



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

## **MEMORIA EXPLICATIVA**

Actualización, 29 de Noviembre de 2020

**Asesoría Urbana / SECPLA**

# INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Generalidades .....	5
1.2.	Contexto histórico de la planificación urbana en San Antonio.....	5
1.3.	Marco normativo.....	6
<b>2.</b>	<b>IPT Y ESTUDIOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE REFERENCIA</b> .....	<b>7</b>
2.1.	IPT vigentes .....	7
2.2.	Estudios de carácter general.....	7
<b>3.</b>	<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA DEL ESTUDIO</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Límites o bordes .....	7
3.2.	Límites específicos .....	9
3.2.1.	Recomendaciones de la C.G.R. sobre definición de límites urbanos .....	9
3.2.2.	Consideraciones topográficas.....	10
3.2.3.	Límites viales.....	11
3.2.4.	Georreferenciación .....	12
3.3.	Zonificación actual del área en estudio .....	13
3.4.	Caracterización interna del área intervenida.....	19
3.4.1.	Sub-zona Zona I.....	19
3.4.2.	Sub-zona Zona II.....	24
3.4.3.	Sub-zona Zona III.....	27
3.4.4.	Sub-zona Zona IV.....	30
3.4.5.	Sub-zona Zona V.....	32
3.4.6.	Sub-zona Zona VI.....	32
3.4.7.	Sub-zona Zona VII.....	35
3.4.8.	Sub-zona Zona VIII.....	37
3.5.	División territorial del área en estudio.....	39
3.6.	Infraestructura del área en estudio.....	40
3.7.	Deterioro urbano.....	43
<b>4.</b>	<b>TENDENCIAS</b> .....	<b>45</b>
4.1.	Extensión, intensidad y usos del suelo.....	45
4.2.	Población .....	47
4.3.	Densidad habitacional.....	47
4.4.	Potencialidades de desarrollo del área.....	47
4.5.	Limitaciones para el desarrollo del área .....	49
<b>5.</b>	<b>OBJETIVOS DEL PROYECTO</b> .....	<b>49</b>
5.1.	Objetivos generales .....	49
5.2.	Objetivos específicos.....	49
<b>6.</b>	<b>ESTUDIOS ESPECIALES</b> .....	<b>49</b>
6.1.	Vialidad .....	50
6.1.1.	Red vial básica .....	50
6.1.2.	Capacidad vial.....	52
6.2.	Equipamiento comunal .....	54
6.2.1.	Científico .....	54
6.2.2.	Comercio.....	54
6.2.3.	Culto y cultura.....	54
6.2.4.	Educación .....	54
6.2.5.	Deporte .....	54
6.2.6.	Esparcimiento.....	54
6.2.7.	Salud.....	54
6.2.8.	Seguridad.....	54
6.2.9.	Servicios .....	54
6.2.10.	Social .....	54
6.3.	Riesgos y protección ambiental .....	55
6.3.1.	Tsunami .....	56
6.3.2.	Inundación por crecidas.....	57
6.3.3.	Riesgo sísmico .....	58
6.3.4.	Remoción en masa asociada a precipitaciones.....	60
6.4.	Patrimonio .....	61

<b>7.</b>	<b>FACTIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA SANITARIA .....</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>FACTIBILIDAD DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....</b>	<b>63</b>
<b>9.</b>	<b>PROYECTO DE MODIFICACION DEL P.R.C.....</b>	<b>63</b>
9.1.	Lineamientos generales.....	63
9.2.	Aspectos específicos .....	63
9.2.1.	Zonificación .....	63
9.2.2.	Vialidad .....	68
<b>10.</b>	<b>CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN DEL P.R.C. ....</b>	<b>68</b>
10.1.	Carácter de sustancial de las modificaciones .....	68
10.2.	Objetivos, efectos ambientales y criterios de desarrollo sustentable.....	69

## SIGLAS EMPLEADAS

ABREVIATURA	SIGNIFICADO
CGR	Contraloría General de la República
CHILQUINTA	Chilquinta Energía S.A. (empresa de distribución eléctrica)
DDU	División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
D.F.L.	Decreto con Fuerza de Ley
D.S.	Decreto Supremo
EPSA	Empresa Portuaria San Antonio
ESVAL	Esval S.A. (empresa sanitaria)
IMSA	Ilustre Municipalidad de San Antonio
INE	Instituto Nacional de Estadísticas
IPT	Instrumento de planificación territorial
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINSAL	Ministerio de Salud
MINSEGPRES	Ministerio Secretaría General de Gobierno
MINVU	Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
MMA	Ministerio del Medio Ambiente
PLADECO	Plan de Desarrollo Comunal
MOP	Ministerio de Obras Públicas
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PGE	Puerto a Gran Escala
PRC	Plan Regulador Comunal
PRI	Plan Regulador Intercomunal
SEREMI de V. y U.	Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.
U.T.M.	Universal Transverse Mercator
U.F.	Unidad de Fomento

# 1 INTRODUCCIÓN

## 1.1. Generalidades

La presente memoria explicativa se refiere a la propuesta de modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio (en adelante, "PRC")<sup>1</sup> en el sector céntrico o casco central histórico de la ciudad.

El reestudio del PRC en el casco central fundacional de la ciudad y sus alrededores se hace imperativo atendidas las siguientes razones:

- a) Existe un fuerte desfase entre la planificación territorial de la ciudad de San Antonio y la realidad del desarrollo local, lo que se evidencia en:
  - La obsolescencia del instrumento de planificación territorial (IPT) respecto a las variaciones experimentadas por esa área en cuanto a uso, intensidad, tendencias de ocupación y valor del casco en el tiempo transcurrido entre el inicio de los estudios para modificar el PRC de 1984 (año 1992), la promulgación del actual instrumento de planificación (año 2006), y la actualidad, lapso que comprende un período de casi tres décadas, lo que explica la obsolescencia de gran parte de sus normas. Desde el punto de vista de la planificación territorial, el centro de San Antonio mantiene inalterables sus límites desde comienzos del siglo XX, ignorándose las tendencias del mercado;
  - En el período de aplicación del PRC de 2006 se ha planteado diversas contradicciones entre las normas urbanísticas y las tendencias del mercado inmobiliario local;
  - La impensada evolución y expansión de la principal industria de la comuna, la actividad marítimo portuaria, que ha transformado a San Antonio en el principal puerto del país, lo que ha generado -al margen de sus efectos socioeconómicos- diversas externalidades en las funciones urbanas, especialmente en el comercio y la prestación de servicios;
  - El deterioro integral del sector céntrico, caracterizado por la progresiva degradación de las edificaciones y, en general, de la calidad de vida en el centro fundacional de la ciudad, cuadro que no se condice con las políticas públicas de remodelación y puesta en valor del casco céntrico. En este sentido, es del caso señalar que la materialización del plan de remodelación del centro de San Antonio, iniciado en 2012 con las obras de ampliación de la calle Gregorio Mira Iñiguez y su conexión con Avda. Ramón Barros Luco no se ha traducido en un incremento cualitativo ni cuantitativo de la inversión privada en el área. Por otra parte, este proyecto no ha estado acompañado de su correlato normativo en el instrumento de planificación territorial (en lo sucesivo, "IPT");
- b) Resulta indispensable corregir algunas disposiciones del actual PRC en esta área que aparecen ambiguas, inconsistentes, restrictivas para la renovación urbana o que bien no se ajustan a la normativa vigente en materia de planificación territorial. Es el caso de contradicciones entre Plano Regulador y Ordenanza Local; el uso de suelo diferenciado por pisos; la errónea determinación de escalas de equipamiento; y contradicciones diversas en la misma Ordenanza Local, entre otras.

## 1.2. Contexto histórico de la planificación urbana en San Antonio

El crecimiento de la ciudad y los patrones de ocupación del suelo, desde comienzos del siglo XX hasta la actualidad, constituye una sucesión de criterios de ocupación del suelo y de subdivisión predial generalmente determinados por situaciones coyunturales, sin objetivos urbanísticos de largo plazo. Ello se refleja en la conurbación prácticamente

---

<sup>1</sup> El Plan Regulador Comunal vigente, fue aprobado por Decreto Alcaldicio N° 2.906 de fecha 07.06.2006 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.06.2006

espontánea de los tres centros urbanos (San Antonio, Barrancas y Llo Lleo) y en la desarticulación de la ciudad como sistema.

Antes de la promulgación del primer IPT propiamente tal hubo intentos de ordenamiento territorial tales como:

- El “Plano de Distribución de Sitios” denominado “Plano de San Antonio Puerto Viejo”, elaborado por el ingeniero de minas don Carlos Pérez Ibáñez en 1910;
- El proyecto de la Población María de Llo Lleo (1913) loteo que dio origen al balneario del mismo nombre; y
- El diseño de conjuntos habitacionales como los de la población “Raúl Brañez” y “Orella”, aprobadas en el año 1946.

Respecto al historial de los IPT de San Antonio puede anotarse lo siguiente:

- El primer PRC de San Antonio, fue aprobado recién por Decreto Supremo N°284 del 3 de Febrero de 1960 del Ministerio de Obras Públicas MOP;
- Entre 1965 y 1983 se aprobó un total de 26 modificaciones al PRC;
- En 1984, por D.S. N°110 del 11.07.84. de V. y U. se promulgó el nuevo PRC de San Antonio;
- Entre 1986 y 1990 el PRC fue objeto de 6 modificaciones;
- En 1992 se dio inicio a los estudios para dotar a la ciudad de un nuevo IPT. Tras una difícil gestión, el nuevo IPT fue publicado en el Diario Oficial de fecha 21.06.2006.<sup>2</sup>

### 1.3. Marco normativo

El proyecto de modificación del PRC en el sector céntrico de San Antonio está determinado por las disposiciones aplicables al proyecto a lo largo de todo su desarrollo, hasta su publicación en el Diario Oficial, atendida la jerarquía de las normas jurídicas de la nación:

- La Constitución Política de la República;
- Leyes de Reformas Constitucionales;
- Leyes Orgánicas Constitucionales;
- Leyes de Quórum Calificado;
- Leyes Ordinarias o simples;
- Decretos con Fuerza de Ley;
- Decretos Leyes;
- Normas Jurídicas;
- Decretos Supremos y Decretos;
- Reglamentos;
- Instructivos;
- Resoluciones; y
- Circulares.

El detalle de las normas que definen el marco jurídico del estudio es el siguiente:

- La Constitución Política de la República de Chile;
- Ley N° 19.880, MINSEGPRES de 2003, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado;
- D.F.L. N° 1, Ministerio del Interior de 2006, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
- Ley N° 19.300, MINSEGPRES, sobre Bases Generales del Medio Ambiente;
- DFL N° 458, V. y U. de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
- DS N° 47, V. y U. de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Decreto N° 32 de 2015 del MMA, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;
- Decreto N° 78, V. y U. de 2013, Política Nacional de Desarrollo Urbano;

<sup>2</sup> Reseña extraída de los documentos “Primer Instrumento de Planificación Territorial Comunal de San Antonio” e “Instrumentos de Planificación Territorial Comunal vigentes de San Antonio”, Arquitecto Sr. Miguel Ross Rozas, Asesoría Urbana – I. Municipalidad de San Antonio

- D.S. N° 40, MMA, de 2012, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental;
- Ley N° 20.417, MINSEGPRES de 2010, que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación y la Superintendencia del Medio Ambiente; y
- Las circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (“circulares DDU”) aplicables a los instrumentos de planificación territorial. En este sentido resulta especialmente relevante la Circular DDU 227 (Circular Ord. N° 0935 de fecha 1 de diciembre de 2009) de la DDU del MINVU.

Adicionalmente se ha tenido como referencia en la elaboración del proyecto los siguientes documentos de consulta:

- “Hacia una Nueva Política Urbana para Chile” (Ministerio de la Vivienda y Urbanismo-PNUD, 2012); y
- El Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos, y Regionales de Desarrollo Urbano (Contraloría General de la República, 2014).

## 2. IPT Y ESTUDIOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE REFERENCIA

### 2.1. IPT vigentes

- PRC de San Antonio (Diario Oficial de fecha 21.06.2006)
- PRI de Valparaíso - Satélite Borde Costero Sur (Diario Oficial de fecha 24.04.2006);
- Modificación al PRC de San Antonio en la Ribera Sur del Estero El Sauce o Llo Lleo (Diario Oficial de fecha 13.04.2015);
- Modificación al PRC en el sector Cerro Alegre (Diario Oficial de fecha 07.02.2019.);

### 2.2. Estudios de carácter general

- Estrategia Regional de Desarrollo Región de Valparaíso 2020; (Gobierno Regional, Región de Valparaíso, 2012);
- Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial V Región de Valparaíso; (SEREMI de V. y U, Región de Valparaíso)
- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) 2008-2013 (IMSA, 2008);
- Datos censales del INE 2017;
- Estudio de Riesgos, Comuna de San Antonio (Pontificia Universidad Católica de Chile, 2011);
- Plan Maestro de la Empresa Portuaria San Antonio; y
- Proyecto de Puerto a Gran Escala (PGE) de San Antonio, actualizado a la fecha de elaboración de la presente memoria explicativa.

## 3. DEFINICIÓN DEL ÁREA DEL ESTUDIO

### 3.1. Límites o bordes

Tal como se señala en el **Gráfico N° 1**, 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 la superficie **urbana** comprendida entre los siguientes bordes viales o naturales:

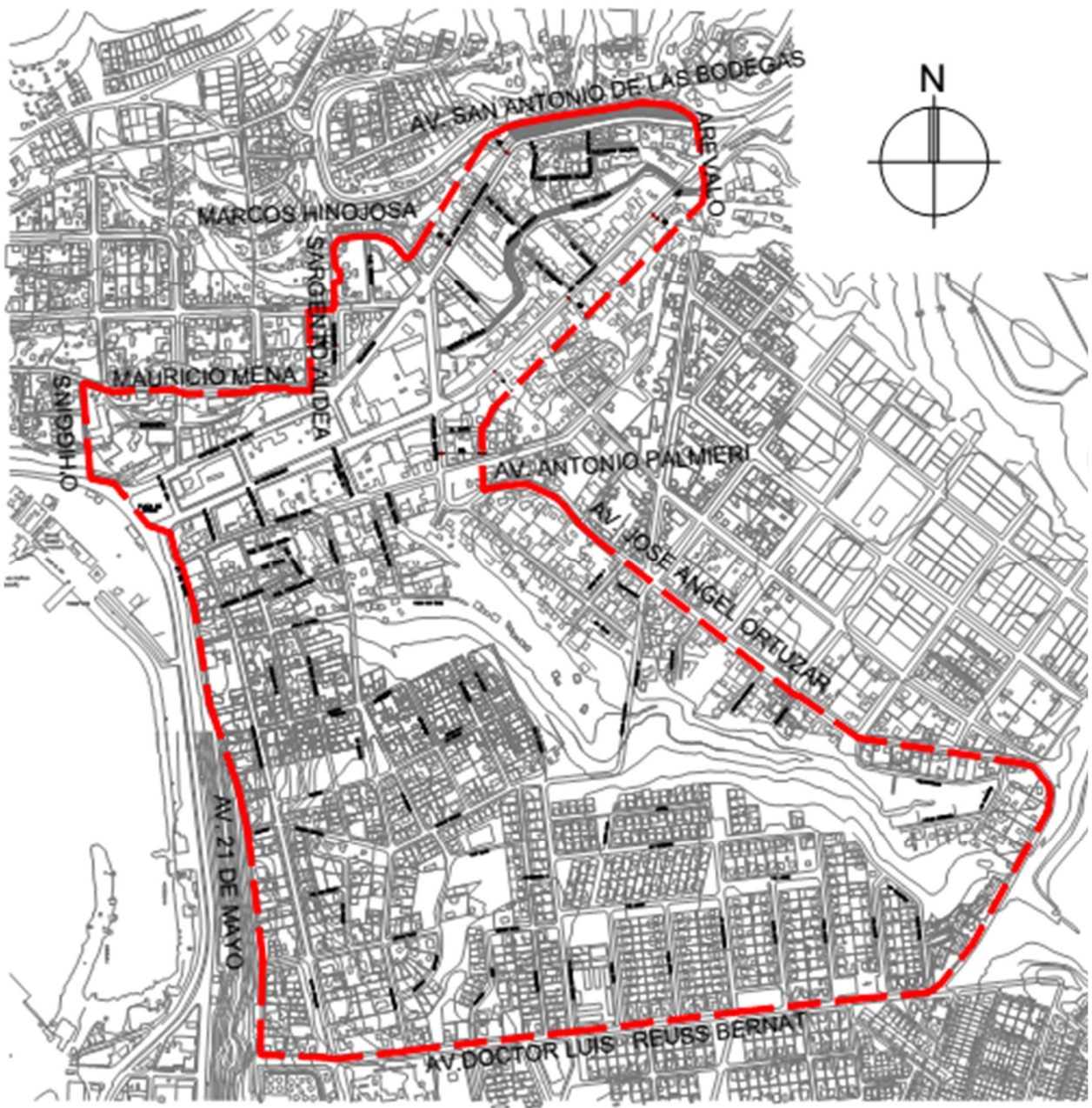
- Por el norte, el eje vial Avenida Balmaceda – Avenida Pedro Montt;
- Por el sur, la avenida Dr. Luis Reuss Bernat;
- Por el oriente; nor-oriente; y sur-oriente, el eje vial Avenida Ángel Ortúzar - Palmieri - Avenida Centenario - Arévalo; y
- Por el poniente, el talud y Avenida 21 de Mayo.

