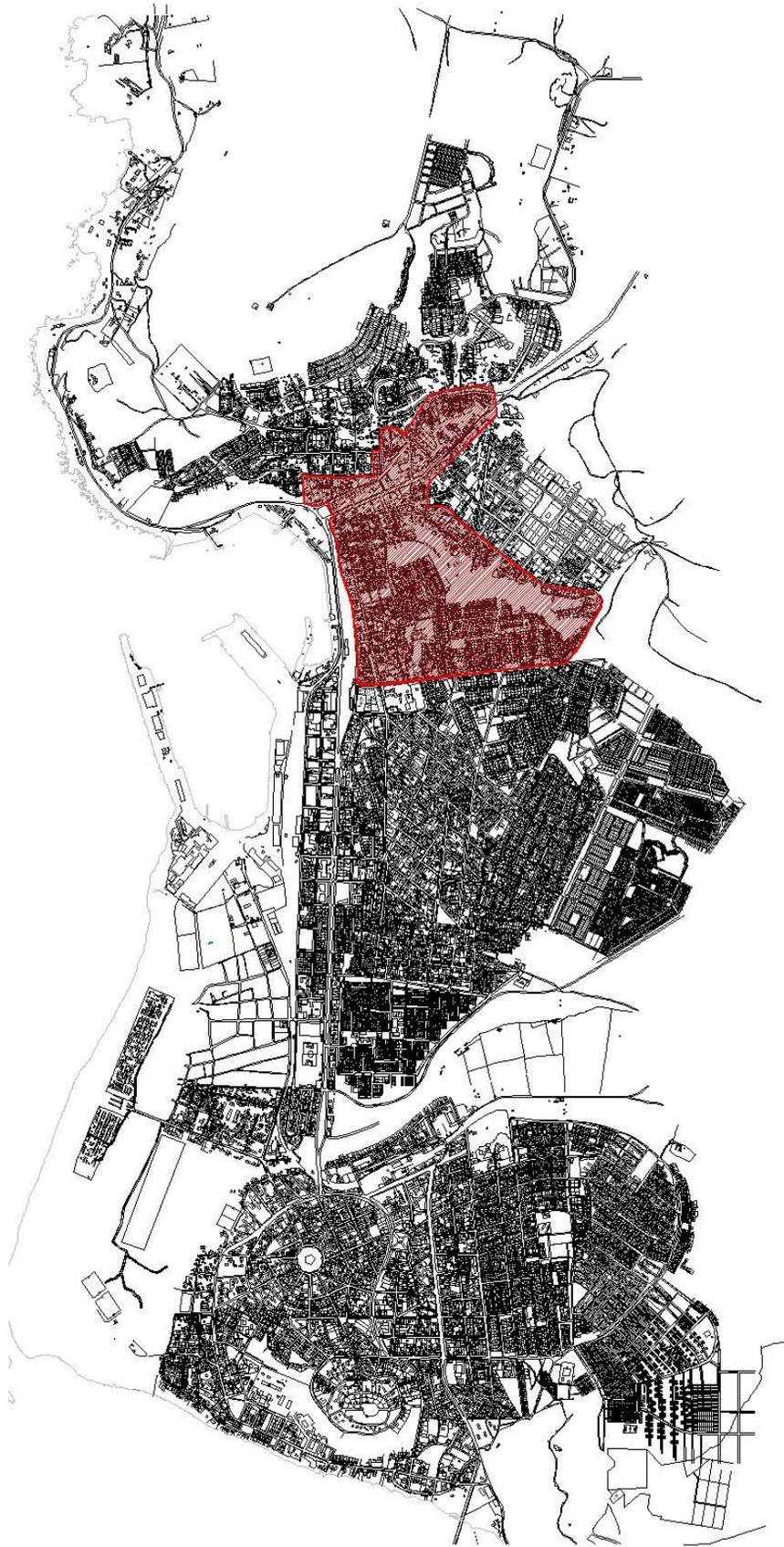
iii.1.c) Jurisprudencia

En términos de formalidad, para la definición de los límites del área objeto del IPT, se ha considerado las recomendaciones de la Contraloría General de la República (CGR) sobre definición de límites urbanos en el sentido de que no procede establecer como límites los deslindes de predios existentes; los fondos prediales; u otros cuando corresponden a situaciones “inciertas, variables y/o esencialmente modificables”<sup>9</sup>.

---

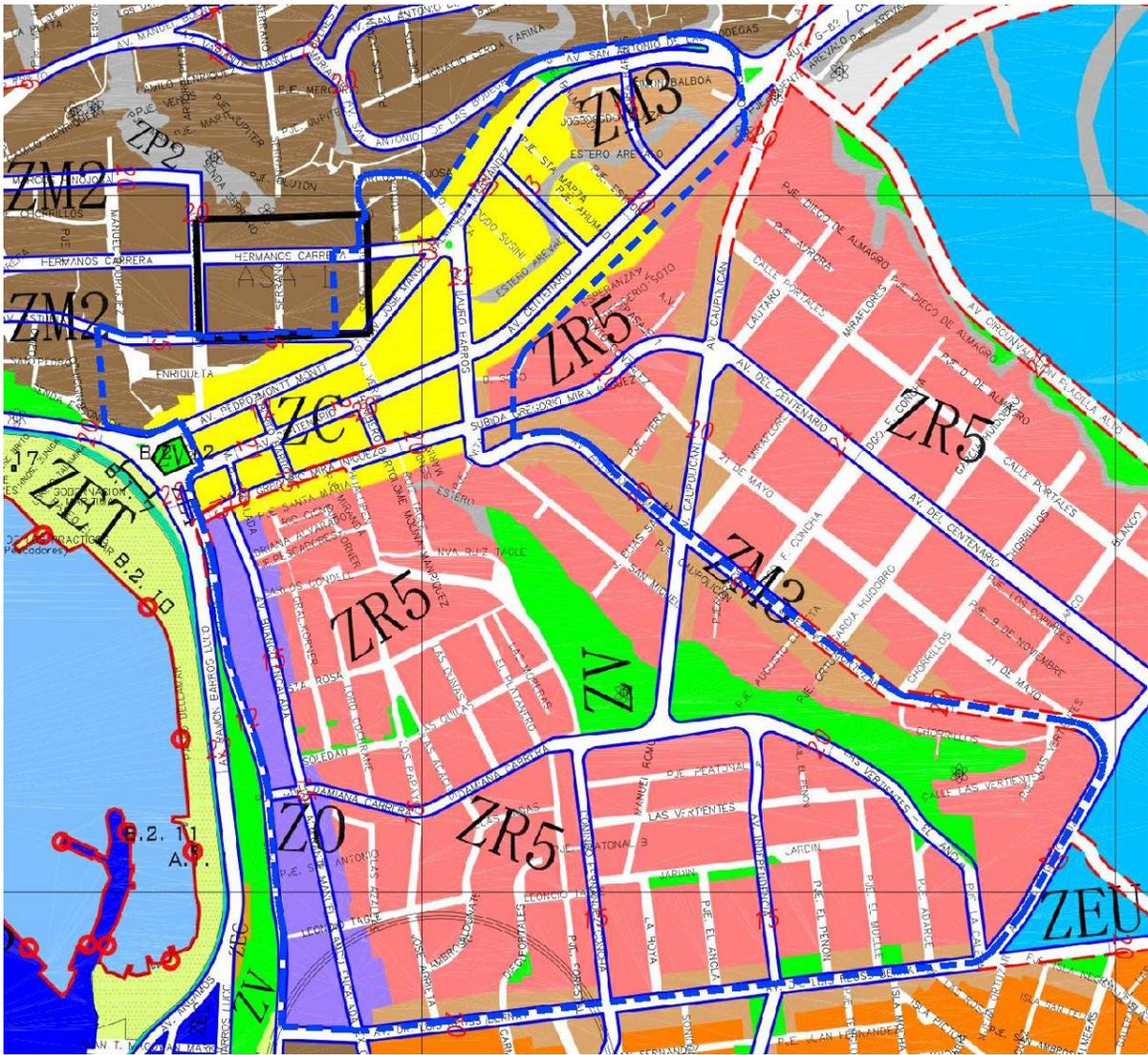
<sup>9</sup> Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos y Regionales de Desarrollo urbano. CGR, 2014.

Gráfico N° 1  
Emplazamiento del área en estudio a escala urbana



Fuente: elaboración propia

Gráfico N° 2  
Límites del área en estudio superpuesta al actual PRC



Fuente: PRC, lámina PRCS01 y elaboración propia

iii.1.d) Consideraciones topográficas

Respecto a **barreras o límites naturales** del área en estudio se dan distintas situaciones, a saber:

- En el caso del casco central o núcleo fundacional, el límite norte se define por un fuerte desnivel del suelo al norte del eje Avenida Pedro Montt - José Manuel Balmaceda Fernández. En el poniente del área, el talud de Avda. 21 de Mayo marca una fuerte barrera entre la terraza natural y el plan de la ciudad. Estas situaciones se grafican en los siguientes gráficos:

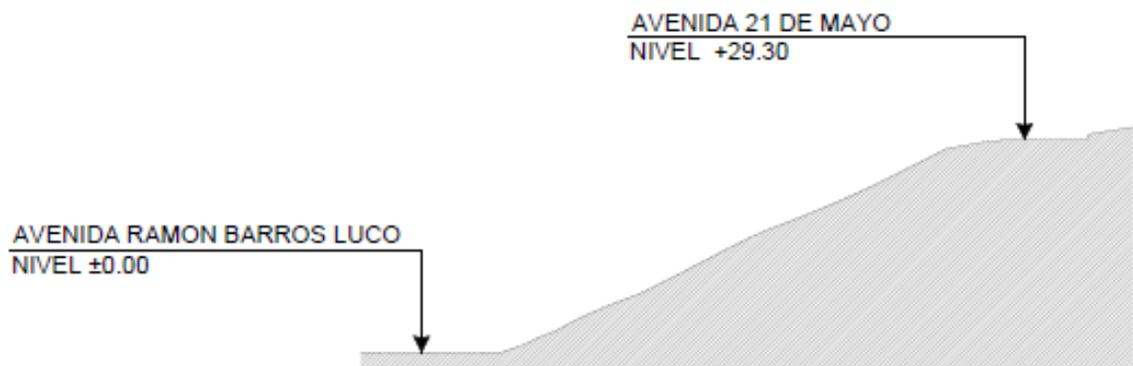
Gráfico N° 3  
Límites topográficos - borde norte  
(Corte transversal de Avda. Pedro Montt a la altura de calle Alberto Barros)



Fotografía N° 2  
**Borde norte**



Gráfico N° 4  
**Borde poniente**  
Corte transversal por el talud 21 de Mayo a la altura de Avda. Dr. Luis Reuss Bernat



Fotografía N° 3  
**Borde poniente**  
(Vista a vuelo de pájaro del Talud 21 de Mayo)



iii.1.e) Límites viales

El resto del área está delimitado por la vialidad estructurante consolidada, no existiendo barreras naturales evidentes:

- Avda. Dr. Luis Reuss Bernat por el sur (ver Fotografía N° 4); y
- El eje Avda. José Ángel Ortúzar – Avda. Antonio Palmieri - Arévalo por el oriente (ver Fotografía N° 5).

Fotografía N° 4  
**Borde sur**  
Avenida Luis Reuss Bernat



En la fotografía anterior se advierte que la Avda. Dr. Luis Reuss Bernat además de constituir un límite o barrera física entre el área en estudio y el resto de la ciudad indica una diferenciación funcional: a la izquierda (sur), centro comercial en operaciones desde 2018. A la derecha (norte), sector residencial tradicional. Al fondo, infraestructura del puerto de San Antonio

Fotografía N° 5  
**Borde oriente**  
Avenida José Ángel Ortúzar



En este tramo de la Avenida José Ángel Ortuzar (continuación de Avenida Dr. Luis Reuss Bernat) se mantiene la vía como una barrera o límite, pero funcionalmente ambos costados de la misma presentan disimilares características funcionales, lo que se explica por la aplicación de un Plan de Renovación Urbana en el sector a principios de la década de 1990.

### iii.1.e) Ámbito normativo de aplicación

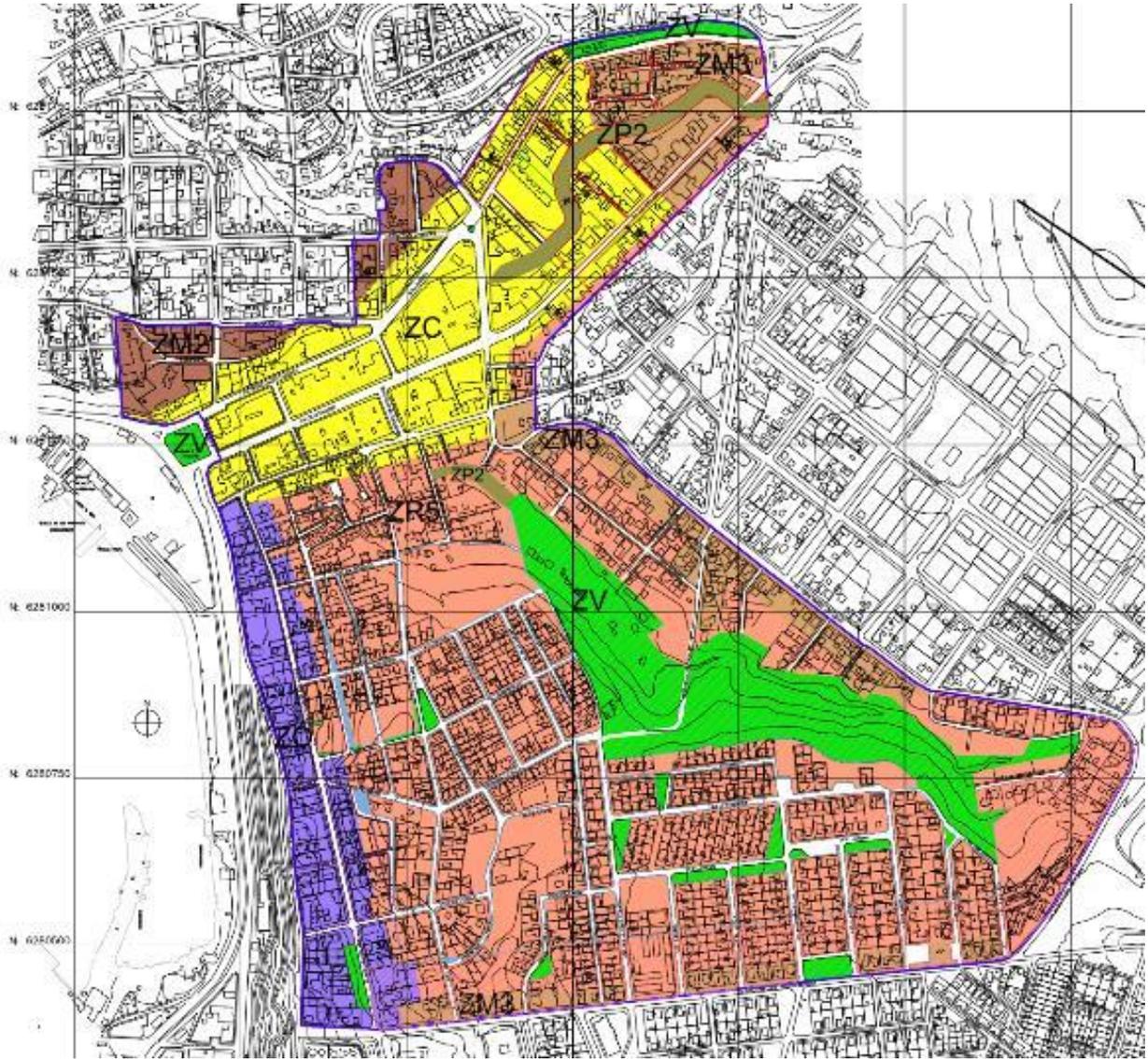
El contexto normativo en que se produce la intervención es el PRC de 2006 (Diario Oficial de 24/04/2006), que es el IPT vigente y que se modifica parcialmente en el área antes individualizada. La georreferenciación del área jurisdiccional de la modificación se indica en la Tabla N° 3:

En el Gráfico N° 5 se superpone al Plano Regulador el perímetro de la modificación proyectada, resultando pertinente observar que:

- La modificación se inscribe dentro del actual límite urbano;
- La superficie del área en estudio es de aproximadamente 107 hectáreas, 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.

Gráfico N° 5

**Superposición del área en estudio al PRC vigente**



**Fuente:** PRC Lámina PRCSA 01 y elaboración propia

iii.1.f) GEOREFERENCIACIÓN

Conforme lo dispone el Art. 2.1.4. de la OGUC, los límites de la modificación propuesta se han georeferenciado según lo establecido en el Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial, en base al Dátum WGS 84, Huso 19. La descripción de los puntos y tramos que conforman dicha poligonal es la indicada en la siguiente tabla:

Tabla N° 3  
**Georeferenciación del IPT propuesto**

PUNTO	COORDENADA U.T.M.	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	257.312 E 6.281.442 N	Coordenada UTM indicada.	-0-	-0-
2	257.672 E 6.281.430 N	Coordenada UTM indicada.	1-2	Línea quebrada que une los puntos 1 y 2 y que corresponde a la línea paralela trazada al norte de la línea oficial sur de calle Mauricio Mena
3	257.668 E 6.281.557 N	Coordenada UTM indicada.	2-3	Línea recta que une los puntos 2 y 3 y que corresponde a la línea trazada a 40 metros al poniente de la línea oficial poniente de calle Sargento Aldea
4	257.707 E 6.281.558 N	Coordenada UTM indicada.	3-4	Línea recta que une los puntos 3 y 4 y que corresponde a la línea oficial sur de calle Hermanos Carrera
5	257.707 E 6.281.602 N	Coordenada UTM indicada.	4-5	Línea quebrada que une los puntos 4 y 5 y que corresponde a la proyección de la línea oficial oriente de calle Sargento Aldea

PUNTO	COORDENADA U.T.M.	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
6	257.822 E 6.281.639 N	Coordenada UTM indicada.	5-6	Línea sinuosa que une los puntos 5 y 6 y que corresponde a la línea oficial oriente de calle Sargento Aldea y a la línea oficial sur de calle Lauro Barros
7	258.282 E 6.281.857 N	Coordenada UTM indicada.	6-7	Línea recta que une los puntos 6 y 7 y que corresponde desde la línea oficial nor-poniente de calle Lauro Barros hasta la línea oficial sur de Avda. San Antonio de Las Bodegas paralela a 40 m. de la línea oficial norte de Avda. José Manuel Balmaceda
8	258.292 E 6.281.727 N	Coordenada UTM indicada.	7-8	Línea recta que une los puntos 7 y 8 y que corresponde a la línea oficial poniente de calle Arévalo y su proyección hasta el eje hidráulico del Estero Arévalo
9	257.942 E 6.281.373 N	Coordenada UTM indicada.	8-9	Línea recta que une los puntos 8 y 9 y que corresponde a línea paralela trazada a 40 m. al sur-oriente de la línea oficial suroriente de Avda. Centenario
10	257.944 E 6.281.273 N	Coordenada UTM indicada.	9-10	Línea recta que une los puntos 9 y 10 y que corresponde a la línea paralela trazada a 65 m. al oriente de la línea oficial oriente de Avda. Lauro Barros
11	258.539 E 6.280.881 N	Coordenada UTM indicada.	10-11	Línea curva que une los puntos 10 y 11 y que corresponde a línea oficial sur de calle Antonio Palmieri y a la línea oficial sur-poniente de Avda. José Angel Ortuzar
12	258.775 E 6.280.844 N	Coordenada UTM indicada.	11-12	Línea curva que une los puntos 12 y 13 y que corresponde a línea oficial sur de Avda. José Angel Ortuzar
13	258.840 E 6.280.765 N	Coordenada UTM indicada.	12-13	Línea curva que une los puntos 12 y 13 y que corresponde a línea oficial sur-poniente de Avda. José Angel Ortuzar
14	258.647 E 6.280.477 N	Coordenada UTM indicada.	13-14	Línea curva que une los puntos 13 y 14 y que corresponde a línea oficial sur-poniente de Avda. José Angel Ortuzar
15	257.591 E 6.280.383 N	Coordenada UTM indicada.	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15 y que corresponde a la línea oficial norte de Avda. Luis Reuss B.
16	257.448 E 6.281.205 N	Coordenada UTM indicada.	15-16	Línea recta que une los puntos 15 y 16 y que corresponde la línea oficial oriente de Avda. 21 de Mayo
17	257.470 E 6.281.227 N	Coordenada UTM indicada.	16-17	Línea recta que une los puntos 16 y 17 y que corresponde a la intersección de la línea oficial oriente de Avda. 21 de Mayo y la línea oficial sur de Avda. Centenario con la intersección de la línea oficial oriente de calle Arturo Prat y la línea oficial norte de Avda. Pedro Montt
18	257.465 E 6.281.240 N	Coordenada UTM indicada.	17-18	Línea recta que une los puntos 17 y 18 y que corresponde a la proyección de la línea oficial sur de Avda. Centenario y la intersección de la línea oficial norte de Avda. Centenario con la línea oficial oriente de calle Arturo Prat
19	257.435 E 6.281.298 N	Coordenada UTM indicada.	18-19	Línea recta que une los puntos 18 y 19 y que corresponde a la proyección de la intersección de la línea oficial oriente de calle Arturo Prat y la línea oficial norte de Avda. Pedro Montt con la línea oficial norte de Avda. Pedro Montt
20	257.322 E 6.281.291 N	Coordenada UTM indicada.	19-20	Línea recta que une los puntos 19 y 20 y que corresponde a la línea oficial norte de Avda. Pedro Montt
			20-1	Línea recta que une los puntos 20 y 1 y que corresponde a la línea oficial oriente de calle O'Higgins y su proyección hacia el sur hasta la línea oficial norte de Avda. Pedro Montt

Tal como se ha señalado anteriormente la superficie jurisdiccional del IPT propuesto es de aproximadamente 107 hectáreas.

