



MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO EN EL SECTOR CERRO ALEGRE

MEMORIA EXPLICATIVA

Actualización: Octubre de 2017

Asesoría Urbana / SECPLA

MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO
EN EL SECTOR CERRO ALEGRE

INDICE

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 3 |
| 1.1. | Generalidades..... | 3 |
| 1.2. | Ubicación del área en estudio | 3 |
| 2. | DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DEL SECTOR | 5 |
| 2.1. | Aspectos físicos | 5 |
| 2.1.1. | Caracterización del área | 5 |
| 2.1.2. | Urbanización | 11 |
| 2.1.3. | Tendencias de ocupación del suelo | 12 |
| 2.2. | Aspectos sociales | 14 |
| 3. | SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL ACTUAL P.R.C. | 16 |
| 3.1. | Macrozonificación actual del sector Cerro Alegre en el P.R.C..... | 16 |
| 3.2. | Zonificación..... | 21 |
| 3.3. | Vialidad estructurante | 23 |
| 4. | ORIGEN Y OBJETO DE LA PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN DEL P.R.C. | 24 |
| 5. | MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN EN LA PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN DEL P.R.C. | 25 |
| 6. | ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS | 25 |
| 6.1. | Parámetros básicos | 25 |
| 6.2. | Opciones analizadas..... | 26 |
| 7. | PROPUESTA DE MODIFICACION AL P.R.C. | 30 |
| 7.1. | Vértices determinantes del área sujeta a la modificación al p.r.c..... | 30 |
| 7.2. | Detalle de la zonificación propuesta | 30 |
| 7.3. | Vialidad estructurante | 31 |
| 8. | OBJETIVOS Y POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES..... | 33 |
| | ANEXOS A LA MEMORIA EXPLICATIVA | 35 |
| | ESTUDIOS ESPECIALES | 46 |
| 1. | Estudio de equipamiento..... | 47 |
| 2. | Estudio de capacidad vial..... | 49 |
| 3. | Estudio de factibilidad sanitaria | 52 |
| 4. | Estudio de riesgos..... | 60 |

1. INTRODUCCIÓN

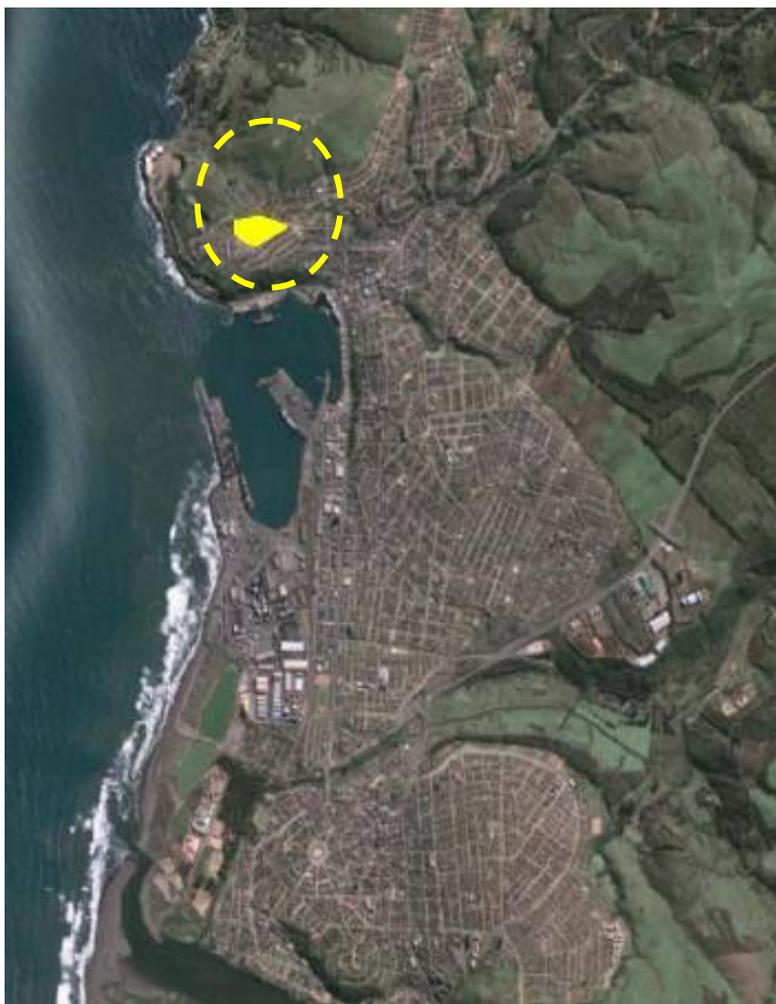
1.1. GENERALIDADES

La presente Memoria Explicativa se refiere a la Modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio (en lo sucesivo, "el P.R.C.")¹ en el sector Cerro Alegre de la ciudad, en un área aledaña al Cementerio Parroquial, que tiene por objetivo cambiar la actual zonificación de un área de aproximadamente 46.000 m², permitiendo la materialización en ese lugar de equipamiento deportivo y vivienda social requerido por la creciente población del sector.

1.2. UBICACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO

En los siguientes gráficos se ilustra el emplazamiento del área en estudio a escala urbana y local.

Gráfico N° 1
Emplazamiento del área en estudio escala urbana



¹ 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° 2
Delimitación del área en estudio a escala local



Fuente: Google Earth y elaboración propia

Las coordenadas UTM del área en estudio son las siguientes²:

| PUNTO | NORTE | ESTE |
|-------|-----------|---------|
| A | 6.282.054 | 256.913 |
| C | 6.282.036 | 257.278 |
| E | 6.281.920 | 257.096 |

La superficie total del polígono A-C-E-A es de aproximadamente 46.000 m².

² Coordenadas validadas por el Departamento de Información Geográfica de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de San Antonio. Todas las coordenadas UTM consignadas en la presente Memoria Explicativa están referidas al datum "PSAD 56".

2. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO DEL SECTOR

2.1. ASPECTOS FÍSICOS

2.1.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA

El sector denominado Cerro Alegre se encuentra ubicado al noroeste de la ciudad de San Antonio y corresponde geográficamente en su mayor parte al Cerro Centinela o La Virgen. En el Gráfico N° 3 se ilustra la topografía del área, caracterizada en su mayor parte por terrenos de pendientes relativamente suaves, con una planicie en su cota más alta y otra, al sur, en la zona donde se emplaza el área en estudio. Entre el Cerro La Virgen y el límite de las comunas de San Antonio y Cartagena puede apreciarse dos quebradas de cierta importancia que corren desde el oriente hacia el mar.

Este sector presenta muy baja densidad habitacional, habiéndose iniciado recién a mediados de la década de 1990 el proceso de urbanización de su periferia sur y sur-oriente (en las cotas más bajas) con el saneamiento de ocupaciones irregulares de terrenos (poblaciones “El Coral”, “Los Conquistadores”, “Los Copihues Blancos”). Hacia 2005 se inicia la construcción de nuevos conjuntos habitacionales, también de carácter social (Población “Agua Salada”). En la actualidad existen diversos proyectos para la construcción de conjuntos de viviendas a ser financiados principalmente con recursos del Fondo Solidarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El grado actual de ocupación del suelo puede apreciarse en el Gráfico N° 4.

Por su extensión y factibilidades de infraestructura sanitaria y eléctrica (que se analizan más adelante), este sector constituye la principal reserva para el crecimiento en extensión de la ciudad de San Antonio, situación reconocida tanto en un estudio de tendencias de localización realizado para el MINVU en 2007³, como por P.R.C. vigente. Estas condiciones facilitan una planificación adecuada del desarrollo urbano del área en el mediano y largo plazo.