Los criterios u orientaciones adoptados para definir el perímetro del área en estudio se han fundamentado en las siguientes consideraciones:

- a) La modificación del PRC proyectada interviene un sector específico de la ciudad, sin alterar los límites urbanos de la ciudad establecidos en el IPT vigente;
- b) El concepto de “centro” o “sector céntrico” reconoce en términos socioculturales y funcionales al núcleo o casco fundacional de la ciudad como lugar donde se concentra el equipamiento y los servicios de 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;
- c) No obstante lo anterior, desde larga data el “hinterland” o área de influencia potencial 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.

**Gráfico N° 1**

Delimitación preliminar del área de estudio a escala local



Fuente: elaboración propia



**Gráfico N°2**  
Emplazamiento del área en estudio a escala urbana



**Fuente:** elaboración propia

### **3.2. Límites específicos**

Para la definición de los límites del área objeto del IPT, se ha considerado los siguientes factores:

#### **3.2.1. Recomendaciones de la Contraloría General de la República (CGR) sobre definición de límites urbanos**

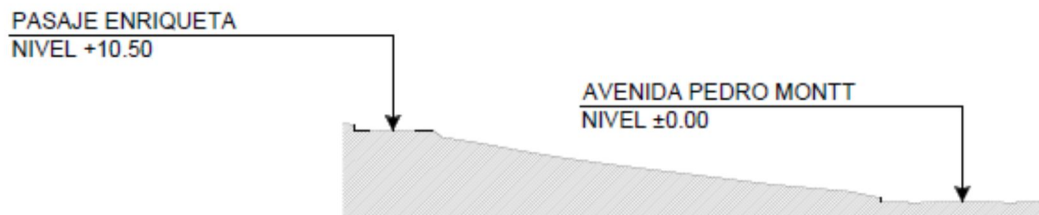
Para la fijación tanto del límite del área urbana objeto del IPT proyectado como para la delimitación de sus diversas zonas, se ha tenido en especial consideración los reparos formulados por el organismo contralor a diversos instrumentos en el sentido de que no

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>3</sup>.

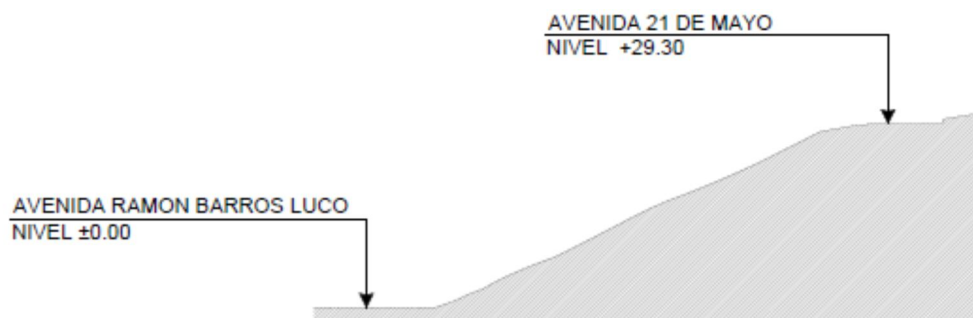
### 3.2.2. Consideraciones topográficas

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.

**Gráfico N° 3**  
Esquemas de límites topográficos



Corte transversal de Avda. Pedro Montt a la altura de calle Alberto Barros



Corte transversal por el talud 21 de Mayo a la altura de Avda. Dr. Luis Reuss Bernat

**Gráfico N° 4**  
Ejemplos de límites topográficos



En la fotografía superior se aprecia el fuerte desnivel que presenta el corte transversal del eje Avenidas Pedro Montt- José Manuel Balmaceda en el primer tramo de del mismo (acceso a San Antonio - Lauro Barros)

<sup>3</sup> Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunes, Intercomunales y Metropolitanos y Regionales de Desarrollo urbano. CGR, 2014.



Esquina del eje Avenida Pedro Montt- José Manuel Balmaceda y calle Hermanos Carrera desde el sur-oriente de la intersección. Puede apreciarse la fuerte pendiente de esta última vía, desde el plan hacia el norte.



Avenida Ramón Barros Luco y Talud 21 de Mayo, situación en que coinciden los límites topográficos con los viales

### 3.2.3. Límites viales

El resto de los límites del área está constituido por vialidad estructurante consolidada, específicamente:

- Avda. Dr. Luis Reuss Bernat por el sur; y
- El eje Avda. José Ángel Ortúzar – Avda. Antonio Palmieri – Lauro Barros.

En las fotografías del **Gráfico N° 5** se puede apreciar las características de estos bordes.

**Gráfico N° 5**  
Límites viales



Avda. Dr. Luis Reuss Bernat. Vista de oriente a poniente. A la izquierda, centro comercial en operaciones desde 2018. A la derecha, sector residencial tradicional. Al fondo, infraestructura del puerto de San Antonio



Avenida José Ángel Ortúzar (continuación de Avenida Dr. Luis Reuss Bernat). Vista de sur a norte

### 3.2.4. Georreferenciación

Conforme lo dispone el Art. 4. de la OGUC, los límites del área en estudio se han georreferenciado según lo establecido en el Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial, específicamente el Dátum WGS 84. La descripción de los puntos y tramos que conforman dicha poligonal es la indicada en la siguiente tabla:

**Tabla Nº 1**  
Límite del área del IPT objeto de la modificación

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
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 norponiente 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 surponiente de Avda. José Ángel Ortúzar
12	258.775 E	Coordenada UTM	11-12	Línea curva que une los puntos 12 y 13 y

PUNTO	COORDENADA U.T.M.	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
	6.280.844 N	indicada.		que corresponde a línea oficial sur de Avda. José Angel Ortúzar
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 Ortúzar
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 Ortúzar
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

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.

### 3.3. Zonificación actual del área en estudio

El área en estudio se encuentra íntegramente incluida en el área jurisdicción del PRC vigente. La zonificación actual de dicha área se ilustra en el **Gráfico N° 6**, en tanto en la **Tabla N° 2** se resume las normas urbanísticas que rigen para cada zona.

**Gráfico N° 6**  
Zonificación actual de la zona en estudio



Fuente: PRC Lámina PRCSA 01 y elaboración propia

**Tabla Nº 2**  
Normas urbanísticas vigentes

NORMAS URBANÍSTICAS	ZONA							
	ZC	ZO	ZM 2	ZM 3	ZR 5	ZV	ZP2	
Usos de suelo permitidos	<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 servicio automotor o talleres mecánicos;	<b>Residencial, Equipamiento</b> científico; comercial; de culto y cultura; deportivo, sólo del tipo centros y clubes deportivos; educacional; de esparcimiento; de salud; de seguridad; de servicios; social; servicios artesanales y profesionales;	<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 estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos;	<b>Residencial Equipamientos</b> científico; comercial; de culto y cultura; deportivo; educacional; de esparcimiento; de salud; de seguridad; de 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>Residencial Equipamientos</b> de las siguientes clases: científico; comercial; de culto y cultura; deportivo sólo del tipo centros y clubes deportivos y multicanchas; educacional; de esparcimiento; de salud; de seguridad; de servicios; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos;	<b>Áreas verdes</b>	<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.	
	<b>Infraestructura de transporte</b> sólo terminales externos y terminales de vehículos; recintos y playas de estacionamiento; <b>Infraestructura</b> de telecomunicaciones sólo del tipo estaciones de telefonía celular;	<b>Infraestructura de transporte</b> sólo del tipo terminales externos y terminales de vehículos.	<b>Infraestructura de transporte</b> sólo del tipo terminales externos, terminales de vehículos, y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento; <b>Infraestructura sanitaria</b> del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas; <b>Infraestructura energética</b> del tipo centrales de generación o distribución de energía, gas y teleco-	<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	<b>Infraestructura de transporte</b> sólo terminales externos y estaciones de intercambio modal;			
	<b>Almacenamientos inofensivos.</b>							

NORMAS URBANÍSTICAS	ZONA						
	ZC	ZO	ZM 2	ZM 3	ZR 5	ZV	ZP2
	Áreas verdes y espacios públicos	Áreas verdes y espacios públicos.	Áreas verdes y espacios públicos.	Áreas verdes y espacios públicos.	Áreas verdes y espacios públicos.		
Usos de suelo prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente
Densidad neta máxima	400 Hab/Há.	550 Hab/Há.	360 Hab/Há.	360 Hab/Há.	500 Hab/Há.	No aplicable	No aplicable
Coeficiente de ocupación de suelo	1,00 para edificación continua en placa comercial	1,00 para edificación en placa continua hasta 10,50 m	0,40 para los usos residenciales.	0,80 para la placa en construcción continua	0,40 para edificaciones de 4 pisos o menos	No aplicable	No aplicable
	0,40 en los pisos restantes.	0,40 en los pisos restantes.	0,60 para talleres y almacenamientos inofensivos en primer piso. 0,40 para los pisos restantes.	0,40 para los pisos restantes y construcciones aisladas	0,20 en edificaciones de 5 pisos o más		
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> .	3,5 para sitios hasta 800 m <sup>2</sup> ; 5,0 para sitios de 801 a 2.000 m <sup>2</sup> ; y determinada por la aplicación de rasantes para sitios de más de 2.001 m <sup>2</sup> .	0,8 para las viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o continuas, talleres y almacenamientos; 1,6 para las edificaciones de 4 o más pisos.	1.6 para sitios hasta 500 m <sup>2</sup> . 1.8 para sitios de 501 a 800 m <sup>2</sup> Libre para sitios de más de 801 m <sup>2</sup>	0.8 hasta 2 pi-sos; 1.6 para 3 o más pisos	No aplicable	No aplicable
Sistema de agrupamiento	Continuo de 3 pisos de altura y sobre ella se permitirá la edificación aislada limitada por la rasante (70°).  El uso residencial se permitirá sólo en altura sobre la placa comercial en los términos establecidos por la Ordenanza Local. Destinando el primer nivel al uso	Aislado y continuo. Permitiéndose sobre la edificación continua, la edificación aislada limitada por la rasante (70°).  El uso residencial sólo permitirá viviendas a partir del tercer piso. Los restantes niveles aceptarán los usos permitidos para la zona	Aislado, pareado y continuo. Las edificaciones continuas se podrán autorizar en sitios de ancho igual o menor a 10 m. y tener una altura máxima de 8 m. tomados desde el nivel de solera.  Los talleres y almacenamientos inofensivos deberán agruparse ais-	Aislado y continuo. Se permite adoptar una placa continua de 7 m. de altura mínima y sobre ella una edificación aislada limitada por la rasante.	Aislado	No aplicable	No aplicable



NORMAS URBANÍSTICAS	ZONA						
	ZC	ZO	ZM 2	ZM 3	ZR 5	ZV	ZP2
	comercial cuando se trate de edificios colectivos de hasta 4 pisos de altura	en que se emplaza el proyecto o construcción.	ladamente; en los edificios de 4 o más pisos se admitirá uso comercial en primer piso				
<b>Distanciamientos mínimos</b>	Para la edificación aislada sobre la edificación continua: según la O.G.U. y C.	Según la O.G.U. y C.	Según la O.G.U. y C.	Para la edificación aislada, según la O.G.U. y C.	Según la O.G.U. y C.	No aplicable	No aplicable
<b>Continuidad</b>	La profundidad máxima de la continuidad puede ser del 100% y con una altura máxima de 10,50 m.	La profundidad máxima de la continuidad puede ser del 100% y con una altura máxima de 10,50 m.	-o-	-o-	-o-	No aplicable	No aplicable
<b>Adosamiento</b>	-o-	-o-	Según la O.G.U. y C., con excepción de los usos de talleres y almacenamientos inofensivos	El porcentaje de adosamiento de la placa (edificación continua) puede tener una profundidad de hasta un 80%. Las construcciones aisladas se regirán según la OGUC.	Según la O.G.U. y C.	No aplicable	No aplicable
<b>Rasantes</b>	70° en todos los deslindes y aplicada desde una altura de 10,50 m., de acuerdo al artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C.	70° en todos los deslindes y aplicada desde una altura de 10,50 m., de acuerdo al artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C.	70° en todos los deslindes y aplicada desde una altura de 10,50 m., de acuerdo al artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C.	Para la edificación continua en placa: 70° en todos los deslindes y desde una altura de 7 m. de acuerdo al Art. 2.6.3. de la OGUC. Para la edificación aislada: 70° en todos los deslindes, de acuerdo al Art. 2.6.3. de la OGUC.	70° en todos los deslindes, de acuerdo al artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C.	No aplicable	No aplicable
<b>Altura máxima de la edificación</b>	Determinada por la aplicación de rasantes. Altura mínima 7 m.	Determinada por la aplicación de rasantes. Altura mínima 3,50 m.	14m. de altura medidos desde el nivel de soleira de la calle que enfrentan; los talleres y almacenamientos inofensivos no podrán tener una altura mayor que 6,50 m.	Determinada por la aplicación de rasantes.	Determinada por la aplicación de rasantes.	No aplicable	No aplicable
<b>Cierros</b>	No aplicable	No aplicable	No aplicable	No aplicable	No aplicable	No aplicable	No aplicable

NORMAS URBANÍSTICAS	ZONA						
	ZC	ZO	ZM 2	ZM 3	ZR 5	ZV	ZP2
Antejardín	Sin antejardín, según Art. 9 de la Ordenanza Local.	3 m. según Artículo 9 de la Ordenanza Local	Ídem	Sin antejardín, según artículo 9 de la Ordenanza Local.	3 m. según Artículo 9 de la Ordenanza Local	No aplicable	No aplicable
Estacionamientos	Exento de exigencia; de acuerdo a lo establecido en la norma de excepción contenida en el Art.10 de la Ordenanza Local.	Según el destino, de acuerdo al Art.10 de la Ordenanza Local. Se podrá localizar estacionamientos en niveles superiores al primer piso, pero sin constituir un edificio de estacionamientos.	Ídem	Ídem	Ídem	No aplicable	No aplicable
Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup> .	800 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> para zonas urbanas consolidadas de Barrancas, Lollole y San Antonio	350 m <sup>2</sup> .	500 m <sup>2</sup> .	10.000 m <sup>2</sup> .	10.000 m <sup>2</sup>

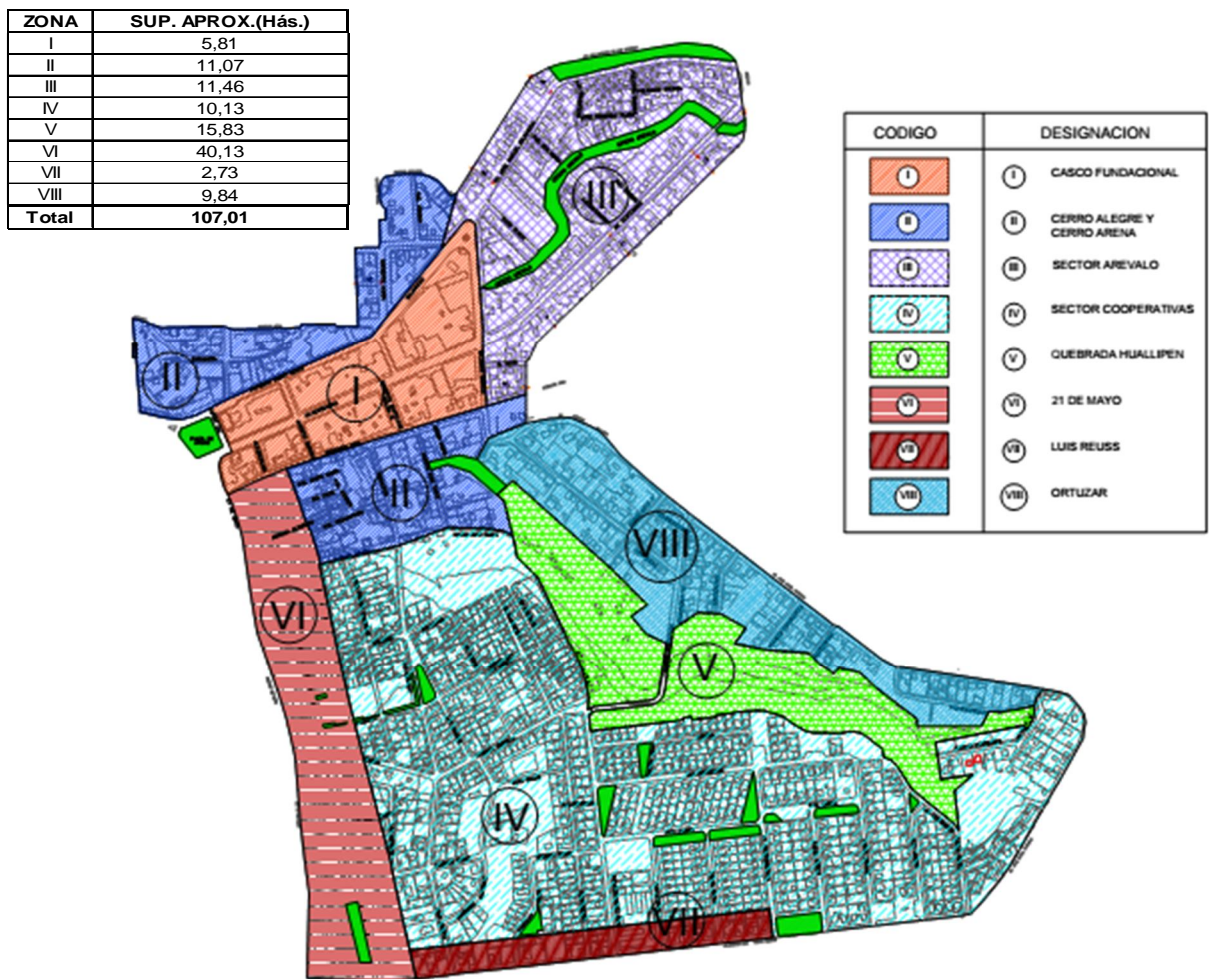
### 3.4. Caracterización interna del área intervenida

En el área en estudio puede apreciarse diversas áreas homogéneas en términos de:

- Usos de suelo;
- Intensidad de uso del suelo (densidad y patrones de subdivisión);
- Morfología (tipología de la edificación);
- Aspectos económicos y socioeconómicos; y
- Aspectos ambientales

Las áreas homogéneas y sus superficies se ilustran en el siguiente gráfico:

**Gráfico N° 7**  
Sectorización del área en estudio



Fuente: elaboración propia

#### 3.4.1. Sub-zona Zona I

Corresponde al casco central o fundacional de la ciudad de San Antonio. Resumidamente, puede caracterizarse como sigue:

##### a) Usos de suelo

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

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

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

b) Intensidad de uso del suelo

El espacio edificado se caracteriza por una alta ocupación del suelo en baja altura). La densidad resulta un parámetro no pertinente en este caso, pues el destino habitacional es mínimo;

c) Morfología

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

d) Aspectos económicos y socioeconómicos

El mercado inmobiliario en el sector central parece distorsionado por la escasez de suelo “céntrico” atribuible a las restricciones del actual PRC. Ello se traduce en una escasez artificial de suelo y, consecuentemente, notable especulación inmobiliaria. Los valores del casco oscilan entre 30 a 50 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). El alto costo del suelo actúa como incentivo perverso para la mantención del *status quo* actual, pues resulta más rentable arrendar inmuebles comerciales con altos cánones, sin invertir en renovación, que financiar dicha renovación antes de ponerla en arriendo.