### iii.2. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

En el siguiente análisis se explica en detalle las zonificaciones propuestas y actuales. Para un mejor ordenamiento, el referido análisis sigue el mismo orden establecido en la Tabla N° 2.

#### iii.2.a) Zona Comercial 1 (ZC 1) propuesta y zonas ZM2, ZO, ZC, ZR5, ZM3 actuales

La actual Zona Mixta 2 (ZM2) se integra a la propuesta Zona Comercial (ZC2). La densidad actualmente permitida es de 400 Hab/há proponiéndose 600 Hab/há. La propuesta procura un uso más intensivo al uso de suelo, modificándose también el coeficiente de constructibilidad, lográndose con ello unificar este criterio, manteniéndose el coeficiente de ocupación del suelo.

En esta área se emplaza el casco histórico fundacional, que se ha mantenido sin grandes cambios en su trama y morfología desde comienzos del siglo XIX y es, precisamente, la que presenta los mayores índices de deterioro urbano de la ciudad.

En la propuesta de modificación del IPT se amplía sustancialmente la anterior Zona Comercial (ZC), denominada en el proyecto Zona Comercial 1 (ZC1) y cubriendo el área tugurizada, al sur de Avenida Gregorio Mira Iñíguez, donde paradójicamente existen diversos proyectos o idea de inversión privada

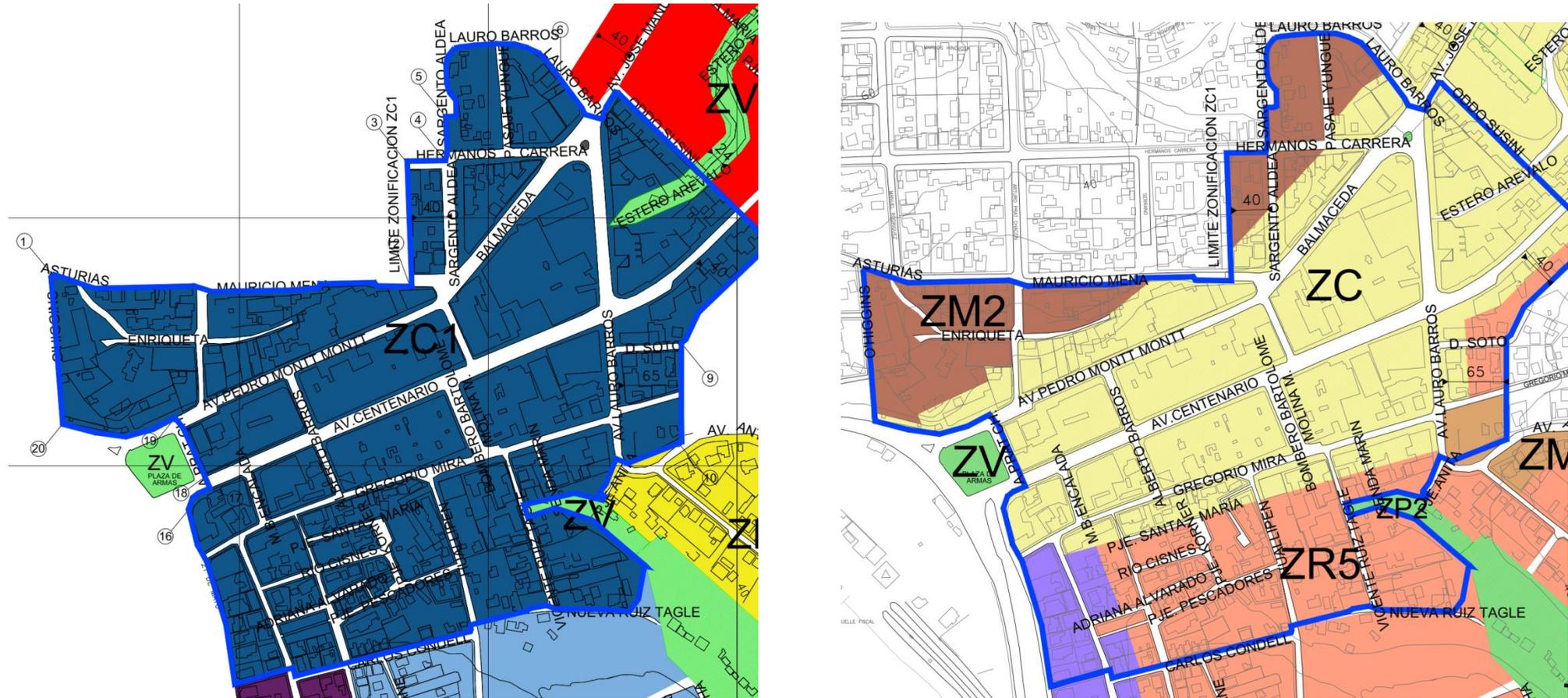
que no han podido materializarse por las restricciones del actual PRC, especialmente en lo relativo a coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo.

La zona ZC1 recoge la vocación tradicional del centro de San Antonio en el sentido de constituir un área de equipamiento de servicios y comercio especializado, no permitiéndose la instalación de actividades productivas.

La zona Residencial 5 (ZR5) es la de mayor superficie y población del área en estudio. Desde el punto de vista económico es un área consolidada donde se encuentra un foco de viviendas del GSE C-1 (calles 21 de Mayo y Blanco Encalada) primando en el resto del área el grupo C-2, seguido el GSE D. Suele calificarse este sector de un área residencial de clase media, área es clase media, con equipamiento educacional y de salud próximos, medianamente segura. La urbanización es completa.

La zonificación propuesta pretende preservar los aspectos positivos de la morfología actual, sin impedir la densificación del sector y la instalación del equipamiento faltante.

Gráfico N° 6  
 Zona Comercial 1 (ZC1) propuesta y zonas ZM2-ZO-ZC-ZR5- ZM3 actuales



En la siguiente tabla se comparan las normas urbanísticas actuales y proyectadas.

Tabla N° 4  
**Normas urbanísticas propuestas y actuales Zona Comercial 1 (ZC1) propuesta y zonas ZM2-ZO-ZC-ZR5- ZM3 actuales**

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL				
	Zona Comercial 1 (ZC1)	Zona Mixta 2 (ZM2)	Zona de Oficinas (ZO)	Zona Comercial (ZC)	Zona Residencial 5 (ZR5)	Zona Mixta 3 (ZM3)
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	400 hab/há	400 Hab/Há	550 Háb/Há	400 Hab/Há	500 Háb/Há.	500 Háb/Há.
Coefficiente de Ocupación de Suelo	1,0	1.00 para edificación continua en placa comercial y 0.40 para los pisos restantes	1.00 para edificación en placa continua hasta 10,50 m. de altura; y 0.40 en los restantes pisos.	1,00 para edificación continua en placa comercial 0,40 en los pisos restantes.	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más	0.40 para edificación de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más
Coefficiente de Constructibilidad	15	3.5 para sitios hasta 500 m <sup>2</sup> ; 5.0 para sitios de 501 a 800 m <sup>2</sup> ; determinado por aplicación de rasantes para sitios de más de 801m <sup>2</sup>	3,5 para sitios hasta 800 m <sup>2</sup> 5.0 para sitios de 801 a 2.000 m <sup>2</sup> determinada por aplicación de rasante para sitios de más de 2.001 m <sup>2</sup>	3,5 para sitios hasta 500 m <sup>2</sup> ; 5,0 para sitios de 501 a 800 m <sup>2</sup> .	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos
Usos de suelo	<b>Residencial.</b> Art. 2.1.25. O.G.U.y C. <b>Equipamiento:</b> Art.2.1.33. OGU.y C. Científico; comercio; culto y cultura; deporte; educación; esparcimiento; salud; seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos; servicios; social; cárcel; Servicios; Social;	<b>Residencial Equipamiento:</b> Científico; comercio; culto y cultura; deporte; educación; esparcimiento; salud; seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos; servicios; social	<b>Residencial, Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros	<b>Residencial, Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros	<b>Residencial, Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros de	<b>Residencial Equipamiento:</b> científico; comercial; de culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios; artesanales y profesionales; talleres artesanales inofen-

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL				
	Zona Comercial 1 (ZC1)	Zona Mixta 2 (ZM2)	Zona de Oficinas (ZO)	Zona Comercial (ZC)	Zona Residencial 5 (ZR5)	Zona Mixta 3 (ZM3)
	<p><b>Infraestructura.</b> Art. 2.1.29. OGU y C Se permite los siguientes usos;</p> <p><b>Infraestructura de transporte;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal.</li> </ul> <p><b>Infraestructura Energía.</b> Sólo del tipo estaciones de telefonía celular.</p> <p><b>Infraestructura sanitaria.</b> Se excluyen en toda su dimensión.</p> <p><b>Espacio público.</b> Art. 2.1.30. OGU y C</p> <p><b>Áreas verdes.</b> Art. 2.1.31. O.G.U. y C.</p>	<p><b>Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal;</li> </ul> <p><b>Espacio público.</b></p>	<p>de servicio automotor talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p>Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p>de servicio automotor talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p>Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p>servicio automotor talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p>Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p>sivos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura de transporte</b> del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p><b>Infraestructura de telecomunicaciones</b> sólo estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos. <b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>

iii.2.b) Zona Comercial 2 (ZC2) propuesta y zonas ZC- ZM3 actuales

Esta zonificación permite potenciar el sector para el destino habitacional, desechando las actuales actividades de carácter molesto o contaminante (talleres mecánicos, vulcanizaciones, etc. A la vez, se reconoce diversas propuestas generadas en estudios de desarrollo urbano contratados por el municipio en las últimas dos décadas. En el proyecto se zonifica como Zona de Áreas Verdes (ZV) el cauce abierto del Estero Arévalo entre el Pasaje Oddo Suzini y el límite urbano

Gráfico N° 7  
Zona Comercial 2 (ZC2) propuesta y zonas ZC- ZM3 actuales

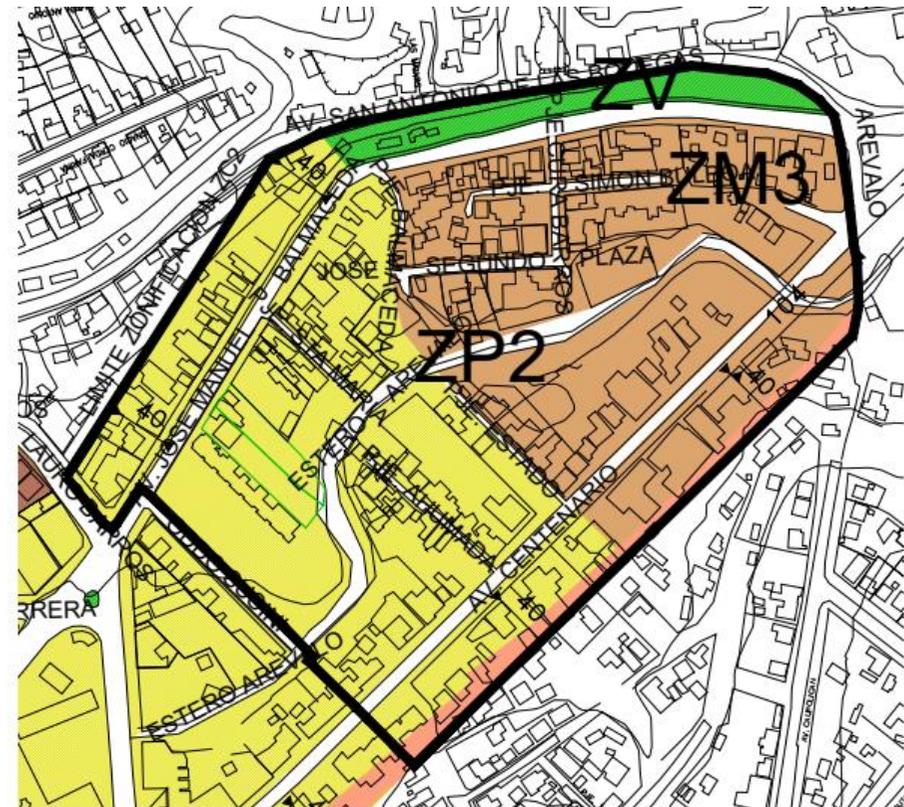


Tabla N° 5  
Zona Comercial 2 (ZC2) propuesta y zonas ZC- ZM3 actuales

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL	
	Zona Comercial 2 (ZC 2)	Zona Comercial (ZC)	Zona Mixta 3 (ZM3)
Superficie predial mínima	500 m2	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	600 hab/há	400 Hab/Há	500 Háb/Há.
Coeficiente de Ocupación de Suelo	1.0	1,00 para edificación continua en placa comercial 0,40 en los pisos restantes.	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más
Coeficiente de Constructibilidad	8	3,5 para sitios hasta 500 m2; 5,0 para sitios de 501 a 800 m2.	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos
Usos de suelo	<p><b>Residencial Art. 2.1.25. O.G.U.y C.</b>  <b>Equipamiento: Art. 2.1.33. O.G.U.y C.</b> Científico; Comercio; Culto y Cultura; Deporte; Educación; Esparcimiento; Salud; Seguridad; Se excluyen establecimientos destinados a cárcel. Servicios; Social;  <b>Infraestructura. Art. 2.1.29. O.G.U. y C.</b>  – Se permite los siguientes usos;  Infraestructura de transporte;  - Terminales de transporte terrestre;  - Estaciones de intercambio modal.  - Edificios y playas de estacionamientos  <b>Infraestructura Energía.</b>  Sólo del tipo estaciones de telefonía celular.  <b>Infraestructura sanitaria.</b> Se excluyen en toda su dimensión  <b>Espacio público. Art. 2.1.30. O.G.U.y C.</b>  <b>Áreas verdes. Art. 2.1.31. O.G.U.y C.</b></p>	<p><b>Residencial,</b>  <b>Equipamiento:</b> Científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros de servicio automotor talleres mecánicos;  <b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;  Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;  <b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p><b>Residencial</b>  <b>Equipamientos:</b> Científico; comercial; de culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios; artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos;  <b>Infraestructura de transporte</b> del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento;  <b>Infraestructura de telecomunicaciones</b> sólo estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos.  <b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>



Tabla N° 6

Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona Comercial y de Servicios 1 (ZCS1) propuesta y zonas ZO- ZM3 actuales

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL	
	Zona Comercial y Servicios 1 (ZCS1)	Zona Oficinas (ZO)	Zona Mixta 3 (ZM3)
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	600 hab/há	550 Háb/Há	500 Háb/Há.
Coefficiente de Ocupación de Suelo	1.0	1.00 para edificación en placa continua hasta 10,50 m. de altura; y 0.40 en los restantes pisos.	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más
Coefficiente de Constructibilidad	8	3,5 para sitios hasta 800 m <sup>2</sup> 5.0 para sitios de 801 a 2.000 m <sup>2</sup> determinada por aplicación de rasante para sitios de más de 2.001 m <sup>2</sup>	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos
Usos de suelo	<p><b>Residencial</b> Art. 2.1.25. O.G.U.y C.</p> <p><b>Equipamiento:</b> Art. 2.1.33. O.G.U.y C. Científico; Comercio; Culto y Cultura; Deporte; Educación; Esparcimiento; Salud; Seguridad; Se excluyen establecimientos destinados a cárcel; Servicios; Social;</p> <p><b>Infraestructura.</b> Art. 2.1.29. O.G.U. y C. – Se permite los siguientes usos;</p> <p>Infraestructura de transporte;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal.</li> <li>- Edificios y playas de estacionamientos</li> </ul> <p><b>Infraestructura Energía.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sólo del tipo estaciones de telefonía celular.</li> </ul> <p><b>Infraestructura sanitaria.</b> Se excluyen en toda su dimensión</p> <p><b>Espacio público.</b> Art. 2.1.30. O.G.U.y C.</p> <p><b>Áreas verdes.</b> Art. 2.1.31. O.G.U.y C.</p>	<p><b>Residencial,</b></p> <p><b>Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros de servicio automotor talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p>Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p><b>Residencial</b></p> <p><b>Equipamientos:</b> Científico; comercial; de culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios; artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura de transporte</b> del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p><b>Infraestructura de telecomunicaciones</b> sólo estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos.</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>

iii.2.d) Zona Comercial y de Servicios 2 (ZCS2) y actuales zonas Z0- ZM3

Gráfico N° 9  
Zona Comercial y de Servicios 2 (ZCS2) y actuales zonas Z0- ZM3

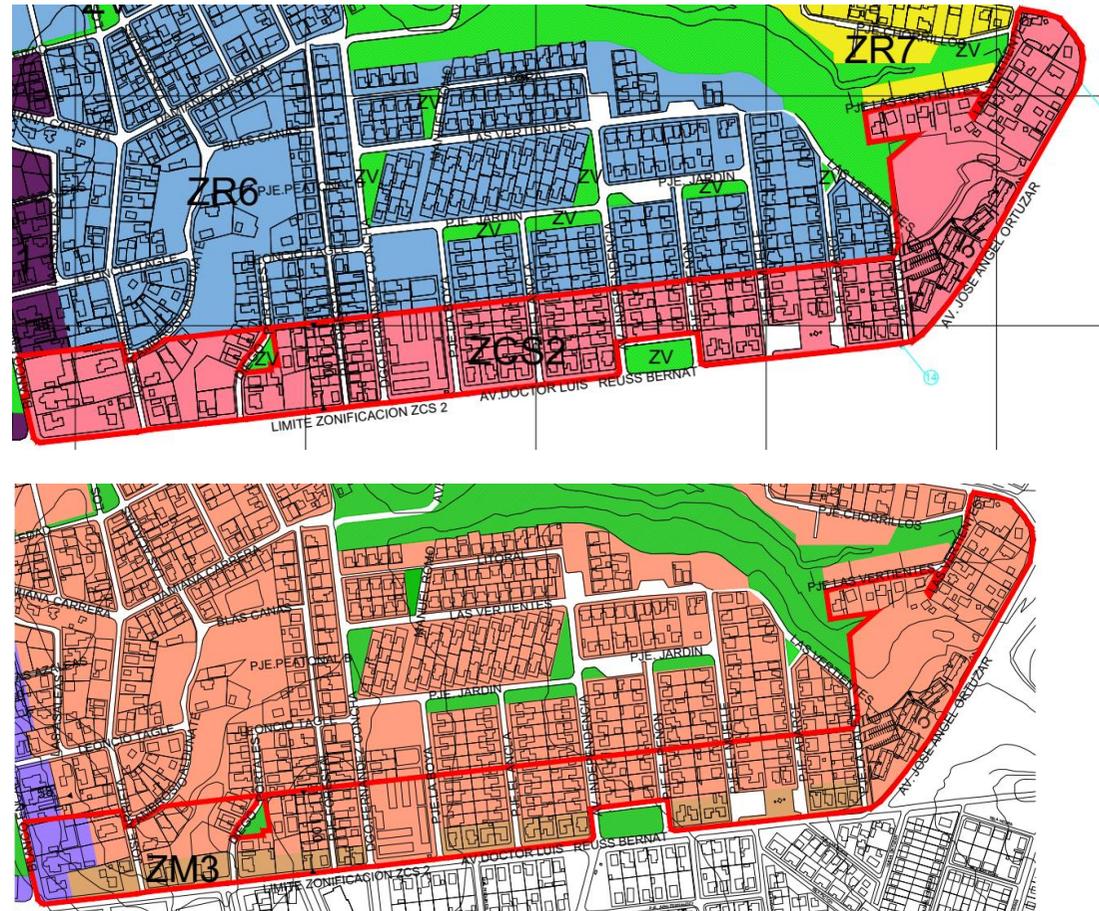


Tabla N° 7  
**Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona Comercial y de Servicios 2 (ZCS2) y actuales zonas Z0- ZM3**