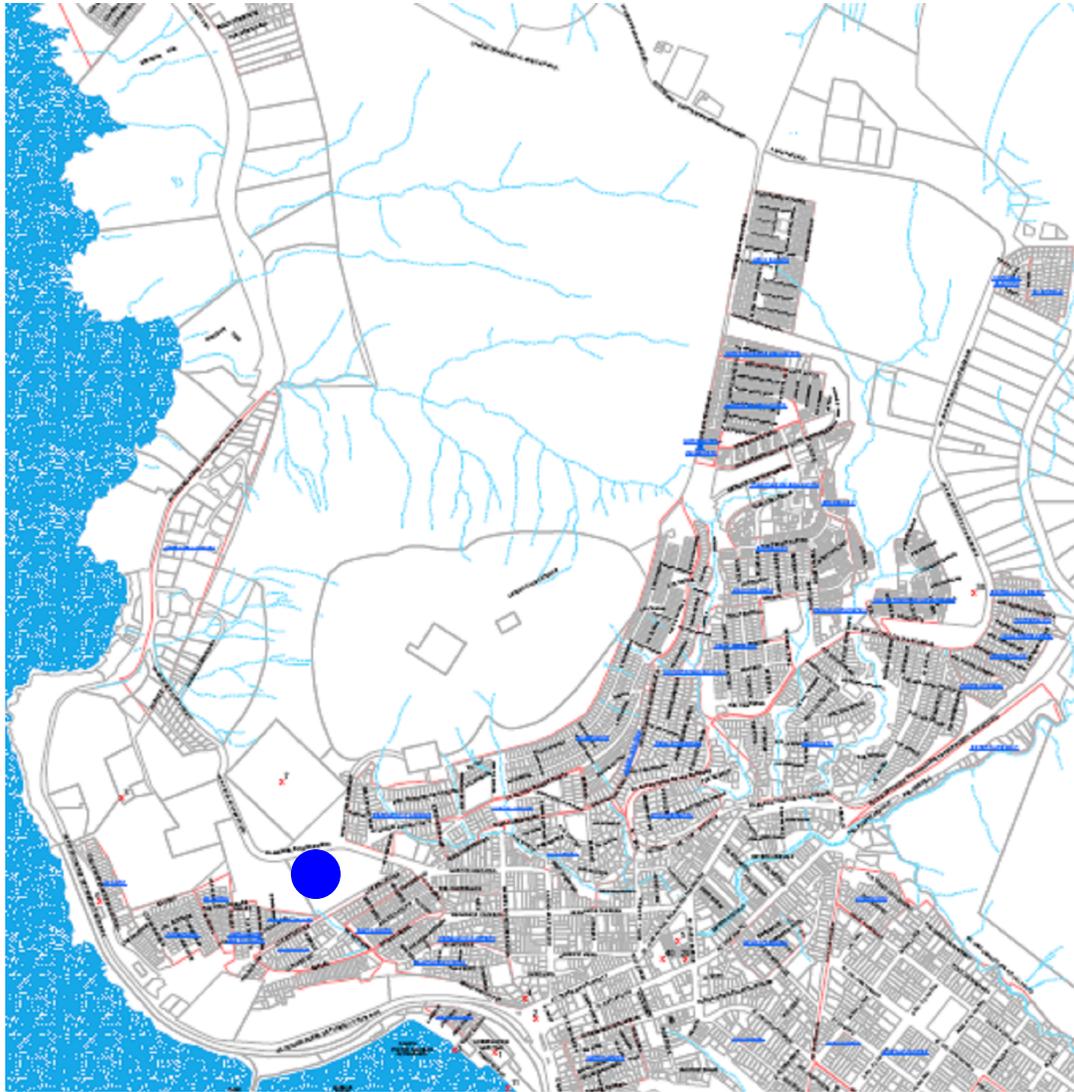
³ Sistema Urbano San Antonio. Estudio de Análisis de Tendencias de Localización 2006-2007. Habiterra S.A., septiembre 2007.

Gráfico N° 3
Topografía del área



Fuente: Elaboración propia en base a información aerofotogramétrica de la comuna.

Gráfico N° 4
Poblaciones del sector



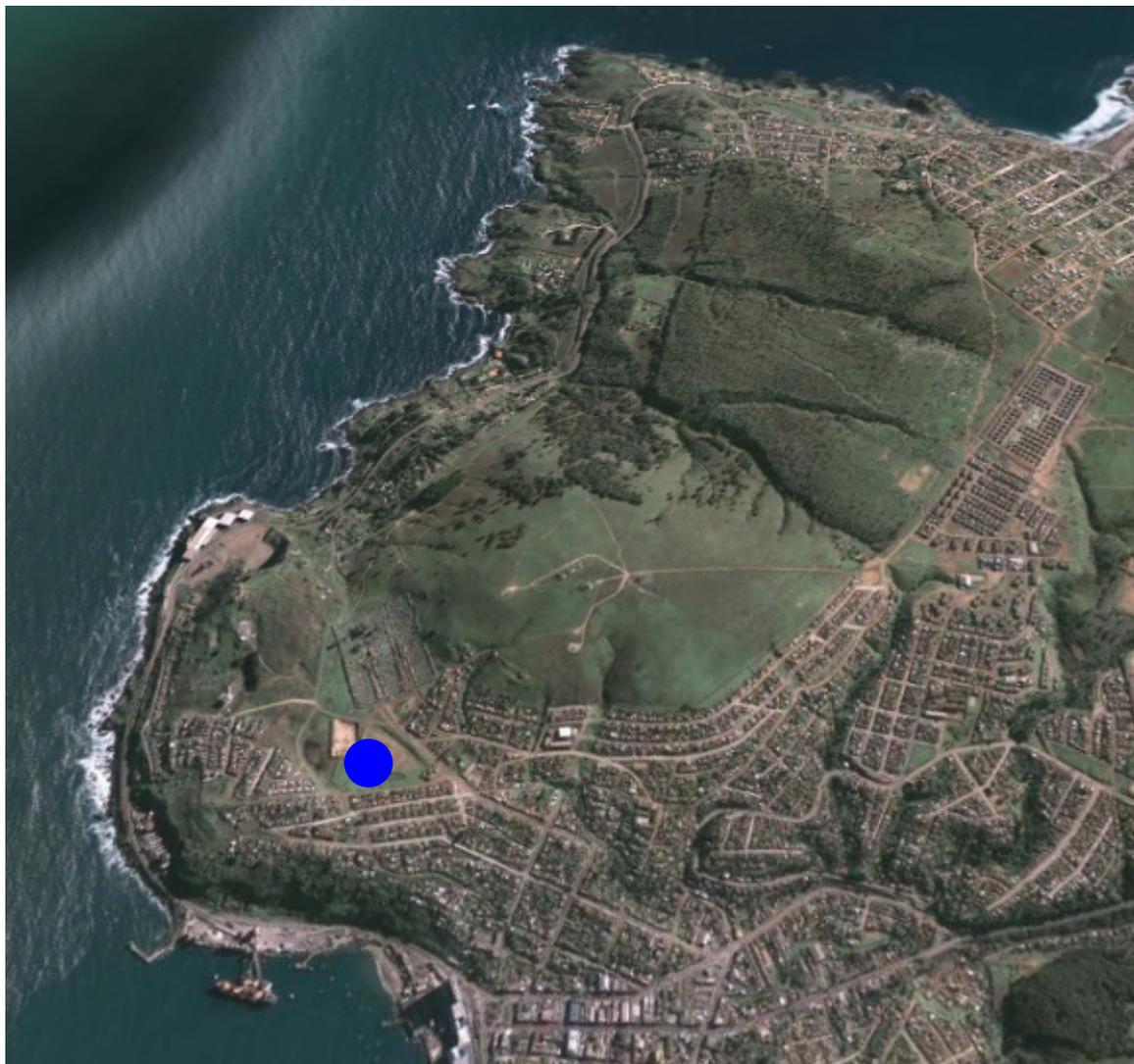
● ÁREA EN ESTUDIO

Fuente: Unidad de Información Geográfica de la D.O.M. de la I. Municipalidad de San Antonio.

En las siguientes fotografías puede apreciarse las características topográficas, paisajísticas y de poblamiento del sector.

Gráfico N° 5
Fotografías del sector

Foto N° 1: Vista satelital del sector



Fuente: Google Earth

● AREA EN ESTUDIO

Foto N° 2: Vista satelital en perspectiva del sector



Fuente: Google Earth

Foto N° 3: Vista panorámica de Avenida Manuel Bulnes Prieto de oriente a poniente.