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

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

e) Aspectos ambientales

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

Las situaciones problemáticas o conflictivas desde el punto de vista ambiental dicen relación con el alto grado de deterioro que presenta la periferia del sector y problemas de salubridad pública, tales como la falta de aseo, la proliferación de perros vagos y el comercio ambulante, que copa las aceras.

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

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

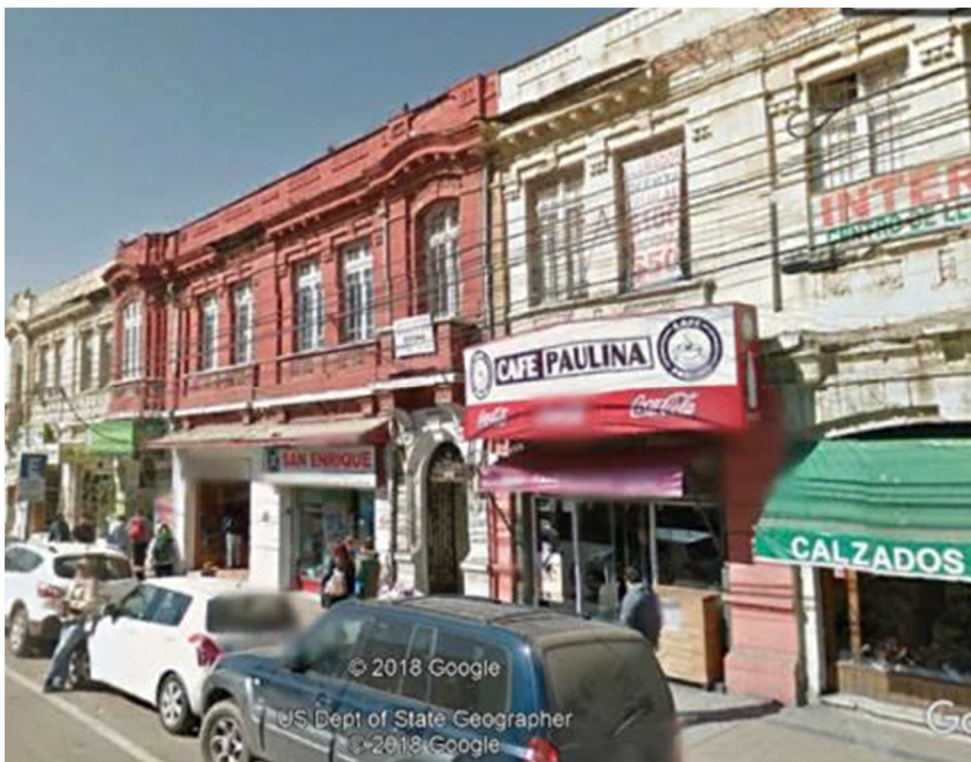
En el **Gráfico N° 8** se incluye algunas imágenes representativas de la sub-zona.

### Gráfico N° 8

Fotos de la Sub-zona I



En la primera de las fotos (vista de la Plaza de Armas nor-poniente a sur oriente) se aprecia las características del sector en las primeras décadas del siglo XX. En la segunda fotografía (mismo enfoque) puede notarse que, en términos generales, el espacio público y su entorno edificado prácticamente no ha variado.



Situación análoga a la anterior: Avenida Centenario de poniente a oriente. En la primera de las fotos, vista de aproximadamente 1930; en la segunda, foto de 2018. El espacio público no ha variado en tanto el espacio edificado se ha deteriorado.



Esquina de Avda. Centenario y calle Lauro Barros. Edificio de correos e Chile, ilustrativo de la tipología arquitectónica del centro en las décadas de 1950 y 1960.



Esquina de Avda. Centenario y calle Alberto Barros. Multitienda de construcción renovada que contrasta con la contaminación visual, producto de tendidos aéreos de electricidad y telefonía.



Borde de la sub-zona: acera norte de Avenida Balmaceda. Además de la precariedad de la construcción se advierte el uso de la vía pública como extensión del comercio y la ausencia total de facilidades para la accesibilidad universal.



Vista de Avda. Pedro Montt de oriente a poniente. Al fondo, hotel y mall. Esta vía presenta congestión vehicular permanente dado que por ella circula prácticamente toda la locomoción colectiva de San Antonio.

### 3.4.2. Sub-zona Zona II

#### a) Usos de suelo

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

#### b) Intensidad de uso del suelo

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



c) Morfología

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

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

d) Aspectos económicos y socioeconómicos

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

e) Aspectos ambientales

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

En el Gráfico N° 9 se incluyen algunas fotografías representativas de ambos sectores de la periferia del casco céntrico.

**Gráfico N° 9**  
Fotos de la Sub-zona II



Eje de asimetría de calle Gregorio Mira Iñíguez. A la derecha (norte) casco céntrico; a la izquierda (sur) periferia.



Vista del costado sur de calle Gregorio Mira Iñíguez.



Vista a vuelo de pájaro del costado sur de calle Gregorio Mira Iñíguez, donde puede apreciarse la subutilización del suelo debido a las restricciones del PRC.



Límite o borde del plan céntrico con la periferia norte del mismo.

### 3.4.3. Sub-zona Zona III

#### a) Usos de suelo

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

#### b) Intensidad de uso del suelo

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

#### c) Morfología

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

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

#### d) Aspectos económicos y socioeconómicos

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

#### e) Aspectos ambientales

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

En el **Gráfico N° 9** se incluyen algunas fotografías representativas de ambos sectores de la periferia del casco céntrico.

**Gráfico Nº 9**  
Fotos de la Sub-zona III



Vista de Avda. Centenario, de sur-poniente a nor-oriente, acera sur. Se aprecia la tipología constructiva típica de San Antonio de la década de 1960.



Vista de Avda. Centenario, de sur-poniente a nor-oriente, acera norte.



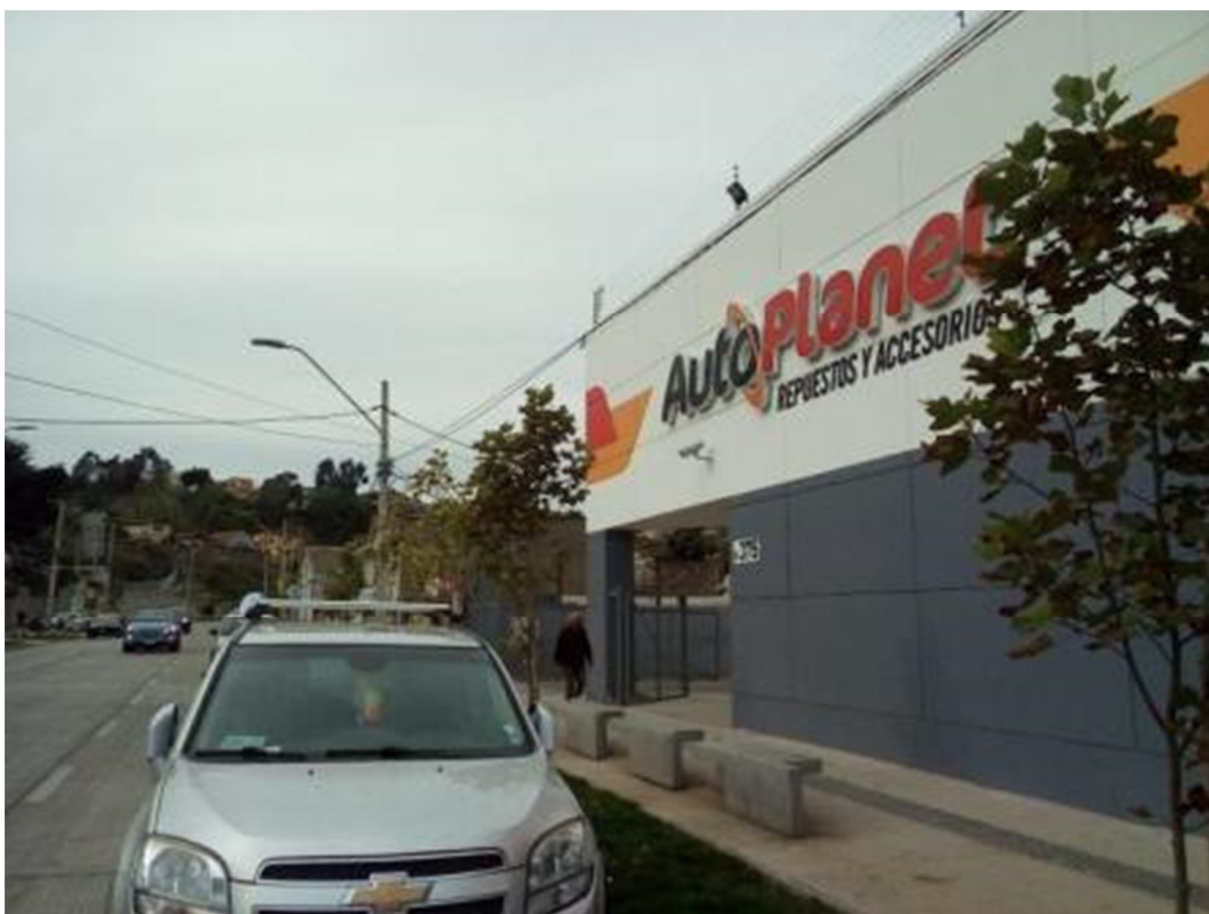
Construcción de dos pisos (comercial el primero y habitacional el segundo) en Avda. Centenario, acera nor-poniente.



Vista de la acera nor-poniente de Avda. Centenario en la Sub-zona III. Puede apreciarse el predominio de comercio y talleres relacionados con el rubro automotriz.



Vista de Avda. José Manuel Balmaceda Fernández de nor-oriente a sur-poniente. Tal como en el caso anterior, se puede apreciar la tendencia del uso del suelo.



Acera sur-oriente de Avda. José Manuel Balmaceda Fernández. En este caso, a un costado de la avenida remodelada, se ha edificado un nuevo local comercial, también orientado al rubro automotriz.

#### 3.4.4. Sub-zona Zona IV

Corresponde a un conjunto de poblaciones de viviendas económicas (“Movilizadores Portuarios”; “Obreros Portuarios”; “Damiana Carrera”; “Santa Luisa”; y Condominio “Santa Lucía, entre otros) construidos entre las décadas de 1960 y 1990. El área Incluye el “Barrio Miramar”, en la faja adyacente por el oriente a Avenida Manuel Blanco Encalada, área habitacional tradicional de sectores de ingresos medio-altos.

##### a) Usos de suelo

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

##### b) Intensidad de uso del suelo

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

##### c) Morfología

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

##### d) Aspectos económicos y socioeconómicos

Mercado inmobiliario de dinamismo medio, con esporádicas transacciones entre particulares. Se advierte escasa oferta de viviendas usadas. Existen algunos proyectos de viviendas en mediana altura (4 pisos) dada la coyuntura de escasez de

oferta para sectores de ingresos medios. Valores del casco del orden de las 3 a 4 U.F./m<sup>2</sup>.

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

e) Aspectos ambientales

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

En el **Gráfico N° 10** se incluye algunas imágenes de la sub-zona IV.

**Gráfico N° 11**  
Fotos de la Sub-zona IV

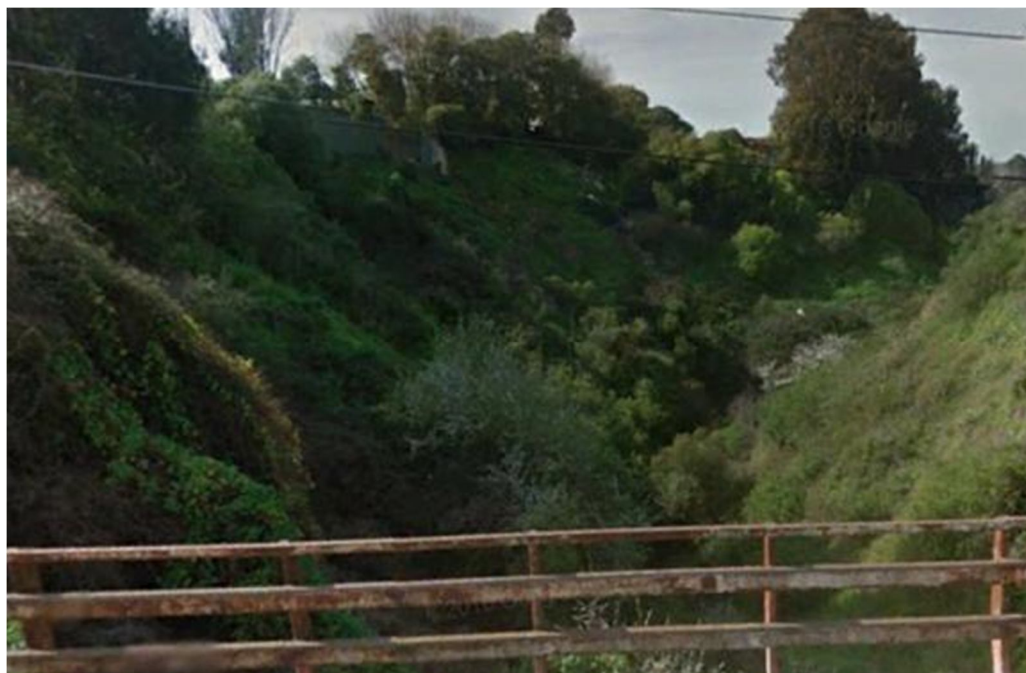


En las fotos superiores, imágenes representativas del área homogénea de la sub-zona

### 3.4.5. Sub-zona Zona V

Corresponde a la quebrada Huallipén, sector en que el presente proyecto de IPT no interviene. Dada su difícil accesibilidad mantiene una interesante diversidad biológica. Actualmente el área está zonificada principalmente como áreas verdes públicas, situación que se mantiene en el proyecto, por lo que no le resulta aplicable la mayor parte de las normas urbanísticas.

**Gráfico N° 12**  
Fotos de la Sub-zona V



### 3.4.6. Sub-zona Zona VI

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

#### a) Usos de suelo

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

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

#### b) Intensidad de uso del suelo

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

#### c) Morfología

Edificaciones de uno y dos pisos, construidas en su mayoría a mediados del s. XX, de diversa materialidad, en general en buen estado de conservación. Estándares de



urbanización adecuados regulares, faltando adecuación a las normas de accesibilidad universal, tanto en lo que se refiere a espacios privados como públicos.

d) Aspectos económicos y socioeconómicos

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

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

e) Aspectos ambientales

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

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

En el **Gráfico N° 13** se incluye algunas imágenes de la sub-zona VI.

**Gráfico N° 13**  
Fotos de la Sub-zona VI



En las fotografías superiores se aprecia la situación de borde de la Avda. 21 de Mayo. En la izquierda, edificios destinados a equipamiento. En la acera opuesta, el talud.



Equipamiento en la acera oriente de Avda. 21 de Mayo: en la foto superior, cuartel de la PDI. Abajo, sede universitaria



Cuenca visual de la Avenida 21 de Mayo, borde superior del talud.



Avenida Blanco Encalada de sur a norte. En primer plano, edificio de la Fiscalía local, una antigua residencia adecuada para equipamiento. En segundo plano, edificio "Flanagan", destinado a oficinas.

#### 3.4.7. Sub-zona Zona VII

Corresponde a una faja de transición formal y funcional entre la zona residencial IV (Cooperativas) y el límite sur proyecto de modificación del PRC (sector Barrancas). Originalmente constituía el borde sur del sector de conjuntos de viviendas económicas. Actualmente esta faja -adyacente por el norte de 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.

