



**MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE SAN ANTONIO  
EN EL SECTOR PLANTACIÓN FISCAL  
MEMORIA EXPLICATIVA**

Actualización: 23 de diciembre de 2011

Asesoría Urbana / SECPLAC

## INDICE

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | INTRODUCCIÓN.....   | 3  |
| 1.1. | GENERALIDADES .....   | 3  |
| 1.2. | UBICACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO.....  | 3  |
| 2.   | SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL ACTUAL P.R.C.....   | 5  |
| 2.1. | ZONIFICACIÓN.....   | 5  |
| 2.2. | VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....   | 6  |
| 3.   | SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL PLAN MAESTRO DEL PUERTO DE SAN ANTONIO.....                 | 7  |
| 3.1. | EVOLUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA PORTUARIA EN SAN ANTONIO.....                                     | 7  |
| 3.2. | SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN DEL PUERTO DE SAN ANTONIO..... | 10 |
| 4.   | DIAGNÓSTICO URBANO DEL ÁREA CUYO CAMBIO DE USO DE SUELO SE PROPONE .                            | 12 |
| 4.1. | ANTECEDENTES SOBRE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....  | 12 |
| 4.2. | DEFINICIÓN DEL ÁREA CUYO CAMBIO DE USO SE PROPONE.....  | 12 |
| 4.3. | TOPOGRAFÍA.....   | 13 |
| 4.4. | ENTORNO URBANO Y TENDENCIAS DE LOCALIZACIÓN.....  | 15 |
| 4.5. | FACTIBILIDADES DE URBANIZACIÓN .....  | 22 |
| 4.6. | ASPECTOS PAISAJISTICOS .....  | 22 |
| 4.7. | RIESGOS .....   | 24 |
| 4.8. | RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO.....  | 28 |
| 5.   | PROPUESTA DE MODIFICACION DEL P.R.C. ....   | 30 |
| 5.1. | LIMITES DEL ÁREA SUJETA A LA MODIFICACIÓN al P.R.C.....   | 30 |
| 5.2. | DETALLE DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA .....  | 31 |
| 5.3. | VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....   | 32 |
| 6.   | OBJETIVOS Y POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.....   | 34 |
| 7.   | INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN EN LA PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN AL P.R.C. .                       | 37 |

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. GENERALIDADES

La presente Memoria Explicativa se refiere a la Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio (en lo sucesivo, “el P.R.C.”)<sup>1</sup> en el sector Plantación Fiscal de la ciudad, en un área aledaña a la zona portuaria, y su objetivo es replantear la zonificación de un área de aproximadamente 6.900 m<sup>2</sup>, actualmente designada como “ZV” (Zona de Áreas Verdes Públicas) por la de “ZDT” (Zona de Desarrollo Turístico), para potenciar allí el futuro uso turístico y permitir –como norma de excepción por el plazo que más adelante se indica– la instalación de recintos de actividades complementarios de la actividad marítimo portuaria, específicamente acopio y almacenaje de cargas.

Esta iniciativa se origina en la necesidad de compatibilizar el principal instrumento de planificación de la comuna con el Plan Maestro del Puerto de San Antonio en un área en que los usos de uno y otro plan establecen usos divergentes. En efecto; tal como se analiza más adelante, el P.R.C. zonifica el área como “ZV” (área verde), en tanto en el Plan Maestro la define como “X3” (actividades conexas, tales como el acopio y almacenamiento de cargas, entre otras).

Por otra parte, los terrenos objeto de la propuesta de modificación al P.R.C. son de propiedad de la Empresa Portuaria San Antonio (EPSA), por lo que la viabilidad de destinarlos efectivamente a áreas verdes es prácticamente nula. En este contexto, los terrenos no prestan servicio a la comunidad como equipamiento deportivo o recreacional ni pueden aprovechar su potencial productivo.

### 1.2. UBICACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO

El sector objeto de la propuesta de modificación al P.R.C. se encuentra ubicado entre el pie del Cerro Centinela (también conocido como Cerro La Virgen) y la Avenida Antonio Núñez de Fonseca, al norponiente de la ciudad de San Antonio.

En el Gráfico N° 1 se ilustra el emplazamiento del área en estudio a escala urbana en tanto en el Gráfico N° 2 se indica su ubicación a escala local, entre el Molo Sur y el límite con la comuna de Cartagena.

Tal como se puede apreciar en el primero de los gráficos antes mencionados, el patrón de ocupación del suelo en el borde costero del sector se caracteriza por la progresiva consolidación de instalaciones destinadas a la transferencia de cargas en el costado sur y poniente de la Avenida Antonio Núñez de Fonseca, en tanto en el costado opuesto de esa vía se han habilitado instalaciones relacionadas con la transferencia portuaria en la medida que la topografía del pie de cerro –abrupta, en general– lo ha permitido. Las concesiones otorgadas en otro tiempo a la industria pesquera han ido caducando, reorientándose la ocupación del territorio respectivo a la actividad portuaria. La única excepción a esta tendencia de ocupación es el mall-hotel-casino puesto en marcha en 2009.

---

<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

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



Fuente: Google Earth

**SIMBOLOGÍA**

- 1: Ex Pesquera Camanchaca
- 2: Aparcadero de camiones muelle Panul
- 3: Avenida Antonio Núñez de Fonseca
- 4: Instalaciones de Vopak Ltda.
- 5: Muelle Policarpo Toro (Sitio 9)
- 6: Terminal Norte (Sitio 8)
- 7: Molo Sur
- 8: Espigón
- 9: Puertecito
- 10: Gobernación Marítima
- 11: Mall-casino-hotel

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



Fuente: Google Earth y levantamiento topográfico ladera cerro Panul (Plano EPSA-LGL-01-2009).

## **2. SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL ACTUAL P.R.C.**

### **2.1. ZONIFICACIÓN**

La zonificación actual del P.R.C. para el área en estudio se ilustra en el Gráfico N° 3 y corresponde a “ZV” (zona de áreas verdes)

En la Ordenanza Local de este instrumento de planificación las áreas definidas como “ZV” corresponden a zonas de áreas verdes públicas, tales como plazas, parques y bandejones de vías públicas, entre otros. Conforme a la misma ordenanza, en las zonas “ZV” los usos de suelo permitidos se restringen a áreas verdes y, eventualmente, a estaciones de telefonía celular, no permitiéndose edificaciones. En lo que se refiere a condiciones de subdivisión predial, se establece una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

**Gráfico N° 3**  
Zonificación actual del área en estudio



Fuente: Plan Regulador de San Antonio, Plano PRCSA 01.

Tal como puede apreciarse en el gráfico anterior, el P.R.C. vigente ha reconocido como zona portuaria ("ZP") los terrenos ubicados al sur y norte de la Avenida Antonio Núñez de Fonseca donde actualmente se descarga y almacena graneles líquidos, respectivamente, no así los terrenos de EPSA, adyacentes por el oriente al sector de almacenamiento, que corresponden al área objeto de la presente proposición.

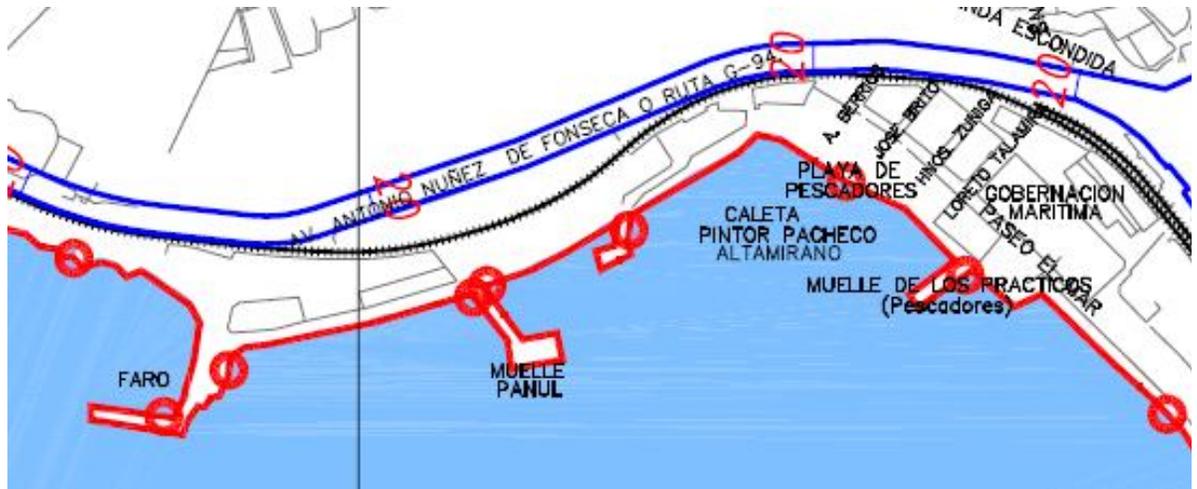
## 2.2. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La vialidad estructurante del sector considerada en el P.R.C. se reduce a la Avenida Antonio Núñez de Fonseca, como **vía troncal**. Hasta la construcción de la actual red vial del Litoral Central (Camino de Acceso al Puerto – Ruta G-94- Ruta F-90), esta avenida formaba parte de la única vía de comunicación entre San Antonio y Algarrobo, articulando el borde costero. En la actualidad su importancia relativa y volumen de flujos ha decrecido como consecuencia de la mencionada red vial concesionada.

El P.R.C. considera también la vía férrea de EFE, que corre paralela a Avda. Antonio Núñez de Fonseca hasta aproximadamente 1 km. al poniente del área cuya zonificación se propone modificar.

En el Gráfico N° 4 se ilustra la vialidad estructurante del sector en estudio.

**Gráfico N° 4**  
Vialidad estructurante del sector



Fuente: Plan Regulador de San Antonio, Plano PRCSA 02.

### 3. SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL PLAN MAESTRO DEL PUERTO DE SAN ANTONIO

#### 3.1. EVOLUCIÓN DE LA TRANSFERENCIA PORTUARIA EN SAN ANTONIO

Tal como lo ha demostrado la experiencia nacional en las últimas dos décadas, el volumen de la transferencia portuaria está directamente relacionada con la evolución del P.I.B. A su vez, el incremento de dicho volumen genera un doble efecto:

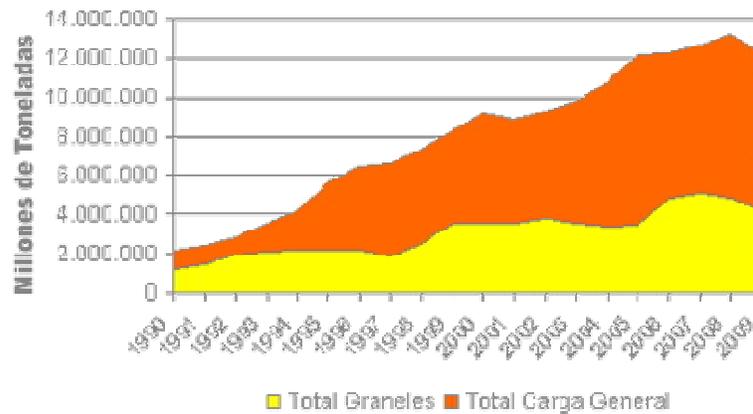
- En lo territorial, una creciente demanda de terrenos adyacentes a los puertos como áreas de respaldo para la transferencia y actividades conexas, hecho de gran relevancia para la planificación territorial; y
- En lo operacional, un mayor nivel tecnológico en el proceso de transferencia, orientado a aumentar la eficiencia de ésta en términos de velocidad, seguridad y costos de la misma.