Foto N° 4: Canchas de fútbol



Foto N° 5: de acceso al Cementerio Parroquial desde Avda. Manuel Bulnes Prieto

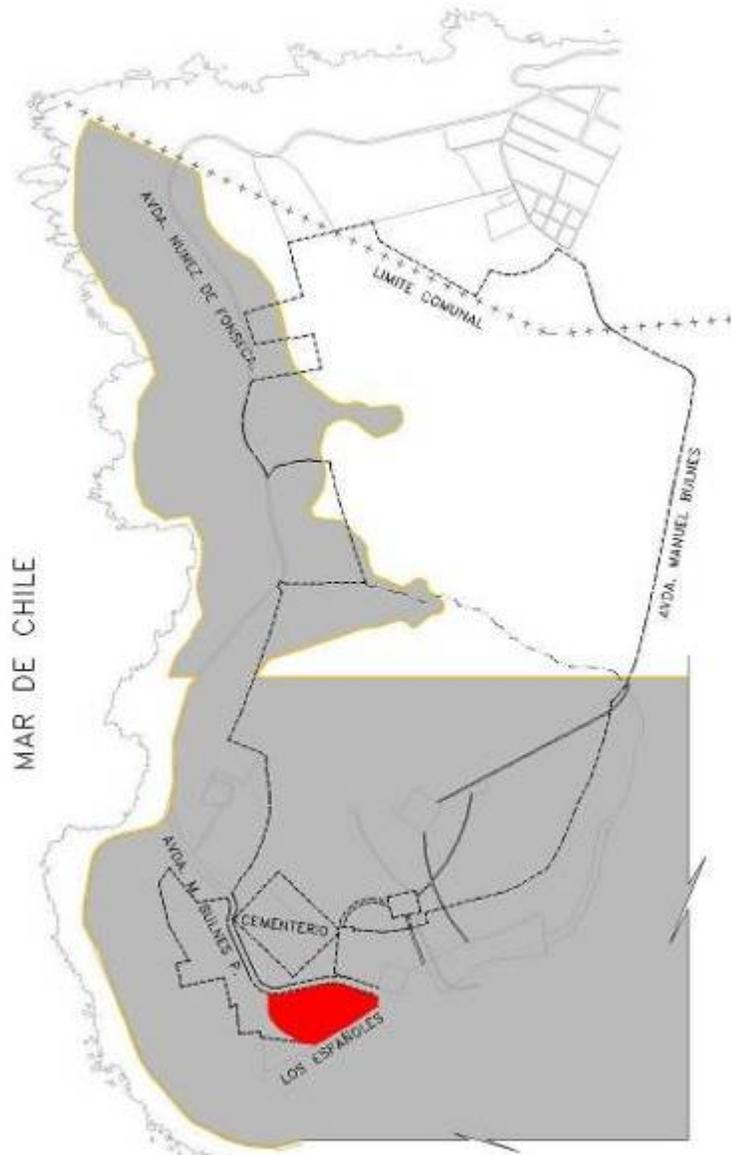


2.1.2. URBANIZACIÓN

En general el sector carece de infraestructura sanitaria, eléctrica y vial en la mayor parte de su extensión, habiéndose urbanizado progresivamente su periferia en la medida en que se ha saneado las ocupaciones de terrenos o construido nuevas poblaciones.

Sin embargo, el área en estudio se encuentra **dentro de las áreas de concesión** de CHILQUINTA S.A. (que abarca todo el radio urbano) y ESVAL S.A., (ver Gráfico N° 6).

Gráfico N° 6
Área de concesión de ESVAL S.A.
en el área norte de San Antonio



■ ÁREA EN ESTUDIO

Fuente: ESVAL S.A.

■ ÁREA DE CONCESIÓN ESVAL S.A.

2.1.3. TENDENCIAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

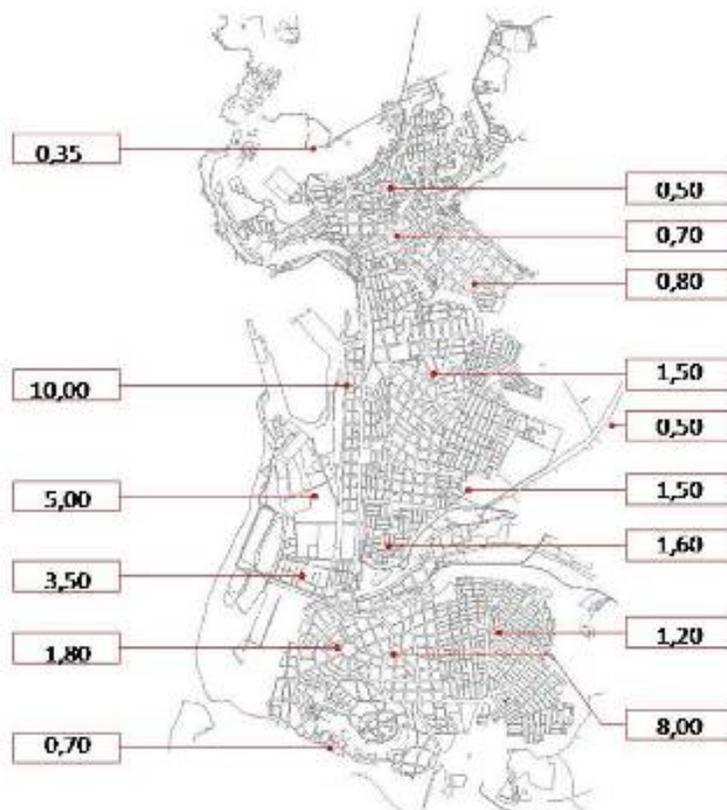
El área en estudio tiene como vocación urbana principal la de vivienda de tipo social y equipamiento asociado a ese uso. Esa tendencia fue advertida en su momento, en forma espontánea, por grupos familiares de menores ingresos que ocuparon ilegalmente parte de los terrenos del sector que –como se ha señalado anteriormente– se encuentra baldío en su mayor extensión y, posteriormente, por el Estado, al iniciarse el proceso de saneamiento de las “tomas” o campamentos y la construcción de conjuntos de viviendas sociales.

El PLADECO vigente señala que en la ciudad de San Antonio se evidencia una clara tendencia de crecimiento extensivo, que propende a la conurbación con la comuna de Cartagena⁴. Esta tendencia es claramente apreciable en el área en estudio.

Los factores que determinan esta vocación natural son:

- El valor del casco: como se ilustra en el Gráfico N° 7, el área isovalórica correspondiente (Cerro Alegre) presenta los valores del suelo más bajos de la ciudad, factor decisivo para la viabilidad de proyectos de viviendas sociales;
- La topografía, en general sin grandes accidentes;
- La factibilidad sanitaria y eléctrica de algunos subsectores; y
- La escasa oferta en otros sectores de la ciudad.

Gráfico N° 7
Valores típicos del casco en San Antonio



Fuente: Elaboración propia en base a S.I.G. de tasaciones de esta misma oficina consultora

⁴ Pan de Desarrollo Comunal 2008-2013, Cap. 1.4., Análisis de Tendencias Urbanas.

Las potencialidades del sector norte de San Antonio en materia de vivienda social han sido reconocidas en un estudio de análisis de tendencias de localización encargado por el MINVU⁵. En el referido estudio se propone la gestión de un terreno de alrededor de 40 hectáreas brutas de propiedad del SERVIU con el fin de ejecutar allí proyectos habitacionales y de equipamiento de tipo social. En el mismo documento se señala que el sector se encuentra emplazado en un área correspondiente a uno de los vectores de crecimiento en extensión de la ciudad.

En el Gráfico N° 8 se reproduce la propuesta contenida en el estudio antes mencionado.

Gráfico N° 8

Imagen objetivo de gestión de terrenos del SERVIU – Propuesta Habiterra S.A.