##### a) Usos de suelo

- Equipamiento de salud (hospital provincial; centros médicos; y consultas médicas y odontológicas);
- Equipamiento comercial (farmacias; cafeterías y locales de comida rápida);

- Educación (establecimientos de enseñanza prebásica, básica y media);
- Vivienda, en proporción decreciente.

b) Intensidad de uso del suelo

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

c) Morfología

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

d) Aspectos económicos y socioeconómicos

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

e) Aspectos ambientales

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

En el siguiente gráfico se incluye algunas fotos representativas de esta área homogénea.

**Gráfico Nº 14**  
Fotos de la Sub-zona VII



A la izquierda, centro comercial recientemente terminado. Al fondo, grúas del puerto. A la derecha, faja adyacente a la Avda. Luis Reuss Bernat, actualmente en proceso de reconversión de vivienda a equipamiento.



Arriba, clínica recientemente construida en la acera norte de Avda. Luis Reuss Bernat, frente al NUEVO hospital.

#### 3.4.8. Sub-zona Zona VIII

Corresponde a la faja comprendida entre la quebrada Huallipén y el nor-orienté del límite urbano, sector eminentemente residencial, con equipamiento básico de las siguientes clases:

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

##### a) Usos de suelo

Predominantemente vivienda unifamiliar de sectores de ingresos medio-bajos.

##### b) Intensidad de uso del suelo

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

##### c) Morfología

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

##### d) Aspectos económicos y socioeconómicos

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

e) Aspectos ambientales

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

En el **Gráfico N° 15** se incluye algunas imágenes de la sub-zona VIII.

**Gráfico N° 15**  
Fotos de la Sub-zona VIII



En las fotos superiores, imágenes representativas del área homogénea de la sub-zona VIII



Secuencia del trayecto por el eje José Ángel Ortúzar – Antonio Palmieri de sur-oriente a nor-poniente.

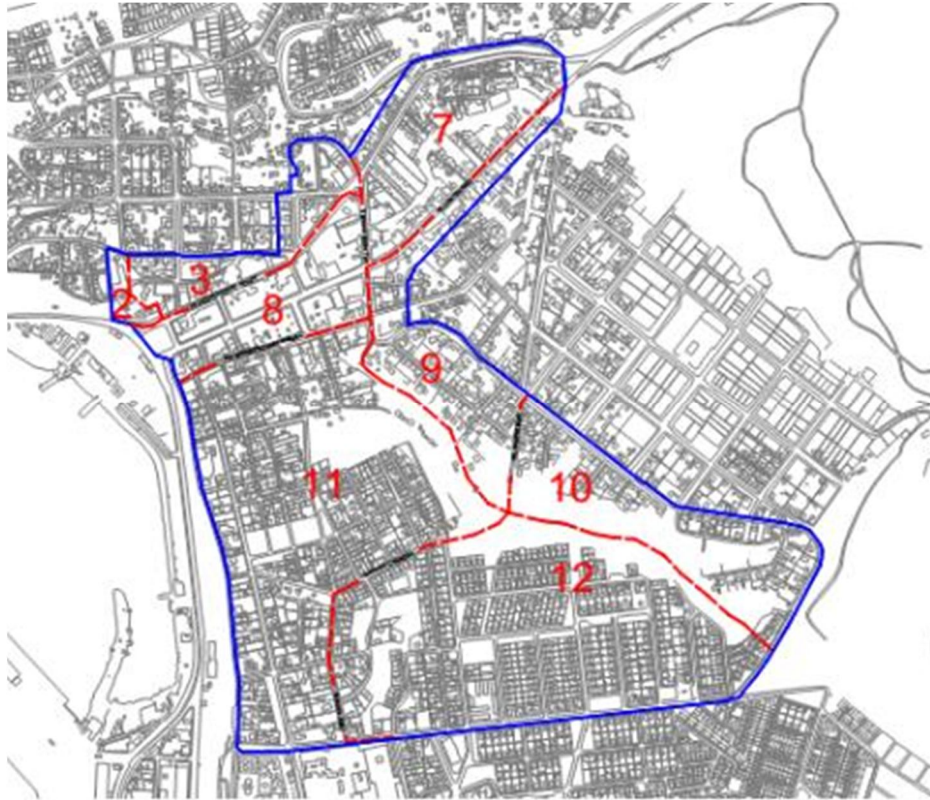
### 3.5. División territorial del área en estudio

El área en estudio corresponde a la jurisdicción de un total de 8 Unidades Vecinales:

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

En el siguiente gráfico se ilustra la división territorial del área.

**Gráfico N° 16**  
Unidades Vecinales del área en estudio



**Fuente:** elaboración propia

Este antecedente resulta de especial relevancia para determinar los alcances de la participación ciudadana en el proceso de aprobación del Plan.

### 3.6. Infraestructura del área en estudio

#### a) Infraestructura sanitaria

El área en estudio se encuentra en su totalidad en la zona de operación de ESVAL S.A. existiendo cobertura prácticamente completa de agua potable y alcantarillado. No existen limitaciones significativas de factibilidad para proyectos con destino residencial o de equipamiento.

#### b) Infraestructura energética

El área se encuentra en la zona de concesión de Chilquinta S.A., no existiendo tampoco problemas de factibilidad para el tipo de proyectos antes mencionado. En cuanto a gas, en San Antonio no existen redes de gas de cañería.

#### c) Pavimentación

En lo relativo a calzadas, la mayor parte de las carpetas de rodado del área se encuentran en aceptable nivel de serviciabilidad. En el caso del casco céntrico, en la calle Gregorio Mira se ha reconstruido en fecha reciente calzadas y aceras. Por otra parte, en calle Lauro Barros, entre Avenida Centenario y Gregorio Mira Iñíguez, se ha ejecutado modificaciones al diseño geométrico de la vía para adecuarla a los nuevos flujos generados por la reciente remodelación de la última de las calles mencionadas. Un importante proyecto materializado también en data reciente es la nueva conexión del centro con el plan de la ciudad por el talud de Avenida 21 de Mayo. En cuanto a pavimentación de aceras, se detecta dos problemas básicos:

- El mal estado de las aceras;
- La carencia de dispositivos de accesibilidad universal, especialmente texturas táctiles del pavimento; señalética Braille; semáforos acústicos



#### d) Aguas Lluvias

Atendidas sus características geomorfológicas y el historial de eventos de inundación de los últimos 100 años, el análisis de los criterios de disposición de aguas lluvias adoptados por las autoridades nacionales y locales resulta muy relevante.

En San Antonio no existe una red de colectores de aguas lluvias. No obstante, ya en la década de 1930, la ciudad previó los riesgos de inundaciones, abovedándose el cauce del estero Arévalo, entre calle Lauro Barros y la playa o caleta de San Pedro, en una obra de ingeniería de gran envergadura, incluso para los estándares actuales.

Más o menos en la misma época, se entubó el tramo final de la quebrada Huallipén, paralelo a calle Gregorio Mira Iñiguez, hasta su intersección con el tramo abovedado del estero Arévalo, cerca de su desembocadura en el mar.

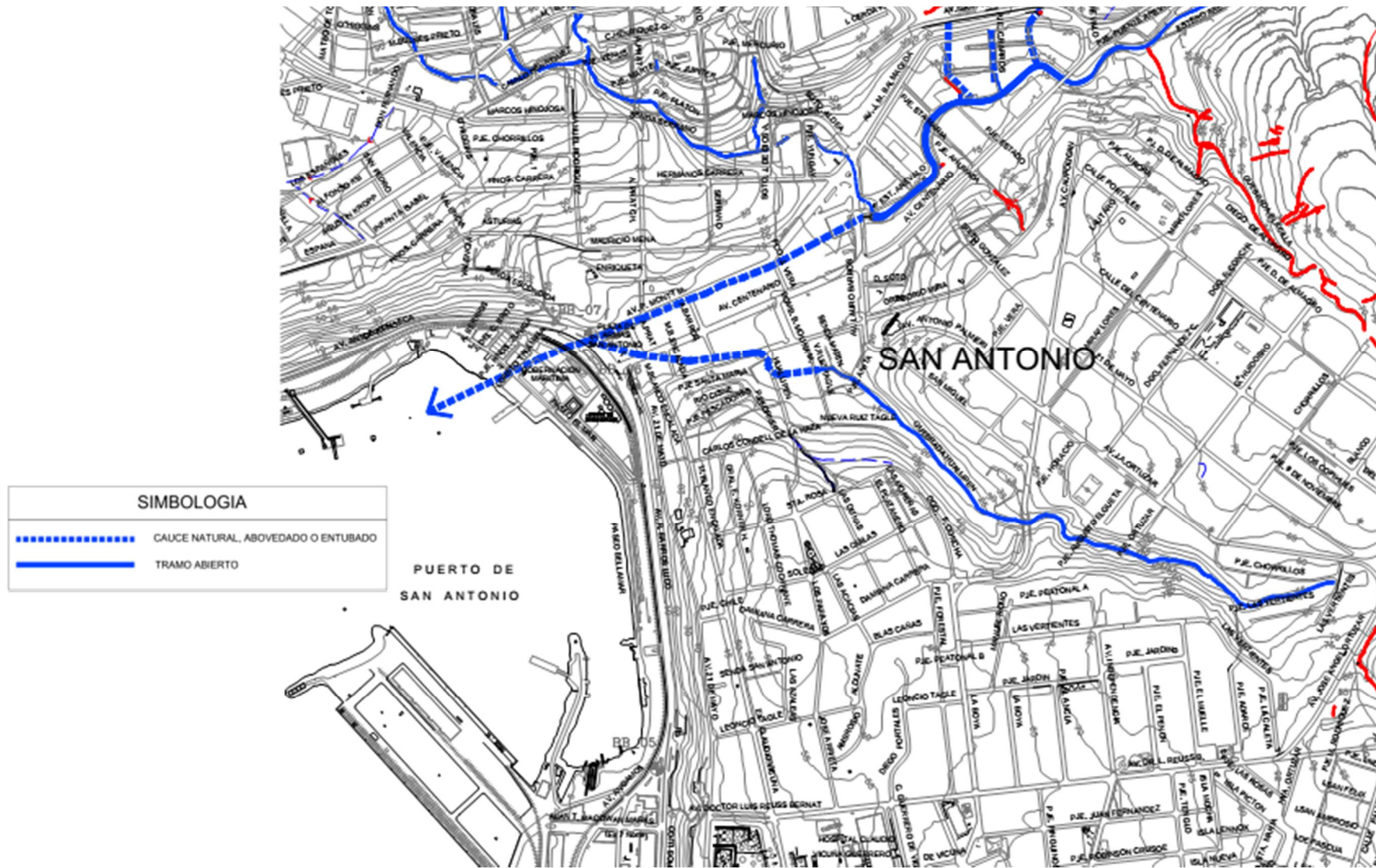
Muy posteriormente, en 2003, el MOP elaboró un completo plan maestro de evacuación y drenaje de aguas lluvias para San Antonio y Cartagena, plan que a la fecha no ha podido ser materializado.

En lo que se refiere al espacio-plan del presente estudio y dadas las condiciones geomorfológicas naturales, se concluye que la topografía del sector céntrico y su periferia sur favorece el escurrimiento gravitacional de las aguas lluvias, las que son conducidas naturalmente a las quebradas existentes y de allí, al mar.

En el **Gráfico N° 17** se puede apreciar el sistema de drenaje del sector norte de San Antonio, área sujeta al presente espacio-plan, pudiendo resumirse la situación como sigue:

- Cuenca del estero Arévalo  
Principal accidente geomorfológico del área, en el cual puede distinguirse tres tramos:
  - Tramo de escurrimiento natural, desde el antiguo acceso norte de la ciudad hasta el puente Arévalo;
  - Tramo artificialmente encauzado, entre el Puente Arévalo hasta calle Lauro Barros. En este recorrido, el estero recibe el aporte de quebradillas tales como la de Lo Perales; y
  - Tramo abovedado, entre calle Lauro Barros y descarga en la playa San Pedro. En su trayecto final recibe el aporte de la quebrada Huallipén.
- Cuenca de la quebrada Huallipén  
Esta cuenca recibe el aporte de diversos sectores poblacionales, desde Avenida José Ángel Ortúzar y su empalme con el estero Arévalo en su tramo final. Puede distinguirse en ella dos tramos:
  - Tramo de escurrimiento natural, entre su origen en el nor-orienté de la ciudad y la calle Nueva Ruiz Tagle; y
  - Tramo abovedado, entre calle Nueva Ruiz Tagle y las proximidades de la Plaza de Armas de San Antonio, donde empalma con la bóveda del Estero Arévalo.
- Pie del talud de Avenida 21 de Mayo  
Una situación especial en materia de escurrimiento de aguas lluvias es la de la Avenida Luis Reuss Bernat, entre Avenida José Ángel Ortúzar y Avenida 21 de Mayo. En este caso, la solución adoptada por el municipio consiste en conducir las aguas lluvias al plan de la ciudad (Avenida Ramón Barros Luco) y conducir las al mar por atravesos bajo las vías públicas y férreas existentes.

Gráfico Nº 17  
Cauces naturales e intervenidos



Fuente: M.O.P. Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias de San Antonio y Cartagena. Informe Final, Mayo de 2003. Plano A-740-V.

### 3.7. Deterioro urbano

Para efectos del presente análisis se entiende como “deterioro urbano” el proceso de decadencia, degradación o pérdida de calidad de los espacios públicos y privados; infraestructura y edificaciones que conforman un barrio o sector de la ciudad.

Desde el punto de vista de la planificación territorial, el deterioro se manifiesta en un conjunto de patologías urbanas que se traducen en un desmejoramiento progresivo de la calidad de vida de la población o de la calidad de los servicios que ésta recibe en un área determinada. Así, en términos físicos, el deterioro es el resultado de la falta de renovación o conservación de los activos físicos de la ciudad. En términos funcionales, la subutilización del suelo respecto a sus mejores usos potenciales. En términos sociales, la apropiación del espacio público por sectores marginales.

En el área en estudio el deterioro urbano se evidencia en factores tales como:

- a) La inadecuación formal y estructural de la ciudad respecto al cambio social y económico: independientemente de la envergadura de los procesos de cambio (v.g. transformación de San Antonio en el primer puerto del país) la estructura básica de la ciudad se mantiene sin variaciones;
- b) La degradación física y la subutilización: construcciones emplazadas en el sector céntrico amenazan ruina, representan amenazas a la salubridad pública o, abiertamente, se han vuelto tugurios que impiden el desarrollo urbano. Muchos edificios, afectados por la antigüedad, la falta de mantención o los eventos sísmicos que periódicamente han afectado a la ciudad, presentan daño estructural visible a simple vista;
- c) La infraestructura y el equipamiento del sector se han vuelto obsoletos, en especial la pavimentación de aceras y la falta de equipamiento relacionado con inclusividad y accesibilidad universal; y
- d) Se manifiestan o intensifican diversas formas de contaminación: emisión de material particulado a la atmósfera; contaminación visual generada por la proliferación de cables eléctricos (y de telefonía fija) fuera de servicio; y contaminación acústica, entre otros.

En el **Gráfico N° 18** de incluye algunas fotografías representativas del deterioro urbano, especialmente en el casco céntrico de San Antonio.

**Gráfico N° 18**  
Deterioro urbano





Estado actual de edificaciones emplazadas en la acera sur de calle Gregorio Mira, en El borde sur del casco céntrico



Pasaje peatonal en el borde sur del centro. Escaleras intransitables para discapacitados y ancianos y construcciones que amenazan ruina.



Comercio en el eje de avenidas Pedro Montt – José Manuel Balmaceda. Se aprecia el uso del espacio público como extensión de los locales comerciales y la inadecuación de las aceras a la circulación de discapacitados.



En la foto superior, calle Balmaceda (periferia nor-oriental de la zona céntrica). A la izquierda, taller de vulcanización típico del sector.