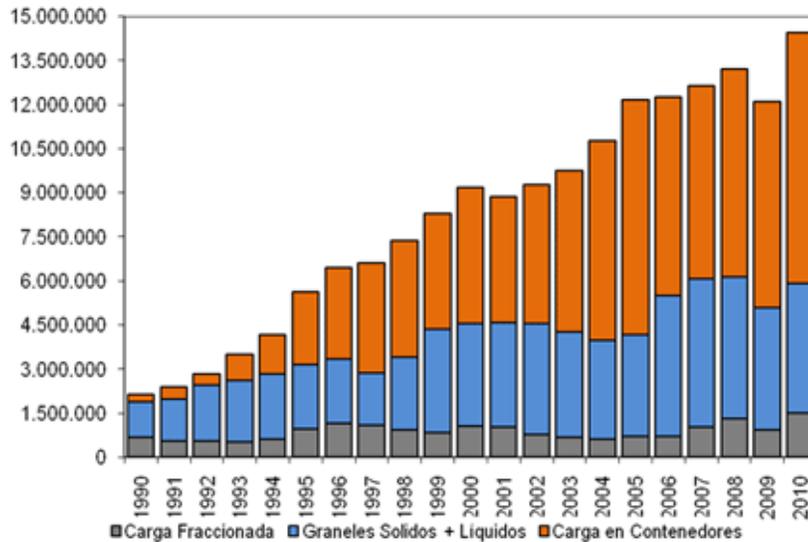
A partir de 1990 la transferencia portuaria ha crecido de manera constante, sextuplicándose al cabo de dos décadas, desarrollo que ha generado diversas externalidades para la comuna que, recién en 2006, renovó el instrumento vigente desde 1984 promulgando un nuevo P.R.C.

En el Gráfico N° 5 se ilustra la evolución histórica de la transferencia por tipo de cargas.

**Gráfico N° 5**  
Evolución histórica por tipo de carga

| Años | Total Carga General | Total Graneles | Total Puerto |
|------|---------------------|----------------|--------------|
| 1990 | 924.787             | 1.207.898      | 2.132.685    |
| 1991 | 952.363             | 1.425.348      | 2.377.711    |
| 1992 | 925.631             | 1.911.126      | 2.836.757    |
| 1993 | 1.410.871           | 2.089.933      | 3.500.804    |
| 1994 | 1.953.645           | 2.202.894      | 4.156.539    |
| 1995 | 3.433.716           | 2.202.560      | 5.636.276    |
| 1996 | 4.241.700           | 2.197.928      | 6.439.628    |
| 1997 | 4.747.763           | 1.865.213      | 6.612.976    |
| 1998 | 4.887.677           | 2.471.547      | 7.359.224    |
| 1999 | 4.780.616           | 3.516.364      | 8.296.980    |
| 2000 | 5.650.786           | 3.514.915      | 9.165.701    |
| 2001 | 5.307.244           | 3.545.066      | 8.852.310    |
| 2002 | 5.496.613           | 3.777.896      | 9.274.509    |
| 2003 | 6.181.807           | 3.567.862      | 9.749.669    |
| 2004 | 7.383.592           | 3.368.417      | 10.752.009   |
| 2005 | 8.682.948           | 3.479.801      | 12.162.749   |
| 2006 | 7.454.231           | 4.809.245      | 12.263.476   |
| 2007 | 7.591.858           | 5.049.032      | 12.640.889   |
| 2008 | 8.365.960           | 4.834.402      | 13.200.362   |
| 2009 | 7.954.516           | 4.155.461      | 12.109.977   |





Fuente: EPSA

De los gráficos anteriores puede obtenerse algunas conclusiones de interés para el presente análisis, a saber:

- Entre los años 1990 y 2010 la transferencia creció de poco más de 2.000.000 de toneladas a aproximadamente 14.000.000 en 2010.
- En los primeros años de la década de 1990 existía un notorio predominio en la transferencia de graneles, situación que comenzó a variar a fines de la misma década, cuando se incrementó la transferencia de carga general. En los últimos años de la década del 2000, la proporción de graneles ha sido del orden del 35% al 40% del total, según el período analizado; y
- Pese a la preponderancia de la transferencia de carga general (carga general fraccionada + carga contenedorizada), el movimiento de graneles sólidos y líquidos que se registra en el Puerto de San Antonio, especialmente en los sitios 8 (Muelle Panul para los graneles sólidos) y 9 (muelle Policarpo Toro, para los graneles líquidos) sigue siendo muy relevante, tanto en volumen como en porcentaje de la transferencia total. Estos graneles pueden calificarse de estratégicos para la estructura de exportaciones del país (madera chipeada); para su agricultura (fertilizantes); la alimentación humana o animal (trigo, maíz, soya, sorgo); o el aparato productivo en general (graneles líquidos tales como insumos para la industria petroquímica o la elaboración de lubricantes, entre otros).

Respecto a las proyecciones de la actividad portuaria, éstas se resumen en el Cuadro N° 1.

**Cuadro N° 1**  
Proyecciones por tipo de carga

**Contenedores (TEUS)**

| AÑO  | ESCENARIO |           |           |
|------|-----------|-----------|-----------|
|      | PESIMISTA | BASE      | OPTIMISTA |
| 2009 | 750.000   | 750.000   | 750.000   |
| 2014 | 1.198.359 | 1.236.893 | 1.270.449 |
| 2019 | 1.879.937 | 2.019.050 | 2.144.711 |
| 2024 | 2.861.751 | 3.200.925 | 3.516.894 |
| 2029 | 4.234.189 | 4.926.360 | 5.599.357 |

### Otras Cargas (Ton)

| AÑO  | Tipo de cargas |                   |                  | Total     |
|------|----------------|-------------------|------------------|-----------|
|      | Fraccionada    | Graneles líquidos | Graneles sólidos |           |
| 2009 | 821.205        | 1.175.390         | 3.076.880        | 5.073.475 |
| 2014 | 1.067.208      | 1.161.640         | 4.513.694        | 6.742.542 |
| 2019 | 1.072.555      | 1.161.640         | 4.788.782        | 7.022.976 |
| 2024 | 1.077.928      | 1.161.640         | 5.048.374        | 7.287.942 |
| 2029 | 1.083.329      | 1.161.640         | 5.249.220        | 7.494.188 |

Fuente: Plan Maestro 2009, EPSA, Resumen Ejecutivo.

### 3.2. SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN DEL PUERTO DE SAN ANTONIO

El desarrollo físico del puerto de San Antonio se planifica mediante su Plan Maestro, el que considera horizontes de planificación para los años 2014 y 2029. En términos generales, dicho Plan corresponde a un instrumento de planificación territorial donde se delimitan las áreas marítimas y terrestres comprometidas para el desarrollo del puerto.

El Plan Maestro vigente, elaborado en 2009, se basa en las proyecciones citadas en el capítulo 4.1. precedente para formular sus proyectos de expansión que, para el año 2029, consideran la construcción del llamado Puerto Exterior (o "Outer Harbour") totalizándose a esa fecha un total de 523,59 hectáreas de áreas marítimas y 304,55 hectáreas de áreas terrestres.

En lo que respecta específicamente a los Sitios 8 y 9, relacionados con el área en que se formula la presente propuesta de modificación al P.R.C., el Plan Maestro considera **incrementar su utilización en el manejo de graneles sólidos y mantener la transferencia de graneles líquidos.**

En el Gráfico N° 6 se reproduce el sector del plano correspondiente al horizonte de 5 años del Plan Maestro de EPSA<sup>2</sup>. Allí puede apreciarse que el terreno donde se propone la presente modificación al P.R.C. está zonificado como "X3", según el cuadro incluido en el mismo plano.

La zonificación "X3" considera los siguientes usos:

- Acopio y almacenamiento;
- Servicios públicos;
- Servicios a las naves, pasajeros, tripulantes y carga;
- Parqueo de camiones y maquinaria; y
- Equipamiento administrativo y oficinas.

Conforme con esa planificación, EPSA ha concesionado una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> de su propiedad en esta zona "X3" para la eventual construcción de un terminal marítimo de graneles líquidos, construcción sujeta al cambio de la actual zonificación en el P.R.C. Este terminal se dedicaría a la recepción, almacenamiento y despacho de asfalto desde buques a estanques, a través de un ducto que uniría la descarga de las naves con los estanques ubicados en el terminal.

La materialización de este terminal resulta de gran importancia para el Puerto de San Antonio pues se traduciría en una mayor diversificación del puerto. Desde el punto de vista del país, este nuevo terminal contribuiría a mejorar la competitividad en el mercado del asfalto, insumo básico para las obras de vialidad urbana e interurbana.

<sup>2</sup> Plano N° SAI 3 de 6, "Plan Maestro Puerto de San Antonio. Uso de Áreas Horizonte 5 Años".

**Gráfico N° 6**  
Situación del área en estudio en el Plan Maestro del Puerto



Fuente: Plan Maestro 2009, EPSA.

#### 4. DIAGNÓSTICO URBANO DEL ÁREA CUYO CAMBIO DE USO DE SUELO SE PROPONE

##### 4.1. ANTECEDENTES SOBRE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

El terreno forma parte de la propiedad de la Empresa Portuaria San Antonio (EPSA) y se encuentra inscrito a fs. 691 N° 713 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 1980.

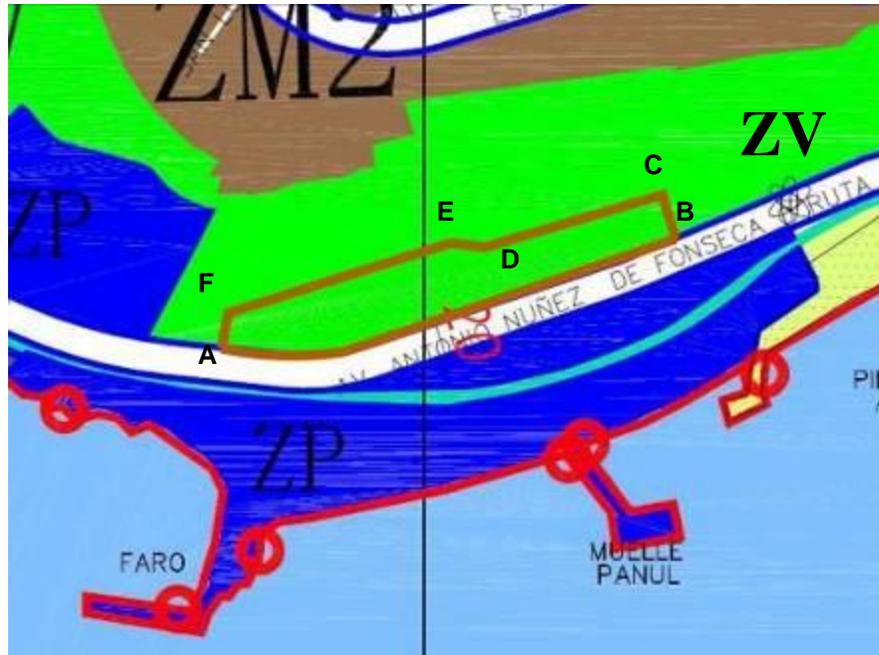
##### 4.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA CUYO CAMBIO DE USO SE PROPONE

Las coordenadas UTM del área en estudio son las siguientes<sup>3</sup>:

| PUNTO | ESTE       | NORTE       |
|-------|------------|-------------|
| A     | 256898.492 | 6281551.910 |
| B     | 257137.748 | 6281618.774 |
| C     | 257130.266 | 6281642.030 |
| D     | 257036.917 | 6281612.001 |
| E     | 257018.941 | 6281613.879 |
| F     | 256902.043 | 6281574.054 |

La superficie total del polígono A-B-C-D-E-F-A es de **6.900 m<sup>2</sup>**. En el Gráfico N° 7 se indica la definición de las referidas coordenadas.