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL	
	Zona Comercial y Servicios 1 (ZCS1)	Zona Oficinas (ZO)	Zona Mixta 3 (ZM3)
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	600 hab/há	550 Háb/Há	500 Háb/Há.
Coefficiente de Ocupación de Suelo	1.0	1.00 para edificación en placa continua hasta 10,50 m. de altura; y 0.40 en los restantes pisos.	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más
Coefficiente de Constructibilidad	8	3,5 para sitios hasta 800 m <sup>2</sup> 5.0 para sitios de 801 a 2.000 m <sup>2</sup> determinada por aplicación de rasante para sitios de más de 2.001 m <sup>2</sup>	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos
Usos de suelo	<p><b>Residencial</b> Art. 2.1.25. O.G.U.y C.</p> <p><b>Equipamiento:</b> Art. 2.1.33. O.G.U.y C. Científico; Comercio; Culto y Cultura; Deporte; Educación; Esparcimiento; Salud; Seguridad; Se excluyen establecimientos destinados a cárcel; Servicios; Social;</p> <p><b>Infraestructura.</b> Art. 2.1.29. O.G.U. y C. – Se permite los siguientes usos;</p> <p>Infraestructura de transporte;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal.</li> <li>- Edificios y playas de estacionamientos</li> </ul> <p><b>Infraestructura Energía.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sólo del tipo estaciones de telefonía celular.</li> </ul> <p><b>Infraestructura sanitaria.</b> Se excluyen en toda su dimensión</p> <p><b>Espacio público.</b> Art. 2.1.30. O.G.U.y C.</p> <p><b>Áreas verdes.</b> Art. 2.1.31. O.G.U.y C.</p>	<p><b>Residencial,</b></p> <p><b>Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros de servicio automotor talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p>Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p><b>Residencial</b></p> <p><b>Equipamientos:</b> Científico; comercial; de culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios; artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos;</p> <p><b>Infraestructura de transporte</b> del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento;</p> <p><b>Infraestructura de telecomunicaciones</b> sólo estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos.</p> <p><b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>

iii.2.e) Zona Residencial 6 (ZR6) Propuesta y Zona Residencial 5 (ZR5) actual

Gráfico N° 10  
Zona Residencial 6 (ZR6) Propuesta y zona Zona Residencial 5 (ZR5) actual

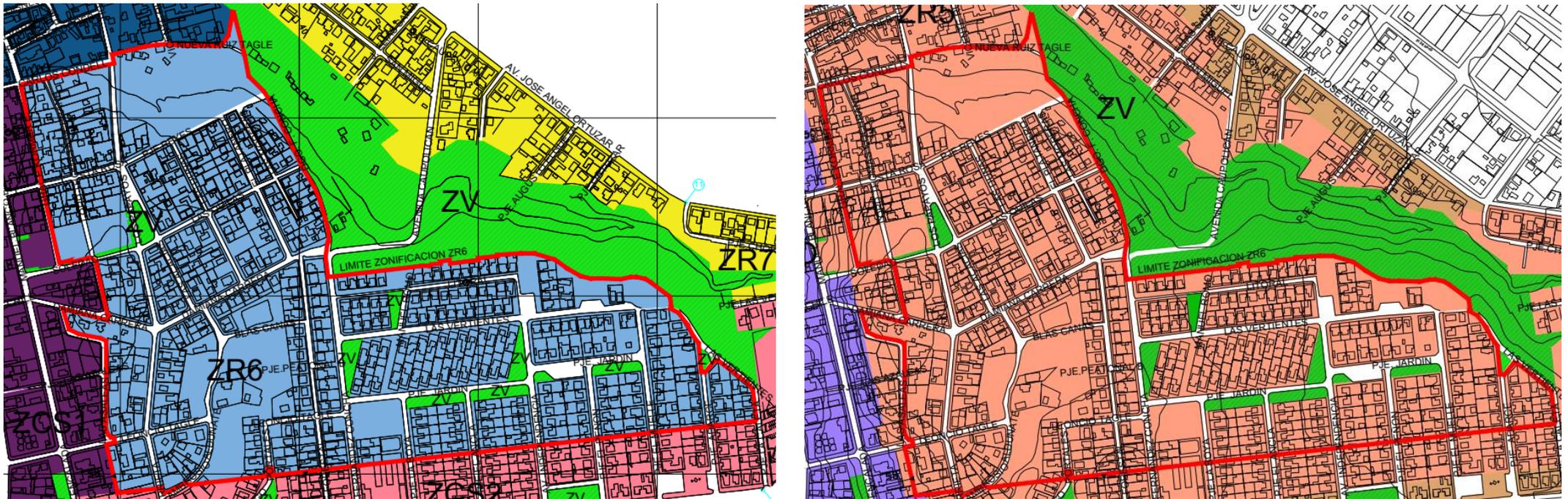


Tabla N° 8  
**Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona Residencial 6 (ZR6) Propuesta y zona Zona Residencial 5 (ZR5) actual**

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL
	ZONA RESIDENCIAL 6 (ZR6)	Zona Residencial 5 (ZR5)
Superficie predial mínima	500m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	400 háb/há	500 Háb/Há.
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más
Coeficiente de Constructibilidad	6	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos
Usos de suelo	<p><b>Residencial.</b> Art.2.1.25. O.G.U. y C.  <b>Equipamiento:</b> Art.2.1.335. O.G.U. y C            Científico; Comercio; Culto y Cultura; Deporte; Educación; Esparcimiento; Salud; Seguridad. Se excluyen establecimientos destinados a cárcel: Servicios; Social  <b>Infraestructura;</b> No considera. Infraestructura de Transporte; Infraestructura Sanitaria; Infraestructura Energética.  <b>Espacio público.</b> Art.2.1.30. O.G.U. y C  <b>Áreas verdes.</b> Art.2.1.31. O.G.U. y C</p>	<p><b>Residencial,</b>  <b>Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros de servicio automotor talleres mecánicos;  <b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;            Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;  <b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>

iii.2.f) Zona Residencial 7 (ZR7) propuesta y zonas ZR5- ZM3 actuales

Gráfico N° 11

Zona ZR7 Propuesta y zonas ZR5 y ZM3 actuales

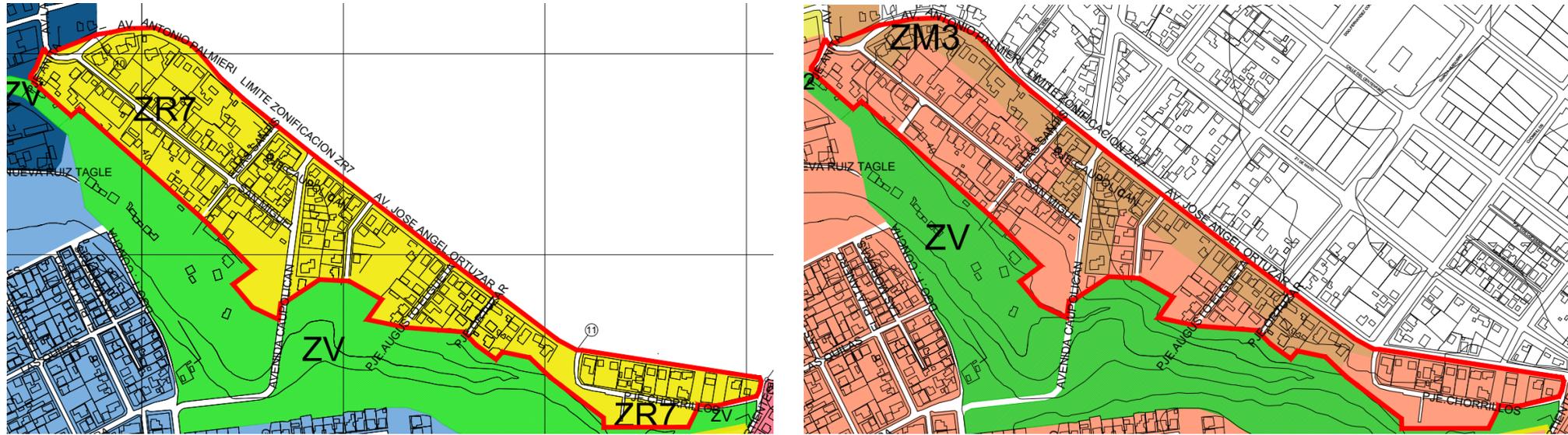


Tabla N° 9  
**Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona ZR7 Propuesta y zonas ZR5 y ZM3 actuales**

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL	
	ZONA RESIDENCIAL 7 (ZR7)	Zona Residencial 5 (ZR5)	Zona Mixta 3 (ZM3)
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	400 Hab/Há	500 Háb/Há.	500 Háb/Há.
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.6	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más	0.40 para edificaciones de 4 pisos o menos. 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más
Coeficiente de Constructibilidad	4	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos	0.8 hasta 2 pisos; 1.6 para 3 o más pisos
Usos de suelo	<p><b>Residencial.</b>  <b>Equipamiento:</b> Científico; Comercio; Culto y Cultura; Deporte;  Educación; Esparcimiento; Salud; Seguridad; Se excluyen establecimientos destinados a cárcel; Servicios; Social;  <b>Infraestructura.</b> Terminales de transporte terrestre; Estaciones de Intercambio modal; Edificios y playas de estacionamientos.  <b>Espacio público.</b>  <b>Áreas verdes.</b></p>	<p><b>Residencial,</b>  <b>Equipamiento:</b> científico; comercial; culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo centros de servicio automotor talleres mecánicos;  <b>Infraestructura</b> de transporte sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento;  Infraestructura de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular; almacenamientos inofensivos;  <b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>	<p><b>Residencial</b>  <b>Equipamientos:</b> Científico; comercial; de culto y cultura; deportivo; educacional; esparcimiento; salud; seguridad; servicios; social; servicios; artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos;  <b>Infraestructura de transporte</b> del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento;  <b>Infraestructura de telecomunicaciones</b> sólo estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos.  <b>Áreas verdes y espacios públicos.</b></p>

iii.2.g) Zona Áreas Verdes Públicas (ZV) propuesta y zona ZP2 actual

Gráfico N° 12  
Zona Áreas Verdes Públicas (ZV) propuesta y zona ZP 2 actual



Tabla N° 10

## Normas urbanísticas actuales y proyectadas - Zona Áreas Verdes Públicas (ZV) propuesta y zona ZP 2 actual

CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROPUESTA	ACTUAL
	Zona Áreas Verdes Públicas (ZV)	Zona de Protección 2 (ZP 2)
Superficie predial mínima	Las condiciones de edificación para las construcciones complementarias, serán determinadas en los proyectos específicos, a aprobar por la Dirección de Obras Municipales.  Las áreas verdes de uso público se sujetarán a las normas con tenidas en los Art. 2.1.30 y 2.1.31. de la O.G.U.y C.	10.000m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima	No aplica	No Aplica
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0	0
Coefficiente de Constructibilidad	0	0
Usos de suelo	Espacio público. Art.2.1.30. O.G.U. y C Área verde. Art.2.1.31. O.G.U. y C	<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.

iii.2.h) Comentarios específicos atendiendo a la realidad comunal en materia de áreas verdes, a saber:

iii.2.h.1. Dotación de áreas verdes de San Antonio

El principal indicador utilizado en Chile para evaluar la disponibilidad de áreas verdes urbanas es la superficie total de áreas verdes dividida por el número de habitantes, teniéndose como valor de referencia **9 m<sup>2</sup>/hab**, propuesto por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

La comuna de San Antonio cuenta con **2,99 m<sup>2</sup>/hab** de áreas verdes, siendo ese estándar absolutamente deficitario. En el área en estudio existen algunas plazas y plazuelas que resultan totalmente insuficientes para atender la demanda de la población. No obstante, existe un gran potencial de superficies susceptibles de ser tratadas como áreas verdes públicas y, por ende, beneficiar a toda la población del sector.

iii.2.h.2. Dotación de áreas verdes en el área intervenida

En el área en estudio existe una muy escasa dotación de áreas verdes, resultando muy difícil generar otras nuevas, dado el alto grado de consolidación del sector.

No obstante, existen dos importantes superficies susceptibles de habilitarse como tales: las cuencas del Estero Arévalo (en el cauce abierto de su tramo urbano) y la Quebrada Huallipén.

En el caso del Estero Arévalo (cauce abierto), se trata de una franja de una longitud de aproximadamente 500 metros, un ancho promedio de 15 metros y una superficie estimada de **7.500 m<sup>2</sup>**. Existen diversas alternativas para el aprovechamiento recreativo de esa área, desde la habilitación de deportes hasta el abovedamiento del cauce y construcción de un área verde tradicional.

La habilitación de esta área verde tiene obvias ventajas medioambientales: la primera de ellas es aumentar la biodiversidad dentro de un entorno urbano, seguidamente, desarrollar un corredor verde que estaría ubicado a lo largo del cauce, facilitando la conectividad peatonal de parte del centro, reduciendo el uso de vehículos particulares y transporte público.

Esta faja se encuentra zonificada como Zona de Protección 2 Restricción de quebradas y cursos de agua naturales (ZP2) en el PRC vigente y recoge el aporte de quebradas menores de los sectores Bellavista, Placilla y Cerro Alegre así como las aguas lluvias del sector céntrico. Su cabecera presenta una altura inferior a los 200 m.s.n.m. Su último tramo de 1500 metros atraviesa la zona urbana, siendo canalizado unos 500 metros en tanto los últimos 730 metros antes de descargar sus aguas en el mar se encuentra abovedado desde la década de 1930. Al respecto, cabe señalar que la declaratoria de zona de protección del PRC se formuló sin el necesario estudio y, no existiendo elementos de flora, fauna y/o paisaje en el tramo urbano del estero, tal zonificación no resulta funcional para efectos de incorporarlo al patrimonio urbano como un área recreativa, como sí sucede al zonificarla como ZV.

Fotografías N° 6  
**Esterio Arévalo**



Cauce Estero Arévalo  
Abierto 510 mts.



Descarga final Cauce  
Esterio en playa Pacheco Altamirano

Una situación análoga, en lo que respecta a potencial de un área para el desarrollo de actividades propias de las áreas verdes y el espacio público, es la Quebrada Huallipén, con una superficie de aproximadamente **107.000 m<sup>2</sup>**.

En la parte baja de esta quebrada el PRC actual considera una pequeña Zona de Protección de Quebradas, ZP2, que finaliza en el pasaje Vicente Ruiz Tagle, donde comienza su abovedamiento. En el IPT propuesto, esta zona se redefine como Zona de Áreas Verdes Públicas ZV, por razones análogas a las tenidas en consideración para el Estero Arévalo.

Fotografía N° 7  
**Quebrada Huallipén**



iv. **Ámbitos de aplicación temporal de la modificación.**

Conforme lo dispone el Artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativo a la actualización de los IPT, éstos deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General. No obstante, aprovechando la coyuntura actual, en que el municipio se encuentra estudiando una modificación integral del PRC, se estima que en un plazo de alrededor de 5 años pudiera revisarse la presente modificación, en un contexto integral y ajustado a la evolución del centro urbano.

**d. LAS POLITICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y MEDIO AMBIENTE QUE ENMARCAN LA PROPUESTA DE POLITICA, PLAN O INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Se registra a continuación los antecedentes referidos a las políticas de desarrollo sustentable y las implicancias en modificación al PRC.

Tabla N° 11  
**Política de Desarrollo Sustentable.**

<b>Instrumento requerido</b>	<b>Descripción</b>	<b>Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.</b>
Constitución Política de la República de Chile	Artículo 19 numeral 8º.- El derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación. Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza.	Los principales objetivos del derecho ambiental son mantener un adecuado control de la contaminación y la conservación y gestión de los recursos. Sus leyes buscan la forma de proteger y cuidar el medio ambiente y al mismo tiempo la salud humana.