Fuente: Habiterra S.A., *op. cit.*

⁵ Habiterra S.A., *op. cit.*

2.2. ASPECTOS SOCIALES

Desde el punto de vista de la organización territorial de la comuna, esta área corresponde a la jurisdicción de las unidades vecinales N° 1 a la 5, que se detalla en el siguiente cuadro, donde se desglosa la vulnerabilidad social por unidades vecinales y por poblaciones.

| UNIDAD VECINAL | | POBLACIONES | DISTRIBUCIÓN POR QUINTILES | | | | |
|--------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Nº | NOMBRE | | 1º | 2º | 3º | 4º | 5º |
| 1 | Canteras | Pelancura | 133 | 34 | 27 | 8 | 6 |
| | | Loteo El Coral | 52 | 25 | 2 | 0 | 1 |
| | | Faro Panul (Canteras) | 29 | 53 | 12 | 16 | 0 |
| | | El Faro | 213 | 105 | 54 | 19 | 11 |
| 2 | Alto Cerro Alegre | 21 de Mayo | 298 | 177 | 46 | 66 | 8 |
| | | Santa Laura | 178 | 69 | 57 | 10 | 2 |
| | | Plantación Fiscal | 165 | 134 | 36 | 14 | 12 |
| | | Ampliación Santa Laura | 60 | 19 | 20 | 4 | 0 |
| | | Punta de Diamante | 94 | 8 | 9 | 6 | 0 |
| 3 | Cerro Alegre | El Carmen | 236 | 146 | 66 | 40 | 6 |
| | | Cerro Alegre | 424 | 334 | 183 | 76 | 33 |
| 4 | Cerro La Virgen | Bernardo O'Higgins | 364 | 117 | 40 | 25 | 12 |
| | | El Carmen | 122 | 101 | 103 | 30 | 24 |
| | | Miguel Stuvens | 8 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| | | Miguel Solari | 110 | 39 | 29 | 9 | 3 |
| | | El Mirador | 969 | 387 | 118 | 43 | 9 |
| 5 | Vista Hermosa | Félix Vergara | 142 | 51 | 12 | 5 | 0 |
| | | Bello Horizonte II | 29 | 19 | 11 | 14 | 7 |
| | | Planicies de Bellavista | 585 | 290 | 79 | 10 | 4 |
| | | Villa Holanda | 291 | 182 | 83 | 38 | 6 |
| | | San Antonio de las Bodegas | 95 | 82 | 39 | 18 | 12 |
| | | Bruselas | 585 | 387 | 127 | 38 | 4 |
| | | René Schneider | 205 | 123 | 45 | 23 | 7 |
| | | Víctor Domingo Silva | 156 | 92 | 62 | 26 | 5 |
| | | Llanos de Bellavista | 780 | 317 | 72 | 32 | 4 |
| | | Agua Salada | 445 | 177 | 35 | 11 | 1 |
| Horizontes de Bellavista | 503 | 174 | 43 | 21 | 3 | | |
| TOTAL | | | 7.271 | 3.648 | 1.410 | 602 | 180 |

Fuente: I. Municipalidad de San Antonio DIDECO

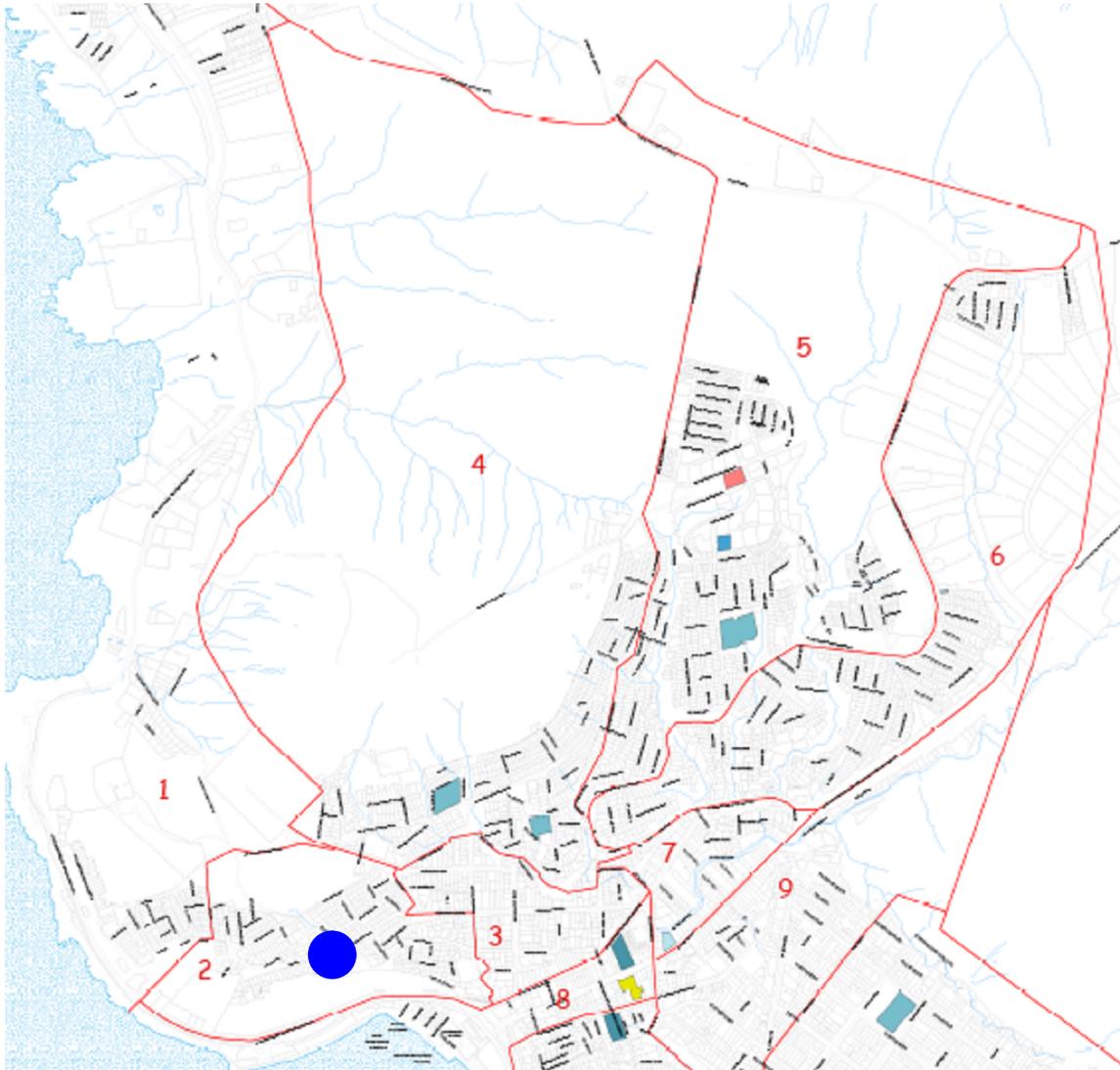
La caracterización social del sector se resume en el siguiente cuadro, donde puede apreciarse los niveles de vulnerabilidad de la población, estando ésta incluida mayoritariamente en los dos primeros quintiles.

| UNIDAD VECINAL | | POBLACIONES | POBLACION VULNERABLE | |
|----------------|-------------------|----------------------------|---------------------------|--|
| Nº | NOMBRE | | Total hogares encuestados | % en 1 ^{er} y 2 ^{do} quintil |
| 1 | Canteras | Pelancura | 208 | 80,29% |
| | | Loteo El Coral | 80 | 96,25% |
| | | Faro Panul (Canteras) | 110 | 74,55% |
| | | El Faro | 402 | 79,10% |
| 2 | Alto Cerro Alegre | 21 de Mayo | 595 | 79,83% |
| | | Santa Laura | 316 | 78,16% |
| | | Plantación Fiscal | 361 | 82,83% |
| | | Ampliación Santa Laura | 103 | 76,70% |
| | | Punta de Diamante | 117 | 87,18% |
| 3 | Cerro Alegre | El Carmen | 494 | 77,33% |
| | | Cerro Alegre | 1.050 | 72,19% |
| 4 | Cerro La Virgen | Bernardo O'Higgins | 558 | 86,20% |
| | | El Carmen | 380 | 58,68% |
| | | Miguel Stuvens | 14 | 100,00% |
| | | Miguel Solari | 190 | 78,42% |
| | | El Mirador | 1.526 | 88,86% |
| 5 | Vista Hermosa | Félix Vergara | 210 | 91,90% |
| | | Bello Horizonte II | 80 | 60,00% |
| | | Planicies de Bellavista | 968 | 90,39% |
| | | Villa Holanda | 600 | 78,83% |
| | | San Antonio de las Bodegas | 246 | 71,95% |
| | | Bruselas | 1.141 | 85,19% |
| | | René Schneider | 403 | 81,39% |
| | | Víctor Domingo Silva | 341 | 72,73% |
| | | Llanos de Bellavista | 1.205 | 91,04% |
| | | Agua Salada | 669 | 92,97% |
| | | Horizontes de Bellavista | 744 | 90,99% |
| TOTAL | | | 13.111 | 83,28% |

Fuente: DIDECO, I. Municipalidad de San Antonio.