**Gráfico N° 7**  
Definición de las coordenadas de la propuesta



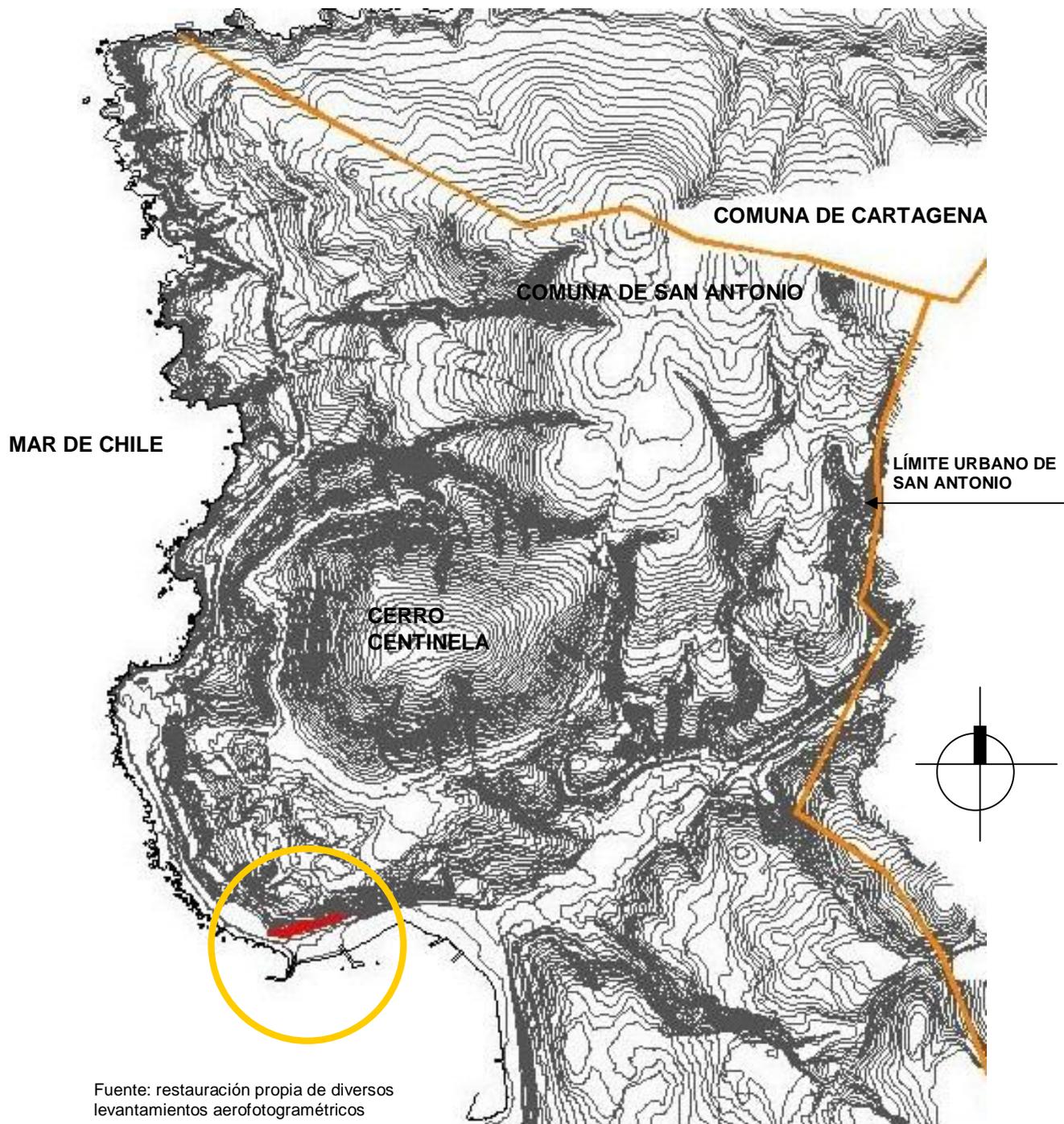
Fuente del plano base: Plan Regulador de San Antonio, Plano PRCSA 01.

<sup>3</sup> Coordenadas topográficas planas con origen en el Datum PSAD 56 Uso 19, referidas a N.R.S., indicadas en levantamiento topográfico de "Pangea" de Mayo de 2011.

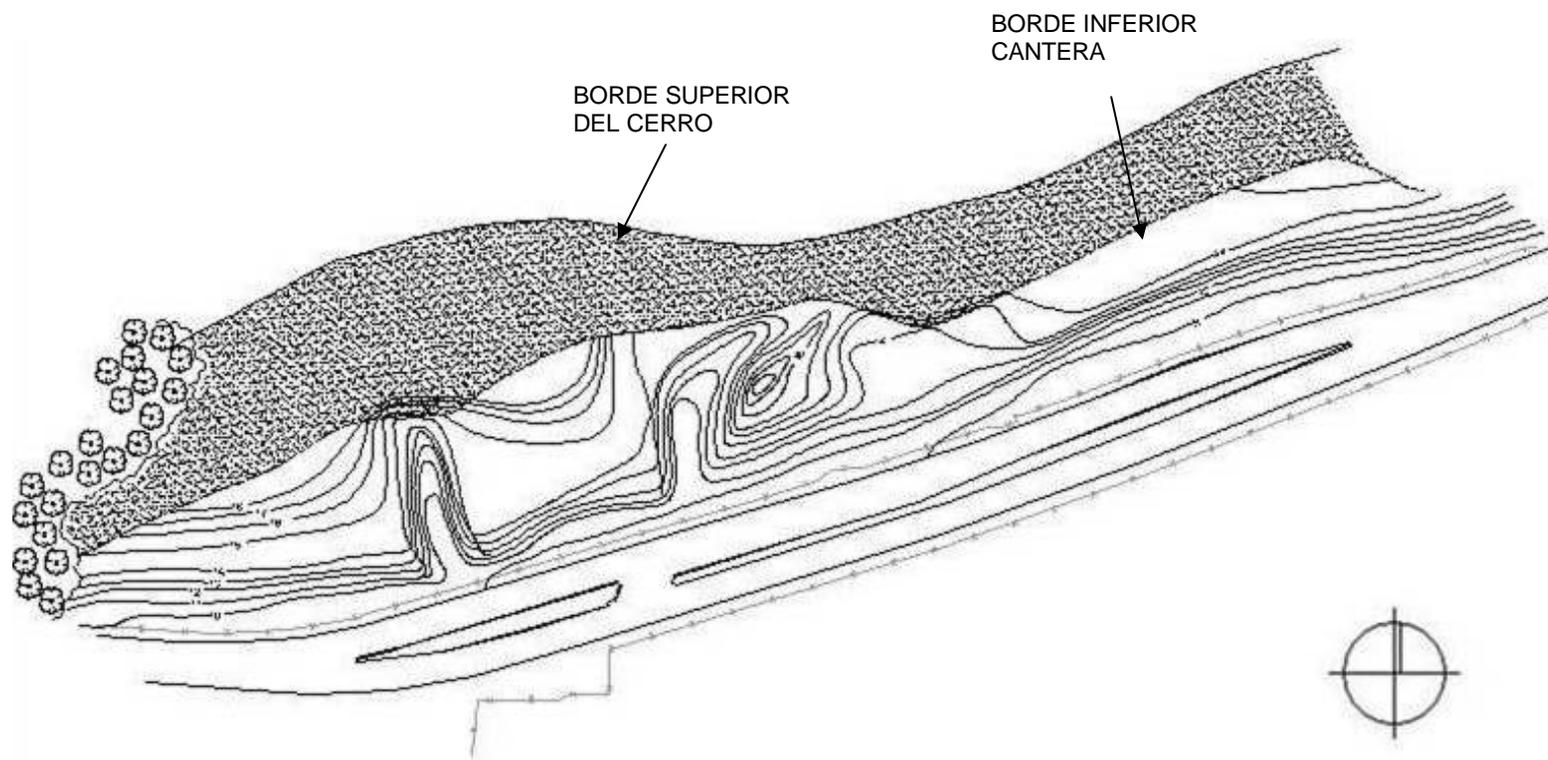
#### 4.3. TOPOGRAFÍA

En el Gráfico N° 8 se ilustra la topografía general del cerro Centinela, en tanto en el Gráfico N° 9 se puede apreciar la topografía detallada del área cuyo cambio de uso de suelo se propone.

**Gráfico N° 8**  
Topografía del sector



**Gráfico N° 9**  
Topografía del terreno



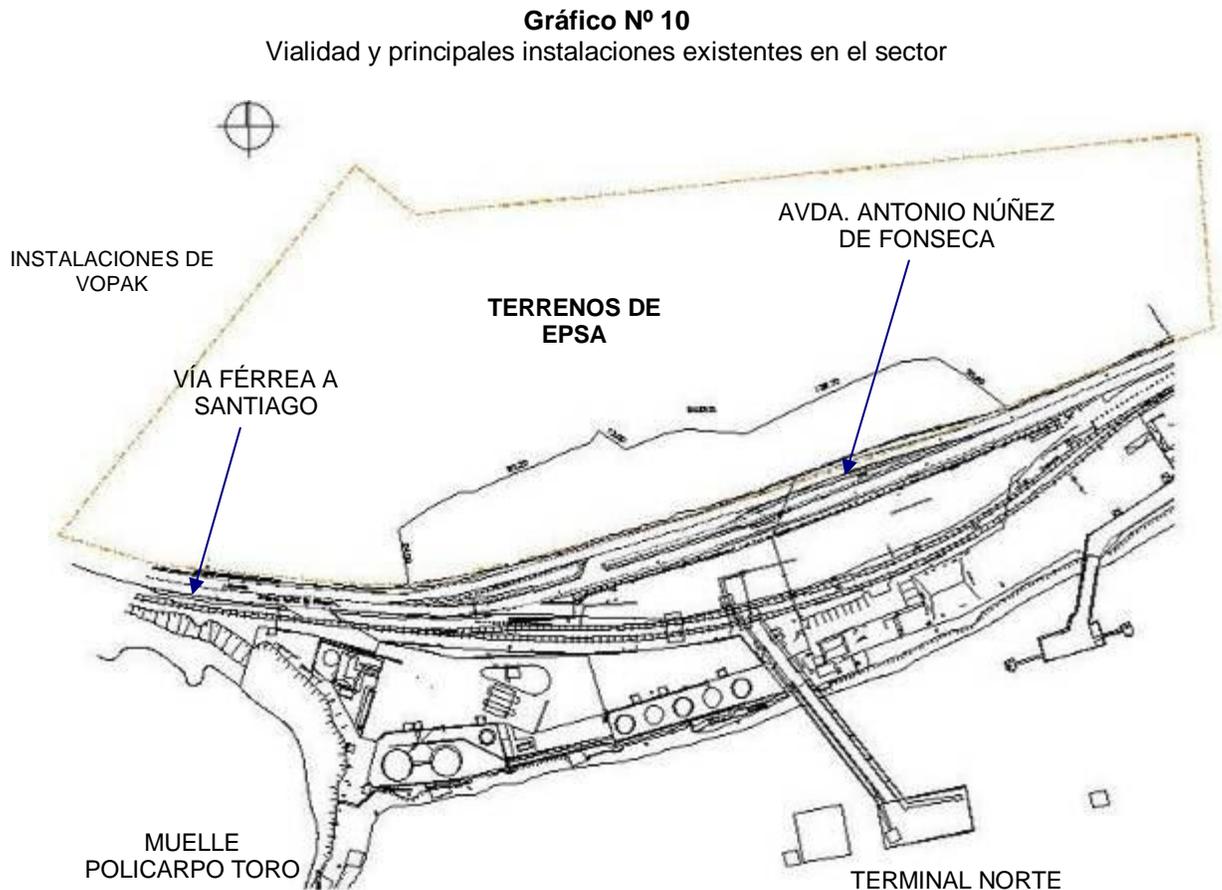
Fuente: Levantamiento topográfico, Pangea, Abril 2011.