## 4. TENDENCIAS

### 4.1. Extensión, intensidad y usos del suelo

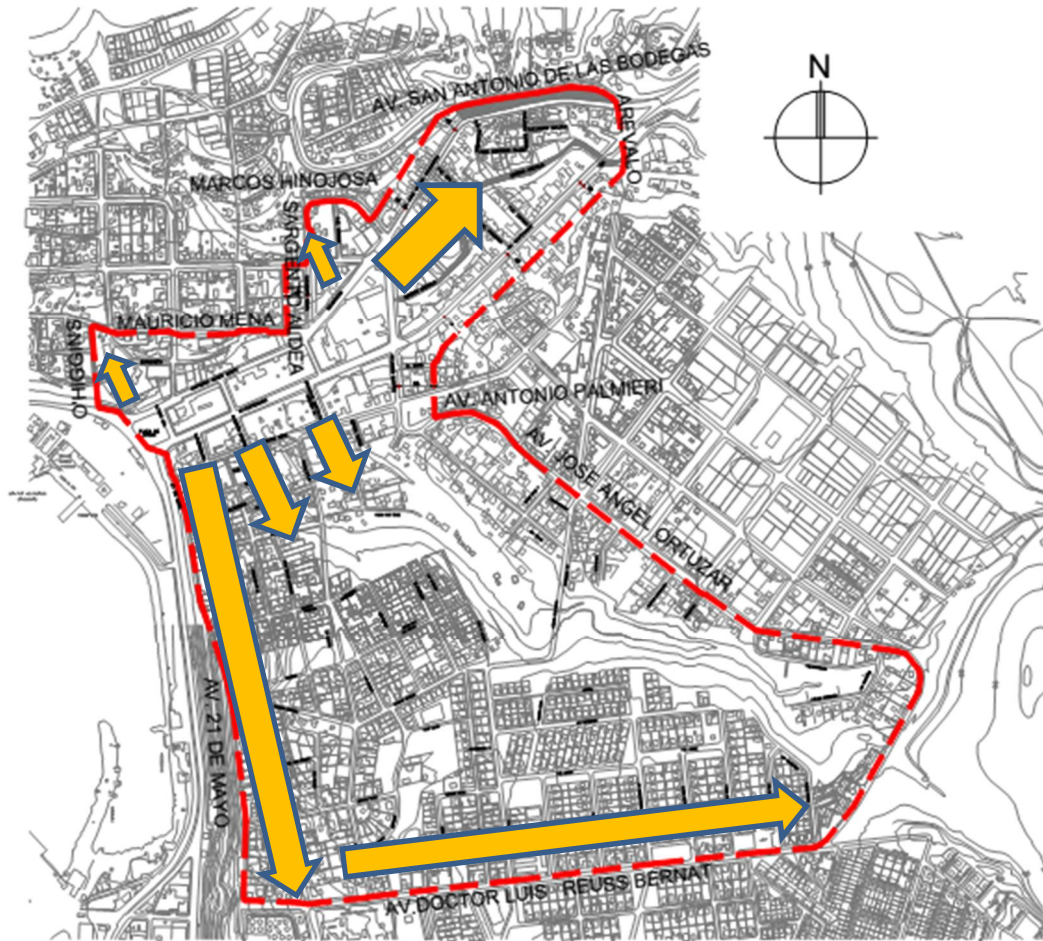
Como se ha señalado anteriormente, la estructura del centro de la ciudad se mantiene sin mayores variaciones en el último siglo en lo que se refiere a:

- Extensión: el centro sigue circunscrito al perímetro Gregorio Mira Iñíguez - Lauro Barros - Balmaceda/Pedro Montt - Ramón Barros Luco;
- Intensidad de uso: las normas, de por sí restrictivas (coeficientes de constructibilidad, de ocupación del suelo y densidad, especialmente), se vuelven un obstáculo para la renovación del centro y su zona de extensión natural hacia el sur;
- Usos de suelo: la significativa evolución de la economía nacional y local y los cambios de hábitos de consumo hacen factible en la actualidad usos de suelo

impensados hace 20 años. Así, por ejemplo, el comercio diario (verdulerías, panaderías y similares) hoy no parece viable en el casco céntrico, cuyo alto valor ha desplazado dichos usos hacia otros de mayor rentabilidad, tales como los servicios financieros y bancarios. En otros casos, sectores que fueron eminentemente residenciales en su origen (como la faja adyacente por el oriente al talud de Avenida 21 de Mayo) estén reorientándose a equipamiento de tipos tales como enseñanza superior, turismo, oficinas, salud y centros comerciales.

En el siguiente gráfico se ilustra esquemáticamente las tendencias del mercado inmobiliario del área.

**Gráfico N° 19**  
Tendencias de extensión y nuevos usos de suelo



**Fuente:** Elaboración propia

Esas tendencias de extensión del centro y nuevos usos de suelo en el área se pueden resumir como sigue:

- Presiones hacia el norte, sur (Cerro Arena) y nor-oriente (sector Arévalo) del centro fundacional reflejadas en los altos valores del suelo en áreas que tradicionalmente presentaban escaso dinamismo inmobiliario;
- Reorientación de la faja adyacente al talud de la avenida 21 Mayo, cuyo cambio más notable es la edificación de un gran centro comercial en terrenos antiguamente ocupados por una planta de almacenamiento de graneles químicos; y
- Reorientación del uso de suelo de residencial a equipamiento comercial y de salud, alentado por la construcción del nuevo hospital de San Antonio.

Cabe hacer notar que si ya a la fecha de promulgación del actual PRC se manifestasen en el área en estudio las primeras inconsistencias entre la normativa urbanística aprobada, las necesidades de renovación urbana y el mercado inmobiliario local, la situación tiende a tomarse crítica.

## 4.2. Población

Un reciente estudio de la SECTRA<sup>4</sup> revisa las proyecciones demográficas de San Antonio teniendo como horizonte el año 2030, cuando –según existe cierto consenso– deberían estar en operación grandes proyectos de inversión en la comuna, especialmente el Puerto de Gran Escala (PGE) o Puerto Exterior.

**Tabla N° 3**  
Proyecciones demográficas  
(escenario tendencial)

Año	Escenario demográfico tendencial					% anual	
	Población	Hogares	TMH	Tasa Pob.	Tasa Hog.	Población	Hogares
1982	61.475	12.957	4,74			-	-
1992	74.742	19.244	3,88	1.327	629	2,16%	4,85%
2002	83.435	23.567	3,54	869	432	1,16%	2,25%
2017	88.142	27.196	3,24	314	242	0,38%	1,03%
2020	88.853	28.124	3,16	237	309	0,27%	1,14%
2025	90.077	29.773	3,03	245	330	0,28%	1,17%
2030	91.288	31.439	2,90	242	333	0,27%	1,12%
Anual(*)	242	326					

Fuente: SECTRA, *op. cit.*

De acuerdo a lo anterior, la planificación comunal debería estar previendo que para el año 2030 la población será de poco más de 95.000 habitantes. Desde la perspectiva del presente estudio, parecen infundadas las estimaciones de 200.000 habitantes para esa fecha, tanto más cuanto que los grandes proyectos en curso no se caracterizan por una demanda masiva de mano de obra.

En todo caso, el aumento poblacional debería ser absorbido al interior de los límites urbanos mediante una **política de densificación** habitacional. Ello, por razones tales como:

- Los mayores costos privados y sociales derivados del crecimiento en extensión versus el crecimiento en densidad (extensión de la infraestructura, mayores tiempos de viajes, etc.);
- La conservación del suelo con potencial agrícola; y
- La mejor calidad de vida de la población (paisaje, seguridad, etc.).

## 4.3. Densidad habitacional

La ciudad de San Antonio se construyó en base a conjuntos habitacionales de baja densidad (tradicionalmente viviendas de un piso). Posteriormente, a fines de la década de 1970 se inició la construcción de viviendas sociales, unifamiliares, en mayor densidad, pero no sobrepasando los dos pisos de altura. En la actualidad, la demanda habitacional es más proclive a los conjuntos de departamentos en media altura y densidad media.

Lo anterior, refuerza la necesidad de incrementar en el área parámetros tales como densidad máxima permitida; coeficientes máximos de constructibilidad y de ocupación del suelo; y altura máxima de la construcción.

## 4.4. Potencialidades de desarrollo del área

El sector en estudio corresponde al área fundacional de la ciudad de San Antonio y concentra la mayor dotación de equipamiento de la ciudad y provincia del mismo nombre. En esta área se desarrollan con mayor intensidad los servicios financieros, previsionales y profesionales, así como gran parte del comercio especializado de la provincia.

<sup>4</sup> SECTRA, Actualización Diagnóstico STU San Antonio, 2017.

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>5</sup>

En el mencionado estudio –que constituye el marco de referencia de las políticas relativas a remodelación urbana que 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 actividad. Esta condición se reforzó con la construcción del mall-casino, una especie de cabeza de puente del comercio local en el borde costero propiamente tal.

A lo anterior cabe agregar que, en términos geográficos, el sector céntrico se conecta con el resto de la ciudad y la comuna a través de dos ejes viales importantes las avenidas Ramón Barros Luco y Antonio Núñez de Fonseca.

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

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

Los proyectos que allí se propone para el sector son los siguientes:

**Tabla N° 4**  
Proyectos de renovación urbana en el área

TIPO DE PROYECTO	DESIGNACIÓN	ESTADO
Vialidad estructurante	Rampa Gregorio Mira Iñíguez	Terminado
	Remodelación eje Gregorio Mira	Terminado
	Remodelación eje Lauro Barros	Terminado
	Remodelación ejes Centenario	Por iniciarse
	Remodelación eje avenidas José Manuel Balmaceda - Pedro Montt	Terminado en el primer tramo
	Interconexión Avda. Independencia – calle Caupolicán	Proyecto
Vialidad intermedia	Remodelación urbana sector Arévalo	Perfil
	Apertura calle Cura Barros	Idea de proyecto
	Acceso Vial Población “Pescadores”	Idea de proyecto
Parques comunales	Paseo Arévalo	Perfil
Espacios públicos	Plaza de Acceso oriente	Terminado
	Remodelación Plaza de Armas	Terminado
	Boulevard “La Negra Ester”	Terminado
	Paseo Bellamar Norte	Proyecto
Renovación áreas urbanas residenciales	Remodelación urbana sector Arévalo	Perfil
	Remodelación urbana Población “Pescadores”	Idea de proyecto
Infraestructura básica de caletas y muelles	Feria del Mar (Paseo Bellamar)	Convenio con el M.O.P. para desarrollo del proyecto
Proyectos concesionables	Estacionamientos Centenario	Idea de proyecto
	Estacionamientos Plaza de Armas	Perfil
	Terminal de buses – estación de intercambio modal	Abandonado

<sup>5</sup> Geociudad Consultores, **Estudio de Prefactibilidad de la Remodelación del Centro de San Antonio**. Septiembre de 2004.



#### **4.5. Limitaciones para el desarrollo del área**

Del análisis precedente puede inferirse que las principales limitaciones para la renovación del centro de San Antonio y su zona de extensión son:

- El IPT vigente, que se encuentra obsoleto en su horizonte de planificación y 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. Los arriendos comerciales del sector céntrico son -comparados con otras ciudades del país- muy 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;
- La estratificación socioeconómica promedio de la comuna, con predominancia de niveles de ingreso medio-bajos y bajos (estratos “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;
- 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: y

### **5. OBJETIVOS DEL PROYECTO**

#### **5.1. Objetivos generales**

- Promover la renovación urbana de un sector estratégico de la ciudad;
- Mejorar la calidad de vida de la población en lo que se refiere a los estándares de infraestructura y equipamiento; y
- Preservar las áreas de valor ecológico, especialmente quebradas naturales.

#### **5.2. Objetivos específicos**

- Actualizar el IPT en lo que se refiere a la realidad actual y proyecciones del espacio-plan, eliminándose las restricciones injustificadas, innecesarias o contrarias al objetivo de la renovación urbana;
- Ajustar la normativa a derecho, resolviéndose las inconsistencias del actual instrumento;
- Corregir discordancias o inconsistencias puntuales, tanto en los instrumentos gráficos del plan como en su Ordenanza Local.

### **6. ESTUDIOS ESPECIALES**

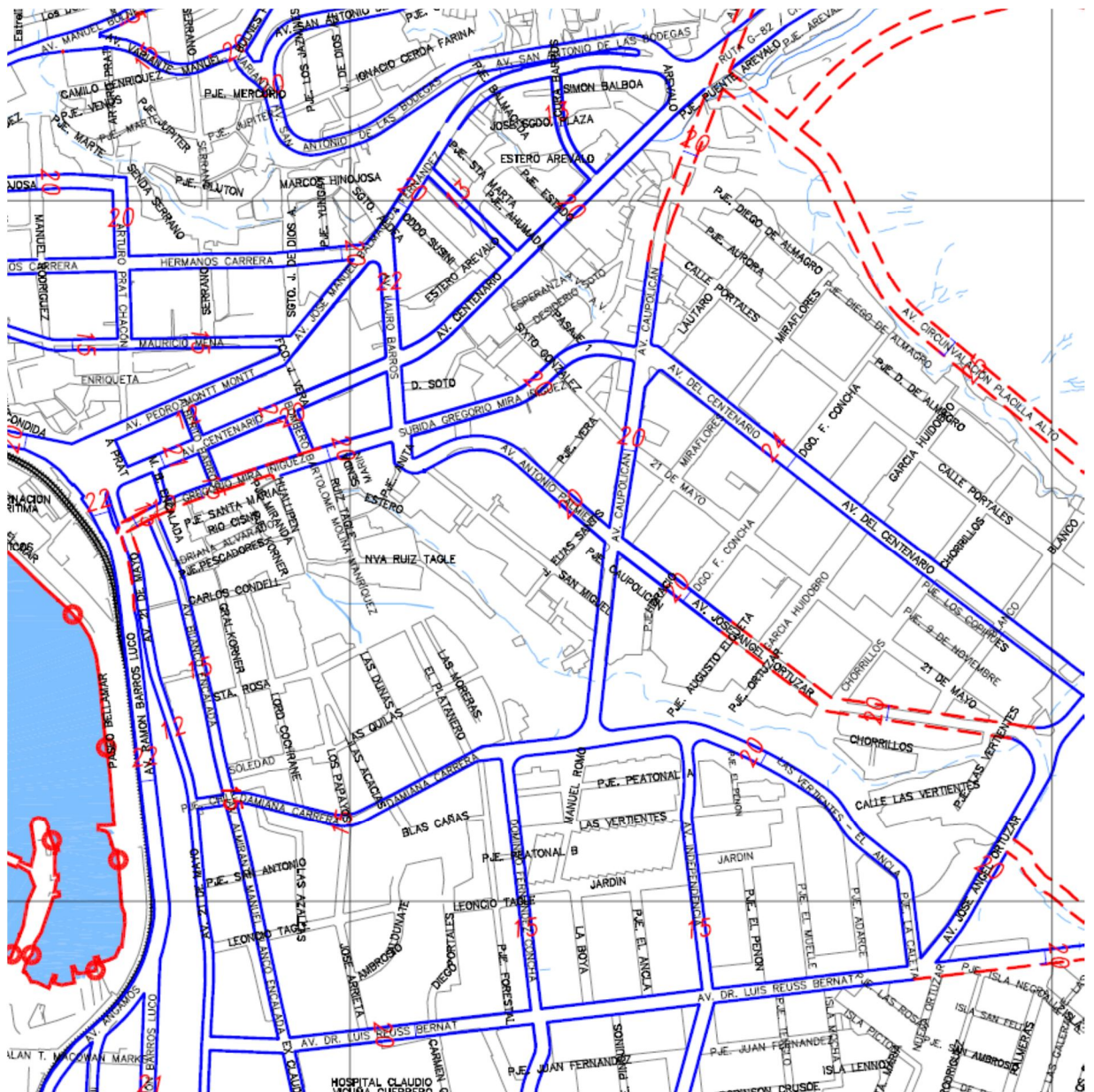
El presente capítulo se refiere a los estudios especiales que deben incluirse en las memorias explicativas de los instrumentos de planificación territorial (IPT), tales como Capacidad Vial, Equipamiento Comunal y Riesgos. Se analiza en cada caso la procedencia de realizar o no dichos estudios, incorporándose los antecedentes de interés para adoptar la resolución que corresponda en cada caso.

## 6.1. Vialidad

### 6.1.1. Red vial básica

La red vial básica de la ciudad contemplada en el PRC de 2006 para el área en estudio se encuentra definida en la Ordenanza local y graficada en el plano PRCSA02. En el **Gráfico N° 20** se reproduce la vialidad estructurante contemplada en el PRC de 2006.

**Gráfico N° 20**  
Red vial estructurante del PRC de 2006



La vialidad estructurante original fue parcialmente modificada al dejarse sin efecto diversas declaratorias de utilidad pública (DUP) declaradas sin efecto por Decreto Alcaldicio N° 4.167 de fecha 17.04.2015.

Además de lo anterior, la vialidad estructurante debe actualizarse en el IPT con el trazado propuesto para Interconexión Avda. Independencia-calle Caupolicán hasta puente Arévalo. En esos términos, la vialidad estructurante actualizada a la fecha es la que se ilustra en el **Gráfico N° 21**. En la **Tabla N° 5** se detalla las vías constituyentes de la red vial básica del sector y la situación actualizada de acuerdo al acto administrativo antes mencionado.