El área en estudio se ubica en la Unidad Vecinal N° 2, "Alto Cerro Alegre". En el Gráfico N° 9 se ilustra la delimitación vecinal del sector.

Gráfico N° 9
Unidades vecinales del sector



Fuente: I. Municipalidad de San Antonio, Dirección de Obras Municipales, Unidad de Información Geográfica.

 AREA EN ESTUDIO

3. SITUACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO EN EL ACTUAL P.R.C.

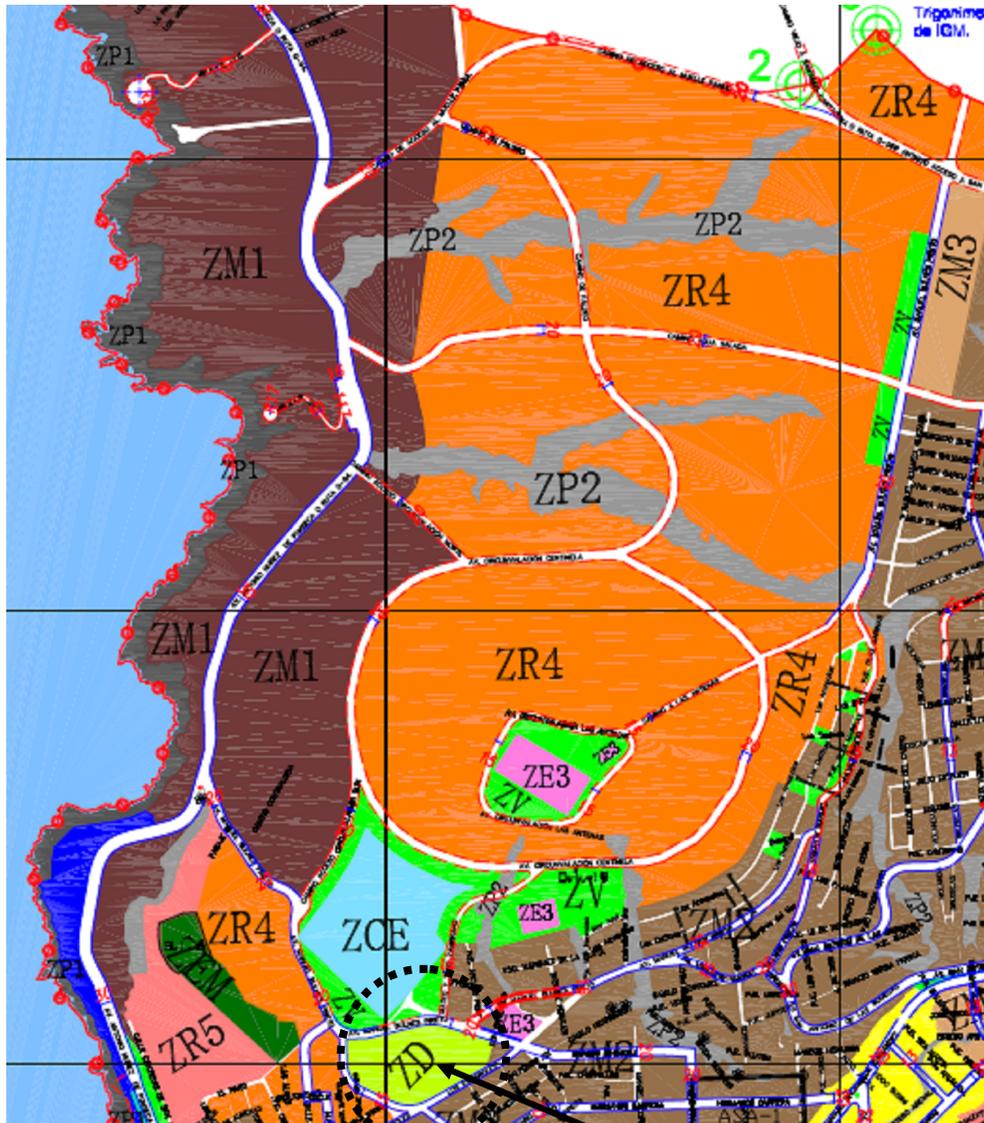
3.1. MACROZONIFICACIÓN ACTUAL DEL SECTOR CERRO ALEGRE EN EL P.R.C.

El instrumento de planificación territorial vigente reconoce la vocación eminentemente residencial del sector Cerro Alegre. Tal como se puede apreciar en el Gráfico N° 10, la mayor parte del área ha sido zonificada como “ZR 4” (Zona Residencial 4), en menor proporción,

como “ZM 1” (Zona Mixta 1) y “ZM 2” (Zona Mixta 2). Además se ha establecido las áreas verdes, de equipamiento deportivo (“ZD”) y áreas verdes (ZV) requeridas por el futuro desarrollo habitacional en extensión, así como las zonas de protección (ZP 2) que ameritan las dos principales quebradas existentes y que atraviesan el sector de oriente a poniente.

Una superficie marginal del área se encuentra zonificada como Zona de Cementerio; Zona Especial 3; Zona Residencial 5; y Zona de Equipamiento Militar, (ZCE; ZE3; ZR 5; y ZEM, respectivamente).

Gráfico N° 10
Zonificación general del sector según P.R.C. vigente



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

AREA EN ESTUDIO

Conforme lo señala la Ordenanza Local del P.R.C., los usos de suelo permitidos y las condiciones de subdivisión y edificación para las principales zonas del área son los siguientes:

▪ **ZR 4**

Correspondiente a la mayor parte de la superficie del sector, entre el límite de San Antonio y Cartagena por el norte; la Avda. Manuel Bulnes Prieto por el oriente y sur; y el fondo de los predios que enfrentan a Avda. Antonio Núñez de Fonseca, por el poniente.

| FACTOR | CONDICIONES |
|---------------------------------|--|
| Usos de suelo permitidos | <p>Residencial; equipamientos de las siguientes clases: científico de escala menor y básico; comercial de escala menor y básico, ferias libres; de culto y cultura de escala menor y básico; deportivo de escala menor y básico, sólo del tipo centros y clubes deportivos y multicanchas; educacional de escala mediana, menor y básico; de esparcimiento de escala menor y básico; de salud de escala menor y básico; de seguridad de escala menor y básico; de servicios de escala menor y básico; social de escala menor y básico; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; infraestructura de transporte sólo terminales externos y estaciones de intercambio modal</p> <p>Áreas verdes</p> <p>Espacios público</p> |
| Usos de suelo prohibidos | Todos los no señalados precedentemente, además de los indicados en el Art. 23. de la Ordenanza Local |
| Subdivisión predial mínima | 160 m ² . |
| Densidad neta máxima | 500 Hab/Há. |
| Coefcte. de ocupación del suelo | 0,60 |
| Cofcte. de constructibilidad | 1.0 hasta 2 pisos y 1.6 para 3 o más pisos. |
| Sistema de agrupamiento | Aislado, pareado y continuo. |
| Distanciamientos | O.G.U. y C. |
| Adosamientos | O.G.U. y C. |
| 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 | Aislado hasta 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera de la calle que enfrentan; pareado hasta 7 m. |
| Antejardín mínimo | 3 m. frente a calles y/o bienes nacionales de uso público |
| Cierros | Según artículo 8 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente; con un 60% mínimo de transparencia a la calle concentrados en la parte superior del cierre. Para edificios de 4 pisos, 100% de transparencia a la calle y 100% con el vecino en el área de antejardín, siempre que colinde con una propiedad acogida al régimen de copropiedad inmobiliaria. |
| 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 |

▪ **ZM 1**

Corresponde al borde poniente del sector, principalmente parcelas y predios de mayor extensión emplazados a ambos lados de la Avenida Antonio Núñez de Fonseca.