De la topografía del Gráfico N° 9 puede observarse lo siguiente:

- a) En fecha indeterminada y probablemente para extraer material destinado a obras portuarias, se explotó una cantera en la ladera poniente del cerro (área comprendida entre el borde superior del cerro y línea señalada como borde inferior de la cantera);
- b) Esas faenas alteraron definitivamente la topografía natural del cerro, generando un gran socavón sobre la cota 14 – 15 m. y una superficie muy irregular, entre ese nivel y la Avenida Antonio Núñez de Fonseca; y
- c) El terreno quedó inutilizado para su uso como área verde o espacio público al quedar limitado por el costado norte por un desnivel insalvable y, por el costado sur, por la Avenida Antonio Núñez de Fonseca que -por su diseño geométrico e intensidad de flujo vehicular- constituye de por sí una barrera para acceder al predio.

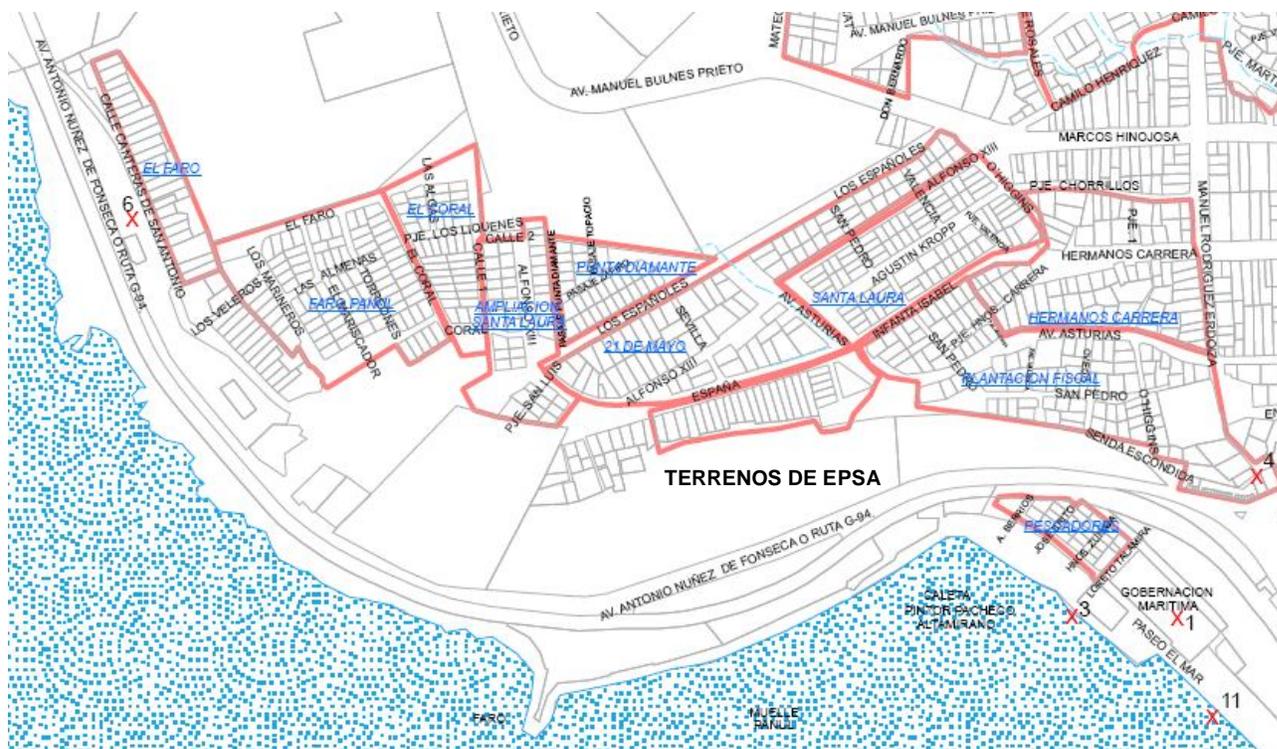
#### 4.4. ENTORNO URBANO Y TENDENCIAS DE LOCALIZACIÓN

Tal como se señala en el punto 1.2., el patrón de ocupación del suelo del borde costero en el sector en estudio se caracteriza por la instalación de actividades relacionadas con la transferencia de cargas en el bordemar y el almacenamiento de las mismas en el costado sur y poniente de la Avenida Antonio Núñez de Fonseca. En el Gráfico N° 10 se detalla la vialidad e instalaciones existentes en el sector y en el Gráfico N° 11 se precisa las áreas pobladas cercanas.



Fuente: Levantamiento Topográfico Ladera Cerro Panul, EPSA, plano LGL-01-2009.

**Gráfico N° 11**  
Poblaciones del sector



Fuente: Plano Ciudad de San Antonio, Poblaciones. I. Municipalidad de San Antonio, Dirección de Obras, Unidad de Información Geográfica, septiembre de 2009.

Del gráfico anterior se desprende que, en general, el borde costero en su nivel inferior evidencia una vocación productiva orientada al almacenamiento de graneles (rol anteriormente compartido con la industria reductora de harina de pescado), en tanto en el escalón topográfico superior se han materializado sucesivos asentamientos que actualmente constituyen las poblaciones Faro Panul; El Coral; Ampliación Santa Laura; Punta de Diamante; y Plantación Fiscal. En otros términos, dado el gran desnivel existente entre el plan -donde se ubican las instalaciones productivas- y la terraza donde se emplazan las viviendas, la proximidad entre unas y otras puede calificarse de virtual: estando casi adyacentes, no existe en la práctica contacto visual o funcional entre uno y otro sector.

En las fotografías del Gráfico N° 12 se caracteriza el entorno urbano antes mencionado. La secuencia parte de la plaza de San Antonio y concluye en las instalaciones de la ex Pesquera Camanchaca S.A., actualmente de propiedad de EPSA.

**Gráfico N° 12**  
Fotografías del sector

Vista de Avda. Antonio Núñez de Fonseca a la altura de la Plaza de San Antonio, de sur a norte. Al fondo se aprecia parte del Cerro Centinela o La Virgen



Vista de Avda. Antonio Núñez de Fonseca a la altura de Puerto Panul S.A. (operador del Terminal Norte), de sur a norte. Al costado derecho puede verse la escarpada topografía del Cerro Centinela. En la ladera se ha instalado gaviones para contener eventuales derrumbes.





Vista de Avda. Antonio Núñez de Fonseca a la altura los terrenos de EPSA objeto de la presente proposición. A la izquierda se observa las instalaciones de Panul S.A., operadora del muelle del mismo nombre. En este tramo el perfil de la avenida fue modificado para habilitar dispositivo de ingreso a esas instalaciones.

Vista de Avda. Antonio Núñez de Fonseca de sur a norte, a la altura del acceso a las instalaciones de almacenamiento de graneles líquidos de VOPAK





Vista de las instalaciones de VOPAK de norte a sur.



Vista de Avda. Antonio Núñez de Fonseca a la altura de la antigua cantera actualmente habilitada como aparcadero de camiones del muelle Panul. Las construcciones que se aprecian al fondo corresponden a instalaciones de la ex Pesquera Camanchaca. En este tramo el perfil de la vía ha sido modificado también para permitir el acceso a dichas instalaciones y al aparcadero de camiones.



Acceso a la antigua cantera habilitada como aparcadero de camiones.



Vista de los terrenos de EPSA en el sector en que se propone la modificación del P.R.C. y donde puede apreciarse la alteración de la topografía natural del cerro como resultado de la explotación de la cantera, la topografía abrupta y la carencia de vegetación en el área intervenida.

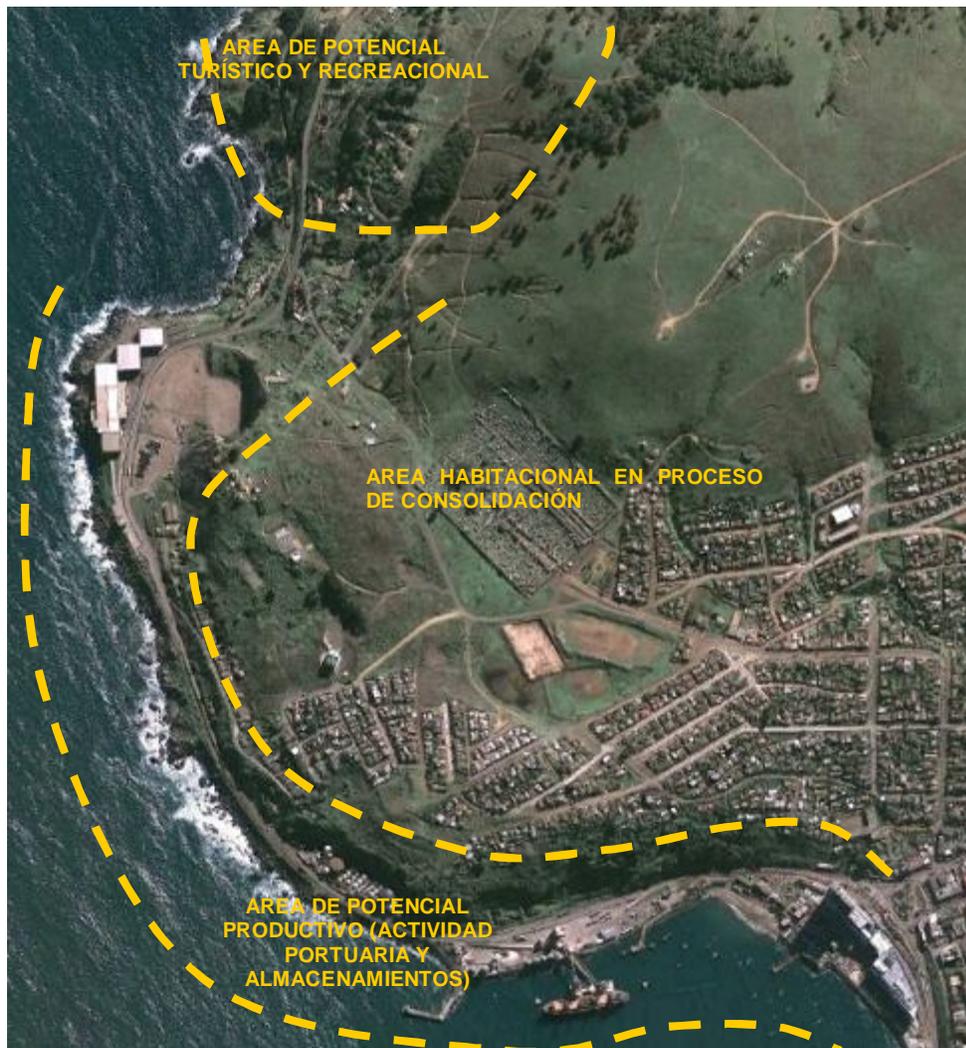
Del análisis anterior puede deducirse que en el entorno urbano del área en estudio puede distinguirse básicamente dos sectores o zonas bastante definidas:

- Un área habitacional en proceso de consolidación ubicada en la terraza litoral del cerro Centinela; y
- Un desarrollo de tipo lineal (a lo largo de Avenida Antonio Núñez de Fonseca y la vía férrea) de actividades de transferencia, almacenamiento y apoyo a la actividad marítimo portuaria, entre la plaza de San Antonio y la Cantera Panul.