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
	<p>La ley podrá establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos o libertades para proteger el medio ambiente;</p>	<p>Al respecto, la propuesta de modificación al PRC en el sector céntrico de la ciudad, permitirá Rectificar 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 y modificar actual redacción de la Ordenanza Local.</p> <p>Por otra parte, la modificación del actual PRC, busca privilegiar las características de barrio de los sectores altamente poblados, y crear áreas verde para el uso público.</p>
<p>Ley N° 19.300 Ley de Bases General del Medio Ambiente; Decreto 95 (Modifica el D.S. N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental); Ley N° 20.417, MINSEGPRES de 2010, que crea el Ministerio del Medio Ambiente; el Servicio de Evaluación Ambiental; y la Superintendencia del Medio Ambiente; Decreto N° 32 de 2015 del MMA, Reglamento para la EAE</p>	<p>El espíritu de la ley N° 19.300 señala que “Entre los desafíos que presenta esta tarea se halla una de gran importancia: volver a establecer una sana relación entre economía, naturaleza y comunidad humana”.</p> <p>La protección ambiental no puede plantearse como un dilema frente al desarrollo, sino como uno de sus elementos. Cuando hablamos de desarrollo sustentable, estamos pensando en crecimiento económico con equidad social y con preservación y cuidado de los recursos naturales. En cuanto a los fundamentos del proyecto considera los siguientes:</p> <p>La política ambiental tiene por objeto definir los principios rectores y objetivos básicos acerca de los que el país se propone alcanzar en materia ambiental, conciliándolos con las políticas económicas, sociales y de desarrollo que implemente el Gobierno;</p> <p>Un segundo elemento de la gestión ambiental es la legislación;</p>	<p>De acuerdo a lo señalado por ley N° 19.300 es un marco regulatorio que nos permite vivir en un medio ambiente libre de contaminación y la preservación del medio natural para lo cual establece los principios básicos en cuanto a materia ambiental se desarrolle en nuestro país, a través de una legislación eficiente que permita regular los diferentes procesos productivos, debiendo contar para ello, con una institucionalidad. Esta normativa establece como un eje relevante la participación ciudadana en los distintos procesos de calificación como las EIA y DIA.</p> <p>Por otra parte, la EAE es un instrumento que ayuda a la decisión estratégica planes o programas que mejore la integración de la dimensión ambiental y de sostenibilidad en planes y programas en el ámbito local o regional, según sea el caso. Finalmente, cualquier persona natural o jurídica puede conocer y participar del proyecto, convirtiendo la participación ciudadana como un actor relevante.</p> <p>Nuestro proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal en sector céntrico de la ciudad, cumple absolutamente con lo señalado en Decreto N° 32</p>

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
	La institucionalidad ambiental es también un pilar fundamental de la gestión ambiental.	
Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.	Las Municipalidades como corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, tienen por finalidad satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas, correspondiéndoles la administración local de cada comuna o agrupación de comunas que determine la ley, según establece el artículo 118 de la Constitución Política de la República y el artículo 1° de la Ley N° 18.685, Orgánica Constitucional de Municipalidades (en adelante, Ley N° 18.695). Para el cumplimiento de sus funciones generales, así como de las específicas señaladas en los artículos 3° -funciones privativas o no compartidas- y 4° -funciones no privativas o compartidas, los organismos de administración comunal tienen como atribución esencial para el cumplimiento de sus funciones, el dictar resoluciones obligatorias con carácter general o particular. Así, esta potestad normativa de que gozan, se traduce precisamente en la dictación de resoluciones, las cuales pueden revestir la forma jurídica de ordenanzas, reglamentos municipales, decretos alcaldicos e instrucciones, todos denominados instrumentos normativos municipales unilaterales	<p>Las municipalidades gozan de autonomía y forman parte de la administración del Estado. De acuerdo a lo señalado en el Manual de Gestión Municipal de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo (SUBDERE), la naturaleza jurídica de las municipalidades es dual: por una parte son órganos de la Administración del Estado (artículo 1º de la Ley N° 18.575) y, por otro lado, son autónomas en cuanto deben asumir sus propias decisiones en el contexto de sus atribuciones y funciones legales.</p> <p>Según el Párrafo 2 Artículo 3 correspondará a las municipalidades las siguientes funciones privativas. (...) d) La planificación y regulación urbana de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes.</p> <p>Al respecto la modificación al PRC en sector céntrico permitirá;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Corregir las actuales contradicciones entre la Ordenanza Local y el Plan Regulador;</li> <li>-Rectificar disposiciones no ajustadas a derecho tales como zonificación diferida por pisos; exigencia de alturas mínimas; reglamentación de cierros en sitios con edificaciones; etc.);</li> <li>-Rectificación de la redacción de la Ordenanza Local en los términos indicados.</li> <li>-Actualización de la vialidad interna e incorporación de nuevos proyectos viales (eje Independencia-Caupolicán)</li> <li>-Actualización de la zonificación, que responda en forma oportuna a la demanda de viviendas; actividades productivas, equipamiento, infraestructura y bienes urbanos de acuerdo a los requerimientos de los diferentes sectores.</li> </ul>

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
<p>DFL N° 458, V. y U. de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; y DS N° 47, V. y U. de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones</p>	<p>Es el cuerpo legal que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las acciones de planificación urbana, urbanización y las construcciones, que se desarrollen en todo el territorio de la nación (Artículo 1° y 2° LGUC).</p>	<p>De acuerdo al DFL N° 458 párrafo 4° De la Planificación Urbana Comunal Artículo 41°. Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social. El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.</p> <p>La modificación del PRC propuesta busca actualizar y generar normas urbanistas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.</p>
<p>Decreto N° 78, V. y U. de 2013, Política Nacional de Desarrollo Urbano;</p>	<p>Política Nacional de Desarrollo Urbano que oriente el actuar de las autoridades. El urbanismo, también desde una perspectiva más amplia, que tiende a la ordenación integral del territorio. Esta perspectiva superior constituye hoy por hoy una disciplina de un objetivo más amplio y ambicioso, que reúne una suma de conocimientos sustanciales, relacionados no sólo con la planificación, construcción y conservación de las ciudades, sino con el estudio de sus relaciones socio-económica-ambientales,</p>	<p>Al respecto la convergencia del Decreto N° 78 y la propuesta, tienen varias afinidades, dado que, por un lado, como lo hemos señalado en los Objetivos se busca modificar la actual zonificación del sector céntrico, generando en primera instancia un ordenamiento integral del territorio, dándole a este perímetro el desarrollo y la proyección que el área requiere. En párrafos anteriores se ha señalado que, en este perímetro se vienen reproduciendo los mismos problemas y conflictos que resultaron de la aplicación del PRC de 1984 y, posteriormente, del IPT de 2006. Ninguna de esas iniciativas presentó algún tipo de innovación relevante para esta área, consecuencia de ello es el deterioro urbano; la consolidación de una tipología</p>

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
	que se dan a diario dentro del fenómeno urbano.	arquitectónica obsoleta; y un excesivo fraccionamiento o atomización del suelo, entre otros efectos
<p>Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Sateélite Borde Costero Sur (Comunas de San Antonio, Cartagena, El Tabo, El Quisco y Algarrobo)</p> <p>Ordenanza PIV/SBC- Sur 1 Seremi Vivienda y Urbanismo V Región Abril del 2005.</p> <p>Incluye a la Comuna de San Antonio (aprobada por Resolución N°31-4 afecta, de fecha 27.02.06. del Gobierno Regional de Valparaíso; publicada en el Diario Oficial N°38.446 de fecha 24 de abril del 2006; y su calificación ambiental favorable a través de la Resolución Exenta N°136 de fecha 22.07.02. de la Comisión Regional del Medio Ambiente COREMA de la Región de Valparaíso.</p>	<p>PARRAFO 2</p> <p>Intensidad de Ocupación del Territorio.</p> <p>ARTICULO 3.6</p> <p>Los Planes Reguladores Comunales deberán definir la intensidad de utilización del suelo de su territorio, estableciendo las normas urbanísticas necesarias con la finalidad de obtener que el territorio ofrezca alternativas de localización respecto de la potencialidad del suelo, que evite un uso segregado del suelo urbano y que determine niveles de integración, tanto al interior del área comunal, como con el resto del área intercomunal.</p> <p>ARTICULO 3.7</p> <p>Los Planes Reguladores Comunales podrán fijar sus propios estándares de intensidad de ocupación territorial, respetando las densidades definidas por el presente instrumento, según sean las características propias de cada comuna y las especiales condiciones que cada una de ellas pretenda consolidar dentro de su territorio.</p>	<p>Tal como lo hemos señalado en punto I literal "c" la propuesta de modificación al PRC 2006, busca regular en forma adecuada la utilización del suelo.</p> <p>De acuerdo a Ordenanza PIV/SBC-Sur 1 en su Párrafo 3 Intensidad de Ocupación del Territorio. Artículo 5 señala expresamente: "La intensidad de ocupación del territorio de los centros poblados, dependerá de la distribución de densidades netas al interior de las áreas urbanas de la respectivas comunas, lo que será definido en los respectivos Planes Reguladores Comunales, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 600 Hab/há en las zonas con mayor intensidad de ocupación.</p> <p>En relación a lo señalado, la propuesta se ajusta a la densidad máxima permitida.</p> <p>En cuanto a Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico. (ZPCP), ninguna de las zonificaciones propuestas contraviene lo contenido en dicho marco normativo, se reemplaza esa zonificación por ZV ya que, tal como se analiza en el capítulo respectivo, esta última designación resulta más funcional a los objetivos funcionales del plan.</p>
<p>LEY NÚM. 20.958 Establece un Sistema de Aporte al Espacio Público.</p> <p>Publicado en Diario Oficial Núm. 41.584 Sábado 15 de Octubre de 2016.</p>	<p>"Artículo 28 ter.- Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las característi-</p>	<p>En propuesta de Modificación al PRC en sector céntrico de la comuna, se hace especial hincapié en los límites de cada zonificación.</p> <p>Para el caso del artículo 169, se define el concepto densificación "el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes ocupantes o edificación".</p> <p>Al respecto, se comenta en punto IV.1.4. Condiciones de Subdivisión</p>

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
	cas arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.	Predial. Zona Mixta 3. (ZM3) letras a), b) y c). lo relativo a la densidad.
Reglamento sobre Mitigaciones de Impacto al Sistema de Movilidad Local derivados de Proyectos de Crecimiento Urbano D.S. N°30 de fecha 12.04.17. MINVU	De acuerdo al punto 5° señala que “en consecuencia, resulta necesario reglamentar el procedimiento y metodología conforme a los cuales se elaborarán y evaluarán los informes de mitigación que deberán presentar los titulares de los proyectos en aquellos casos en los que su presentación resulte obligatoria; así como reglamentar los términos en que se deben presentar las solicitudes de ejecución alternativa de aportes al espacio público”.	Se establecen dichas medidas en propuesta de nueva Ordenanza Local.
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).	De acuerdo a Decreto 458 <sup>10</sup> Párrafo 4° De la Planificación Urbana Comunal Artículo 41° Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social. La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.	La presente modificación al PRC permitirá promover el desarrollo armónico del territorio, compatible con los diferentes usos de suelos propuestos.
Plan de Desarrollo Comunal PLADECO 2019-2024.	De acuerdo a un trabajo en conjunto entre comunidad y el municipio se definieron	Propiciar el desarrollo armónico entre el territorio urbano, rural y la actividad portuaria de la comuna, a través de

<sup>10</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo Decreto 458 última publicación 13 Febrero 2019

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
<p>Decreto Alcaldicio N° 543 del 31 Enero 2020.</p> <p><b>AREA ESTRATEGICA</b></p>	<p>líneamientos comunales sustentados en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) que promueven el desarrollo social, económico y cultural de la comuna de forma sustentable.</p> <p>Algunos Objetivos Estratégicos:</p> <p>Gestión del Desarrollo Económico y Territorial.</p> <p>Gestión y Desarrollo Social</p> <p><b>Gestión Ambiental</b></p>	<p>políticas que fortalezcan la vinculación y coordinación en áreas de planificación y ordenamiento territorial, infraestructura pública, turismo, desarrollo productivo, fomento del capital humano y la gestión por competencias. Lo anterior, para fortalecer alianzas públicas y privadas que permitan la atracción de la inversión y el desarrollo económico local, en concordancia con la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, Desarrollo rural, la Estrategia Regional, los estándares de calidad de vida, entre otros.</p> <p>Promover el respeto de los derechos de las personas en condiciones de vulnerabilidad y exclusión social, velando por la coordinación, consistencia y coherencia con políticas, planes y programas que busquen garantizar el desarrollo social y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, tanto a nivel individual como colectivamente. También procura que otras personas o instituciones limiten o restrinjan el ejercicio y goce de derechos de las personas, propiciando el sentido de pertenencia, la participación ciudadana en la gestión pública y de control social.</p> <p>Impulsar el desarrollo sostenible de la comuna promoviendo la gobernanza ambiental comunal participativa e integrada con los distintos actores comunales, que permita un ordenamiento ambiental estratégico de nuestro territorio; junto con el resguardo y preservación del patrimonio ambiental comunal, con principios de responsabilidad, prevención y gradualidad, en un contexto de mitigación y adaptación al cambio climático.</p>

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
<b>OBJETIVOS ESTRATEGICOS.</b>	<p><b>Planificación Ordenamiento Territorial Urbano.</b></p> <p><b>Desarrollo e Infraestructura Urbano.</b></p> <p><b>Relación Ciudad Puerto.</b></p> <p><b>Ambiente de Negocios y Atracción de Inversión.</b></p> <p><b>Gestión de Riesgo de Desastres Naturales</b></p> <p><b>Planificación y Gestión Medio Ambiental.</b></p>	<p>Fortalecer los instrumentos de planificación y desarrollo territorial de manera armonizada con las políticas, planes y programas del nivel central, regional y local. Además de lograr un desarrollo socialmente integrado, ambientalmente equilibrado y económicamente competitivo.</p> <p>Mantener, mejorar y generar espacios públicos aumentando la cobertura de infraestructura pública, disminuyendo la brecha existente para mejorar estándares y calidad de vida de los habitantes de la comuna.</p> <p>Elaborar, formalizar e implementar una Gobernanza que permita orientar, regular, coordinar y asegurar un desarrollo sostenible y armónico entre la ciudad y la actividad portuaria, generando mecanismos de evaluación y actualización de las políticas que fortalezcan la vinculación y coordinación entre estos actores.</p> <p>Posicionar a la comuna como una ciudad emergente, segura y confiable para la instalación de empresas y la atracción de inversiones que contribuyan al desarrollo económico, teniendo en el centro el bienestar de las personas y su calidad de vida.</p> <p>Identificar, gestionar y desarrollar acciones de prevención, mitigación y respuesta, orientadas a la protección de las personas, sus derechos, bienes materiales e inmateriales y medioambiente, frente a los riesgos y daños que afectan el territorio.</p> <p>Fomentar y consolidar la planificación y gestión ambiental mediante el fortalecimiento de los procesos de gobernanza ambiental sostenible, la educación, sistemas de evaluación y fiscalización ambiental, la eficiencia energética e hídrica y el uso de energías renovables</p>

Instrumento requerido	Descripción	Relación con modificación al PRC San Antonio Centro.
	<b>Gestión de Áreas Verdes y Parques Urbanos.</b>	no convencionales (ERNC) en infraestructura pública de la comuna. Mejorar la accesibilidad, espacios públicos y su equipamiento, el número, superficie y calidad de las áreas verdes para satisfacer las necesidades de los vecinos

**e. IDENTIFICACION Y DESCRIPCION DE OBJETIVOS AMBIENTALES Y SUS ALCANCES**

El Reglamento 32/2015 para la evaluación EAE indica en su artículo 4 letra “k” Objetivos Ambientales *las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a EAE*. Lo mismo es indicado en la DDU 430<sup>11</sup> Al respecto, en la Tabla N° 12 (elaborada de acuerdo a la Guía de Orientación para el uso de la EAE en Chile<sup>12</sup>) se exponen los objetivos ambientales de la propuesta.

Tabla N° 12  
**Objetivos Ambientales de la propuesta**

Objetivos Ambientales	Alcance: Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad
Mejorar la actual precariedad y obsolescencia estructural del sector céntrico, mediante su renovación urbana <sup>13</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desarrollo heterogéneo el uso de suelos.</li> <li>✓ Crecimiento en altura regulada.</li> <li>✓ Recuperación y ahorro de suelo.</li> <li>✓ Evitar la instalación de nuevos proyectos habitacionales en zona rural.</li> <li>✓ Evitar el continuo crecimiento horizontal o suelo disperso.</li> <li>✓ Potenciar el casco céntrico con actividades complementarias del intercambio y abastecimiento frente a nuevos proyectos a ejecutarse en la zona (logísticas, entre otras).</li> <li>✓ Propender al desarrollo de nueva infraestructura para complementar las futuras necesidades que generará el Mega proyecto “Puerto Exterior San Antonio”.</li> <li>✓ Resolver el actual hacinamiento del equipamiento comercial.</li> </ul>
Impulsar una densificación eficiente en el centro urbano, evitándose la subutilización de la infraestructura y ocupación de suelo extensivo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ En las zonificaciones residenciales se favorece la identidad de barrio.</li> <li>✓ Mejor utilización de dotación de transporte público, servicios y equipamientos básicos y comercio, imprescindibles para desarrollar la vida cotidiana.</li> <li>✓ Disminuye el uso del vehículo particular, por consiguiente el flujo vehicular, minimizándose el ruido y contaminación ambiental por emisión de gases.</li> </ul>
Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores deteriorados o predios que actualmente se encuentran	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Recuperar suelo urbano deteriorado y/o subutilizado, aprovechando las potencialidades de reconversión según las demandas actuales de la población.</li> </ul>

<sup>11</sup> DDU 430 Circular Ord,N° 180 del 14 Abril 2020 página 8.

<sup>12</sup> <https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2015/12/Guia-de-orientacion-para-la-eae-en-Chile.pdf>. Página 40 Plantilla 8.

<sup>13</sup> Nota; Los Objetivos Ambientales fueron elaborados considerando lo señalado en documento “Nueva Agenda Urbana” Habitar III A/RES/71/256\* Naciones Unidas 2017. Artículos 51,52 y 53. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

<b>Objetivos Ambientales</b>	<b>Alcance: Relación con los valores, preocupaciones y problemas de ambiente y de sustentabilidad</b>
en desuso, mediante disposiciones normativas permitiendo su Integración urbana	✓ Los problemas de carácter sanitario y delincuencia que se presentan en diferentes espacios privados o edificios en precarias condiciones constructivas, deberán ajustarse a nueva normativa.
Resguardo y generación de áreas verdes mediante disposición en nueva normativa	✓ Impedir todo tipo de construcción en áreas verdes. ✓ Protegiendo flora y fauna existente en Quebrada Huallipen.

**f. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE.**

En el Reglamento de EAE<sup>14</sup> (artículo 4 letra c), se precisa conceptualmente el concepto “*Criterio de Desarrollo Sustentable*” como *aquél que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado*”

Al respecto, se enuncian los tres Criterios de Desarrollo Sustentables que han sido identificados, que nos permitirán conseguir los objetivos propuestos por la presente modificación y lograr un desarrollo sustentable, que se hace presente en nuestra propuesta al alcanzar la capacidad que tiene nuestra comuna para hacer un uso responsable de sus recursos, sin agotarlos o exceder su capacidad de renovación.

Es necesario señalar que el Criterios de Desarrollo recoge las actuales deficiencias de carácter estructural que presenta el perímetro, como es la carencia de renovación urbana, la densificación extensiva, existencia de sectores habitacionales vulnerables económicamente y las carencias de Áreas Verdes. Específicamente la zonificación Zona Comercial (ZC) su evolución urbana se logró con densidades mínimas, con una ocupación de suelo extensiva. En definitiva nuestros Criterios de Desarrollo Sustentable respetan y proteger adecuadamente el medio natural haciéndose factible a través del presente Plan. La siguiente tabla se elabora en base Plantilla 9<sup>15</sup>

Tabla N° 13  
**Identificación Criterio de Desarrollo Sustentable**

<b>Criterio de Desarrollo Sustentable.</b>	<b>Descripción. Actual</b>	<b>Objetivo</b>
Consolidación de sistema integrado del uso de suelo en base a las nuevas zonificaciones, manteniendo la adecuada coexistencia entre lo habitacional, lo natural y las actividades de servicios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contradicciones entre la Ordenanza Local y el Plan Regulador;</li> <li>• Disposiciones no ajustadas a derecho tales como zonificación diferida por pisos de las edificaciones;</li> <li>• Exigencia de alturas mínimas;</li> <li>• Reglamentación de cierros en sitios con edificaciones;</li> </ul>	Nueva normativa urbanística promoviendo la renovación urbana en el sector lográndose con ello distribuir de una mejor manera la intensidad del uso de suelo del territorio, fomentándose el crecimiento equitativo y uso mixto.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación de suelo disperso de baja densidad.</li> </ul>	Nueva normativa urbanística regulando una intensidad de uso y ocupación de suelo compatible con el desarrollo urbano y la vida de barrio.

<sup>14</sup>Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica. Decreto N° 32, Artículo 4º.- Definiciones. Fecha publicación: 04.11.2015.

<sup>15</sup> Ídem. Página 40.

Criterio de Desarrollo Sustentable.	Descripción. Actual	Objetivo
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carencia de áreas verdes y debida protección al único pulmón verde existente en el área (Quebrada Huallipén)</li> </ul>	a) Garantizar la conservación la diversidad y riqueza de especies vegetales y fauna existente en Quebrada Huallipen, mediante una regulación muy restrictiva; b) Impedir la edificación en todos aquellos sectores que son declarados áreas verdes, delimitándolas claramente; c) Potenciar la habilitación de un área verde a lo largo de aproximadamente 500 metros del Estero Arévalo

### Dimensiones en base a la Sustentabilidad

**Dimensión económica:** Al aumentar la integración y distribución de la intensidad del uso de suelo, se fomenta el crecimiento equitativo y uso mixto, permitiendo además el desarrollo de inversión privada y pública en proyectos de desarrollo.

**Dimensión Social.** La nueva normativa debe estar acorde a la capacidad de carga del territorio, compatibilizando con las zonas residenciales, servicios, equipamiento y la vida de barrio.