**Tabla N° 5**  
Red vial básica del sector

NOMBRE DE LA VÍA	ESTADO		ANCHO		OBSERVACIONES
	E	P	A	P	
<b>VÍAS TRONCALES</b>					
No hay vías troncales consideradas en el proyecto de modificación del PRC. La Ruta G-82					
<b>VÍAS COLECTORAS</b>					
<b>Calle Arturo Prat Chacón</b>	x	-	16	16	DUP derogada
<b>Avenida San Antonio de las Bodegas</b>	-	-	-	-	<b>Vigente.</b> Tangencial respecto al proyecto
<b>Avenida José Manuel Balmaceda Fernández</b>	x	-	20	20	DUP derogada entre la intersección de Avda. San Antonio de las Bodegas con Puente Arévalo y la calle Francisco Javier Vera
<b>Avenida Pedro Montt</b>	x	-	20	20	<b>Vigente</b>
<b>Avenida Centenario</b>					
Desde Puente Arévalo a Lauro Barros	x	-	20	20	<b>Vigente</b>
Desde Lauro Barros a Avda. Ramón Barros Luco	x	-	21	21	<b>Vigente</b>
<b>Avenida Gregorio Mira Iñiguez</b>					
Desde Avda. 21 de Mayo a calle Blanco Encalada	x	-	8,70	15	DUP derogada
Desde calle Blanco Encalada a Escalera Cerro Arena	x	-	8	15	
Desde Escalera Cerro Arena a calle Huallipén	x	-	9,30	15	
Desde calle Huallipén a calle Sixto González	x	-	20	20	
Desde Calle Sixto González a Avda. Caupolicán	-	P	-	P	
<b>Avenida Lauro Barros</b>	s	.	22	22	<b>Vigente</b>
<b>Avenida Antonio Palmieri</b>	x	-	18	20	DUP derogada
<b>Avenida José Ángel Ortúzar</b>					
Desde Avda. Caupolicán a calle Chorrillos	x	-	20	20	Parcialmente vigente. DUP derogada entre pasaje Augusto Elgueta y calle Chorrillos
Desde calle Chorrillos a calle Iquique	x	-	16	20	DUP derogada
Desde calle Iquique a Avda. Luis Reuss Bernat	x	-	20	20	<b>Vigente</b>
<b>Avenida Caupolicán</b>					
Desde calle Damiana Carrera a Avda. del Centenario	x	-	18,70	20	<b>Vigente</b>
Desde la Av. Del Centenario hasta la Avda. Circunvalación Placilla Alto empalmado con Av. Brasil.	-	P	-	20	<b>Vigente</b>
<b>Avenida Dr. Luis Reuss Bernat</b>					
Desde la Av. 21 de Mayo hasta la calle Carmen Guerrero de Vicuña.	E	-	20	20	<b>Vigente</b>
Desde la calle Carmen Guerrero de Vicuña hasta la calle Rubén Darío	E	-	18	20	<b>Vigente</b>
Desde la calle Rubén Darío hasta su intersección con la Avda. Variante de Acceso al Puerto (Ex Nuevo Acceso al Puerto).	-	P	20	20	<b>Vigente.</b> Tangencial respecto al proyecto
<b>Avenida Independencia</b>	E	-	15	15	Derogada
<b>VÍAS DE SERVICIO</b>					
<b>Calle Mauricio Mena</b>	E	-	10	15	<b>Vigente</b>
<b>Avda. Manuel Blanco Encalada</b>					
Desde Avda. Centenario a Avda. Gregorio Mira	E	-	10	10	Derogada
Desde Avda. Gregorio Mira a Avda. Luis Reuss Bernat	E	-	15	15	Derogada
<b>Avda. 21 de Mayo</b>					
Desde Avda. Centenario a Avda. Luis Reuss Bernat	E	-	7	12	Derogada
Desde Avda. Luis Reuss Bernat a Avda. Ramón Barros Luco	E	-	8	12	Derogada. Tangencial respecto al proyecto
<b>Avda. Asturias</b>	E	-	15	15	Vigente. Tangencial respecto al proyecto
<b>Calle Damiana Carrera</b>					
Desde Avda. Manuel Blanco Encalada a calle Domingo Fernández Concha	E	-	12	15	Derogada
Desde calle Domingo Fernández Concha a Avda. Independencia	E	-	15	15	Derogada
<b>Pasaje Chile</b>	E	-	10	15	<b>Vigente</b>
<b>Calles Las Vertientes – Pasaje El Ancla</b>	E	-	20	20	Derogada
<b>Calle Domingo Fernández Concha</b>	E	-	15	15	<b>Vigente</b>
<b>VÍAS LOCALES</b>					
<b>Calle Alberto Barros</b>	E	-	12	12	Derogada
<b>Calle Bombero Bartolomé Molina</b>	E	-	19	19	Derogada
<b>Pasajes Santa Marta - Ahumada</b>	E	-	13	13	Derogada
<b>Calle Cura Barros</b>	-	P	-	13	Derogada
<b>Subida Gregorio Mira Iñiguez</b>	-	P	5	7	Derogada

**Simbología:**

**Estado:**

E = Existente

P= Proyectado

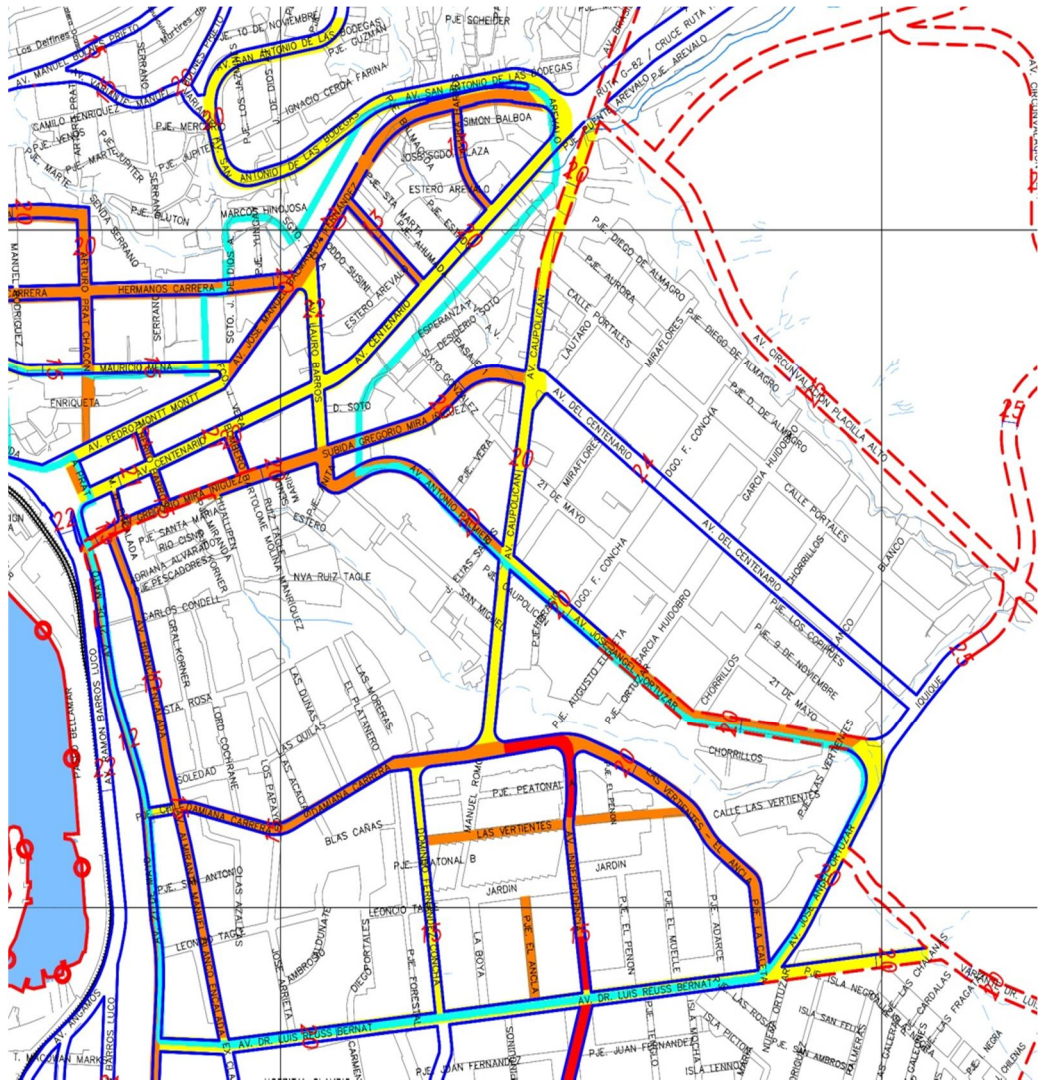
**Ancho**

A= Actual

P= Proyectado

Finalmente, debe considerarse que en la modificación del PRC debe tenerse en consideración el proyecto de eje vial Independencia-Caupolicán, que obliga a replantear la caducidad de las declaratorias de utilidad pública de parte de avenidas Independencia y Damiana Carrera.

**Gráfico N° 21**  
Red vial estructurante actualizada



**DECLARATORIAS DE UTILIDAD PUBLICA**



6.1.2. Capacidad vial

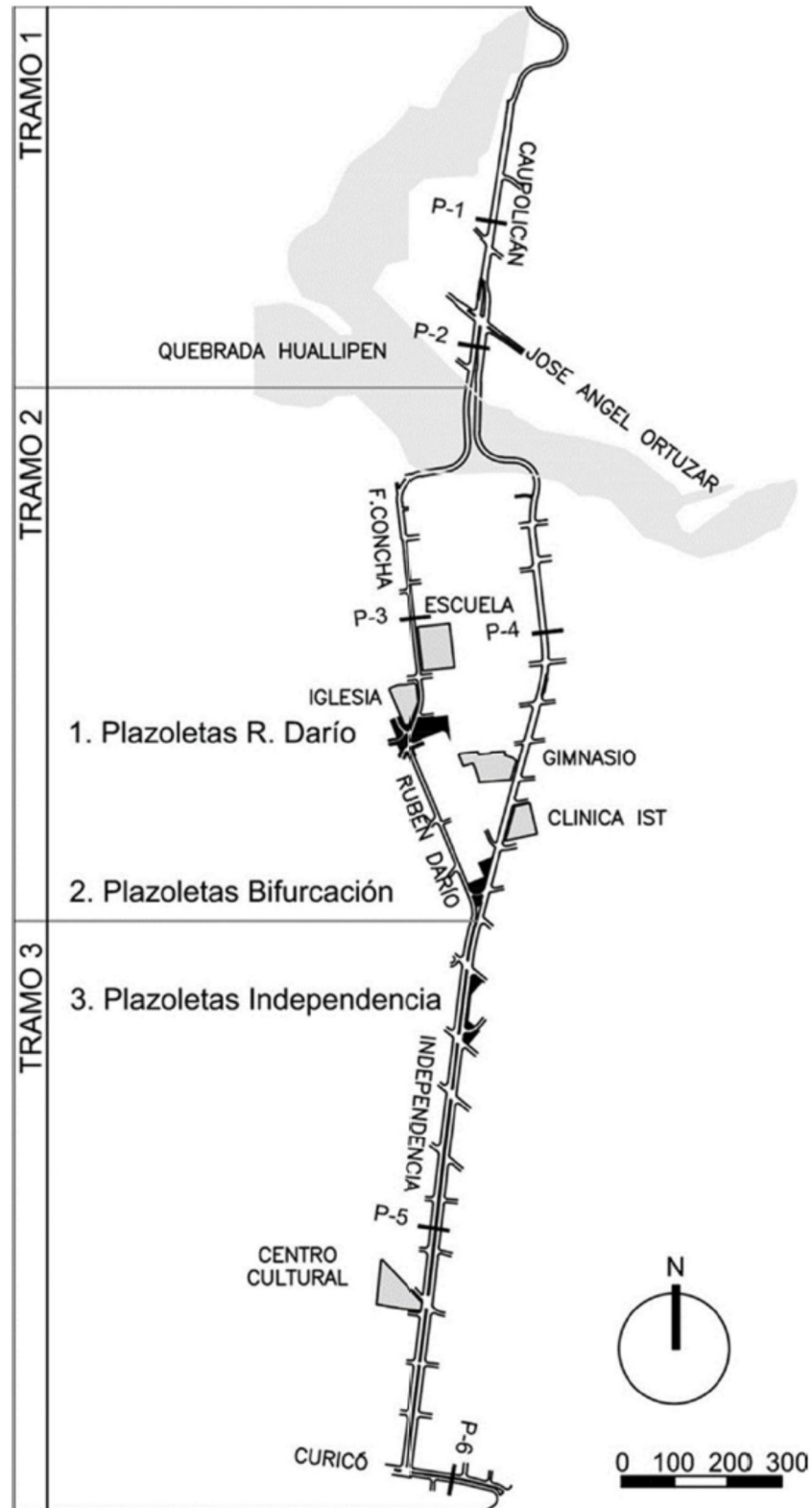
En lo referente a vialidad urbana, la presente proposición de modificación del PRC se ha basado en los mismos estudios que han servido de fundamento a la vialidad estructurante actual del PR, esto es:

- Estudio de Construcción Mejoramiento de Trama Vial Estructurante de San Antonio – V Región, realizado para la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región por Paul Kisser Webb, Consultor de Ingeniería, de fecha Octubre de 1998; y
- El Diagnóstico del Sistema Vial incluido en el Estudio de Prefactibilidad de la Remodelación del Centro de San Antonio, de Geociudad Consultores, 2012;

- Construcción Mejoramiento Trama Vial Estructurante San Antonio, MINVU, 1998;
- Estudio “Mejoramiento y Prolongación Avenida Independencia, San Antonio”, SECTRA, 2015.

Especial relevancia reviste este último estudio, por cuanto introduce un cambio importante en la trama vial estructurante vigente, lo que necesariamente debe considerarse en el proyecto de IPT. El trazado de este proyecto se ilustra esquemáticamente en el **Gráfico N° 22**.

**Gráfico N° 22**  
Esquema del proyecto Mejoramiento y Prolongación Avenida Independencia



- **Fuente:** Estudio “Mejoramiento y Prolongación Avenida Independencia, San Antonio”, SECTRA, 2015.

La modificación del PRC propuesta no implica mayor demanda sobre la malla vial estructurante que la ya prevista por los estudios realizados por el municipio, el MINVU y SECTRA. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos que así lo ameriten en función de lo dispuesto en el Artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán elaborar el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Tránsito y Transporte Públicos que corresponda, el que deberá ser aprobado por la entidad competente, antes de la obtención del permiso de edificación respectivo.

## 6.2. Equipamiento comunal

Estudio del equipamiento comunal que –como lo señala el literal “c)” del numeral “1” del Artículo 2.1.10. de la OGUC- permita definir áreas para su desarrollo y expansión. A continuación se analiza el equipamiento comunal en el mismo orden y de acuerdo a las definiciones del Artículo 2.1.33. de la OGUC:

- 6.2.1. Científico (establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica);
- 6.2.2. Comercio (establecimientos destinados principalmente a las actividades de compra-venta de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares);
- 6.2.3. Culto y cultura (templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita);
- 6.2.4. Educación (establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual);
- 6.2.5. Deporte
- 6.2.6. Esparcimiento (en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares);
- 6.2.7. Salud, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios);
- 6.2.8. Seguridad (establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención);
- 6.2.9. Servicios (establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos, entre otros);
- 6.2.10. Social (establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios).

En el **Gráfico N° 23** se ilustra la distribución del equipamiento en el área en estudio.

**Gráfico Nº 23**  
Equipamiento en el área en estudio



Del esquema anterior puede inferirse lo siguiente:

- El área en estudio -especialmente el casco histórico- concentra el grueso del equipamiento de la comuna y provincia de San Antonio;
- En segundo lugar de concentración de equipamiento se advierten los ejes 21 de Mayo y Blanco Encalada y la Avda. Luis Reuss Bernat;
- En el resto del área jurisdiccional se aprecia un claro predominio del uso residencial;
- Los déficit que se manifiestan son los de equipamiento de clase científico y cultural. En el área en estudio no existen centros o establecimientos de investigación, divulgación y/o formación científica. Tampoco existen centros culturales; museos; bibliotecas; salas de concierto o espectáculos; cine; teatros; galerías de arte; auditorios; centros de convenciones o de exposiciones. En este sentido se considera que el IPT propuesto debe permitir esta clase de equipamiento en todas las zonas, con las limitaciones del caso en las áreas verdes;

### 6.3. Riesgos y protección ambiental

Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, con sus respectivas áreas de restricción y condiciones para definidas como áreas de riesgo conforme a las disposiciones de los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de la OGUC.

Para la elaboración del presente capítulo se ha tenido en consideración el Estudio de Riesgo de la Comuna de San Antonio, realizado por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile en el año 2011. A continuación se resume en forma somera las situaciones de riesgo planteadas por el estudio antes mencionado para el sector en estudio.

### 6.3.1. Tsunami

En el estudio realizado por la Facultad de Arquitectura de la P.U.C., se ha modelado los escenarios probables para sismos de carácter tsunamigénicos de distinta magnitud. En el **Gráfico N° 24** se reproduce el gráfico de líneas de inundación para distintos escenarios de tsunami (tsunami de 1906; sismo de magnitud 8,6 Mw; sismo de magnitud 8,8 Mw; y tsunami de 2010).