En el borde costero, al norte de la Cantera Panul, se inicia un sector de alto potencial turístico, con excelentes condiciones paisajísticas e instalaciones turísticas y recreacionales cuya normativa escapa a los alcances de la presente proposición.

Esta zonificación básica se ilustra en el Gráfico N° 13.

**Gráfico N° 13**  
Zonificación básica del sector



Fuente: elaboración propia

## 4.5. FACTIBILIDADES DE URBANIZACIÓN

### 4.5.1. Infraestructura sanitaria

En el área de estudio existen redes públicas de agua potable y alcantarillado por Avda. Antonio Núñez de Fonseca, estando emplazada dicha área aguas arriba de la planta de tratamiento de aguas servidas y del correspondiente emisario de ESVAL S.A. Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que las actividades que se propone permitir con la modificación al P.R.C. (almacenamientos) no requieren de agua potable ni generan residuos industriales líquidos, limitándose su demanda de infraestructura sanitaria a servicios de agua potable y alcantarillado domésticos.

### 4.5.2. Infraestructura energética

Frente a los mismos terrenos existe tendido eléctrico aéreo en media tensión, existiendo plena factibilidad de suministro para instalaciones productivas del tipo almacenamiento.

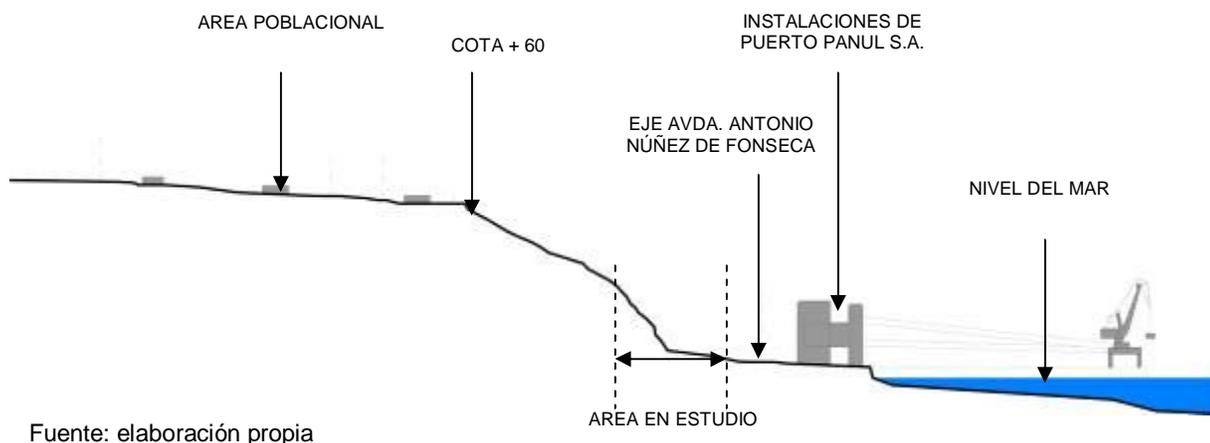
### 4.5.3. Pavimentación

La avenida Antonio Núñez de Fonseca cuenta con soleras y zarpas de hormigón de cemento vibrado y calzada de hormigón asfáltico, esta última en deficiente estado de conservación. En la mayor parte del trayecto entre la plaza de San Antonio y las instalaciones de la ex Pesquera Camanchaca, actualmente de propiedad de EPSA, no existen aceras, excepción hecha de las pescaderías ubicadas al norte de dicha plaza y las instalaciones de VOPAK, donde sí las hay.

## 4.6. ASPECTOS PAISAJISTICOS

En San Antonio la potencialidad de los recursos paisajísticos está determinada principalmente por la geomorfología del área, caracterizada por la presencia de terrazas marinas que permiten vastas áreas con vista al mar. En este sentido, las poblaciones ubicadas inmediatamente al oriente de los terrenos objeto de la presente propuesta (Santa Laura, Población Fiscal, etc.) presentan cuencas visuales privilegiadas, emplazándose a una altura tal (sobre los 60 m.s.n.m.) por lo que no existe posibilidad de que estas vistas sean obstruidas por las construcciones e instalaciones propias de la actividad marítimo portuaria en el plan y borde costero. En el caso en estudio, esta situación se refleja en el corte del Gráfico Nº 14, donde puede apreciarse el gran desnivel entre el plan y la terraza de uso habitacional.

**Gráfico Nº 14**  
Corte transversal del área en estudio



En dicho corte se aprecia que frente a los terrenos cuyo uso de suelo se propone modificar, se emplazan las instalaciones de Puerto Panul S.A., que incluyen galpones, cintas transportadoras, grúas, descargas de graneles y otros elementos constructivos y mecánicos, tanto dinámicos como estáticos, por lo que ni la cuenca paisajística del sitio ni la del camino se verían afectadas por un cambio de uso de suelo de los terrenos de EPSA. Esta situación de la cuenca paisajística se ilustra en las fotos del siguiente gráfico:

**Gráfico N° 14-a**  
Cuenca visual del área en estudio



Vista desde el "balcón" ubicado inmediatamente al norte del área en estudio. Puede apreciarse el gran desnivel entre dicha terraza litoral y el plan de la ciudad (Antonio Núñez de Fonseca), factor que imposibilita que cualquier construcción destinada a almacenaje obstruya la vista al puerto y al océano.

TERRAZA LITORAL DE  
USO HABITACIONAL



Vista opuesta a la anterior, esto es desde la Avenida Antonio Núñez de Fonseca hacia la terraza del cerro Centinela o La Virgen.



Detalle del límite de los terrenos de EPSA (una cantera abandonada) con la terraza litoral correspondiente al área de emplazamiento de las poblaciones “Faro Panul”, “Ampliación Santa Laura” y “21 de Mayo”

#### 4.7. RIESGOS

Para la elaboración del presente capítulo se ha tenido en consideración lo siguiente:

- a) Estudio de Riesgos realizado por la I. Municipalidad de San Antonio para la elaboración del Plan Regulador Comunal de San Antonio en el año 2002; y
- b) Estudio de Riesgo de la Comuna de San Antonio, Etapa 2, Diagnóstico Final y Modelaciones, realizado por la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile (P.U.C.) en el año 2011.

En el presente capítulo se analiza en forma somera las situaciones de riesgo planteadas por los estudios aplicables al área en estudio.

##### 4.7.1. Tsunami

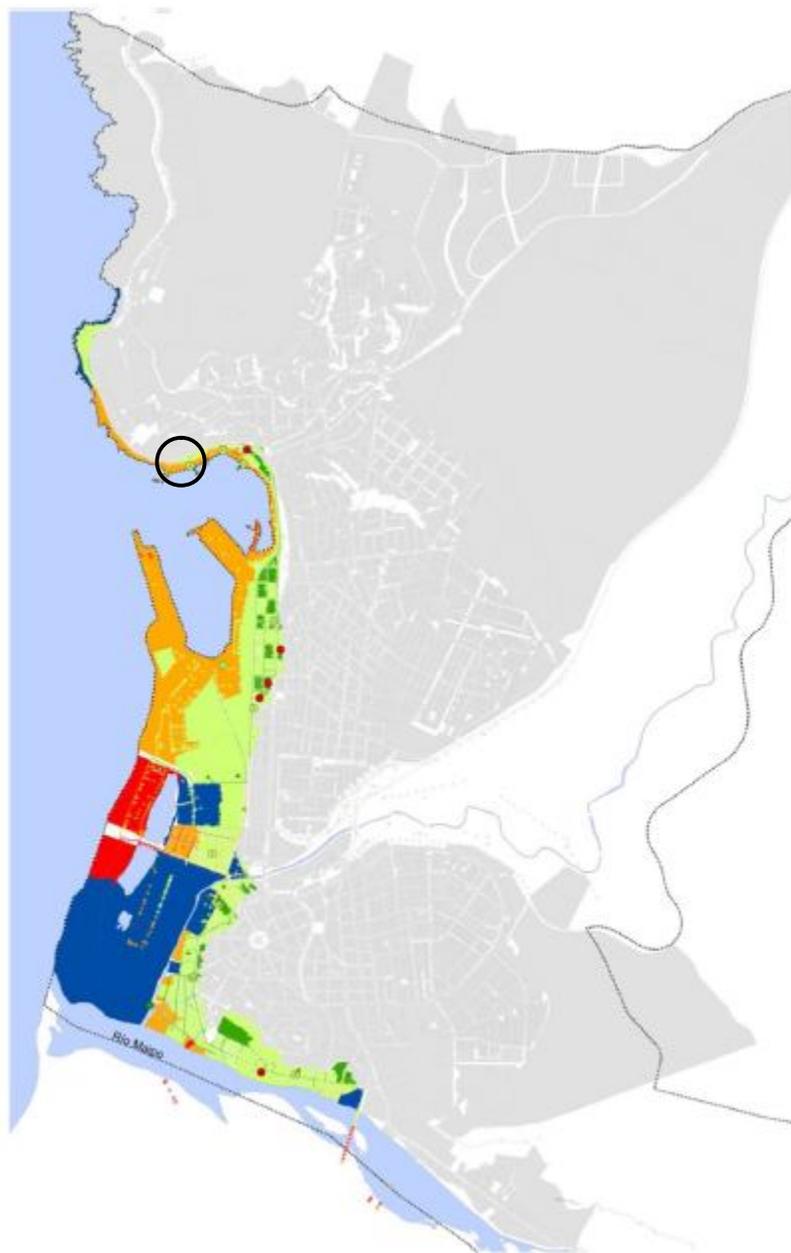
En el estudio realizado por la P.U.C. se modeló los escenarios probables para sismos de carácter tsunamigénicos de distinta magnitud.

Conforme al Mapa de Riesgo de Tsunami<sup>4</sup> contenido en dicho estudio, el área en estudio corresponde a una **zona de riesgo medio alto** para el equipamiento y las construcciones. En el Gráfico N° 7 se reproduce dicho mapa. A modo ilustrativo puede señalarse que el estudio clasifica con el mismo nivel de riesgo a equipamientos tales como el edificio principal de la I. Municipalidad de San Antonio y la 1ª Compañía de Bomberos de San Antonio.

---

<sup>4</sup> P.U.C., *op.cit.*, p. 11.