**Dimensión Ambiental.** Mantención y resguardo de los componentes naturales.

### g. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN.

El artículo 4 literal g) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica define conceptualmente el factor Crítico de Decisión en los siguientes términos: *“corresponde a aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr con la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial, influyan en la evaluación.”*

La siguiente tabla fue elaborada en basa a Plantilla 12<sup>16</sup>

Tabla N° 14  
Factor Crítico para la Decisión

Factor Crítico para la Decisión (FCD)	Objetivo/ Descripción de Alcance
	La actual falta de equilibrio espacial y funcional del sector céntrico se plantea como uno de los problemas no resueltos hasta la fecha, generándose serios problemas en el desarrollo y bienestar del área en estudio.  El uso de suelo en el <b>sector céntrico</b> se ha caracterizado por la progresiva ocupación del espacio disponible, en sitios de poca superficie hasta copar la oferta de suelo. Consecuencia de ello es la consolidación de una tipología arquitectónica obsoleta, un excesivo fraccionamiento o

<sup>16</sup> Idem. Pagina 43.

Factor Crítico para la Decisión (FCD)	Objetivo/ Descripción de Alcance
<p><b>Equilibrio espacial y funcional del área en modificación.</b></p>	<p>atomización del suelo.</p> <p>Por otra parte, <b>el sector céntrico</b> tiene un modelo de ocupación de suelo disperso de baja densidad, (400 Hab/Há) con una ocupación extensiva del territorio.</p> <p>La actual imposibilidad de realizar proyectos de inversión dada las actuales normas imperante en PRC.</p> <p><b>Alcance:</b> La nueva normativa deberá definir usos de suelos que sean acordes a los actuales desafíos que la zona en general requiere. Más aún al considerar el desafío por la ejecución del proyecto Puerto Exterior San Antonio.</p> <p><b>Alcance:</b> Las nuevas normas urbanísticas planteadas deben generar las instancias necesarias para generar la renovación de la infraestructura urbana, localización puntual de nuevos usos, densificación del stock construido, fomentar la inversión económica, responder en forma oportuna a las demandas de logística, usos de servicios, comercio, también proteger en forma adecuada a los vecinos, en general se trata de aplicar un enfoque de sustentabilidad que conecte diversos frentes como; conectividad, habitabilidad, espacios públicos, complejidad urbana, dotación de servicios, equipamiento, biodiversidad entre otros.</p>
<p><b>Regulación normativa de Áreas Verdes</b></p>	<p>De acuerdo al Diagnóstico Ambiental, en el perímetro en estudio, existe un total de 21 áreas verde entre plazoletas y plazas, sin embargo, 17 de ellas se ubican en actual Zona Residencial 5, en sector céntrico que involucra las actuales zonificaciones Zona Comercial (ZC) y Zona Mixta 3 (ZM3) existe 1 espacio de recreación o área verde.</p> <p>Frente a la actual exigüidad de áreas verde o áreas de recreación que existe en toda el área, la Quebrada Huallipen adquiere un alto valor como recurso natural, siendo el único espacio verde que alberga flora y fauna, debiendo ser protegido apropiadamente. A la fecha existe una veintena de roles construidos al interior de dicho predio.</p> <p><b>Alcance:</b> La nueva norma deberá regular y conservar este escaso recurso existente en Quebrada Huallipen, impidiendo definitivamente la instalación de viviendas, por otra parte, debe propiciar la ejecución de una forestación apropiada, a lo largo del área Oeste de dicho predio.</p>
<p><b>Regulación normativa e integración de predios en desuso o terrenos baldíos en área céntrica.</b></p>	<p>Se deben considerar dos elementos que han influido en la existencia de predios en desuso o terrenos baldíos en el área céntrica siendo los siguientes;</p> <p>a) Las edificaciones en el sector céntrico fueron construidas a partir de la década de los años 30", Sin embargo, los terremotos de 1985 y 2010 generaron daños de consideración en algunas edificaciones del sector céntrico, en la gran mayoría de ellos solo se encuentra operativa la planta baja, en otros casos las edificaciones fueron demolidos quedando el predio sin uso.</p> <p>b) A finales de 2013 fueron entregadas las obras de remodelación del sector céntrico iniciándose la conexión de la calle Gregorio Mira I. con Avda. Ramón Barros Luco, obras que se constituyen en variables fundamentales para la revitalización del sector céntrico. La ampliación de calle Gregorio Mira I. significó realizar expropiación al costado de vereda sur, quedando a la fecha una cantidad importante de sitios</p>

Factor Crítico para la Decisión (FCD)	Objetivo/ Descripción de Alcance
	<p>eriazos.</p> <p><b>Alcance:</b> La nueva normativa propuesta, es el eje impulsor para permitir la renovación urbana y reconstrucción del área, considerando además que la nueva zonificación considera la expansión de la nueva Zona Comercial 1 hacia ese sector como forma natural de desarrollo.</p>

## h. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

El Diagnóstico Ambiental es elaborado en base a propuesta de nueva zonificación que el perímetro en particular presenta, realizando un análisis sistemático, permitiéndonos obtener una imagen de la situación actual del territorio, como lo señala el Reglamento una descripción analítica y prospectiva del sistema territorial. Por lo tanto, el foco principal de atención es el medio urbano donde habitan las personas y su interacción con su entorno natural más próximo. Permiéndonos identificar los factores naturales y antrópicos que tienen incidencia sobre las personas y su medio ambiente próximo.

### h.1. DESCRIPCIÓN ANALÍTICA

#### h.1.1. Aspectos demográficos

La comuna de San Antonio, capital de la provincia del mismo nombre, se ubica en el extremo suroeste de la Región de Valparaíso, y se conecta con el resto de la Macrozona Central del país a través de la red vial y ferroviaria. Su condición de ciudad puerto fortalece su posición estratégica como punto de transferencia de cargas desde y hacia diferentes regiones del país hacia el resto del mundo. Actualmente la población de la comuna es aproximadamente de 100.000 habitantes.

Algunas características demográficas de la comuna se ilustran en los siguientes gráficos.

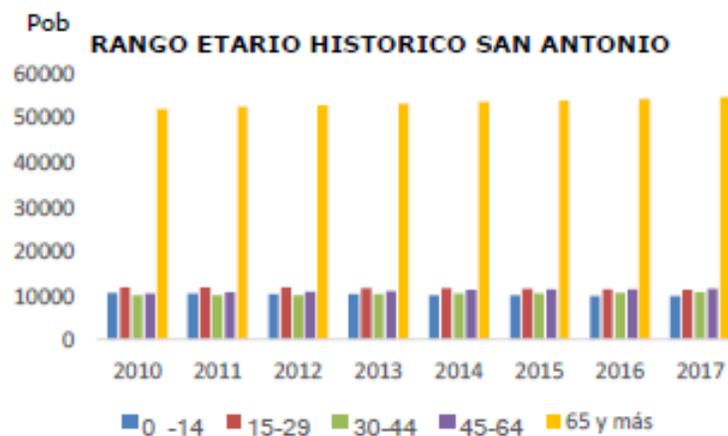
Gráfico N° 13  
Evolución de la población comunal



Fuente: Deloitte Mercado Residencial en San Antonio.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Deloitte Chile. Mercado Residencial San Antonio Chile Octubre 2017.

Gráfico N° 14  
Distribución etaria



**Fuente:** Deloitte Rango Etario Mercado Residencial en San Antonio

#### h.1.2. Aspectos económicos

La actividad portuaria, es el eje principal de desarrollo y motor productivo de la comuna. La logística asociada a la actividad portuaria impacta la cadena productiva y comercial de San Antonio.

El sector agrícola (especialmente viñedos olivares) es un sector pujante llegando a ser exponencial, lo que se relaciona directamente con la fuerte inversión económica y la inversión en proyectos de regadíos y agua potable en los sectores de Leyda y Cuncumén.

El sector comercio y el sector turismo, se han visto fuertemente influenciados a través del crecimiento en emprendimientos, a la vez que el recale de Cruceros ha prendido la zona costera, incentivando la inversión en comercio del sector turismo y potenciando la infraestructura con el fin de dar respuesta a la emergencia de estas nuevas necesidades. No obstante, la oferta hotelera sigue siendo precaria para los requerimientos que San Antonio está teniendo en el presente. No obstante, es el Puerto el que crea una logística y una cadena de necesidades, que se encuentra relacionada al incentivo de los sectores productivos como; el transporte, el turismo, la gastronomía y el comercio”

El caso de la pesca emerge como un sector crítico, el cual requiere una fuerte y profunda revisión y, en caso extremo de escasez del recurso, de una eventual reconversión”<sup>18</sup>.

Finalmente, el número de funcionarios públicos que actualmente desarrollan sus funciones en las diversas reparticiones públicas en la comuna, como también en las comunas vecinas, son de importancia para el desarrollo comercial.

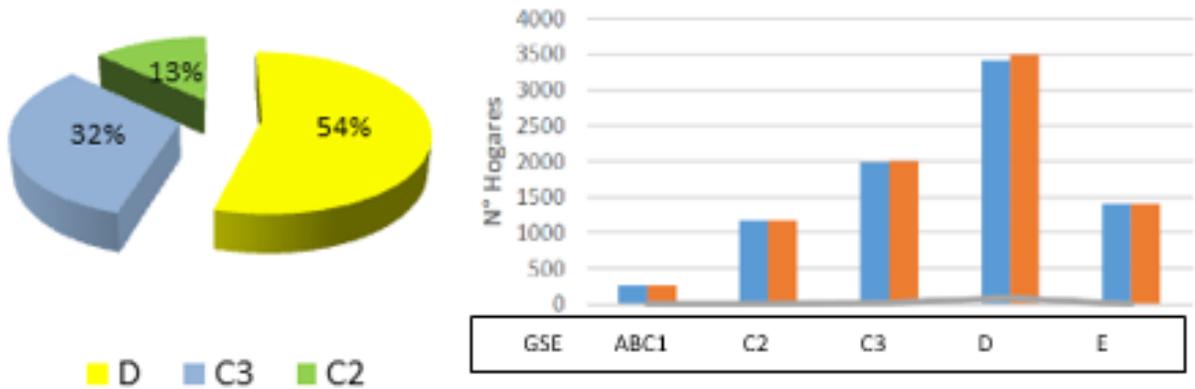
En lo que respecta a la ciudad-puerto de San Antonio, donde las actividades productivas propiamente tales resultan casi marginales, el sector-marítimo portuario ha incrementado su gravitación en la economía local hasta el punto actual cuando, convertido en el principal puerto del país y el segundo con mayor transferencia de carga de la Costa Oeste sudamericana, se ha constituido en la principal actividad económica de la ciudad, la comuna y la provincia. Ello le otorga a San Antonio una dimensión nacional e internacional creciente.

#### h.1.3. Aspectos socioeconómicos

De acuerdo al Estudio Residencial San Antonio, elaborado por Deloitte Chile, los GSE más relevantes en el área son el D (54%, de la población); C3 (32%); y C 2 (13%). En los siguientes gráficos se ilustra la participación y distribución espacial de esos grupos.

<sup>18</sup> Ilustre Municipalidad de San Antonio. Informe N| 4 – Etapa 1 Diagnóstico de Recursos Endógenos y Exógenos . Comuna San Antonio. Análisis de desarrollo económico. Informe preparado por Synthesis Consultores. Diciembre 2019.

Gráfico N° 15  
Participación de los GSE



Fuente: Deloitte Chile, Mercado Residencial Octubre 2017.

En la Memoria de Título de Gonzalo Tomás García Gonzalo (“Diseño y Evaluación de un Plan de Negocios para un Centro Comercial con Selección de Operadores y Tamaño en San Antonio V Región”)<sup>19</sup> se indica que el GSE más numeroso para el sector de San Antonio centro y el sector de Barrancas es el D, seguido por C3, el E y el C2. El de menos gravitación es el ABC1. Este estudio coincide con la predominancia del GSE en el sector.

## h.2. Medio Ambiente Construido

### h.2.1. Sistema de Centros poblados en área a intervenir

En el contexto general, se puede señalar que la comuna de San Antonio se encuentra inserta en la Macro zona Central, correspondiente al área territorial conformada por las regiones V, VI y Metropolitana. Sus características de centralidad en relación a las zonas productivas del norte y sur del país, asociado a su emplazamiento en sistema portuario conformado por los puertos de Quintero, Valparaíso y San Antonio, la convierten en una fuente importante de generación de actividad asociada a la industria, comercio, servicios, transporte y traslado de productos de nivel nacional. Al interior de la comuna existe un alto índice de urbanización y muy baja ruralidad, no existiendo otros centros urbanos propiamente tales que permitan identificar un sistema de centros poblados.

### h.2.2. Síntesis del área a intervenir

Como se ha señalado anteriormente, la ciudad de San Antonio monopoliza las actividades económicas de mayor importancia en la comuna, exceptuando el sector agropecuario.

En el casco céntrico de la ciudad se concentra la mayor dotación de equipamiento de la comuna y provincia. En esta área se desarrollan con mayor intensidad los servicios financieros; previsionales; profesionales; y gran parte del comercio especializado de la provincia.

En un estudio elaborado en 2004, Geociudad Consultores define su visión propuesta del centro de San Antonio como “el principal polo de desarrollo de la ciudad (moderno, integrado y atractivo) tanto en cuanto a su dotación de servicios y comercio, como a su identidad y cultura, íntimamente ligada a la presencia del borde mar y a la heterogeneidad de sus funciones urbanas”.<sup>20</sup> En el mencionado estudio –que constituye el marco de referencia de las políticas relativas a remodelación urbana que

<sup>19</sup> Tomás Felipe García Gonzalo. Universidad de Chile. Diseño y Evaluación de un Plan de Negocios para un Centro Comercial con Selección de Operadores y Tamaño en San Antonio V Región.

<sup>20</sup> Geociudad Consultores, Estudio de Prefactibilidad de la Remodelación del Centro de San Antonio. Septiembre de 2004.

el municipio está siguiendo en el casco central se constata algunas características fundamentales del centro de la ciudad tales como que:

- El centro de San Antonio constituye un “lugar de identidad”, además de ser el polo de desarrollo y principal área de intercambio comercial y social de la ciudad. Este sector céntrico es un polo de desarrollo a nivel provincial que, además del turismo de la temporada estival, atrae durante todo el año a un gran número de visitantes de diversos núcleos urbanos menores;
- El sector céntrico se encuentra ligado al bordemar, del cual depende parte importante de su desarrollo. Esta afirmación se ve reforzada tras la construcción del mall-casino, que viene a ser una especie de cabeza de puente del comercio local en el borde costero propiamente tal. Proyectos con factibilidad de ser materializados en el corto plazo, tales como una pasarela sobre la Avenida Ramón Barros Luco tienden a reafirmar lo señalado;
- A lo anterior cabe agregar que, en términos geográficos, esta área se emplaza estratégicamente en la intersección de dos ejes estructurantes: las avenidas Ramón Barros Luco-Antonio Núñez de Fonseca y el antiguo acceso a San Antonio, por lo que su conectividad intracomunal e intercomunal es óptima.

El referido estudio hace hincapié en tres aspectos claves para el desarrollo del centro:

- Renovación de la infraestructura urbana.
- Localización puntual de nuevos usos.
- Densificación del stock construido.

#### h.2.3. Remodelación del área.

A finales de 2013 fueron entregadas las obras de remodelación iniciada con la conexión de la calle Gregorio Mira con Avda. Ramón Barros Luco, en el área en estudio, obras que se constituyen en variables fundamentales para la revitalización del sector céntrico y expansión del área de influencia del mismo.

Esta obra significó entre otros logros, realizar una conexión vial directa con avenida Barros Luco, siendo destinado al tránsito de la locomoción colectiva como una forma de descongestionar avenida Centenario, arteria que se encontraba saturada y suele colapsar en periodo estival, debido al aumento del parque automotriz, la ampliación de calle significó realizar expropiación al costado de vereda sur, instalación de paraderos, cambio de luminarias, la reposición del pavimento de la calzada, la instalación de mobiliario urbano y la construcción de nuevas veredas. Además se contemplaron obras de repavimentación, muros de contención, ensanche y renovación de las aceras, paisajismo, nuevo mobiliario urbano. En las fotografías N° 8 y 9 puede apreciarse estas obras en su etapa de construcción.

Fotografía N° 8  
**Obras de conexión de Avenida Ramón Barros Luco -  
Avenida Gregorio Mira Iñíguez**



Fotografía N° 9  
**Obras de remodelación de Avenida Gregorio Mira Iñíguez**



#### h.2.4. Limitaciones para el desarrollo del área

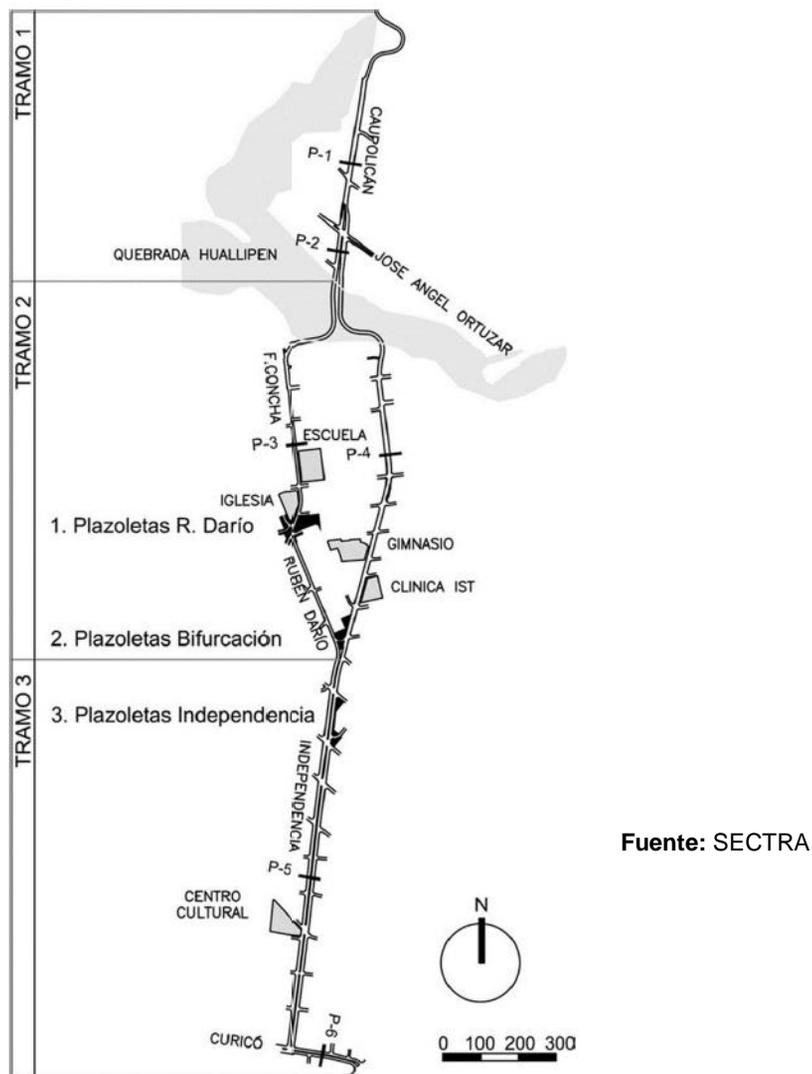
Como se ha señalado a lo largo del análisis precedente, puede reiterarse que las principales limitaciones para la renovación del centro de San Antonio son:

- El IPT vigente, que se encuentra obsoleto tanto en su horizonte de planificación como en sus previsiones;
- La meteorización generalizada del suelo, consecuencia de su excesiva subdivisión. Este fenómeno, tal cual sucede en otras ciudades del país, dificulta a los potenciales inversionistas la obtención de paños con la superficie adecuada para desarrollar proyectos importantes. En algunos casos, a lo anterior se suma el hecho de que los predios son de propiedad de sucesiones o comunidades de derechos, lo que entorpece y demora las transacciones inmobiliarias;
- La alta rentabilidad relativa de las propiedades del sector céntrico producto de distorsiones del mercado inmobiliario. Los arriendos comerciales del sector céntrico son -comparados con otras ciudades del país- sumamente elevados, lo que constituye un desincentivo para la renovación urbana con inversión local: resulta más rentable arrendar locales en las condiciones precarias actuales que invertir en nuevas construcciones;
- Relacionado con lo anterior, peculiaridades del mercado inmobiliario local. En el sector céntrico existe escasa o casi nula oferta de inmuebles y, de haberla, los valores unitarios del suelo parecen exorbitantes en relación a ciudades con similar o incluso superior caracterización socioeconómica (se ha registrado transacciones recientes por valores cercanos a las 50 U.F./m<sup>2</sup>). Este constituye también un factor decisivo para el panorama actual.
- La estratificación socioeconómica promedio de la comuna, con predominancia de niveles de ingreso medio-bajos y bajos (estratos "C3" "C2" "D" y "E"). Esta situación se mantiene o agrava en temporada estival, cuando el panorama socio-económico no varía mayormente., todo lo cual constituye un desincentivo especialmente para la inversión en edificaciones con destino comercial;

#### h.2.5. Vialidad del área en estudio

El proyecto de modificación del P.R.C. considera la inclusión del proyecto "Mejoramiento y prolongación de Avenida Independencia", gestionado por la I. Municipalidad de San Antonio, que se ilustra en el siguiente gráfico.