**Gráfico N° 24**  
Escenarios de tsunami

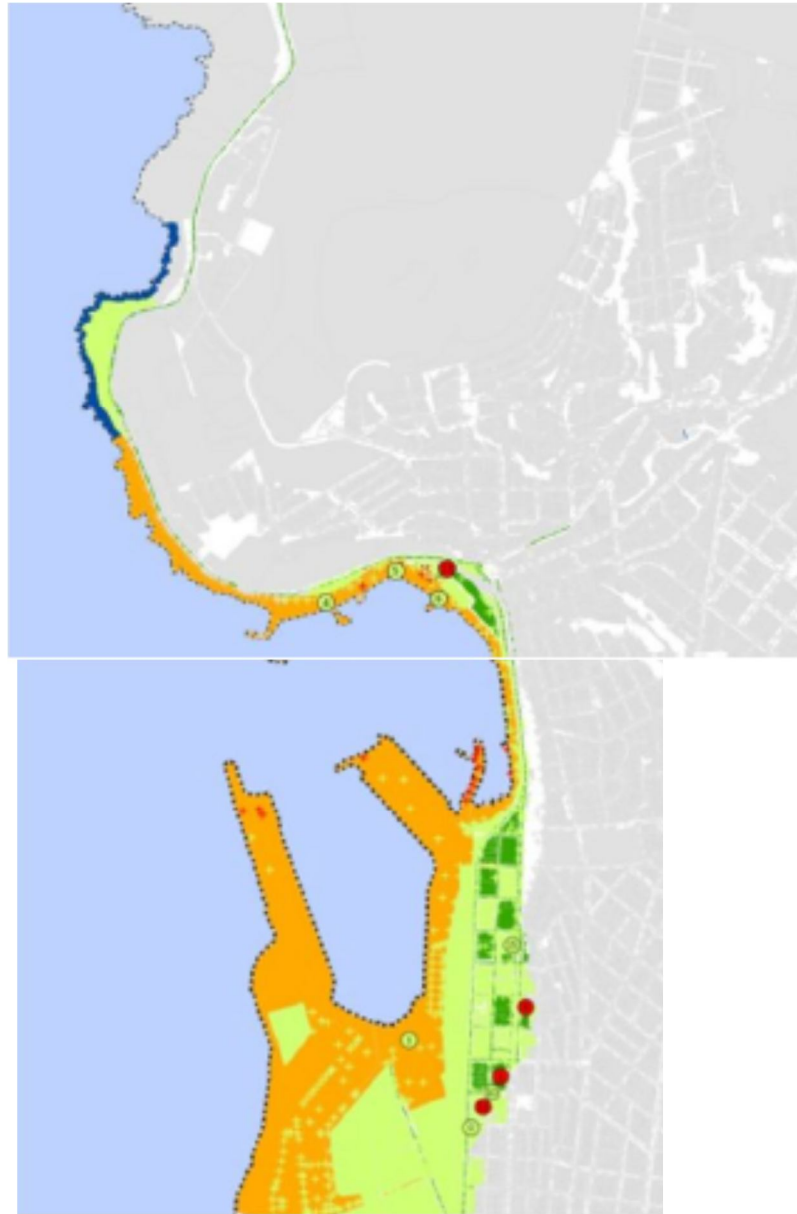


Fuente: Estudio de riesgo de la comuna de San Antonio, Facultad de Arquitectura, P.U.C., 2011.

Como se aprecia en la ilustración anterior, en todas las hipótesis el riesgo de tsunami en el sector del IPT propuesto se circunscribe al plan de la ciudad. En el **Gráfico N° 25** se indica los niveles de riesgo para la zona, determinados en función del análisis desarrollado para el área del IPT propuesto, dicho riesgo es nulo.



**Gráfico Nº 25**  
Niveles de riesgo por tsunami



**Fuente:** Estudio de riesgo de la comuna de San Antonio, Facultad de Arquitectura, P.U.C., 2011.

### 6.3.2. Inundación por crecidas

El estudio de la P.U.C. incluye un análisis específico al respecto<sup>6</sup> a la inundación por cauces, donde 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.
- 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>6</sup> Estudio fundado de riesgo de inundación por cauces comuna de San Antonio, P.U.C., noviembre de 2011.

**Gráfico N° 26**  
Hidrografía básica del sector



**Fuente:** Estudio fundado de riesgo de inundación por cauces comuna de San Antonio, P.U.C., noviembre de 2011.

En lo que respecta al Estero Arévalo, el estudio concluye que su capacidad de conducción en el tramo canalizado ( $17 \text{ m}^3/\text{seg}$ ) 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  $1 \text{ m}^3/\text{s}$ , 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.

Es importante señalar que el último evento de inundación del Estero Arévalo en el sector céntrico de la ciudad se registró en 1985 y originó severos daños en esa área. Investigadas las causas de la situación se determinó que ésta fue originada básicamente por el bloqueo del acceso del tramo abovedado del estero, a la altura de calle Lauro Barros, por material proveniente del tramo abierto, consistente en restos de cierros y construcciones precarias construidas sin permiso y fuera de toda norma, aguas arriba. A partir de entonces el municipio reforzó la fiscalización de las intervenciones en la caja del estero, realizándose importantes obras de encauzamiento, en la década de 1990.

En lo que respecta 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>7</sup>.

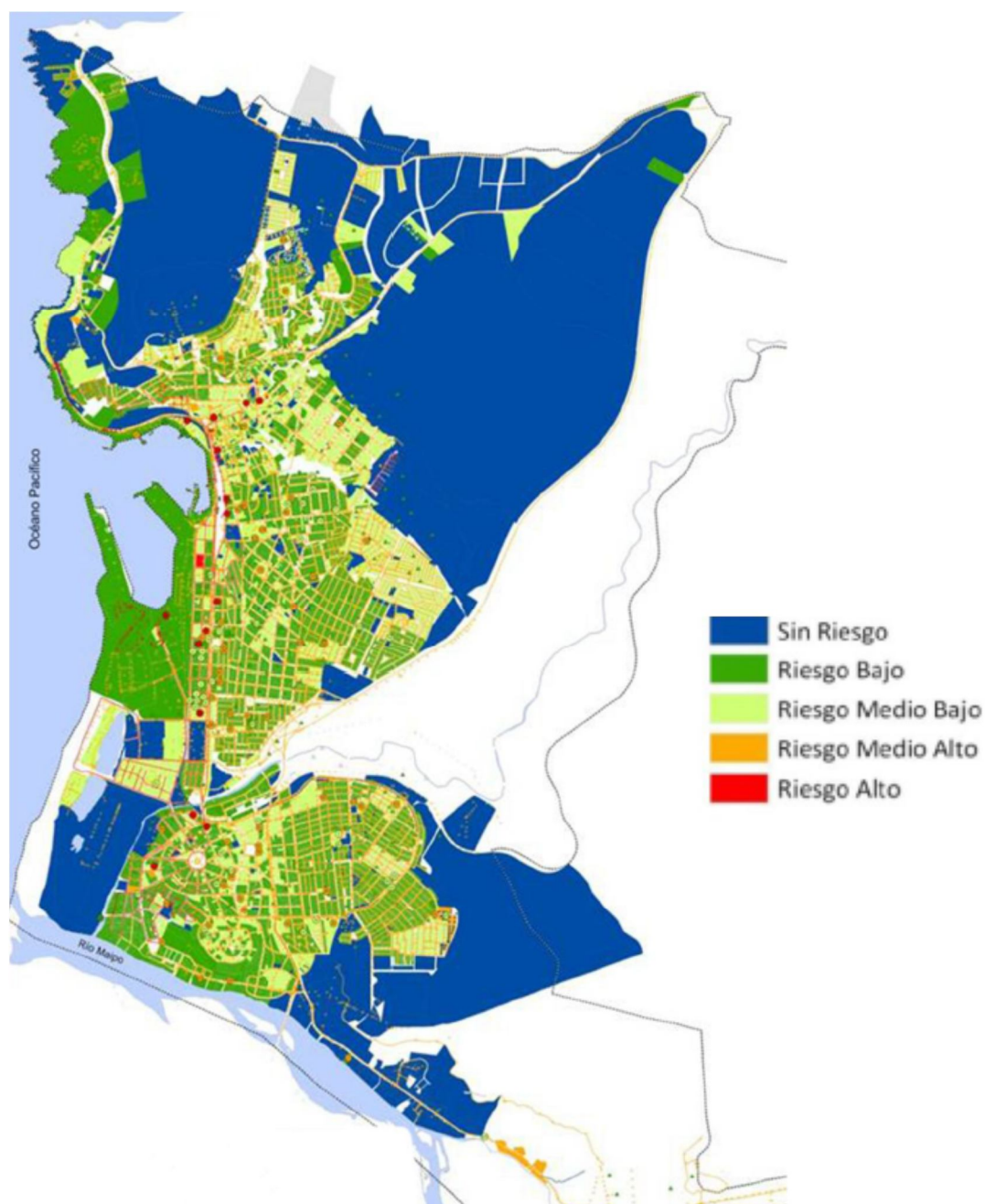
### 6.3.3. Riesgo sísmico

El estudio desarrolla un análisis general del riesgo de amplitud sísmica, señalando que en la ciudad de San Antonio predominan las áreas de riesgo bajo y medio bajo.

La zonificación para la ciudad respecto a este tipo de riesgo se ilustra en el **Gráfico N° 27**.

<sup>7</sup> DOH- CONIC-BF Ingenieros Consultores Ltda. "Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias de San Antonio y Cartagena, V Región", 2003.

**Gráfico Nº 27**  
Riesgo de amplitud sísmica



Fuente: Estudio de riesgo de la comuna de San Antonio, Facultad de Arquitectura, P.U.C., 2011.

El estudio no es lo suficientemente específico en este análisis, por lo que no es posible extraer conclusiones aplicables a puntos específicos del área en estudio. No obstante, atendidos los resultados de diversos estudios de mecánica de suelos realizados en el área, se constata que el centro tradicional (perímetro Gregorio Mira Iñiguez; 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, cascote de ladrillos, seguida por una capa de arena fina, color negro, plasticidad nula, sin olor, mojada, estructura homogénea, de origen natural. 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 debe previamente realizarse 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. Por ello, en general, resulta aconsejable:

- a) La conformación de un sistema de información geográfica con la microzonificación sísmica de la ciudad, lo que ha sido sugerido anteriormente por diversas entidades;
- b) La sugerencia de presentar estudios de mecánica de suelos en proyectos en que, aún no siendo exigibles, ello parezca aconsejable por su envergadura o características especiales.

#### 6.3.4. Remoción en masa asociada a precipitaciones

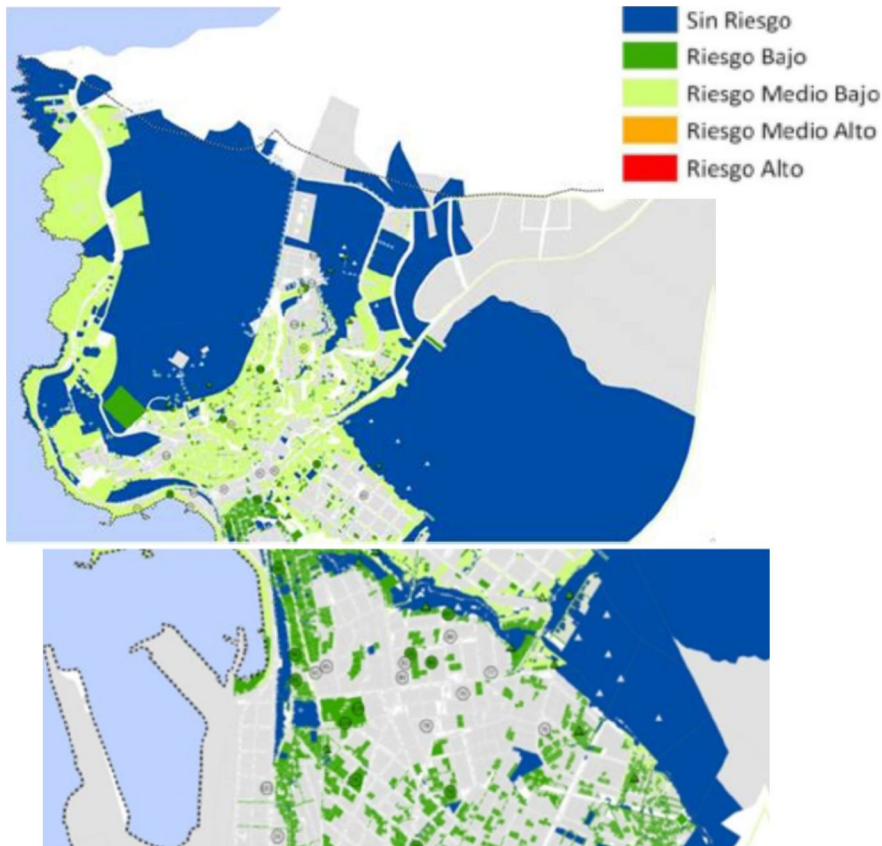
De acuerdo al análisis de riesgos del estudio, el sector sujeto al IPT propuesto presenta una predominancia de riesgo bajo y medio bajo, tal como se puede apreciar en la siguiente tabla, donde se compara la situación de los distintos sectores de la ciudad en lo relativo a remoción en masa.

**Tabla N° 6**  
Superficie Afectada por Riesgo de Remoción en Masa

Sectores	Riesgo Alto	Riesgo Medio Alto	Riesgo Medio Bajo	Riesgo Bajo	Sin Riesgo	Total
Barrancas	0	0	1,5	59,7	64,7	125,9
Llolleo	17,6	0,2	66,2	11,7	286	381,9
Puerto	0	0	28,5	65,4	67,5	161,4
San Antonio	0	0	177,6	19	708,9	905,5
<b>Total</b>	<b>17,6</b>	<b>0,5</b>	<b>273,8</b>	<b>155,8</b>	<b>1.127</b>	<b>1.574,7</b>

De la tabla anterior puede inferirse que los sectores denominados “Puerto” y “San Antonio” se encuentran entre las áreas menos vulnerables de la ciudad en los niveles de riesgo alto y medio alto. Lo anterior se ratifica en el mapa de riesgo de remoción en masa del estudio (**Gráfico N° 28**).

**Gráfico N° 28**  
Riesgo de Remoción en Masa



#### 6.4. Patrimonio

En la **Tabla N° 7** se detalla la existencia de los siguientes recursos patrimoniales de la ciudad de San Antonio respecto a las siguientes normas:

▪ Ley N° 17.288 de 1970 (Diario Oficial de 04.02.1970) sobre Monumentos Nacionales:

- Monumentos históricos;
- Monumentos públicos;
- Monumentos arqueológicos;
- Zonas típicas o pintorescas;
- Santuarios de la naturaleza;

▪ OGUC (Artículo 1.1.2.): Inmuebles de Conservación Histórica

**Tabla N° 7**  
Monumentos Nacionales e Inmuebles de Conservación Histórica

CATEGORÍA	DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN	OBSERVACIONES	UBICACIÓN EN EL IPT PROPUESTO
<b>MONUMENTOS NACIONALES</b>			
Monumentos históricos	Grúa 82. Paseo Bellamar	D.S. N° 465 de 1995	Fuera
Monumentos públicos	Estatua del Cristo del Maipo. Cerro La Viuda, Llole	Identificado en la memoria explicativa del PRC vigente.	Fuera
	Escultura de San Pedro. Caleta San Pedro, San Antonio	Id.	Fuera
	Gruta de la Virgen de Lourdes. Cerro Lo Gallardo	Id.	Fuera
	Estatua de la Virgen María. Cerro La Virgen, San Antonio	Id. Ubicado en propiedad privada	Fuera
	Escultura de San Antonio de Padua. Bandejón central Avda. Ramón Barros Luco, Barrancas	Id.	Fuera
	Busto del prócer Bernardo O'Higgins Riquelme. Plazoleta del edificio consistorial, Barrancas	Id. Ubicado en propiedad municipal	Fuera
	Busto del héroe naval Arturo Prat Chacón. Plaza de Barrancas	Id.	Fuera
	Busto del Teniente de Carabineros Hernán Merino Correa. Plaza de Barrancas	Id.	Fuera
	Busto del Presidente Gral. Carlos Ibáñez del Campo. Plaza de Barrancas	Id.	Fuera
	Busto del Presidente Pedro Aguirre Cerda. Antejardín del Grupo Escolar, Barrancas	Id. Ubicado en propiedad municipal	Fuera
Monumentos arqueológicos	REVISAR	XXXX	Fuera
Zonas típicas o pintorescas	Pueblo Artesanal Lo Gallardo	Identificado en la memoria explicativa del PRC vigente. Sin reconocimiento oficial	Fuera
	Paseo Bellamar, San Antonio	Id. anterior. Ubicado en propiedad de la Empresa Portuaria San Antonio.	Fuera
	Embarcadero Puertecito, San Antonio	Id.	Fuera
	Plaza de Armas. San Antonio	Bien nacional de uso público	Fuera
	Plaza de Barrancas	Id.	Fuera
	Plaza de Llole	Id.	Fuera
	Plaza La Estrella. Llo Lleo	Id.	Fuera

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			UBICACIÓN EN EL IPT PROPUESTO
	Edificio Consistorial, Barrancas	Identificado en la memoria explicativa del PRC vigente.	Fuera
	Edificio del Grupo Escolar de Barrancas	Id.	Fuera
	Edificio de la Prefectura de Carabineros, Barrancas	Id.	Fuera
	Casino de Oficiales de la Escuela de Ingenieros Militares de Tejas Verdes	Id.	Fuera
	Faro Panul de la Armada de Chile, San Antonio	Id.	Fuera
	Edificio de la ex Estación de Ferrocarriles de San Antonio	Id. Actualmente demolido	Fuera
	Edificio de la ex Estación de Ferrocarriles de Llo Lleo	Identificado en la memoria explicativa del PRC vigente.	Fuera

Conforme al listado precedente, en el área afecta por la modificación del PRC propuesta **no se registra** elementos patrimoniales a considerar en la formulación de la misma. Lo anterior se refuerza por las conclusiones de los diversos análisis del patrimonio local desarrollados en el sector y, además, en el hecho de que se trata de un área urbana consolidada en un período que comprende desde fines desde el siglo XIX hasta mediados de la década de 1970.

## 7. Factibilidad de infraestructura sanitaria

El sector en estudio se encuentra dentro de la zona de concesión de ESVAL S.A., la que no ha variado desde la promulgación del PRC de 2006. En consecuencia, existe plena factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado de aguas servidas para los usos proyectados.

Por otra parte debe tenerse en consideración que la intensificación del uso de suelo se refiere principalmente a equipamiento, que por su carácter complementario de las actividades residenciales y productivas -entre otras- no genera una demanda sustancialmente mayor de infraestructura sanitaria.