**Gráfico N° 15**  
Líneas de inundación para distintos escenarios de tsunami

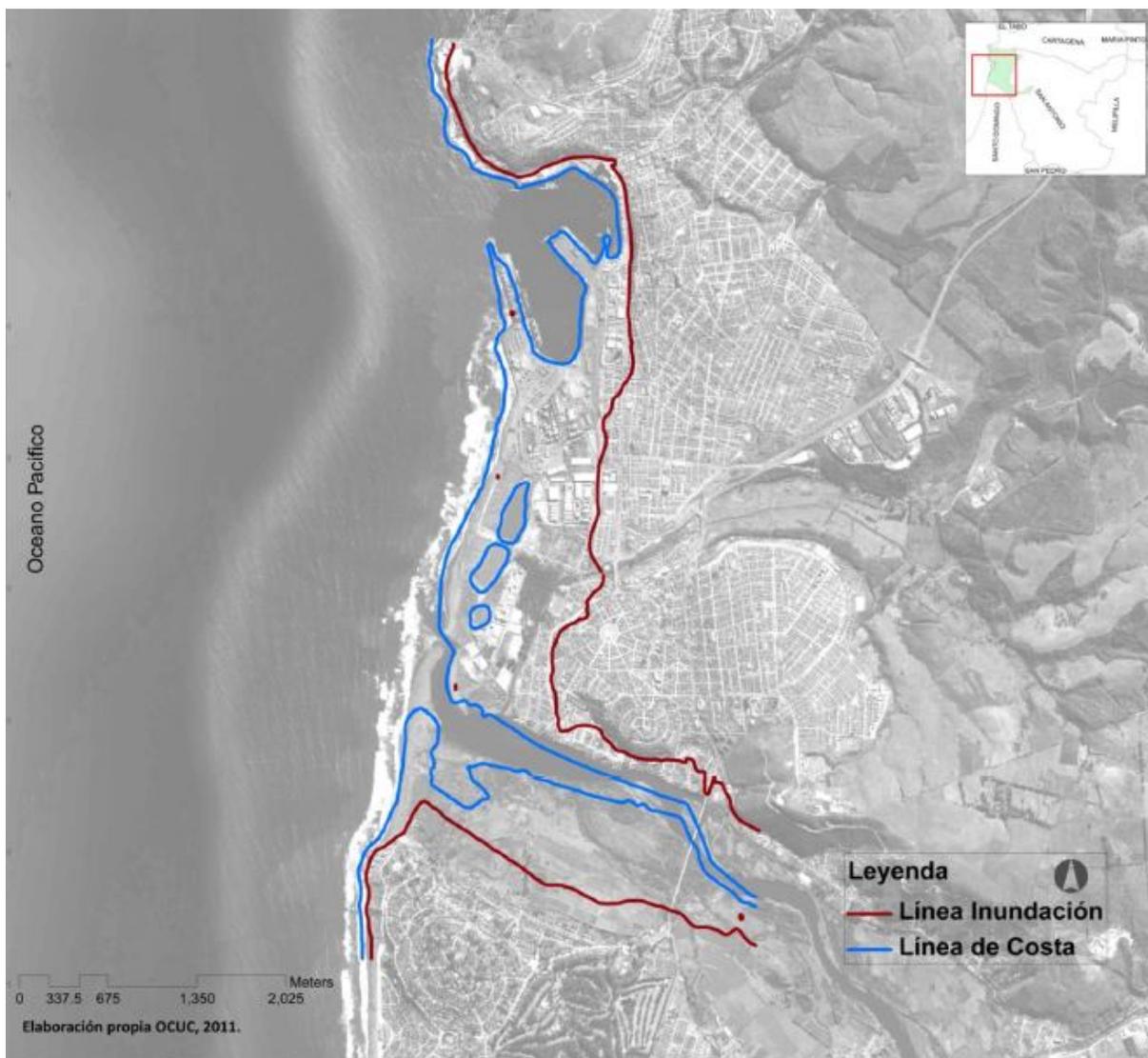


Fuente: Estudio de riesgo de la comuna de San Antonio, Facultad de Arquitectura, P.U.C., 2011.

En el gráfico N° 15 se reproduce el gráfico incluido en el mismo estudio de la P.U.C., donde se señala las líneas de inundación por tsunami generadas por un sismo de 8,8 Mw.

### Gráfico N° 16

Mapa de inundación por tsunami generado por sismo 8,8 Mw



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

Ahora bien; entre las principales recomendaciones contenidas en el capítulo 3.2.1. del estudio de la P.U.C. ("Estrategias para reducir el riesgo de tsunamis"), es importante citar las siguientes:

- Evitar nuevas inundaciones en las zonas de inundación, en términos de áreas poblacionales;
- Diseño de construcciones considerando el riesgo de tsunamis;
- Protección de las construcciones existentes;
- Considerar la localización de instalaciones y servicios críticos (infraestructura sanitaria y energética; acopio de víveres, estaciones de bomberos y primeros auxilios; edificios gubernamentales; y edificios de alta ocupación que no puedan evacuarse rápidamente (v.g. hospitales y asilo de ancianos), entre otros.

#### 4.7.2. Inundación por crecidas

El área en estudio se encuentra fuera del área de influencia de las cuencas hidrográficas de la ciudad de San Antonio (río Maipo; estero El Sauce; Llo Lleo o San Pedro; estero o quebrada Arévalo; quebrada Huallipén; quebradas del sector norte de la ciudad: Bruselas, Holanda, Víctor Domingo Silva y Los Perales).

En el Gráfico Nº 17 se reproduce el mapa hidrológico de San Antonio contenido en la etapa 2 del estudio de P.U.C. antes citado.

**Gráfico Nº 17**  
Hidrografía de la comuna de San Antonio

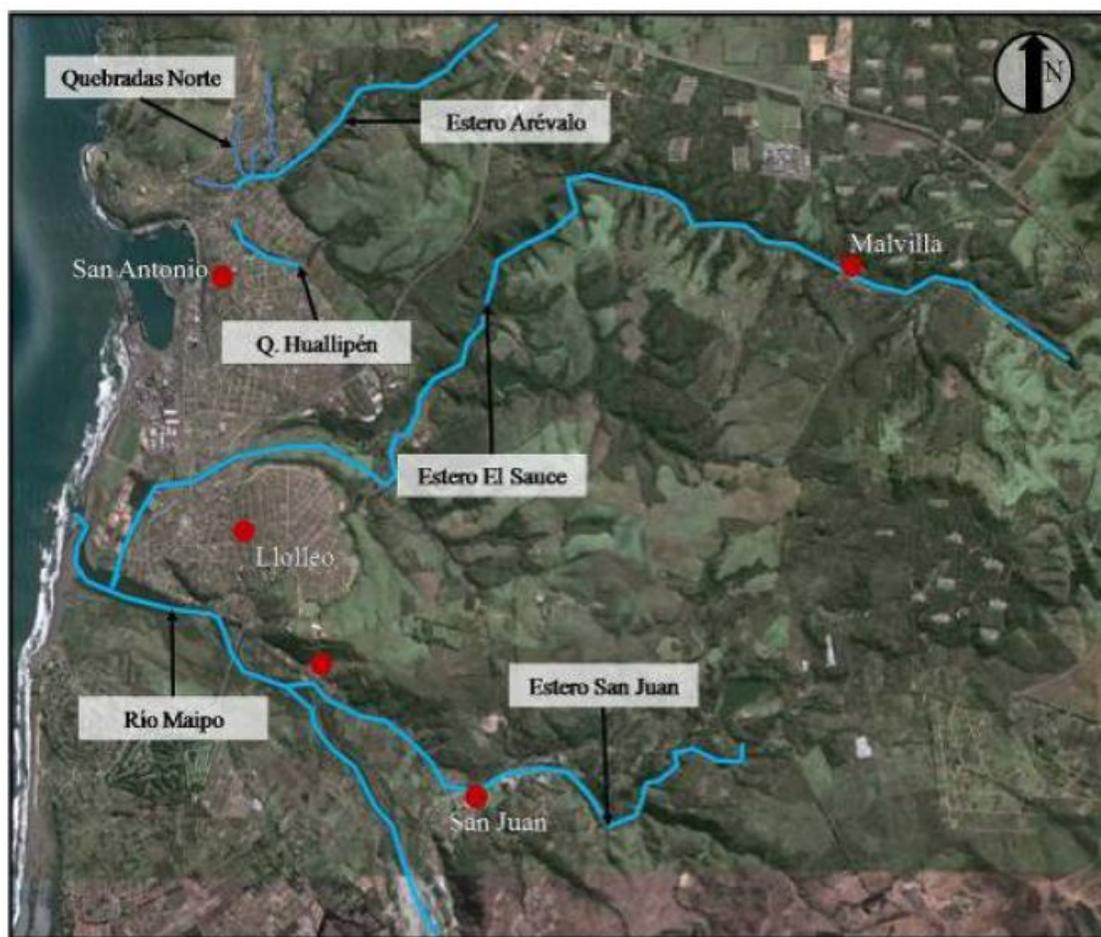


Figura 39: Hidrografía comuna San Antonio sobre imagen satelital de Google Earth

Fuente: Estudio de riesgo de la comuna de San Antonio, Etapa 2 Diagnóstico final y modelaciones P.U.C., 2011.

Por lo anterior, no resulta pertinente un análisis en mayor profundidad de este tipo de riesgos para efectos del presente estudio.

#### 4.7.3. Riesgo sísmico

En los estudios disponibles, dada la escala del análisis, no existe información directamente extrapolable con el área en estudio, exceptuando las recomendaciones genéricas sobre aplicación de las normas sísmicas chilenas. El estudio de la P.U.C. señala que la metodología empleada ha permitido definir, en forma preliminar y aproximada, zonas de distinta clasificación sísmica, utilizando en las referidas normas<sup>5</sup>.

En todo caso, la evidencia empírica -comprobable en terreno- señala que el suelo de fundación predominante en el área en estudio corresponde al tipo roca, favorable en término de mecánica de suelos a todo tipo de usos de suelos.

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

El estudio analiza una serie de eventos de eventos de remoción registrados en la comuna entre 1986 y 2010. Ninguno de ellos se registra en el área en que se propone la al P.R.C. Ello porque dicha sector no presenta los factores predisponentes ni los factores desencadenantes de este tipo de eventos, como son las pendientes fuertes, la geotécnica del suelo, la geomorfología del área, etc.).

### 4.8. RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

En base a lo analizado precedentemente en este capítulo es posible inferir lo siguiente:

#### 4.8.1. Propiedad de los terrenos cuyo cambio de uso se propone

Dado que estos terrenos son de propiedad de EPSA, la única forma de dar cumplimiento a la zonificación "ZV" del P.R.C. y entregarlos al uso público como áreas verdes es por la vía de su adquisición o expropiación por la I. Municipalidad de San Antonio.

#### 4.8.2. Accesibilidad

En los límites poniente y oriente del terreno de EPSA se observa dos elementos que restringen drásticamente su eventual accesibilidad como área verde o espacio público:

- La Avenida Antonio Núñez de Fonseca, vía de significativo flujo vehicular (incrementado en fines de semana y temporada estival), carente de aceras y cruces peatonales en prácticamente toda longitud entre la plaza de San Antonio y la Cantera Panul; y
- El desnivel existente respecto al escalón superior, donde se ubica el sector poblacional, lo que imposibilita el acceso al sitio desde la mencionada terraza.