Gráfico N° 18  
Mejoramiento y Prolongación Avda. independencia



#### h.2.6. Identificación de calidad de vida según segmentación de barrio

En cuanto a identificación de calidad de vida según segmentación de barrio, el estudio de Deloitte Chile, señala que son dos los lugares en el total del perímetro en estudio, que reúnen las mejores condiciones, ellos son; Villa Italia y Placilla, reconociendo que son sectores residenciales y tranquilos, se encuentran cercanos a colegios y son medianamente seguros. En los últimos años, Placilla ha concentrado un aumento de viviendas, especialmente en régimen de condominio. Es importante indicar que este aumento en habitabilidad no es parte de la modificación al PRC.

Otro factor analizado es la plusvalía de los terrenos, identificándose el sector céntrico de San Antonio, como el lugar mayor valor. Identifica además al sector que puede concentrar mayor expansión urbana, reconociendo al sector del Trigal ubicado en Placilla, no siendo parte de la presente modificación al PRC.

Finalmente, el citado estudio apunta a escenarios de desarrollo inmobiliario. Al respecto indica que el crecimiento poblacional es de sólo un 2% a 3%. Ello, debido a variables de migración de la población hacia otros polos, sobre todo de la población joven, permaneciendo en el puerto una población de sobre los 65 años de edad promedio. Existe muy poca oferta de vivienda del sector privado y la gran mayoría corresponde a viviendas del tipo social.

### h.2.7. Situación de las áreas verdes en el área en estudio

De acuerdo al actual PRC 2006 y lo señalado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, reconoce el concepto de Área Verde Pública señalando que se trata de “un bien nacional de uso público que reúne las características de área verde”<sup>21</sup>. Por lo tanto, indicaremos cualitativamente cuantas Áreas Verdes Públicas existen por cada zonificación.

Tabla N°15  
Total Áreas Verdes

Zonificaciones	Actual Zonificación	Cantidad Áreas Verdes
Zona Comercial	(ZC)	0
Zona Mixta 3 (sector Arévalo)	(ZM3)	1
Zona Protección 2	(ZP2)	0
Zona Oficina	(ZO)	1
Zona Mixta 3 (sector calle Luis Reuss B)	(ZM3)	2
Zona Residencial 5 Involucra las siguientes poblaciones: “Monte Mar, Cerro Arena, Conjunto Miramar, Movilizadores Portuarios, Obreros Portuarios, Villa Litoral, Condominio Puertas del Sol, Santa Lucía.	(ZM5)	17
Zona Residencial 5 y Zona Mixta 3	(ZM 5)	0

Se puede indicar que una de las variables que pueden afectar el bienestar individual o colectivo de las personas es justamente la suficiencia o déficit de áreas verdes, que constituyen una necesidad básica y en consecuencia esa necesidad se convertiría finalmente en valor de uso, que estaría en cadena frente a la necesidad y clasificación si este valor de uso resulta en alta o baja satisfacción. Al respecto, hoy nos encontramos con aproximadamente 500 metros lineales de superficie baldía que bordea la canalización del Estero Arévalo. Los bordes de canalización en la actualidad no tienen ningún tipo de uso, y tampoco favorecen algún tipo de interacción social, económica o ambiental para los vecinos del sector. La actual propuesta de modificación del PRC considera la realización de un área verde que permita convertir ese sitio baldío, en una zona de esparcimiento y recreación (caminatas, paseo, paisaje); mitigación de la contaminación; práctica deportiva; mantención del hábitats; atenuación del ruido y finalmente mayor plusvalía de bienes raíces. Por lo tanto, estaríamos frente a bienes ambientales urbanos de uso público, desde la mirada social o vecinal, estaríamos frente al reconocimiento de los beneficios que este tipo de acción genera en la vecindad y el sentido de pertenencia que ello genera. Desde el punto de vista ambiental, la creación de nuevas áreas verdes genera sustentabilidad. Esta propuesta se basa en una intervención territorial absolutamente planificada y basada en una política pública municipal.

El desarrollo de esta área verde a lo largo de los 510 metros de extensión del cauce del Estero Arévalo, es un Factor Crítico de Decisión, que se genera a través de una política pública municipal al transmutar

<sup>21</sup> Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Artículo 1.1.2.

la naturaleza del espacio y crea lo público donde hoy existe un vacío (sitio eriazo), es decir, transfigura el vacío en un contenido público-moral por medio de la modificación física del espacio, generando en consecuencia el sentido de pertenencia.

Han sido destacadas las actuales deficiencias en áreas verdes en la comuna y en perímetro en particular, haciéndose necesario el aumentar dichas áreas en todos aquellos espacios que sea posible.

#### h.2.8. Resumen de la descripción analítica de la situación actual

- a) Las variaciones experimentadas por esa área en cuanto a usos, modalidades, tendencias de ocupación y valor del suelo en el tiempo transcurrido entre el inicio de los estudios para modificar el P.R.C. de 1984 (año 1992); la promulgación del actual instrumento de planificación (año 2006); y la actualidad, lapso que comprende poco más de dos décadas y que explica la obsolescencia de gran parte de sus normas hace indispensable la actualización;
- b) También se hace ineludible redefinir algunas normas puntuales en el ordenamiento territorial de esta área que aparecen ambiguas, inconsistentes, o restrictivas para la renovación urbana;
- c) Asimismo, debe actualizar la vialidad estructurante del sector atendidas las características actuales de la circulación vehicular;
- d) Otras limitaciones que presenta el sector céntrico o casco histórico de San Antonio son:
  - El alto grado de deterioro urbano, existiendo escasa inversión privada para la renovación del stock construido. En su gran mayoría las edificaciones evidencian falta de mantención y en algunos casos, daños derivados de los terremotos de 1985 y 2010;
  - La reducida superficie de los terrenos, consecuencia de su excesiva subdivisión, que dificulta a potenciales inversionistas la obtención de paños con una superficie adecuada, además de generar distorsiones en la rentabilidad de las propiedades, lo que desincentiva la renovación urbana;
  - Alto déficit de áreas verdes y forestación;
  - Contaminación visual generada por la proliferación de cables eléctricos (y de telefonía fija) fuera de servicio;
  - Existencia de espacios baldíos;
  - Zonificación inadecuada, cuyo mejor ejemplo está en la estrechez y arbitrariedad de la Zona ZC al sur de calle Gregorio Mira, donde una faja muy estrecha de terreno está zonificada como tal. La superficie de esta faja –de por sí insuficiente para el desarrollo de proyectos de envergadura– se ha reducido aún más, como producto del ensanche de la calle. Inmediatamente al sur de esta faja el área se zonifica como “ZR 5” la que es altamente restrictiva e inconsistente con la vocación del suelo en el sector céntrico.
  - Factores de riesgo, como la existencia de viviendas aparentemente irregulares en el costado poniente de quebrada Huallipén;
  - Debe reconocerse como una limitación de carácter político la incapacidad de la comuna en su conjunto para actualizar el PRC.

#### h.3 DESCRIPCIÓN DE LOS PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.

En el análisis de terreno llevado a cabo para la elaboración del presente Diagnóstico se ha identificado algunos problemas ambientales que presenta el perímetro en análisis, de los cuales debe destacarse los siguientes:

- a) Carencia de Áreas Verdes: De acuerdo a lo señalado por Organización Panamericana de la Salud y Organización Mundial de la Salud (OMS)<sup>22</sup> las áreas verdes públicas cumplen dos grandes funciones en los sistemas urbanos. En primer lugar, de acuerdo con Robinette (1972), se encargan de proveer a las ciudades servicios ecosistémicos, entre los que se encuentran el control de la erosión del suelo y la precipitación, captando y absorbiendo el agua de lluvia y fijando el suelo; la purificación de la atmósfera a través de la liberación de oxígeno que produce la fotosíntesis de las plantas, a la vez que absorben dióxido de carbono, controlando olores desagradables y la

---

<sup>22</sup> Organización Panamericana de la Salud y Organización Mundial de la Salud, Santiago de Chile, Mayo de 2016. 1 Edición.

contaminación de material particulado. Además, cumplen una función regulatoria de temperaturas, constituyendo islas de frescor, a través de la intercepción de los rayos del sol y liberando vapor de agua. También reducen la contaminación acústica y aseguran el asentamiento de ecosistemas urbanos, siendo el hábitat de avifauna.

Las recomendaciones realizadas por la OMS para construir ciudades saludables apuntan a que debe existir una buena disponibilidad, accesibilidad, calidad y seguridad de las áreas verdes. En cuanto al primer punto, se establece un mínimo de 9 m<sup>2</sup> de áreas verdes por cada habitante que vive en una ciudad. En la actualidad la comuna de San Antonio presenta un alto déficit, contabilizándose a la fecha solo 2.99 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitantes, siendo este estándar ínfimo. Como se ha señalado anteriormente se pretende corregir dicha cifra, con la incorporación de nuevas áreas verdes.

- b) Construcción de viviendas en Quebrada Huallipen: Tal como fue señalado en Diagnóstico Ambiental, existe una veintena de roles que se ubican en el área de quebrada, lo que podría representar un conflicto. Es importante señalar que la quebrada recoge aguas lluvias, y la existencia de viviendas podría provocar un estrechamiento del cauce generándose un potencial aumento de la velocidad de aguas lluvias y por consiguiente podría arrastrar malezas u otros elementos que podrían tapiar el acceso del agua al ducto abovedado del Estero Arévalo;
- c) Existencias de microbasurales: La existencia de sitios eriazos facilita la disposición de residuos de todo tipo, situación que representan conflictos de tipo sanitario. Además de ésta lamentable situación, se debe agregar la existencia de perros vagos que pululan dichos sectores aumentando el problema, al desparramar las bolsas en distintos sectores. El municipio realiza en la zona comercial (ZC) retiro diario de los residuos, en las otras áreas el retiro de los residuos se realiza tres veces por semana.
- d) Contaminación visual: Este conflicto, generalizado a escala nacional, se presenta en gran parte de la comuna y está asociado por la proliferación de cables eléctricos y de telefonía fija, muchos de ellos fuera de servicio. En este caso los IPT no tienen facultades para resolver el problema.
- e) Existencia de espacios baldíos: Los espacios baldíos se ubican mayoritariamente en calle Gregorio Mira I. y tienen directa relación con los terremotos del año 1985 y posteriormente el terremoto del 2010. Las edificaciones existentes en esos predios fueron demolidas y hasta la fecha no existen proyectos privados por realizar.
- f) Carencia de zonas de estacionamientos: Tomando en consideración el actual PRC, los límites del área ZC que involucra las avenidas Gregorio Mira, Centenario, Pedro Montt y Manuel Balmaceda, (solo existe un área particular para estacionamiento vehicular entre las calles Centenario y Pedro Montt) en calle Gregorio Mira se puede estacionar solo por costado Norte, Este déficit trae aparejado una serie de conflictos, los que se indican a continuación:
  - Alta Congestión vehicular lo que reduce la movilidad del usuario.
  - Mayor impacto por ruido.
  - La congestión desfavorece al comercio establecido.
  - Factor tiempo de espera.
  - Mayor rotación vehicular.
  - Mayor nivel de contaminación.
  - Mayor dificultad de estacionamiento para los camiones abastecedores de materias primas y carga en general, al no poder ingresar al perímetro y abastecer al comercio, solo se realiza fuera del horario establecido por actual Ordenanza Municipal.
- g) Deterioro físico del área céntrica: Todo el perímetro céntrico o área de estudio incluido el casco fundacional, presenta un alto deterioro producto de la combinación de su vetustez (gran parte de las edificaciones datan de las primeras décadas del siglo XX); deficiente calidad constructiva y falta de conservación. Se debe agregar que un importante número de edificaciones presentan algún tipo de daño a causa de los terremotos de 1985 y posteriormente el terremoto 2010. Asociadas al deterioro aparecen evidentes patologías urbanísticas tales como la tugurización o degradación de la calidad de uso de las edificaciones, caracterizada por la proliferación de la habitación precaria; el comercio informal o al borde de la legalidad; y, en general, el uso de edificaciones ruinosas o insalubres.
- h) La falta de terrenos disponibles en el casco histórico, trae consigo el desplazamiento inmobiliario en sectores más alejados de la zona céntrica.

#### H.4. IDENTIFICACION DE ACTORES CLAVES DEL TERRITORIO.

Desde el inicio del proceso de EAE, se consideró la participación ciudadana como uno de los factores relevantes, indistintamente si se trata de personas naturales o jurídicas. Además de los participantes señalados por artículo 11 del Reglamento. Al respecto se registran los actores claves participantes:

- a) Ciudadanía: se identificó a los dirigentes de las distintas Juntas de Vecinos, Cámara de Comercio, Organizaciones Territoriales, entre otras.
- b) Municipio: Directores o Jefes de Departamentos que tienen directa vinculación con la propuesta de modificación, tales como; Secretaría Comunal de Planificación; Dirección de Obras Municipales; Departamento de Aseo, Ornato y Medio Ambiente; y Difusión.
- c) Organismos de la Administración del Estado. Se espera de los invitados a participar en este proceso su colaboración, conocimiento, observaciones y retroalimentación cuando fuese necesario.

#### H.5. IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES CONFLICTOS SOCIO-AMBIENTALES.

##### H.5.1. Riesgos naturales

En la Memoria Explicativa del IPT propuesto se realiza un análisis de riesgos naturales que puede resumirse como sigue:

##### a) Tsunami

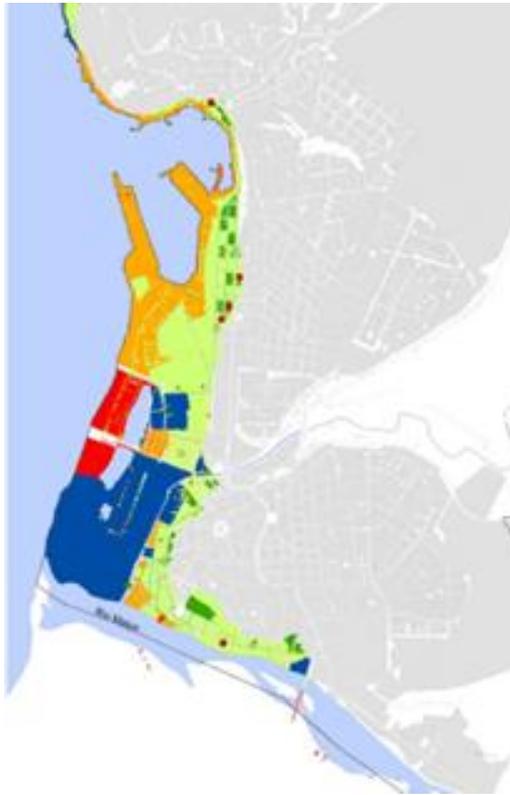
De acuerdo al Estudio de Riesgo de la comuna de San Antonio Etapa 3 Informe Final de Recomendaciones<sup>23</sup> señala que el sector de San Antonio, observa una franja promedio de 84 metros que se encuentra amenazada por el riesgo de tsunami, comprende 12,8 hectáreas. En ella, se localiza parte de la actividad portuaria, representado por el puerto industrial con un nivel de riesgo medio bajo, al igual que las dos caletas localizadas en este sector. Pacheco Altamirano y Puertecito. La Gobernación marítima tiene un nivel alto de riesgo frente al tsunami.

En la referida memoria se alude al estudio realizado por la Facultad de Arquitectura de la P.U.C., donde se modeló los escenarios probables para sismos de carácter tsunamigénicos de distinta magnitud. Se concluyó que, en todas las hipótesis el riesgo de tsunami, en el sector del IPT propuesto esa eventualidad se circunscribe al plan de la ciudad. En este caso, el riesgo afectaría a la periferia oeste del Plan, vale decir, el borde costero.

Gráfico N° 19  
Mapa de Riesgo de Tsunami, Ciudad de San Antonio

---

<sup>23</sup> Gobierno de Chile Ministerio de Vivienda y Urbanismo Secretaria Regional Ministerial de Valparaíso. Estudio de Riesgo de la comuna de San Antonio Etapa 3 Informe Final de Recomendaciones. Pontificia Universidad Católica de Chile. Facultad Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos Dirección de Extensión de Servicios Externos. Observatorio de ciudades UC



Fuente : OCUC -2011.

El nivel de riesgo de tsunami medio alto y medio bajo representan una superficie de 4.7 hectáreas cada uno de ellos siendo la franja costera la que tiene el nivel mayor. Dentro del riesgo medio bajo se encuentra una importante actividad de comercio como el mall de San Antonio.

De acuerdo a lo señalado, la posible área de ser afectada por riesgo de Tsunami, **se encuentra fuera de los límites de la propuesta de modificación.**

Independientemente de lo señalado, el municipio creó la Unidad de Protección Civil y analiza permanentemente el evento tsunami en concordancia con el “Marco Metodológico del ciclo para el Manejo del Riesgo”. De lo señalado queda claramente establecido que la comuna cuenta con los elementos necesarios para coordinar y ejecutar un Plan que responda a este tipo de evento. El objetivo de este Plan es “coordinar la acción de las Instituciones y medios que participan en la atención de un tsunami con la finalidad salvar vidas, y procurar restablecer en el menor tiempo posible la normalidad en los sectores afectados”

El plan proporciona conocimientos y metodologías que permitan incorporar el riesgo Tsunami en le Planificación Integral en Protección Civil y analiza el evento tsunami en concordancia con el Marco Metodológico del ciclo para el Manejo del Riesgo<sup>24</sup>. De lo señalado queda claramente establecido que la comuna cuenta con los elementos necesarios para coordinar y ejecutar un Plan que responda a este tipo de evento.

b) Inundación por crecidas

Se identifica dos cuencas hidrográficas importantes en el sector:

- Estero Arévalo, que drena un área de aproximadamente 6 km<sup>2</sup> y cuyos principales afluentes son las quebradas Huallipén, Bruselas, Holanda, Víctor Domingo Silva y Los Perales. Su último tramo del estero, de 1,5 km, atraviesa la zona céntrica de la ciudad, estando canalizado en aproximadamente 0,5 km aguas abajo del tramo anterior y abovedado, en el último kilómetro, pasando bajo la Avenida Pedro Montt Antonio para descargar sus aguas al mar en el sector de la playa San Pedro; y
- Quebrada Huallipén, que nace en la parte sur-oriente del sector Placilla y corre hacia el norponiente hasta descargar sus aguas en el estero Arévalo. Sus últimos 400 m. de cauce se encuentran abovedados y pasan bajo el centro urbano de San Antonio.

<sup>24</sup> Ilustre Municipalidad San Antonio Unidad Protección Civil.