| FACTOR | CONDICIONES |
|---------------------------------|--|
| Usos de suelo permitidos | Residencial; Equipamientos de las siguientes clases: Comercial de escala mediano, menor y básico, ferias libres; de culto y cultura de escala menor y básico; Deportivo de escala menor y básico sólo del tipo centros y clubes deportivos y multicanchas; Esparcimiento de escala mediano, menor y básico; Seguridad de escala menor y básico; Social de escala menor y básico; Infraestructura de transporte sólo terminales externos y estaciones de intercambio modal; Plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos |
| | Áreas verdes |
| | Espacios público |
| | Entre los espacios públicos se consideran para el sector de Pelancura, las sendas peatonales de penetración turística hacia el borde costero, que poseen estacionamientos proyectados en su encuentro con la Av. Antonio Núñez de Fonseca, accesos graficados en el Plano PRCSA-01; y aparcaderos de camiones y Almacenamientos |
| Usos de suelo prohibidos | Todos los no señalados precedentemente, además de los indicados en el Art. 23. de la Ordenanza Local |
| Subdivisión predial mínima | 1.500 m ² . |
| Densidad neta máxima | 160 Hab/Há. |
| Coefcte. de ocupación del suelo | 0,40 para edificaciones de 4 pisos o menos; 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más |
| Cofcte. de constructibilidad | 1,4 |
| Sistema de agrupamiento | Aislado. Para los predios que enfrenten el borde poniente de la Av. Antonio Núñez de Fonseca, sus fachadas no podrán exceder el 50% del largo del frente predial que enfrente esta calle proyectadas en un plano de elevación sobre este frente. |
| Distanciamientos | O.G.U. y C. |
| Adosamientos | O.G.U. y C. |
| Rasante | 70° en todos los deslindes, de acuerdo al artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C. La altura de las edificaciones queda también determinada por una rasante horizontal a 1 m. de altura sobre la solera poniente del camino costero Av. Antonio Núñez de Fonseca. |
| Altura máxima de la edificación | Determinada por la aplicación de rasantes |
| Antejardín mínimo | 5 m. excepto para los predios que enfrenten el borde poniente de la Av. Antonio Núñez de Fonseca, donde se exigirá un antejardín mínimo de 15 m. |
| Cierros | Según artículo 8 de la presente Ordenanza Local; con un 60% mínimo de transparencia a la calle concentrados en la parte superior del cierro. Para edificios de 4 pisos o más, 100% de transparencia a la calle y 100% con el vecino en el área de antejardín, siempre que colinde con una propiedad acogida al régimen de copropiedad inmobiliaria. |
| Estacionamientos | Según Art. 10 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente |
| Condiciones especiales | No hay |

▪ **ZM 2**

Corresponde a una zona poblacional en proceso de consolidación que constituye la periferia oriente y sur de la zona “ZM 1”.

| FACTOR | CONDICIONES |
|---------------------------------|---|
| Usos de suelo permitidos | Residencial; equipamientos de las siguientes clases: científico de escala mediano, menor y básico; comercial de escala mediano, menor y básico, ferias libres; de culto y cultura de escala mediano, menor y básico; deportivo de escala mediano, menor y básico; educacional de escala mediana, menor y básico; de esparcimiento de escala mediano, menor y básico; de salud de escala mediano, menor y básico; de seguridad de escala mediano, menor y básico; de servicios de escala mediano, menor y básico; social de escala mediano, menor y básico; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos; equipamiento comercial del tipo estaciones de servicio automotor, centros de servicio automotor o talleres mecánicos; infraestructura de transporte sólo terminales externos, terminales de vehículos, y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamientos; infraestructura sanitaria del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas; infraestructura energética del tipo centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones incluidas las estaciones de telefonía celular; plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos; almacenamientos inofensivos; áreas verdes y espacios públicos. |
| Usos de suelo prohibidos | Todos los no señalados precedentemente, además de los indicados en el Art. 23. de la Ordenanza Local |
| Subdivisión predial mínima | 160 m2. para zonas urbanas consolidadas de Barrancas, Llole y San Antonio; 300 m2. para los centros urbanos no consolidados de San Juan El Tranque, Malvilla, Leyda y Cuncumén |
| Densidad neta máxima | 360 ha./há |
| Coefcte. de ocupación del suelo | 0,40 para usos residenciales y 0,60 para los talleres y almacenamientos inofensivos en primer piso y 0,40 para los pisos restantes. |
| Cofcte. de constructibilidad | 0,8 para las viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o continuas, talleres y almacenamientos; y 1,6 para las edificaciones de 4 o más pisos |
| Sistema de agrupamiento | 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. |
| Distanciamientos | Según la O.G.U. y C. |
| Adosamientos | Según la O.G.U. y C. |
| Rasante | 70° en todos los deslindes, de acuerdo al artículo 2.6.3. de la O.G.U. y C. |
| Altura máxima de la edificación | 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera de la calle que enfrentan; los talleres y almacenamientos inofensivos no podrán tener una altura mayor que 6,50 m. |
| Antejardín mínimo | 3 m. Según artículo 9 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente |
| Cierros | Según artículo 8 de la presente Ordenanza Local; con un 60% mínimo de transparencia a la calle concentrados en la parte superior del cierro. |
| Estacionamientos | Según Art. 10 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente |
| Condiciones especiales | No hay condiciones especiales aplicables a este sector |

▪ **ZD**

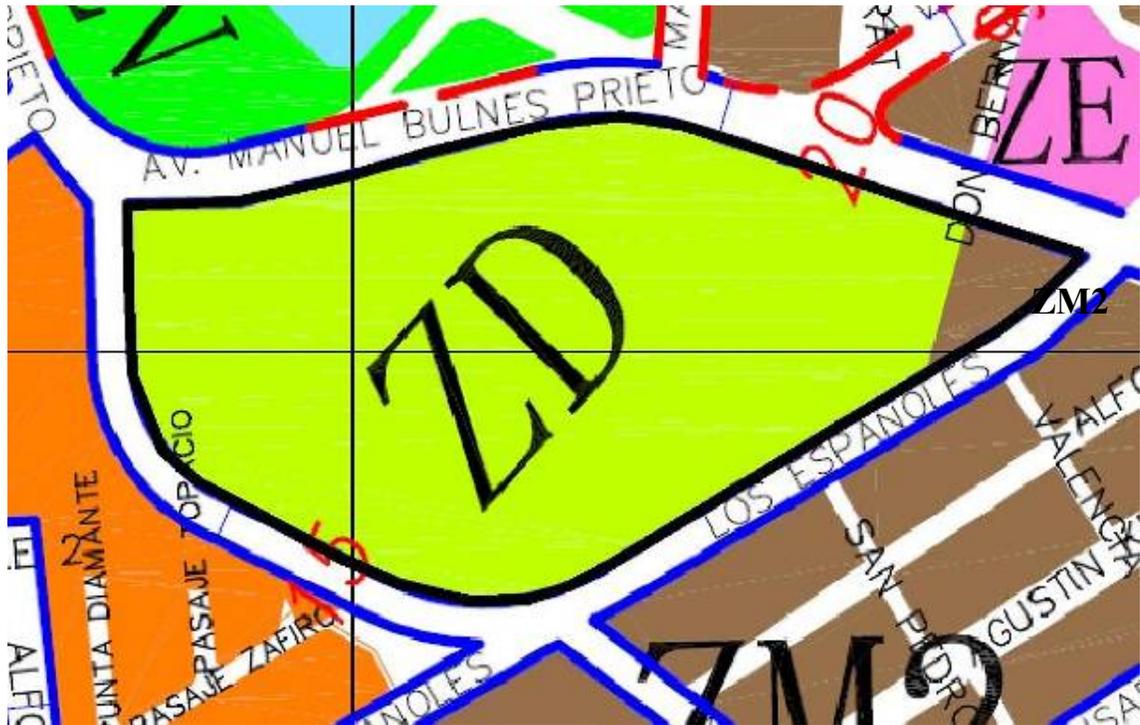
Para efectos de la presente memoria, corresponde a la zonificación predominante del área en estudio.