#### 4.8.3. Entorno urbano y tendencias de localización

Las fajas adyacentes por ambos costados de Avenida Antonio Núñez de Fonseca, entre la plaza de San Antonio y la Cantera Panul tienden naturalmente a especializarse en usos relacionados con la actividad marítimo portuaria, por lo que parece perfectamente factible y consistente que parte de los terrenos de EPSA sean zonificados como "ZDT".

---

<sup>5</sup> P.U.C., *op. cit.*, Etapa 3, Informe Final de Recomendaciones.

#### 4.8.4. Urbanización

La urbanización existente hace viable destinar los terrenos de EPSA a usos productivos, incluyendo diferentes tipos de almacenamientos.

#### 4.8.5. Paisaje

Tal como se analizara en el capítulo 4.6. la variable paisajística es irrelevante en el sector de los terrenos de EPSA por cuanto un eventual cambio de uso no afecta las condiciones actuales de la cuenca visual respecto al borde costero y el mar. Dado el desnivel existente respecto a la terraza superior, donde se emplazan viviendas, éste resulta de tal magnitud que las construcciones o instalaciones que eventualmente se construyese en los terrenos de EPSA no afectarían la cuenca visual de los sectores poblados.

#### 4.8.6. Riesgos

- Tsunami: los proyectos o acciones **específicos** en el terreno objeto de la propuesta de modificación al P.R.C. deberán cumplir con las recomendaciones de los estudios de riesgos vigentes a la época d los respectivos proyectos por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de San Antonio.
- Inundación por crecidas: no caben consideraciones, atendidas las características hidrográficas del sector.
- Riesgo sísmico: el estudio de la P.U.C. centra sus recomendaciones en la construcciones de destino habitacional y en la necesidad de estudios de microzonificación sísmica.
- Remoción en masa asociada a precipitaciones: como se indicase precedentemente, el área en estudio no se ve amagada por la ocurrencia de este tipo de eventos.

#### 4.9. POLITICAS LOCALES DE DESARROLLO URBANO EN EL ÁREA EN ESTUDIO

Durante el proceso de discusión de la presente modificación del P.R.C. en la Mesa Técnica constituida por la I. Municipalidad de San Antonio para estos efectos, se planteó formalmente<sup>6</sup> el consenso en dicha instancia respecto a la voluntad de potenciar el crecimiento y desarrollo de la actividad de transferencia portuaria en el sector sur del puerto, permitiendo a su vez que el sector norte sea redestinado progresivamente a usos turísticos. Por ello se resolvió que en la presente modificación se privilegiase el uso de suelo predominantemente turístico y –como norma de excepción– los usos relacionados con la transferencia portuaria.

Se planteó específicamente que mientras no caduquen las concesiones portuarias vigentes o antes de su vencimiento al año 2029, se permitirá el almacenamiento molesto, inofensivo y usos complementarios de dichas actividades. Complementando lo anterior, se requirió que al término de las concesiones portuarias las edificaciones y/o instalaciones destinadas a almacenamiento deberán ser totalmente desmanteladas y los terrenos deberán quedar despejados y aptos para el nuevo uso de suelo turístico.

Se sugirió que la designación del área correspondiente a la modificación del P.R.C. sea “ZDT” (Zona de Desarrollo Turístico) donde los usos de suelo predominantes sean el residencial (vivienda en altura); equipamiento (científico; comercio; cultura; educación, con restricciones; esparcimiento; seguridad; servicios; espacios públicos; y áreas verdes).

Los referidos planteamientos de la Mesa Técnica se tratan en el siguiente capítulo y se integran a la Ordenanza Local de la modificación de la modificación del P.R.C.

---

<sup>6</sup> Ver Ord. Nº 2083 de fecha 23 de diciembre de 2012 del Alcalde de la I. Municipalidad de San Antonio.

## 5. PROPUESTA DE MODIFICACION DEL P.R.C.

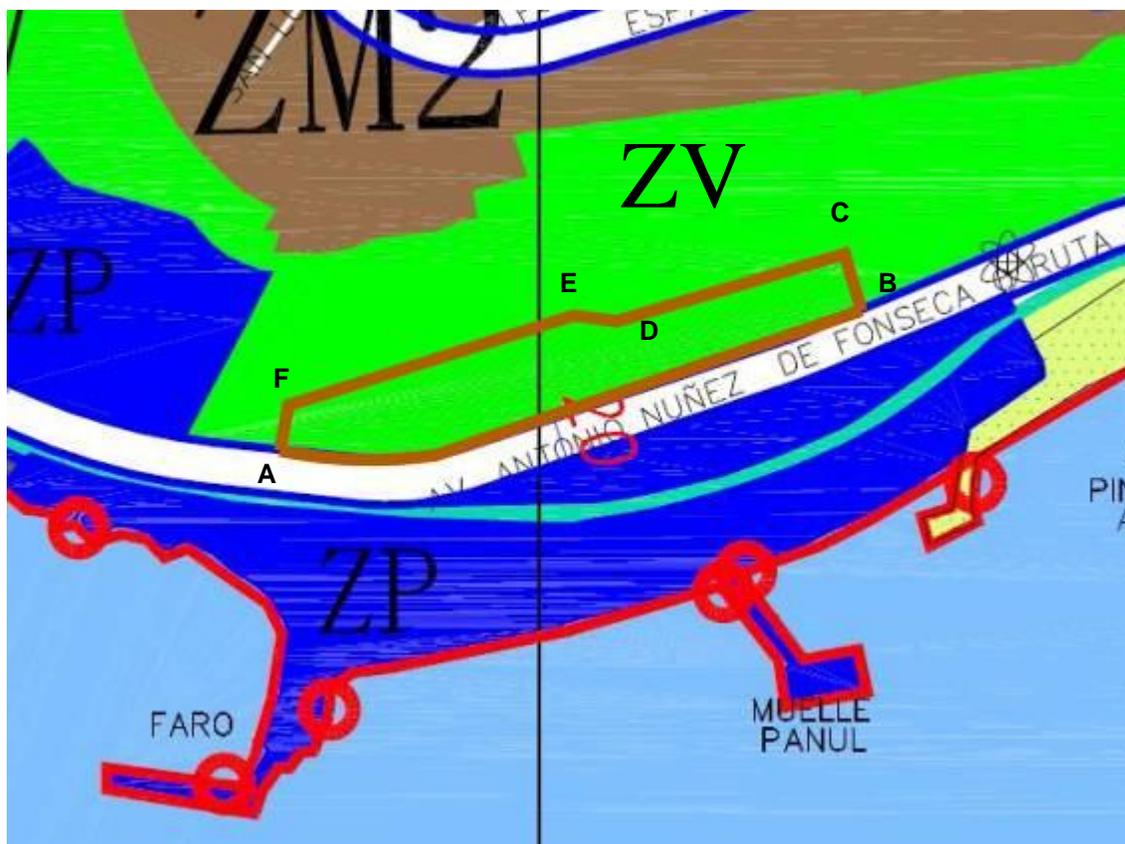
### 5.1. LIMITES DEL ÁREA SUJETA A LA MODIFICACIÓN AL P.R.C.

El área jurisdiccional de la modificación -que corresponde al área en estudio- está determinada por el polígono A-B-C-D-E-F del plano **MPRCSA-01**, cuya superficie es de **6.900 m<sup>2</sup>**. Las coordenadas del polígono son las siguientes:

| PUNTO | ESTE       | NORTE       |
|-------|------------|-------------|
| A     | 256898.492 | 6281551.910 |
| B     | 257137.748 | 6281618.774 |
| C     | 257130.266 | 6281642.030 |
| D     | 257036.917 | 6281612.001 |
| E     | 257018.941 | 6281613.879 |
| F     | 256902.043 | 6281574.054 |

En el Gráfico N° 18 se emplaza las referidas coordenadas en el contexto del actual P.R.C. de San Antonio.

**Gráfico N° 18**  
Definición de las coordenadas de la propuesta



Fuente del plano base: Plan Regulador de San Antonio, Plano PRCSA 01.

## 5.2. DETALLE DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Se propone modificar la zonificación del polígono A-B-C-D-E-F-A actualmente definida como “ZV” (zona de áreas verdes públicas) por “ZDT” (Zona de Desarrollo Turístico).

En la zona “ZDT” propuesta se mantienen las condiciones de subdivisión y edificación contemplados en el instrumento de planificación territorial vigente, restringiéndose los usos de suelos al almacenamiento de cargas portuarias, según se detalla más adelante.

La zonificación de la modificación propuesta se ilustra en el siguiente gráfico:

**Gráfico N° 19**  
Zonificación propuesta



Fuente del plano base: Plan Regulador de San Antonio, Plano PRCSA 01.

Además de quedar definida por la zonificación propiamente tal, la zona “ZDT” propuesta queda topográficamente delimitada por los bordes actuales de la antigua cantera.

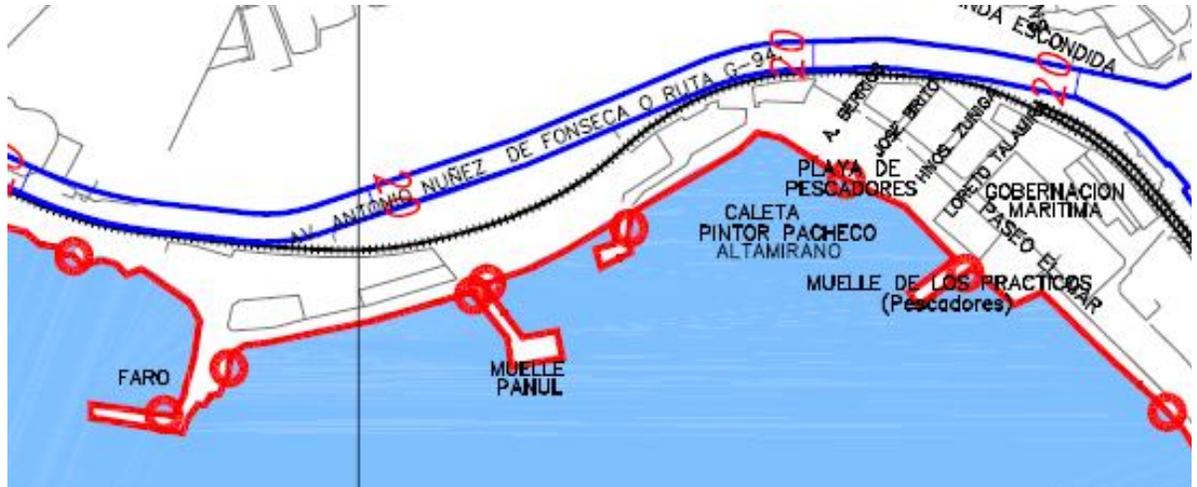
En el cuadro de la siguiente página se detalla los usos de suelo y las condiciones de subdivisión y edificación de la zona “ZDT” propuesta.