En lo que respecta al Estero Arévalo, el estudio concluye que su capacidad de conducción en el tramo canalizado (17 m<sup>3</sup>/seg) es excedida sólo para el caudal de 100 años de periodo de retorno. La diferencia entre la capacidad y el caudal de 100 años de periodo de retorno es de aproximadamente 1 m<sup>3</sup>/s, el cual debe escurrir por las calles de la ciudad alcanzando -según la modelación realizada- una altura de agua igual a 13 cm, es decir, el agua alcanzaría el nivel de solera pero no debiese entrar a las viviendas o establecimientos comerciales.

Respecto a la quebrada Huallipén, el estudio indica que existe riesgo de anegamientos en un tramo muy acotado, esto es, la parte baja de la quebrada entre calle Carlos Condell de la Haza y Nueva Ruiz Tagle, punto donde se inicia el entubamiento de dicha quebrada. Ese tramo del cauce debiera ser intervenido conforme al Plan Maestro de Aguas Lluvias correspondiente<sup>25</sup>. Al término del cauce abierto, antes de iniciarse el tramo abovedado, existen algunas viviendas que pudiesen presentar riesgos de anegamiento.

#### c) Riesgo sísmico

Se constata que en el centro tradicional (perímetro Gregorio Mira Iñíguez; Lauro Barros; Pedro Montt; y Avda. Ramón Barros Luco), la mayor parte de los predios presenta una capa superior, de espesor variable, conformada por rellenos heterogéneos de mala calidad. Frecuentemente se detecta la existencia de napas de agua a poca profundidad. Consecuentemente, en general para desarrollar proyectos de edificación de cualquier envergadura en el sector céntrico tradicional se exige la realización de estudios de mecánica de suelos.

En el sector de expansión, hacia el sur del centro, los suelos son de calidad algo superior, caracterizándose por su textura franco arenosa, con menor presencia de napas.

En el resto de la zona afecta al proyecto de IPT se advierte importantes variaciones en las propiedades mecánicas de los suelos, registrándose diferencias significativas entre predios muy cercanos.

#### d) Remoción en masa asociada a precipitaciones

De acuerdo al análisis de riesgos del estudio, el sector sujeto al IPT propuesto presenta una predominancia de riesgo bajo y medio bajo. El área del IPT es de baja vulnerabilidad respecto a este tipo de eventos.

### i) IDENTIFICACIÓN Y EVALUACION DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO.

Se plantean opciones de desarrollo entendidas como *las estrategias que permitirán pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial*. Al respecto, se consideró el Diagnostico Ambiental, los Objetivos Ambientales, Factores Críticos de Decisión, trabajo compartido con la comunidad y la participación de los Órganos de la Administración del Estado quienes entregaron recomendaciones. A continuación, se presentan tres opciones de desarrollo.

**Alternativa 1:** Considera un escenario conservador siendo el siguiente; **Modificar la actual normativa permitiendo renovación urbana dentro de los actuales límites de la zona comercial, (ZC)**

Gráfico N° 20  
Zonificación propuesta

---

<sup>25</sup> DOH- CONIC-BF Ingenieros Consultores Ltda. "Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias de San Antonio y Cartagena, V Región", 2003.



Tabla N° 17  
Zonificación propuesta

Actual Zona Comercial (ZC)	Propuesta Zona Comercial 1. (ZC1)
Superficie predial mínima: 500 m <sup>2</sup>	Superficie predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
Densidad neta máxima: 400 Hab/Há	Densidad neta máxima: 400 hab/há
Coeficiente de Ocupación de Suelo: 1,00 para edificación continua en placa comercial 0,40 en los pisos restantes.	Coeficiente de ocupación del suelo: 1,0
Coeficiente de Constructibilidad: 3,5 para sitios hasta 500 m <sup>2</sup> ; 5,0 para sitios de 501 a 800 m <sup>2</sup> .	Coeficiente de Constructibilidad: 15

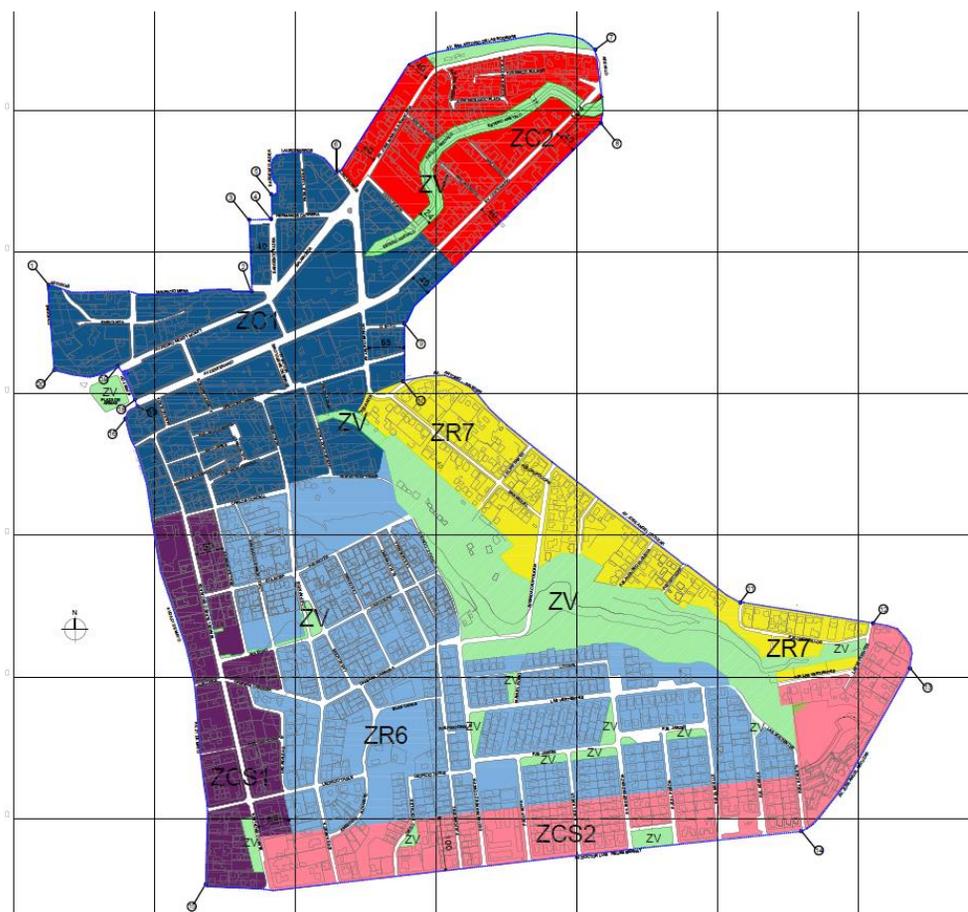
Es importante señalar que actualmente el casco fundacional, presenta un alto deterioro producto de la combinación de su vetustez (gran parte de las edificaciones datan de las primeras décadas del siglo XX); deficiente calidad constructiva y falta de conservación.

**Alternativa 2: Opción de Desarrollo 2.** La actual normativa es altamente ambigua e inconsistente, siendo necesario fortalecer el uso de suelo y renovación urbana, modificando actual ZC por ZC1 de acuerdo a normas urbanísticas señaladas en tabla N°17

**Alternativa 3: La actual zona Comercial (ZC) es absolutamente insuficiente para desarrollar el área,** siendo necesario ampliar la actual zonificación hacia la zona sur de calle Gregorio Mira I. ZR – 5 por ZC1, modificando actual Z0 por ZCS1 y hacia el sector norte de calle Pedro Montt ZM- 2 por ZC1, modificando actual ZR- 5 por ZR-6, modificando en sector Placilla ZM3 y ZR5 por ZR7, modificando actual ZM3 en sector Cooperativas por ZCS2, y en estero Arévalo y final de Quebrada Huallipen actual ZP2 por ZV. Optimizando el uso de suelo, aumentando la densidad e incrementando la altura de la edificación, en aquellos sectores previamente señalados.

Gráfico N° 21

### Zonificación propuesta, alternativa 3



#### i.1. Evaluación de Opciones de Desarrollo.

De acuerdo al Decreto 32/2015 del MMA los efectos ambientales son señalados en letra f) *“Corresponde a las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las opciones de desarrollo planteadas por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a EAE”*.

Para reconocer las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de las propuestas elaboradas, se construye una matriz de evaluación, para cada una de las Opciones de Desarrollo.

**Opción de Desarrollo 1.** Modificar la actual normativa permitiendo renovación urbana dentro de los actuales límites de la zona comercial, (ZC) aumentando la actual densidad e incrementar altura de edificación y coeficientes. Plantea el mantenimiento actual del perímetro, facilitando la renovación urbana y aumentando las otras normas urbanísticas, sin embargo, no acoge las necesidades presentes y futuras. De acuerdo a lo señalado se establecen las siguientes Directrices de Desarrollo.

- **Congela la inversión privada y pública:** Se ha indicado que uno de los tantos problemas que presenta este perímetro, es la escasez de terrenos para la construcción de proyectos de importancia, por lo cual aumentaría el actual hacinamiento especialmente para el área comercio, servicio, logística y servicios.
- **Mantiene el Deterioro físico del área céntrica:** Gran parte de las edificaciones datan de las primeras décadas del siglo XX; presentan deficiente calidad constructiva y falta de conservación. Se debe agregar que un importante número de edificaciones presentan algún tipo de daño a causa de los terremotos de 1985 y posteriormente el terremoto 2010. En costado sur de avenida Gregorio Mira I. se realizó expropiaciones, lo que mantiene hasta la fecha una importante cantidad de sitios eriazos. Asociadas al deterioro aparecen evidentes patologías urbanísticas tales como la tugurización o degradación de la calidad de uso de las edificaciones, caracterizada por la proliferación de la habitación precaria; el comercio informal o al borde de la legalidad; y, en general, el uso de edificaciones ruinosas o insalubres.

- **Mantiene déficit de áreas verdes.** Como un conflicto irresoluto es la carencia de áreas verdes, es decir, en toda la actual Zona Comercial, no existen áreas verdes o espacios de recreación.

**Opción de Desarrollo 2:** Modifica la actual normativa permitiendo renovación urbana, manteniendo la actual densificación para todas las zonificaciones.

- **No considera la expansión de Zona Comercial.** El casco histórico se ha mantenido sin ningún tipo de modificación, no facilitando los espacios necesarios para el actual desarrollo que la comuna requiere, es necesario recordar que este perímetro es el punto y convergencia de servicios como; Logística, mercado, infraestructura, tanto para los diferentes sectores de la comuna, como también para las comunas aledañas.
- **Mantiene déficit de áreas verdes.**
- **Congela inversión privada y pública.**

**Opción de desarrollo 3:** La actual zona Comercial (ZC) es absolutamente insuficiente para desarrollar el área, siendo necesario ampliar la actual zonificación hacia la zona sur de calle Gregorio Mira I. ZR – 5 por ZC1, modificando actual ZO por ZCS1 y hacia el sector norte de calle Pedro Montt ZM- 2 por ZC1, modificando actual ZR- 5 por ZR-6, modificando en sector Placilla ZM3 y ZR5 por ZR7, modificando actual ZM3 en sector Cooperativas por ZCS2, y en estero Arévalo y final de Quebrada Huallipen actual ZP2 por ZV. Optimizando el uso de suelo, aumentando la densidad e incrementando la altura de la edificación, en aquellos sectores previamente señalados.

- Permite el desarrollo de grandes proyectos de inversión.
- Las nuevas zonificaciones facilitan la instalación de diversos procesos.
- Crea áreas verdes,
- Modifica las actuales densidades favoreciendo la calidad de vida de los habitantes del sector.
- Modifica ocupación extensiva del territorio.

**i.2. Evaluación de integración de Criterio de Desarrollo Sustentable y Objetivo Ambiental para cada Opción de Desarrollo.**

Considerando lo señalado en punto anterior, se creó matriz para evaluar coherencia entre Factor Crítico para la Decisión y Objetivos Ambientales.

Tabla N° 18  
Evaluación de integración de Criterio de Desarrollo Sustentable y Objetivos Ambientales

<b>Criterio de Desarrollo Sustentable</b>	<b>Objetivos Ambientales</b>	<b>Respuesta a la alternativa</b>	<b>Valoración</b>
Consolidación del sistema integrado del uso de suelo en base a las nuevas zonificaciones, manteniendo la adecuada coexistencia entre lo habitacional y las actividades productivas	Mejorar la actual precariedad, y obsolescencia estructural del sector céntrico, mediante su renovación urbana	La integración de los sectores permite distribuir de una mejor manera la intensidad del uso de suelo fomentándose el crecimiento equitativo y uso mixto sin interferir con viviendas.	+1
	Impulsar una densificación e-eficiente en el centro urbano, evitándose la subutilización de la infraestructura y ocupación de suelo extensivo.	Se evita el continuo crecimiento horizontal.	+1
	Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores deteriorados o predios que actualmente se encuentran en desuso, mediante disposiciones normativas permitiendo su Integración urbana	Recupera el suelo urbano deteriorado y/o subutilizado, aprovechando las potencialidades de reconversión según las demandas de la población.	+1

Criterio de Desarrollo Sustentable	Objetivos Ambientales	Respuesta a la alternativa	Valoración
	Resguardo y generación de áreas verdes en nueva normativa.	Potencia la Zona Área Verde	+1

### i.3. Evaluación de Objetivos Ambientales.

Considerando que la evaluación Cualitativa reconocida como evaluación Semáforo nos permite comparar dos o más hechos, o formas de recolectar información que proporcionan resultados que no puedan medirse fácilmente o transferirse al proceso de isomorfismo. Se crea en consecuencia una tabla que permite comparar y medir los Objetivos Ambientales versus Alternativas propuestas. Se determinó que la puntuación negativa tiene un valor (-1) la puntuación neutra se ponderó (0) y la puntuación positiva obtenía (+1) Se presentan a continuación el resultado de lo propuesto.

Tabla N° 19  
Análisis comparativo entre alternativas.

Objetivo Ambiental / Alternativa	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Mejorar la actual precariedad y obsolescencia estructural del sector céntrico, mediante su renovación urbana.	<b>(0)</b> Modificar actual normativa permitiendo renovación urbana dentro de los actuales límites de la zona comercial, (ZC) aumentando la actual densidad e incrementando la altura de edificación y los coeficientes de constructibilidad y ocupación del suelo.	<b>(+0)</b> Modifica la actual normativa permitiendo renovación urbana, manteniendo la actual densificación para todas las zonificaciones.	<b>(+1)</b> La actual zona Comercial (ZC) es absolutamente insuficiente para desarrollar el área, siendo necesario ampliar la actual zonificación hacia la zona sur de calle Gregorio Mira I. ZR5 por ZC1, modificando actual ZO por ZCS1 y hacia el sector norte de calle Pedro Montt ZM2 por ZC1, modificando actual ZR5 por ZR6, modificando en sector Placilla ZM3 y ZR5 por ZR7, modificando actual ZM3 en sector Cooperativas por ZCS2, y en estero Arévalo y final de Quebrada Huallipen actual ZP2 por ZV. Optimizando el uso de suelo, aumentando la densidad e incrementando la altura de la edificación, en aquellos sectores previamente señalados
Impulsar una densificación eficiente en el centro urbano, evitándose la subutilización de la infraestructura y ocupación de suelo extensivo.	<b>(0)</b> La nueva normativa regula el uso de suelo solo para actual ZC	<b>(-1)</b> No responde a las nuevas necesidades de desarrollo urbano comunal.	<b>(+1)</b> Se recupera suelo, actualmente ocioso
Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores deteriorados o predios que actualmente se encuentran en desuso mediante disposiciones normativas permitiendo su Integración urbana	<b>(0)</b> La nueva normativa regula el uso de suelo solo para actual ZC	<b>(0)</b> Mantiene la actual densificación	<b>(+1)</b> Modifica actual densificación e incorpora predio en desuso al desarrollo urbano

Resguardo y generación de áreas verdes, mediante disposiciones en nueva normativa.	(0) La nueva normativa regula el uso de suelo solo para actual ZC	(0) La nueva normativa regula el uso de suelo solo para actual ZC	(+1) Regula áreas verdes
--	--	--	-----------------------------

#### i.4. Resultado de la evaluación

Alternativa 1: Total +0.

Alternativa 2: Total - 1.

Alternativa 3: Total +3.

Se consideró como un soporte de decisión los siguientes antecedentes:

Las zonificaciones que presenta el actual PRC 2006, son modificadas y explicadas en Tabla N° 1. La pequeña área focalizada y representada en Imagen N°5 que se incorpora a ZC- 1 permitiría los usos de suelo señalizados en Tabla N°3.

Actual Zona Comercial (ZC) es modificada por ZC 1 En cuanto al uso de suelo, estos se mantienen a excepción del concepto Seguridad; Se restringe el uso para establecimiento carcelario. La nueva zonificación (ZC-1) excluye recinto y playas de estacionamiento. (Ver Tabla N° 3). En cuanto a la densidad neta, esta se mantiene en 400 Háb/Há. Finalmente se modifica el Coeficiente de Constructibilidad.

La actual zonificación ZM3 en sector céntrico, es modificada por Zona Comercial 2 (ZC-2) restringiendo los siguientes usos de suelo; Seguridad; establecimientos destinados a cárcel. Infraestructura de transporte; del tipo terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos. Los demás usos de suelo se mantienen sin modificación. En cuanto a las condiciones de Subdivisión Predial, la actual zonificación permite una superficie de subdivisión predial de 350 m<sup>2</sup>, La propuesta de modificación ZC- 2 considera una superficie mínima de 500m<sup>2</sup>. Condiciones de Edificación, existe aumento de Densidad neta, actualmente es de 360 Hab/Há, la propuesta ZC- 2 señala 600 Hab/Há. También existe variación en Coeficiente de ocupación y Coeficiente de Constructibilidad.

Actual Zona Protección 2 Restricción de quebradas y cursos de agua naturales (ZP 2) es modificada por Zona Espacio Público Área Verde (ZV). Las áreas verdes de uso público se sujetarán a las normas contenidas en los artículos 2.1.30 y 2.1.31de la O.G.U.y C.

Actual Uso Suelo Zona de Oficinas (ZO) es modificada por Zona Comercio y Servicios 1 (ZCS1) Los usos de suelo se mantienen a excepción de Infraestructura restringiendo terminales externos y terminales de vehículos. En cuanto a Superficie predial mínima, actualmente es de 800 m<sup>2</sup> siendo modificada a 500m<sup>2</sup>. Aumenta la Densidad máxima de 550 Háb/há a 600hab/há. El Coeficiente de Constructibilidad: 6.0 permitiendo con ello, que el perímetro cuente con valor paisajístico.

La Zona Mixta 3 en sector Villa Italia es modificada por Zona Comercio y Servicios 2 (ZCS2) mantiene los usos de suelo a excepción de Infraestructura de transporte restringiendo el uso para "terminales de servicios de locomoción colectiva urbana e interurbana, terminales externos, terminales de vehículos, depósitos de vehículos y estaciones de intercambio modal". En la actualidad es una faja que se inicia entre los roles 1330-16 al costado oriente de zonificación ZO y costado norte de avenida Doctor Luis Reuss B., extendiéndose hasta costado poniente de calle La Caleta. La zona ZCS-2 regulariza la actual zonificación comenzando al costado poniente de calle Blanco Encalada prolongándose hasta costado sur de pasajes Las Vertientes. En cuanto a Superficie predial mínima, actualmente es de 350 m<sup>2</sup> siendo modificada a 600 m<sup>2</sup>. También se modifica la densidad neta máxima: 600 háb/há.; Coeficiente de ocupación del suelo: 1.0 y Coeficiente de Constructibilidad: 10.

La actual Zona Residencial 5 (ZR-5) en sector Villa Italia es una zona con vocación habitacional existiendo usos de suelos que deben ser restringidos, dadas las características propias del área, por lo cual es modificada por Zona Residencial 6, (ZR-6). Las limitaciones de uso de suelo para esta área

son específicamente aquella que dice relación con Infraestructura de transporte, por lo cual se limita el uso para terminales externos y estaciones de intercambio modal. También se restringe el uso de Infraestructura sanitaria e Infraestructura energética. En cuanto a las condiciones de subdivisión predial y de edificación mantiene superficie predial mínima, modifica densidad máxima (actual 500 hab/há en ZR-6 propuesta es 400 háb/há) y se unifica criterios para Coeficiente de ocupación de suelo y Coeficiente de Constructibilidad.