| FACTOR | CONDICIONES |
|---------------------------------|--|
| Usos de suelo permitidos | Residencial , excluyendo vivienda unifamiliar, sólo los hoteles, moteles, hogares de acogida, hospederías, sean remuneradas o gratuitas; equipamiento de las siguientes clases: comercial de escala mediano, menor y básico, sólo restaurantes o expendios de alimentos y/o productos alimenticios y ferias artesanales; culto y cultura , de escala mediano, menor y básico, sólo centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, galerías de arte, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; deportivo de escala mayor, mediano, menor y básico, tales como estadios, grandes canchas, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas y baños turcos; de esparcimiento de escala mediano, menor y básico, sólo del tipo parques de entretenimientos, embarcaderos turísticos y casinos; y de seguridad , de escala menor o básico; infraestructura de transporte sólo del tipo recintos y playas de estacionamientos para vehículos de hasta 10 asientos |
| | Áreas verdes |
| | Espacios público |
| Usos de suelo prohibidos | Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente y los señalados en el artículo 23 de la presente Ordenanza Local del P.R.C. vigente. |
| Subdivisión predial mínima | 4.500 m ² . |
| Densidad neta máxima | Sin exigencia |
| Coefcte. de ocupación del suelo | 0,40 |
| Cofcte. de constructibilidad | 0,5 |
| Sistema de agrupamiento | Aislado |
| Distanciamientos | O.G.U. y C. |
| Adosamientos | No se permiten |
| Rasante | 70° en todos los deslindes, de acuerdo al artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |
| Altura máxima de la edificación | Determinada por la aplicación de rasantes |
| Antejardín mínimo | 10 m. frente a calles y/o bienes nacionales de uso público |
| Cierros | Según artículo 8 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente, con un 00% de transparencia hacia la vía pública y en todos sus deslindes. |
| Estacionamientos | Según Art. 10 de la Ordenanza Local del P.R.C. vigente |
| Condiciones especiales | No hay |

3.2. ZONIFICACIÓN

La zonificación actual del P.R.C. para el área en estudio se ilustra en el Gráfico N° 11, donde se reproduce el sector correspondiente del Plano Regulador.

Gráfico N° 11
Zonificación actual del área en estudio



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

Conforme a lo indicado en el gráfico anterior, el P.R.C. vigente establece dos zonas para el área en estudio.

- a) “ZD” (o Zona de Deportes y Recreación), correspondiente al polígono A-B-D-E-A, con una superficie aproximada de **44.348,09 m²**. En esta zona se permite los siguientes usos de suelo:
 - **Residencial** (sólo del tipo hoteles, moteles, hogares de acogida, hospederías);
 - **Equipamientos** del tipo comercial (sólo restaurantes o expendios de alimentos y/o productos alimenticios y ferias artesanales): culto y cultura (del tipo centros culturales; museos; bibliotecas; salas de conciertos o espectáculos; galerías de arte; y centros de convenciones, exposiciones y difusión); deportivo (del tipo estadios; grandes canchas; centros y clubes deportivos; gimnasios; multicanchas; piscinas; saunas y baños turcos; esparcimiento (del tipo parques de entretenimientos; embarcaderos turísticos; y casinos); y de seguridad;
 - **Infraestructura** de transporte (del tipo recintos y playas de estacionamiento para vehículos de hasta 10 asientos);
 - **Áreas verdes;** y
 - **Espacios públicos.**

- b) “ZM2” (o Zona Mixta 2), correspondiente al polígono B-C-D-B, con una superficie aproximada de **1.530 m²**. En esta zona se permite los siguientes usos de suelo:
 - **Residencial;**
 - **Equipamientos** del tipo científico; comercial (sólo ferias libres; estaciones de servicio automotor; centros de servicio automotor o talleres mecánicos); culto y cultura;

deportivo; educacional; de esparcimiento; de salud; de seguridad; social; servicios artesanales y profesionales; talleres artesanales inofensivos;

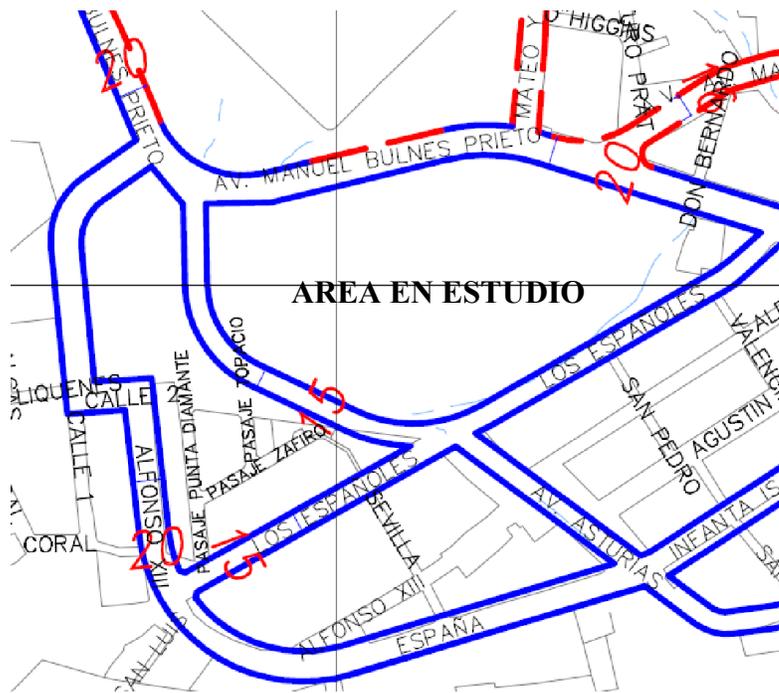
- **Infraestructura** de transporte (terminales externos, terminales de vehículos y estaciones de intercambio modal; recintos y playas de estacionamiento); infraestructura sanitaria (del tipo plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas); infraestructura energética (del tipo centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, incluidas las estaciones de telefonía celular); plantas o instalaciones de transferencia de residuos sólidos;
- **Actividades productivas** del tipo almacenamientos inofensivos;
- **Áreas verdes;** y
- **Espacios públicos.**

Si bien más adelante se analiza en detalle las condiciones de edificación y subdivisión exigidas para cada zona, es importante destacar que en la actual zona “ZD” o Zona de Deportes y Recreación, se permite una variedad de usos que excede ampliamente lo estrictamente deportivo, constituyéndose en un desincentivo al uso de suelo equipamiento deportivo, en beneficio de actividades de mayor rentabilidad privada.

3.3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

El área en estudio se encuentra delimitada por tres vías estructurantes: la Avenida Manuel Bulnes Prieto, por el Norte, la calle Los Españoles, por el sur-oriente y la prolongación de Avenida Asturias, por el sur-poniente, tal como se ilustra en el Gráfico N° 12. En el P.R.C. vigente la Avenida Manuel Bulnes Prieto aparece como vía estructurante parcialmente existente y parcialmente proyectada, situación que se encuentra superada en la actualidad, pues la avenida se encuentra entregada al uso público en su totalidad contando con la correspondiente urbanización.

Gráfico N° 12
Vialidad estructurante según el P.R.C. vigente



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

4. ORIGEN Y OBJETO DE LA PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN DEL P.R.C.

Tradicionalmente y por varias décadas el área zonificada como “ZD” antes individualizada ha sido utilizada por los vecinos del sector –de modo informal– para la práctica deportiva, con el consentimiento tácito de los sucesivos propietarios de los terrenos allí emplazados (primero, don Santiago Mario Solari Cevalco y otros y, más tarde, Inmobiliaria y Constructora San Antonio S.A.). De tal modo, el Club Deportivo “Cerro Alegre” gestionó la habilitación en dicha área dos canchas de fútbol en tierra.

Con el transcurso del tiempo y como consecuencia de la progresiva edificación de vivienda social en ese sector, la demanda de equipamiento deportivo se ha incrementado notablemente, manteniéndose las condiciones de precariedad de la ocupación de estos terrenos para esas prácticas.

En 2006, al aprobarse el actual P.R.C., se zonificó como “ZD” o Zona de Deportes y Recreación el área utilizada de hecho para la práctica deportiva, manteniéndose la propiedad de los terrenos en manos de privados. En lo relativo a la construcción de nuevos conjuntos habitacionales, el sector siguió potenciándose como la principal área de expansión urbana de San Antonio en lo relativo a vivienda social⁶, dadas dos condiciones básicas: la factibilidad de infraestructura sanitaria en los alrededores del Cementerio Parroquial y el valor relativamente bajo del casco, en comparación con otras áreas urbanas susceptibles de ser utilizadas para la construcción de conjuntos de viviendas sociales.

En síntesis, la situación actual puede resumirse en lo siguiente:

- a) En la comuna de San Antonio existe un importante déficit habitacional, agravado en su oportunidad por los efectos del sismo de 2010;
- b) Los programas habitacionales del MINVU actualmente en desarrollo se están emplazando preferentemente en las áreas aledañas a la del presente estudio, atendidas las condiciones de factibilidad sanitaria y valor del casco, antes mencionadas; y
- c) En el sector existe un notorio y creciente déficit de equipamiento deportivo y recreativo, pese a que exista un área zonificada como “ZD” que, estando destinada por el instrumento de planificación territorial vigente para usos deportivos y recreativos, entre otros, es de propiedad privada.