| FACTOR                          | CONDICIONES  |
|---------------------------------|--|
| Usos de suelo permitidos        | <b>Residencial</b> (sólo vivienda en altura)   |
|                                 | <b>Equipamiento</b> de las siguientes clases:<br>-Científico;<br>-Comercio;<br>-Culto y cultura (excepto establecimientos dedicados a culto religioso);<br>-Educación (excepto establecimientos de educación parvularia, básica y media y centros de orientación o rehabilitación conductual);<br>-Esparcimiento (exceptuando instalaciones provisionales tales como carpas de circos, ferias de diversiones y similares);<br>-Seguridad (excepto cárceles, centros de detención y similares); |
|                                 | <b>Almacenamientos molestos; almacenamientos inofensivos; instalaciones complementarias de los usos permitidos</b> tales como vivienda de cuidador; dependencias para el personal, incluidos servicios higiénicos; vestidores; casino y enfermería; oficinas de administración; y dependencias donde funcionen equipos o instalaciones relacionados como la actividad, tales como calderas, grupos electrógenos y subestaciones eléctricas.  |
|                                 | <b>Áreas verdes</b><br><b>Espacios públicos</b>  |
| Usos de suelo prohibidos        | Todos los no señalados precedentemente, además de los indicados en el Art. 23. de la Ordenanza Local   |
| Subdivisión predial mínima      | 1.000 m <sup>2</sup> .   |
| Densidad neta máxima            | 600 hab./há  |
| Coefcte. de ocupación del suelo | 0,75   |
| Coefcte. de constructibilidad   | 4,0  |
| Sistema de agrupamiento         | Aislado  |
| Distanciamientos                | Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones  |
| Adosamientos                    | No se permiten, exceptuando las construcciones complementarias al uso de almacenamiento que constituyan cuerpos separados de la edificación industrial o de almacenamiento, donde será aplicable lo dispuesto en la O.G.U. y C. para adosamientos  |
| Rasante                         | 70° en todos los deslindes, incluidos todos los cuerpos salientes no habitables, como por ejemplo grúas, antenas, chimeneas, mangas transportadoras, etc., de acuerdo al Artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C.   |
| Altura máxima de la edificación | 10 pisos o 35 metros medidos a partir de la rasante de la solera norte de Avenida Antonio Núñez de Fonseca   |
| Antejardín mínimo               | 3 m. frente a calles y/o bienes nacionales de uso público  |
| Cierros                         | 2,50 m. de altura máxima con un 60% mínimo de transparencia a la calle, concentrado en la parte superior del cierro. Se aplicará también lo dispuesto en el Art. 8.- de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente y las disposiciones especiales que rigen para los cierros de recintos y almacenes extraportuarios sujetos a la normativa de la autoridad aduanera.   |
| Estacionamientos                | Según Art. 10 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente   |
| Condiciones especiales          | Se aplica el Artículo 24.- letra c) de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente   |
|                                 | En la Ordenanza Local se aplica normas de excepción para el uso de almacenamiento, tendientes a asegurar el redestino de la zona al uso turístico.   |

### 5.3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La modificación al P.R.C. propuesta **no introduce innovaciones** en la vialidad considerada en el actual instrumento de planificación territorial. En el Gráfico N° 20 puede apreciarse que se mantiene sin variaciones los trazados y perfiles vigentes.

**Gráfico N° 20**  
Vialidad propuesta



En lo que respecta al cuadro de vialidad de la ordenanza local, no se introduce variación alguna en el cuadro contenido en el Art. 34 de la Ordenanza del P.R.C. vigente, excepto en lo relativo a antejardines, quedando como sigue:

| NOMBRE DE LA VÍA                 | TRAMO   | ESTADO    | ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m) |         | OBSERVACIONES                                 |
|----------------------------------|---|-----------|----------------------------------|---------|---|
|                                  |   |           | ACTUAL                           | PROYECT |   |
| Avenida Antonio Núñez de Fonseca | En todo el frente del área de la modificación al P.R.C. propuesta | Existente | 10,00                            | 20,00   | Antejardín de 5,00 m. a ambos lados de la vía |

## 6. OBJETIVOS Y POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

En el siguiente cuadro - conforme a la pauta contenida en el Capítulo 5 de la Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano; Planes Reguladores Intercomunales; Planes Reguladores Comunes; y Planes Seccionales<sup>7</sup>- se resume los objetivos y posibles efectos ambientales a considerar en la modificación al P.R.C. así como los efectos y criterios de desarrollo sustentable con que se abordará el instrumento de planificación territorial. Los referidos efectos deben entenderse en función de la situación base (P.R.C. vigente) El orden correlativo de los distintos ámbitos de acción es el indicado en el Artículo 2.1.10. de la O.G.U. y C.

| ÁMBITO DE ACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PRC   | OBJETIVOS  | EFFECTOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE   |
|--|--|--|
| a) Limite urbano   | La proposición no modifica el límite urbano  | No aplicable   |
| b) Vialidad estructurante  | La proposición no introduce modificaciones en la vialidad actual.  | No hay efectos ambientales.  |
| c) Normas urbanísticas <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Usos de suelo: Zonificación</li> </ul> | La propuesta tiene como objetivo central redestinar el área a usos turísticos y permitir, excepcionalmente, el uso relacionado con la actividad marítimo portuaria, específicamente, los almacenamientos inofensivos y molestos. | <p>El principal efecto aparente de la modificación propuesta es la disminución de la superficie de áreas verdes de la comuna. No obstante, como se ha analizado, no es factible materializar áreas verdes en el área en estudio ya que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) El sector es prácticamente inaccesible para el usuario promedio;</li> <li>b) El terreno es de propiedad privada; y</li> <li>c) La calidad del suelo es inadecuada para la vegetación.</li> </ul> <p>La sustentabilidad de la propuesta se basa en dar un uso turístico (y temporalmente productivo) a un área que, en las actuales circunstancias, permanecerá sin cumplir función alguna.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Líneas de edificación</li> </ul>                              | Se mantiene el antejardín típico de 5,00 m a cada lado de Avda. Antonio Núñez de Fonseca establecido en la Ordenanza Local del P.R.C. vigente  | El perfil de este tramo se asimila al predominante en el resto de la Avda. Antonio Núñez de Fonseca, no previéndose efectos ambientales adversos   |

<sup>7</sup> Documento adjunto a la Circular DDU 247, transcrita por Circular Ord. N° 0254 de 8 de abril de 2011, elaborado por el Ministerio del Medio Ambiente /Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

| ÁMBITO DE ACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PRC   | OBJETIVOS  | EFECTOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE  |
|--|--|--|
| <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, de conformidad a la Ley Nº 19.425</li> </ul>   | Id. anterior   | Id. anterior   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las disposiciones relativas a la ocupación del subsuelo de los bienes nacionales de uso público, de conformidad a la Ley Nº 19.425</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 ceder 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>   | En la zona ZDT sólo se permite la construcción aislada (exceptuando las construcciones complementarias, de los almacenamientos que podrán adosarse). Esta restricción tiene por objeto mantener condiciones de baja densidad visual de las construcciones. | El sistema de agrupamiento elegido evita externalidades negativas en lo relativo a la cuenca visual del área.  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coeficientes de constructibilidad</li> </ul>  | En la zona ZDT el coeficiente es de 4,0, adecuado para la vivienda en altura propuesta por el municipio  | La aplicación conjunta de las normas relativas a ocupación del suelo, constructibilidad y altura máxima de las edificaciones obliga a que la rasante superior de éstas sea muy inferior al nivel de la terraza litoral adyacente por el norte, evitándose toda interferencia en la cuenca visual de esta última. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coeficiente de ocupación del suelo</li> </ul>   | En la zona ZDT propuesta el coeficiente es de 0,75 , igual al de la zona ZP vecina   | Ver observación anterior   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Superficie predial mínima</li> </ul>  | En la zona ZDT se exige una superficie predial mínima de 1.000 m <sup>2</sup> , la misma que contempla el P.R.C. vigente para la zonificación ZP vecina.   | La proposición asimila el área en estudio a su entorno de planificación.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alturas máximas de la edificación</li> </ul>  | En la zona ZDT se permite una altura máxima de 10 pisos o 35 metros  | Ver observación relativa a coeficiente de constructibilidad  |

| ÁMBITO DE ACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL PRC   | OBJETIVOS  | EFECTOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adosamientos</li> </ul>                                     | <p>En la zona ZDT, por regla general, no se permite los adosamientos, exceptuándose los cuerpos separados que constituyen construcciones complementarias de los usos permitidos del suelo. Ello, con el fin de generar la mayor transparencia visual en el área.</p> | <p>El sistema de agrupamiento elegido evita externalidades negativas en lo relativo a la cuenca visual del área.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Distanciamientos</li> </ul>                                 | <p>En la zona ZDT no se innova respecto a distanciamientos en los términos señalados en los Art. 2.6.3.y 4.1.13. de la OGU y C. y el actual P.R.C.</p>   | <p>Los distanciamientos propuestos son los mismos a los considerados por el actual P.R.C. en la zona ZP. No se prevé efectos ambientales derivados de esta disposición</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ochavos</li> </ul>  | <p>No se modifica la norma contenida en la Ordenanza Local del P.R.C.</p>  | <p>No aplicable. Además de no innovarse al respecto, en la propuesta de modificación al P.R.C. no existe intersecciones de calles que generen ochavos</p>                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rasantes</li> </ul>   | <p>En la zona ZDT se exige una rasante de 70° en todos los deslindes, incluidos elementos no habitables como antenas, conservándose la rasante establecida en el actual P.R.C. para la vecina zona ZP.</p>   | <p>No se prevé efectos ambientales adversos, dadas las características topográficas de la cuenca en que se propone la modificación al P.R.C.</p>                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densidad neta</li> </ul>                                    | <p>No se innova al respecto, manteniéndose la normativa del P.R.C. vigente.</p>  | <p>Atendidos los usos de suelo permitidos por la propuesta, la densidad no es un factor relevante.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estacionamientos</li> </ul>                                 | <p>En la proposición se adopta la norma de estacionamientos establecida por el P.R.C. vigente para zonas ZP</p>  | <p>La proposición adopta una normativa que asegura una adecuada dotación de estacionamientos para los usos de suelo permitidos.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Áreas afectas a declaratoria de utilidad pública</li> </ul> | <p>No se innova respecto al P.R.C. vigente</p>   | <p>No aplicable</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Áreas restringidas al desarrollo urbano</li> </ul>          | <p>Id. anterior</p>  | <p>Id. anterior</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Áreas de protección</li> </ul>                              | <p>Id. anterior</p>  | <p>Id. anterior</p>  |

**7. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN EN LA PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN AL P.R.C.**

La presente propuesta es el resultado de un proceso participativo cuyo hito inicial más relevante es el acuerdo N° 04 – S.O. 01.2011 del Concejo Municipal de San Antonio, de fecha 5 de enero de 2011, por el cual se aprobó el inicio del proceso de cambio de uso de suelo del área verde en el sector Plantación Fiscal. Posteriormente, la proposición se ha discutido extensamente en el ámbito de la Mesa Técnica constituida por la I. Municipalidad de San Antonio para estos efectos.

El proceso aprobatorio de la modificación al P.R.C. comprende las instancias de participación establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.F.L. N° 458 de 1975, publicada en el Diario Oficial de 13 de abril de 1976 y sus modificaciones; la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N° 47 de 1992, publicada en el Diario Oficial de 19 de mayo de 1992) y sus modificaciones; y la Circular DDU 247 (Circular Ord. N° 0254 de 8 de abril de 2011), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**MARIO RUBIO RUBIO**  
Secretario Municipal

**OMAR VERA CASTRO**  
Alcalde

**MIGUEL ROSS ROZAS**  
Arquitecto  
Asesor Urbanista

San Antonio, 23 de diciembre de 2011.