En cuanto a las zonificaciones ZM3-ZR 5 en sector de Placilla es modificada por ZE-7 manteniéndose mayoritariamente los actuales usos de suelo, se restringe Infraestructura de telecomunicaciones estaciones de telefonía celular, Infraestructura Sanitaria plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos. En cuanto a condición urbanística, unifica criterio en superficie predial mínima, aumenta Densidad neta a 600 Háb/há y modifica ambos Coeficientes.

Las zonas Áreas Verdes (ZV) mantienen su actual zonificación. Se busca crear y desarrollar nuevos ecosistemas urbanos que ayuden a la conservación de la biodiversidad, a mejorar las relaciones sociales y fomenten un sentimiento de pertenencia y sensibilización con nuestro medio ambiente y la naturaleza.

Las ciudades-puerto, no sólo se basan en los flujos de mercancías que allí se dan, sino que se relaciona además con servicios vinculados a la actividad marítima-portuaria. Se debe considerar, la capacidad de los espacios locales que entregan ventajas económicas y geográficas a las empresas transnacionales y nacionales lo que les permite ampliar su gestión y desarrollar nuevos proyectos. Sin embargo, la comunidad no puede ser soporte del recurso ambiental, social y económico, que dichos sectores requieren. Considerando lo anterior, es de suma relevancia que los residentes del perímetro en modificación, deban mantener y aumentar su calidad de vida. Bajo esta premisa se consideró lo siguiente:

- a) La nueva normativa restringe usos de suelo.
- b) Generación de participación ciudadana entorno a creación y desarrollo de nuevas áreas verdes en espacios actualmente baldíos, se debe obtener un adecuado valor de uso a aquellos espacios.
- c) La equidad social se obtiene a través de la nueva normativa que ejecuta una intervención territorial absolutamente planificada y basada en una política pública, dirigida a fortalecer a todos los sectores, particularmente aquellos que se encuentran desprotegidos y degradados.

## **j) RESULTADOS DE LA COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**

Con fecha 12 Febrero 2019 a través del Ordinario n°212, la I. Municipalidad de San Antonio, informa inicio de Procedimiento de EAE del estudio de Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio en el sector céntrico de San Antonio.

Con fecha 20 Febrero 2019 Ordinario N°79 Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente señala que existen observaciones al documento de inicio de proceso.

Con fecha 26 de Marzo 2019, la Ilustre Municipalidad de San Antonio reingresa documento de inicio a través de Ordinario N°484.

Con fecha 15 de Abril 2019 Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente a través de Ordinario N° 165 hace presente que la redacción del documento de Inicio de Procedimiento de EAE contiene todos los literales señalado en artículo Artículo 14 del Reglamento de EAE.

Con fecha 25 Abril 2019, la I. Municipalidad de San Antonio publica Decreto Alcaldicio N°1933 de aprobación de inicio de Procedimiento de EAE de la iniciativa de modificación al IPT.

Con fecha 25 de Abril 2019 I. Municipalidad publica en Diario Oficial. Inicio de Procedimiento de EAE en sector céntrico de San Antonio.

Con fecha 06 de Mayo 2019 se publica en Diario El Lider de San Antonio inicio de Procedimiento de Evaluación Ambiental en sector centrico de San Antonio.

Con fecha 28 de Junio se realiza publicación en Diario La Tercera convocando a vecinos.

De acuerdo al artículo 10 del Decreto N°32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, se debe convocar a todos aquellos Órganos de la Administración del Estado que, según sus facultades, atribuciones y competencias, pueden formar parte del proceso evaluativo de la EAE.

**j.1. Identificación a los convocados y aquellos que participaron.**

La Ilustre Municipalidad de San Antonio, a través de su ORD. N° 621 al 629 del 25 Abril 2019, invitó a participar a los siguientes Órganos de la Administración del Estado con Competencia Ambiental y Territorial, en función del alcance y ámbito de acción de “Modificación Plan Regulador Comunal de San Antonio en sector céntrico”:

- Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.
- Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas.
- Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.
- Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social.
- Señor Intendente Regional.
- Director Regional Servicio Nacional de Turismo.

Se envía vía correo a cada una de la Seremías, copia de propuesta de Modificación al sector céntrico de San Antonio, con el objetivo que conozcan con el debido tiempo dicha propuesta. En la siguiente tabla se registra asistencia a convocatoria de cada uno de los Organismos de Administración del Estado para el día 16 de Mayo 2019 en salón Mario Rubio Rubio ubicado en Edificio Consistorial Av. Ramón Barros Luco N° 1881, 2 piso.

Tabla N° 20  
Registro de asistencia Primera Convocatoria

Convocatoria	Servicio Convocados	Día de Convocatoria	Asistencia
Ord. N° 621	Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente	16.05.2019	Gerardo Jara F.
Ord. N° 622	Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.	16.05.2019	
Ord. N° 623	Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.	16.05.2019	
Ord. N° 624	Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas.	16.05.2019	
Ord. N° 625	Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.	16.05.2019	
Ord. N° 626	Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.	16.05.2019	Maritza Roblero Pablo Bass L.
Ord. N° 627	Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social.	16.05.2019	Gustavo Ávila G.
Ord. N° 628	Señor Intendente Regional.	16.05.2019	
Ord. N° 629	Director Regional Servicio Nacional de Turismo.	16.05.2019	

Del total de 9 servicios convocados con la debida antelación (15 días hábiles), concurrieron un total de tres servicios.

Desde el punto de vista metodológico, se realizó una exposición en “Powerpoint” de propuesta de Modificación al sector céntrico de San Antonio, dándose inicio a posterior de una discusión de lo planteado. Se consideró necesario señalar a los participantes que de existir dudas o nuevas propuestas por parte de los representantes de las Seremias participantes, estas sean reportadas directamente al señor Asesor Urbanista.

Con fecha 24 de Mayo 2019 se recepcionó propuesta vía correo electrónico desde Seremía de Desarrollo Social y Familia con observaciones a propuesta de Modificación al PRC.

Se recepcionó oficio N° 919 fechado el 29 de Mayo 2019 desde El Seremi de Transporte y Telecomunicación con observaciones a Propuesta de Modificación al PRC.

Con fecha 18.06.2019 se realiza segunda convocatoria a Órganos de Administración del Estado, participando los siguientes:

Tabla N° 21  
Registro de asistencia Segunda convocatoria

Convocatoria	Servicio Convocados	Día de Convocatoria	Asistencia
Ord. N° 955	Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	Gerardo Jara F.
Ord N° 956	Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	Felipe Vollmer
Ord N°	Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	
Ord N° 957	Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	Vania Rizzo
Ord. N° 952	Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	
Ord. N° 951	Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	Maritza Roblero Pablo Bass L.
Ord. N° 954	Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	Gustavo Ávila G.
Ord N° 953	Señor Intendente Regional.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	
Ord. N° 958	Director Regional Servicio Nacional de Turismo.	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	
Ord. N°959	Alberto Espinosa Otero, Ministerio de Defensa	11 Julio 2019 -10,00 hrs	Gabriel Figueroa Y.
Ord. N° 960	Secretaría Regional de Economía	11 Julio 2019 - 10,00 hrs	Oscar Bruna G.

**j.2 Forma en que se desarrollo dicha coordinación.**

Tal como se registra en punto anterior, la primera instancia fue el envío de los Ordinarios ya señalados, habiendose concretado la reunión programada, se acuerda además, de existir dudas o inquietudes o nuevas propuestas por parte de los representantes de las Seremias participantes, estas sean reportadas directamente al señor Asesor Urbanista.

**k. Resultados de la instancia de participación ciudadana efectuada.**

Se realiza convocatoria a diez organizaciones territoriales a traves de los Ordinarios 964 al 972 ambos inclusive, de fecha 18.06.19, despachado vía cartas certificadas invitandoles para el día 26 de Julio 2019 a las 18.00 en Salon Mario Rubio Rubio 2° piso I.Municipalidad de San Antonio. (Av. Ramón Barros Luco N° 1881. A continuación se reproduce nómina de participantes.

**I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO**  
LISTA DE ASISTENCIA

REUNION: EXPOSITIVA A LA COMUNIDAD DE ACTORES RELEVANTES  
PROCESO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICO - MODIFIC PRC SC CENTRO SAN

LUGAR: SALON "FRANCISCO AGUIRRE" 2º PISO

FECHA: VIERNES 26 JULIO 2014 (18 HORAS)

Nº	NOMBRE	TELÉFONO	E-MAIL	ORGANIZACIÓN	FIRMA
1	MIGUEL ROSS ROSAS	233 2337200	MROSS@SANTIAOAGO.cl	SECRETARÍA MUNICIPAL	[Firma]
2	ANTONIO PARRA BELLORECH	79392970	ANTONIPARRA@SANTIAOAGO.cl	Arquitecto	[Firma]
3	SERGE JALDEBENITO	492388400	serge.jaldeb@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
4	CHRISTIAN SIROTTI VORNHOUT	996912376	christian.sirotti@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
5	MARCELO S. GONZALEZ	993941104	marcelo.gonzalez@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
6	EDUARDO RODRIGUEZ ALVAREZ	993094527	eduardo.rod@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
7	MELISSA PARRA	991319319	melissa.parra@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
8	FRANCISCO VILLALBA	792425872	francisco.villalba@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
9	JUAN CARLOS VILLALBA	968182094	juan.villalba@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
10	CHRISTOPHER LYON	35-2337287	christopher.lyon@SANTIAOAGO.cl	SECRETARÍA MUNICIPAL	[Firma]
11	MARCELO MONTAÑA	9-7003101	marcelo.montana@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
12	CHRISTIAN SOLZA	84412228	christian.solza@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
13	MICHAEL DE LA CRUZ	98164313	michael.de@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
14	MARCELO GARCIA VILLALBA	990727273	marcelo.garcia@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]

**I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO**  
LISTA DE ASISTENCIA

REUNION: EXPOSITIVA A LA COMUNIDAD DE ACTORES RELEVANTES  
PROCESO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICO - MODIFIC PRC SC CENTRO SAN

LUGAR: SALON "FRANCISCO AGUIRRE" 2º PISO

FECHA: VIERNES 26 JULIO 2014 (18 HORAS)

Nº	NOMBRE	TELÉFONO	E-MAIL	ORGANIZACIÓN	FIRMA
15	Luis Alberto Rojas Muñoz	996977893	luis.rojas@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
16	Diego Rojas Muñoz	792118292	diego.rojas@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]
17	Carolina Valenzuela	992579625	carolina.valenzuela@SANTIAOAGO.cl	Comunidad	[Firma]



Fotografía N° 10 Participación Ciudadana



**I. MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO**  
LISTADO DE ASISTENCIA

**REUNIÓN: II REUNIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS en PROCESO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EAE**  
De la MODIF. AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO  
EN EL SECTOR CÉNTRICO DE SAN ANTONIO

**LUGAR** SALÓN "MARIO RUBIO RUBIO"  
**EDIFICIO CONSISTORIAL:** Av. Ramón Barros Luco N°1818, 2do piso. Barranas - San Antonio

**FECHA** Jueves 11 julio 2019 (10H00)

Nº	NOMBRE y DOS APELLIDOS	PROFESIÓN	E-MAIL y TELÉFONO CONTACTO	ORGANIZACIÓN	FIRMA
1	MISUEL ROSS ROBAT	ARQUITECTO	mross@sanantonio.cl	Asesoría Urbana	[Firma]
2	VANIA RIZZO	ARQUITECTO	vania-rizzo@npp.gub.cl	UGAT FERRETI	[Firma]
3	Paola Restrepo F	Ing de Transporte	paolarestrepo@mtb.gob.cl	Servicio Valparaíso	[Firma]
4	Gerardo Jara Flores	Ingeniero Fer.	gerard@mma.gob.cl	SECRETARÍA MMA Valpo	[Firma]
5	Pablo Rojas L.	Ing. Civil	Pablo.ROJAS@gsa.cl	SECTRA	[Firma]
6	Florencia Valdivia	Arquitecta	florencia.valdivia@knu.cl	SECRETARÍA MUNICIPIO	[Firma]
7	Carol Ferrer H.	Ing. Transporte	carol.ferrer.h@gmail.com	TRANSITO - IMSA	[Firma]
8	ARMANDO SOTEL R	ING. CIVIL	ARMANDO@SANANTONIO.CL	INSA - DOM	[Firma]
9	ELVIO VAJASSINA SIRONETTA	ARQUITECTO	elvio.vajassina@sanantonio.cl	IMSA	[Firma]
10	CRISTIAN SKENE VODANOVIC	ARQUITECTO	cristian.skene@gmail.com	Consultor	[Firma]
11	Jorge Valdebenito Améstica	Sociólogo	jorgevaldebenito@laguafuerza.com	LAGUAFUERZA	[Firma]
12	ANNA BRUNA GARCÍA	ING. COMERCIAL	anna@economia.cl	SECRETARÍA DE ECONOMÍA	[Firma]
13	ESTEBAN AVILA GONZALEZ	ARQUITECTO	esteban@serviciodocial.gub.cl	MIN. DES. SOCIAL	[Firma]
14	GABRIEL FIGUEROA YANSSÉN	ANTROPOLOGO	gfigueroa@ssffaa.gob.cl	MINISTERIO DE DEFENSA SSFFAA	[Firma]

De acuerdo al artículo 16 del Decreto 32/2015 se dio cumplimiento a lo señalado mediante la publicación en Diario Oficial, Diario Provincial, Diario La Tercera, Radio Local y publicación en página web del municipio.

**k.1 Metodología empleada.**

Se realiza una exposición en "PowerPoint", con los siguientes contenidos:

Análisis histórico de la comuna, Plan de ordenamiento territorial, Objetivos, Modificación sustancial, Las políticas de desarrollo sustentable que enmarcan la propuesta de la política, Objetivos Ambiental señalando sus alcances, Identificación y descripción de los Criterios de Desarrollo Sustentables, Factores Críticos para la Decisión.

Habiéndose realizado la exposición se ejecuta un intercambio de opiniones entre los participantes y los profesionales exponentes. Las consultas son variadas y de distinto orden. Por ejemplo, tiempo del estudio y su aprobación, características del estudio. Además se consulta a los participantes sobre los distintos problemas de carácter ambiental que ellos reconocen en su sector señalándose los

siguientes problemas; Falta de áreas verdes, atochamiento vehicular en el sector céntrico, existencia de microbasurales.

**i) Identificación de indicadores de seguimiento señalando las medidas propuestas.**

La finalidad del plan de seguimiento es conocer el comportamiento y evolución de las propuestas para tomar medidas correctivas en caso de ser necesario.

Este plan se rige por las directrices de planificación, gestión y gobernabilidad y aborda las variables más relevantes que han sido descritas en este Informe Ambiental, mediante la participación ciudadana, los factores críticos de decisión y objetivos ambientales.

**I.1. Participación Ciudadana**

Tabla N° 22  
Identificación de indicadores Participación Ciudadana<sup>26</sup>  
Basado en Plantilla 22 de "Guía de Orientación para la EAE"

Indicador	Descripción	Indicador de Medición	Plazo de Medición	Fuente de información
Difusión de proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio en sector céntrico de San Antonio.	Informar a la comunidad de Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio en el sector céntrico de San Antonio a través de diferentes medios de comunicación	Página web del municipio. Paneles informativos en hall central del municipio. Publicación en prensa local. Reunión con cada Junta de Vecino participe de la modificación. Elaboración de registro fotográfico.	Anual	Municipio Secpla.
Número de personas u organizaciones sociales que presenten consultas u oposición al proyecto.	La participación ciudadana es uno de los ejes relevantes del municipio, por lo que se espera que existan consultas u oposición a la propuesta	Total de Consultas / Total de respuestas	Anual	Municipio Secpla.

**I.2. Factores Críticos de decisión**

**Factor Crítico "Equilibrio espacial y funcional del área en modificación"**

Tabla N°23 <sup>26</sup>  
Identificación Indicador Factor Crítico 1

Indicador	Descripción	Indicador de Medición	Plazo de Medición	Fuente de Información
Dotación de equipamiento y servicios	Nuevos proyectos de inversión	Número de nuevos permisos de construcción y Número de patentes comerciales asociadas a equipamientos en nueva zona ZC 1 y ZC – 2.	Desde el momento de aprobación de la propuesta de modificación del Plan Regulador	Depto de Administración y Finanzas del municipio. Logro esperado: Total de nuevas patentes comerciales y nuevos permisos de construcción por un

<sup>26</sup> Basada en la Plantilla 22 de la Guía de Orientación para la Evaluación Ambiental Estratégica.

				tiempo de 5 años en ZC-1 y ZC-2
--	--	--	--	---------------------------------

**Factor Crítico de decisión. “Regulación normativa de áreas verdes”**

Tabla N° 24<sup>27</sup>

Identificación Indicador Factor Crítico 2

Indicador	Descripción	Indicador de Medición	Plazo de Medición	Fuente de Información
Ordenanza Municipal sobre áreas verdes.	Dotación de nuevas áreas verdes	Fiscalización	Desde el momento de aprobación de la propuesta de modificación	Dirección de Medio Ambiente y Ornato

**Factor Crítico de decisión. “Regulación normativa e integración de predios en desuso o terrenos baldíos en área céntrica.**

Tabla N° 25<sup>28</sup>

Identificación Indicador Factor Crítico 3

Indicador	Descripción	Indicador de Medición	Plazo de Medición	Fuente de Información
Ordenanza Municipal sobre sitios en desuso o baldíos.	Cuantificación de sitios en desuso o baldíos	Fiscalización	Desde el momento de aprobación de la propuesta de modificación	Depto de Inspección municipal

**I.3 Objetivo Ambientales:**

Tabla N° 26<sup>29</sup>

Identificador Indicador Objetivo Ambiental

Indicador	Descripción	Indicador de Medición	Plazo de Medición	Fuente de Información
Mejorar la actual precariedad y obsolescencia estructural del sector céntrico, mediante su renovación urbana.	Los nuevos usos de suelos responderían adecuadamente a los diversos requerimientos. (renovación urbana crecimiento en altura, conflictos sanitarios, fiscalización a viviendas construidas sin autorización etc.)	Fiscalización municipal	Permanente.	Depto de Inspección Municipal
Impulsar una densificación eficiente en el sector urbano evitándose la subutilización de la infraestructura y ocupación de suelo extensivo	La nueva normativa propende a maximizar los usos de suelo.	Fiscalización municipal	Permanente	D.O.M.
Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores deteriorados o predios que se encuen-	La normativa propuesta propende a maximizar los usos de suelo y control de sitios eriazos.	Fiscalización municipal	Permanente	Depto de Inspección Municipal

<sup>27</sup> Ídem

<sup>28</sup> Id.

<sup>29</sup> Id.

Indicador	Descripción	Indicador de Medición	Plazo de Medición	Fuente de Información
tran en desuso mediante disposiciones normativas permitiendo su Integración urbana				
Resguardo y generación de áreas verdes, mediante disposiciones en nueva normativa	El sector céntrico no cuenta con áreas verdes, aumentando la vulnerabilidad de los vecinos del sector.	Elaboración de anteproyecto de área verde en sector Estero Arévalo.	Desde el momento de aprobación de la propuesta de modificación y por un lapso de tres años.	Secpla

#### I.4. Criterio de Rediseño

##### 1. Criterio de Rediseño.

Se deberá pensar en un rediseño del plan, si el número de patentes comerciales y nuevos proyectos de inversiones en área ZC- 1 y ZC – 2 no cumplen con expectativas en los cinco primeros años previstos.

##### 2. Criterio de Rediseño.

Se deberá pensar en un rediseño del plan, si dentro de los tres primeros años no está elaborado el proyecto de áreas verdes en Estero Arévalo.

##### 3. Criterio de Rediseño.

Se deberá pensar en rediseño del plan, si dentro del primer año, no existe un catastro con viviendas o construcciones ilegales en sector Quebrada Huallipen.