La demanda de suelo para uso habitacional en San Antonio se centra en conjuntos de viviendas económicas que, como se ha analiza en estudios tales el de Deloitte<sup>8</sup>, sólo pueden localizarse en áreas en que el valor del suelo hace factible tal uso, como el sector Placilla, fuera del área en estudio. En el mismo estudio se identifica un sector susceptible de ser desarrollado para fines habitacionales, ubicado en el área jurisdiccional del IPT en estudio, que por lo demás se ha reconocido como tal en la zonificación propuesta.

En síntesis, las tendencias de localización del uso habitacional apuntan a los sectores periféricos de la ciudad, especialmente el nor-oriente, donde se generarán las mayores demandas adicionales de servicios sanitarios.

<sup>8</sup> Deloitte, Mercado Residencial San Antonio, octubre 2017

**Gráfico N° 29**  
Tendencias de uso residencial



Fuente: Deloitte, Mercado Residencial San Antonio, octubre 2017

## 8. Factibilidad de suministro de energía eléctrica

El sector se encuentra comprendido dentro del área de concesión de CHILQUINTA Energía S.A., otorgada por Decreto N° 7 de 23 de enero de 2012, publicado en el Diario Oficial de 25 de febrero de 2012. Por lo anterior, existe plena factibilidad de suministro de energía eléctrica para los usos de suelo proyectados, sin perjuicio de las obligaciones de los desarrolladores de proyectos intensivos en el uso de este tipo de energía respecto a los costos marginales en que deban incurrir las empresas distribuidoras y/o generadoras de electricidad para atender a esta demanda adicional.

## 9. PROYECTO DE MODIFICACION DEL P.R.C.

### 9.1. Lineamientos generales

El proyecto se sustenta en dos líneas de acción principales:

- Actualización normativa

Adecuación a la normativa vigente, atendidas especialmente las instrucciones de la CGR y de la DDU sobre elaboración de IPT. Esta línea de acción incluye la rectificación de errores detectados durante la aplicación del PRC de 2006 tales como:

- Errores manifiestos de zonificación (sectores habitacionales zonificados como áreas verdes);
- Contradicciones entre la Ordenanza Local y el Plan Regulador;
- Rectificación de disposiciones no ajustadas a derecho tales como zonificación diferida por pisos de las edificaciones; exigencia de alturas mínimas; reglamentación de cierros en sitios con edificaciones; etc.);
- Rectificación de la redacción de la Ordenanza Local en los términos indicados
- Incorporación de nuevos proyectos viales (eje Independencia-Caupolicán)

- Actualización de la zonificación

Constituye lo medular del proyecto y se refiere a la actualización del IPT en el área en estudio. Implica el análisis de la totalidad de las normas urbanísticas vigentes.

### 9.2. Aspectos específicos

#### 9.2.1. Zonificación

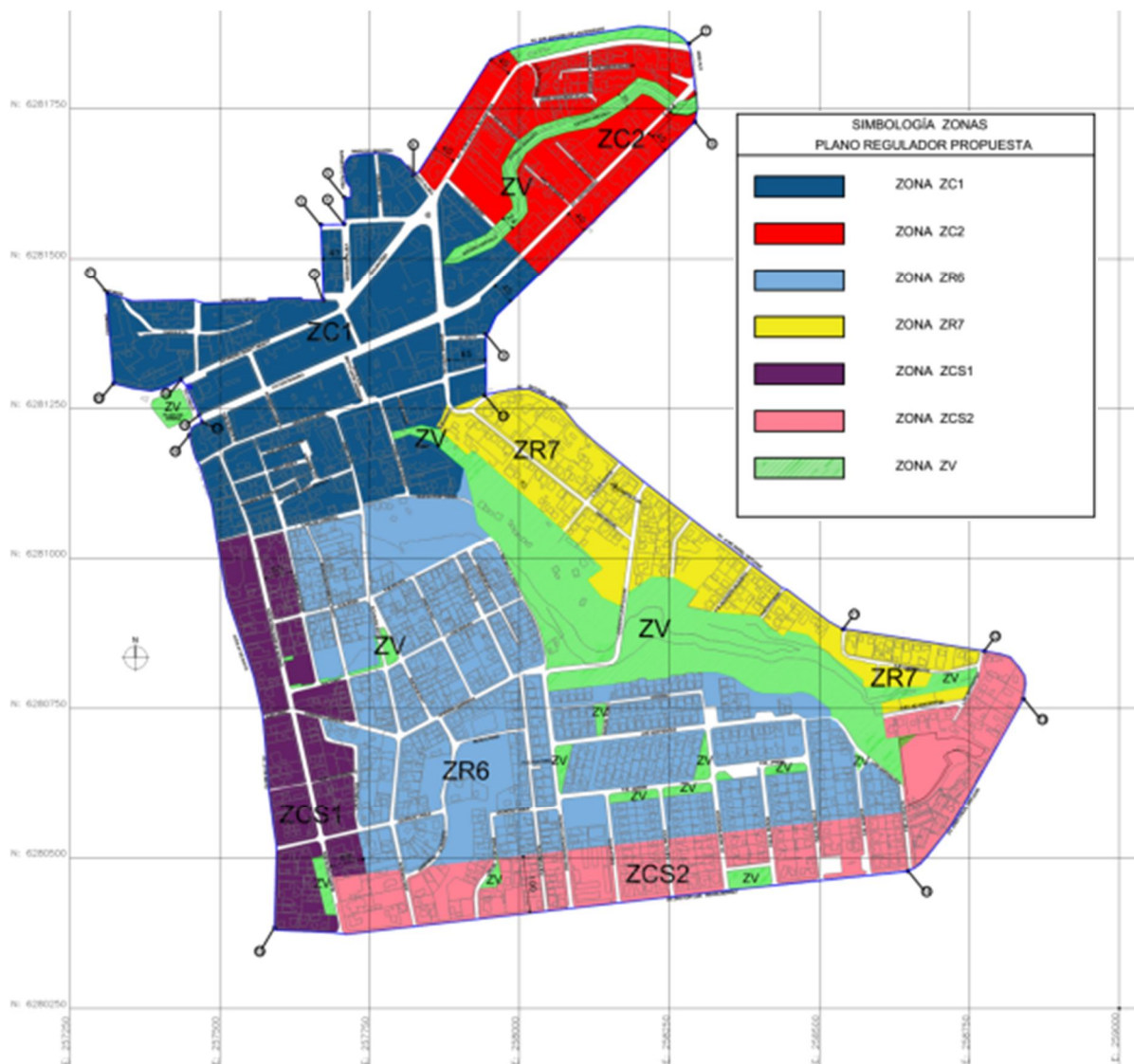
La zonificación propuesta –que se ilustra esquemáticamente en el **Gráfico N° 10-** se fundamenta en la caracterización de zonas homogéneas contenidas en el subcapítulo 3.4. así como en las tendencias analizadas en el capítulo 4.

De este modo la modificación propuesta del PRC define 7 zonas:

- ZC1: Zona Comercial 1;
- ZC2: Zona Comercial 2;
- ZCS 1: Zona de Comercio y Servicios 1
- ZCS 2: Zona de Comercio y Servicios 2
- ZR6: Zona Residencial 6
- ZR7: Zona Residencial 7
- ZV: Zona de Áreas Verdes Públicas

En el **Gráfico N° 30** se ilustra esa zonificación, en tanto en la **Tabla N° 8** se resume las condiciones urbanísticas propuestas para cada zona.

**Gráfico N° 30**  
Zonificación propuesta



**Fuente:** Elaboración propia.



**Tabla N° 8**  
Condiciones urbanísticas propuestas

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZC 1	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad: sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios y playas de estacionamiento.</li> <li>▪ Infraestructura energética del tipo telecomunicaciones</li> </ul> <b>4. Espacio público</b> <b>5. Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
		Coeficiente de ocupación del suelo: 1,0
		Coeficiente de constructibilidad: 15,0
		Sistema de agrupamiento: aislado y pareado. Se permitirá continuidad hasta una altura de 3 pisos y 10,50 metros sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada.
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 m.
		Altura máxima de la edificación: Determinada por las rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: no se consulta antejardín		
Estacionamientos	Sin exigencia	
ZC 2	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infraestructura de transporte <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminales de transporte terrestre;</li> <li>- Estaciones de intercambio modal;</li> </ul> </li> </ul> <b>4. Espacio público</b> <b>5. Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 600 hab/há
		Coeficiente de ocupación del suelo: 1,0
		Coeficiente de constructibilidad: 8
		Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo.
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: 70° aplicadas en todos los deslindes
		Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: no se consulta antejardín		
Estacionamientos	Según el Art.6 de la Ordenanza Local del IPT propuesto.	

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZCS 1	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Espacio público</b> <b>4. Áreas verdes</b>
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 600 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0 hasta 10,50 m de altura y 0,4 sobre esa altura
		Coefficiente de constructibilidad: 8
		Sistema de agrupamiento: Aislado y pareado. Se permitirá continuidad hasta una altura de 3 pisos y 10,50 metros sobre la continuidad se permitirá la edificación aislada.
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros
		Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: no se consulta antejardín		
Estacionamientos	Sin exigencia	
ZCS 2	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 600 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 600 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 1,0
		Coefficiente de constructibilidad: 10
		Sistema de agrupamiento: aislado; pareado; y continuo. (hasta 10,50 m de altura).
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros
		Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: no se consulta antejardín		
Estacionamientos	Según el Art. 6 de la Ordenanza Local del IPT propuesto	

ZONA	CONDICIÓN URBANÍSTICA	CONDICIÓN
ZR6	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura:</b> Infraestructura de transporte: sólo del tipo edificios de estacionamiento.
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 0,6
		Coefficiente de constructibilidad: 6
		Sistema de agrupamiento: aislado y pareado
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: 70° aplicada a partir de una altura de 10,50 metros
		Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: No consulta antejardín		
Estacionamientos	Según el Art. 6 de la Ordenanza Local del IPT propuesto	
ZR7	Usos de suelo permitidos	<b>1. Residencial</b> <b>2. Equipamiento:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico;</li> <li>▪ Comercio;</li> <li>▪ Culto y Cultura;</li> <li>▪ Deporte;</li> <li>▪ Educación;</li> <li>▪ Esparcimiento;</li> <li>▪ Salud;</li> <li>▪ Seguridad sólo del tipo unidades policiales y cuarteles de bomberos;</li> <li>▪ Servicios;</li> <li>▪ Social</li> </ul> <b>3. Infraestructura de Transporte:</b> Terminales de transporte terrestre; Estaciones de intercambio modal; y Edificios y playas de estacionamiento
	Usos de suelo prohibidos	Todos los no mencionados precedentemente.
	Condiciones de subdivisión predial y edificación	Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m <sup>2</sup>
		Densidad neta máxima: 400 hab/há
		Coefficiente de ocupación del suelo: 0,6
		Coefficiente de constructibilidad: 4
		Sistema de agrupamiento: aislado, pareado y continuo
		Adosamientos: Según O.G.U. y C.
		Rasantes: Según O.G.U. y C.
		Altura máxima de la edificación: Determinada por la aplicación de rasantes
Distanciamientos: Según O.G.U. y C.		
Cierros de sitios eriazos: 100% de transparencia y altura máxima de 2,50 m.		
Antejardín mínimo: No se consulta antejardín		
Estacionamientos	Según el Art. 6 de la Ordenanza Local del IPT propuesto	

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

### 9.2.2. Vialidad

El proyecto de modificación del P.R.C. considera las siguientes intervenciones en la vialidad estructurante del sector contemplada en el IPT vigente:

- La inclusión del proyecto “Mejoramiento y prolongación de Avenida Independencia”, gestionado por la I. Municipalidad de San Antonio, al que antes ya se ha hecho referencia; y
- La actualización de la trama vial, incorporándose a las vías existentes aquellas materializadas a raíz de la aplicación del plan de remodelación del centro de la ciudad.

## 10. CONSIDERACIONES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN DEL P.R.C.

### 10.1. Carácter de sustancial de las modificaciones

El artículo 29.- del D.S. N° 32 de 2015 del MMA (Diario Oficial del 04.11.2015), que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, señala que se entenderán por modificaciones sustanciales de los instrumentos de los PRC cuando se dé cualquiera de las situaciones que se comentan en la siguiente tabla.

**Tabla N° 9**  
Modificaciones sustanciales del PRC

NUMERAL	SITUACION	COMENTARIO
i)	Ampliación del límite urbano, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano	No se considera ampliación del límite urbano
ii)	Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean éstas 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.	No se disminuye el porcentaje de áreas verdes.
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	Se considera ajustes menores en el trazado de la trama vial, sin incidencia en la malla vial estructurante.
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	No se incorpora en el área intervenida los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas,
v)	Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto precedente,	No se incorpora el uso residencial a las zonas mencionadas

NUMERAL	SITUACION	COMENTARIO
	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.	Se aumentan la altura y la densidad en algunas zonas
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.	Se incrementa el coeficiente de constructibilidad en algunas zonas.

## 10.2. Objetivos, efectos ambientales y criterios de desarrollo sustentable

Conforme a lo dispuesto en el punto "5.3." de la Circular DDU 247 del año 2011 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ambito de acción de la modificación del PRC	Objetivos	Efectos y Criterios de Desarrollo Sustentable
a) Limite urbano	La proposición no modifica el límite urbano	No aplicable
b) Vialidad estructurante	La proposición introduce una modificación en la vialidad actual (incorporación del proyecto "Mejoramiento y Prolongación de Avenida Independencia, impulsado por el municipio)	El Proyecto, gestionado por el municipio, tiene por objeto descongestionar el sector Barrancas habilitando una nueva vía de conexión norte-sur.
c) Normas urbanísticas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actualizar el P.R.C. en el sector céntrico;</li> <li>▪ Permitir la renovación de un área que presenta un alto grado de deterioro urbano.</li> <li>▪ Corregir la normativa del sector en estudio en el sentido de rectificar disposiciones ambiguas, inconsistentes, apartadas de derecho o restrictivas para la renovación urbana;</li> </ul>	La modificación tiende a revertir el deterioro urbano detectado en la etapa de diagnóstico, mejorando la calidad ambiental de la prestación de servicios en el área central de la ciudad y su periferia.  Las rectificaciones normativas no tienen efectos ambientales, pues se refieren a aspectos más bien semánticos.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Usos de suelo: Zonificación</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Líneas de edificación</li> </ul>	No se innova respecto al actual P.R.C.	No aplicable
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disposiciones relativas a la instalación de publicidad, de conformidad a lo establecido en el Art. 2.7.10. de la O.G.U. y C.</li> </ul>	La propuesta no introduce modificaciones en la normativa contenida en la Ordenanza Local del P.R.C. vigente	No aplicable
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las disposiciones relativas a la ocupación del subsuelo de los bienes nacionales de uso público,</li> </ul>	Id. anterior	Id. anterior
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cesiones: determinación de las proporciones entre frente y fondo de las superficies a ce-der para áreas verdes, de conformidad al inciso final número 2 del Art. 2.2.5. de la O.G.U.yC.</li> </ul>	Id. anterior	Id. anterior
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemas de agrupamiento</li> </ul>	Se adecúa la norma a las condiciones predominantes y tendencias de las áreas homogéneas	Sin efectos ambientales previsibles
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coeficiente de constructibilidad</li> </ul>	En general, se eleva sustancialmente este coeficiente puesto que el establecido por el P.R.C. de 2006 ha inhibido la inversión en vivienda en altura	La proposición contribuye decisivamente a la densificación del sector intervenido, aliviando la presión de la ciudad sobre los terrenos agrícolas para construir viviendas y reduciendo costos sociales tales como los del transporte e infraestructura sanitaria y eléctrica derivados del crecimiento de la ciudad en

<b>Ambito de acción de la modificación del PRC</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Efectos y Criterios de Desarrollo Sustentable</b>
		extensión.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coeficiente de ocupación del suelo</li> </ul>	Se eleva a en varias zonas, por razones análogas a las señaladas en el párrafo anterior.	Se homologa la periferia del actual centro, permitiéndose un uso más intensivo del suelo
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Superficie de subdivisión predial mínima</li> </ul>	Se establece variaciones menores en distintas zonas	Se atenúa la meteorización del suelo urbano, factor que inhibe la renovación del área intervenida
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adosamientos</li> </ul>	Se establece variaciones menores en distintas zonas	Sin efectos ambientales previsible
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distanciamientos</li> </ul>	No se innova respecto al P.R.C. vigente	No aplicable
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ochavos</li> </ul>	Id. anterior	Id. anterior
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rasantes</li> </ul>	Id. anterior	Id. anterior
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densidad bruta máxima</li> </ul>	Se aumenta en varias zonas, para cumplir con los objetivos de densificación antes mencionados	Densificación sobre el sector céntrico y alivio de la demanda de terrenos en zonas agrícolas para la expansión urbana.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estacionamientos</li> </ul>	Se mantiene la norma de la Ordenanza Local	No aplicable
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Áreas afectas a declaratoria de utilidad pública</li> </ul>	Se realizan ajustes menores en la trama vial, corrigiéndose errores del actual PRC e incorporándose el proyecto de mejoramiento de Avda. Independencia	Sin efectos ambientales previsible pues se trata de rectificaciones menores de trazados viales
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Áreas restringidas al desarrollo urbano</li> </ul>	No se considera incorporación de este tipo de áreas.	No aplicable
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Áreas de protección</li> </ul>	No se considera incorporación de este tipo de áreas al IPT.	Id. Anterior

**MIGUEL ROSS ROZAS**  
Arquitecto  
Asesor Urbanista

**OMAR VERA CASTRO**  
Alcalde