La solución propuesta para resolver simultáneamente la construcción de viviendas en el sector y resolver la falta del equipamiento deportivo consiste en:

- a) Modificar el P.R.C. en el área en estudio, subdividiéndose el área actualmente zonificada como “ZD” en:
 - “ZD1” : En esta zona se restringiría los usos de suelo a equipamiento deportivo, áreas verdes, espacios públicos y estacionamientos complementarios de las instalaciones deportivas; y
 - “ZR4”: en esta faja, adyacente a la Avenida Manuel Bulnes Prieto, se materializaría la construcción de viviendas, conformes a los usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación actualmente vigentes para esa zonificación; y

⁶ Las tendencias de localización de los conjuntos de viviendas sociales en San Antonio se analizan en detalle en el capítulo 6.1.3.

La zona "ZM 2": se conservaría sin alteraciones, con los usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación actualmente vigentes para dicha zonificación, precisándose el deslinde de dicha zona con la futura "ZD1" en base a la subdivisión predial y uso de suelo actuales (básicamente vivienda y comercio de escala vecinal).

5. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN EN LA PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN DEL P.R.C.

La presente propuesta es el resultado de un largo proceso participativo, cuyos hitos más relevantes son los siguientes:

- a) Discusión de la propuesta en una mesa técnica tripartita encabezada por el municipio y en la que participaron la directiva del Club Deportivo "Cerro Alegre" y la empresa inmobiliaria propietaria de los terrenos, proceso desarrollado entre los años 2009 y 2010;
- b) Exposición del proyecto al Concejo Municipal de San Antonio el que, por acuerdo N° 176 - S.O. 25/2010 de fecha 1 de septiembre de 2010, aprobó por unanimidad acoger la propuesta así como el inicio de los estudios pertinentes para la modificación del P.R.C. (ver Anexo N° 1);
- c) Segunda exposición del proyecto al Concejo Municipal de San Antonio el que, por acuerdo N° 148 S.O.21/2013 de fecha 31 de julio de 2013, aprobó por unanimidad renovar la anuencia favorable otorgada por el acuerdo anterior (ver Anexo N° 2);
- d) Incorporación de la participación ciudadana temprana como garante y facilitadora de la construcción de los planes reguladores, en cumplimiento de la Circular N° 304 de 8 de mayo de 2015 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; y
1.1.1.
- e) Cumplimiento de las instancias de participación ciudadana contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y la Circular DDU N° 247 (Circular Ord. N° 0254 de fecha 8 de abril de 2011 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda de Urbanismo.

6. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Durante el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica surgió la necesidad de que la I. Municipalidad de San Antonio estudiase algunas alternativas que permitieran dotar al sector de equipamiento deportivo de escala vecinal, permitiendo la continuidad y sustentabilidad de una práctica deportiva que se ha desarrollado por décadas en forma espontánea y con escaso o nulo apoyo del Estado.

6.1. PARÁMETROS BÁSICOS

El análisis de alternativas consideró los siguientes parámetros básicos:

- a) Topografía

Esto es, mínimas pendientes transversales respecto a las posibles canchas, con el objeto de minimizar los costos de los movimientos de tierras;

b) Valor del suelo

Probablemente la variable más compleja, atendido el hecho de que una sola cancha de fútbol ocupa, incluidos los espacios de los espectadores, alrededor de 0,7 hectáreas (7.000 m²);

c) Superficie

El área actualmente ocupada para el desarrollo de la actividad deportiva es de aproximadamente 20.000 m².

d) Accesibilidad

El emplazamiento escogido para el equipamiento deportivo que sirva a un área de esta extensión debe considerar fácil acceso a través de la locomoción colectiva.

6.2. OPCIONES ANALIZADAS

Alternativa 1:

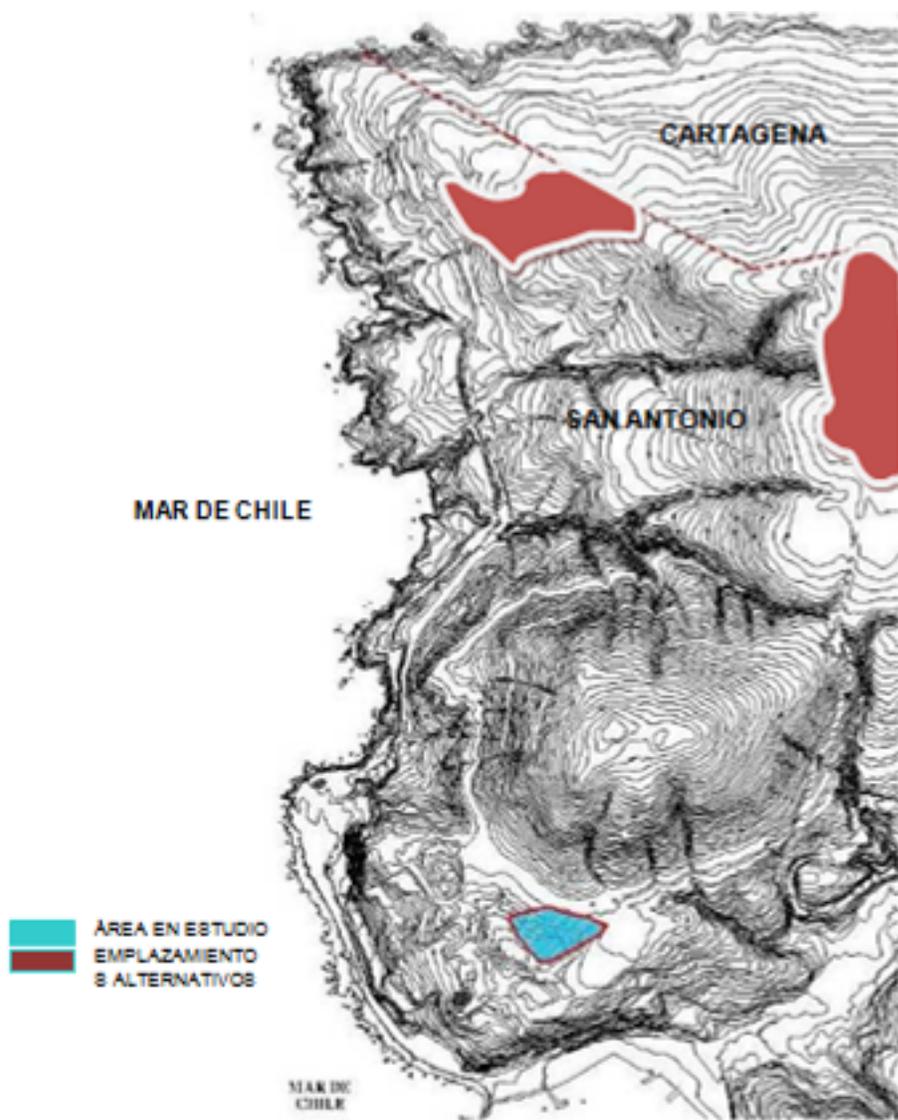
La primera alternativa analizada fue la adquisición por el municipio de los terrenos tradicionalmente ocupados por los clubes deportivos del sector para la práctica del fútbol. Para reemplazarlos se requiere una superficie aproximada de total aproximado de 23.000 m². Un somero análisis de las últimas transacciones inmobiliarias en ese sector indicó que el valor mínimo del casco en la explanada es de 1 U.F./m², por lo que la compra de un área de 20.000 m², equivalente a la actualmente utilizada para el deporte, tendría un valor de al menos 23.000 U.F., valor que resulta inviable ante usos alternativos de los recursos comunales para requerimientos de mayor urgencia que la práctica del fútbol.

Por otra parte, no existen terrenos planos en Bellavista con la superficie suficiente para habilitar ni una sola cancha reglamentaria de fútbol.

Alternativa 2:

La segunda alternativa considerada consistía en adquirir terrenos en el mismo sector, sin factibilidad de agua potable ni alcantarillado pero a costo equivalente a la mitad del de los terrenos con aptitud residencial. Esta alternativa fue desechada de plano en los análisis iniciales pues si bien existen varios terrenos con estas condiciones, especialmente hacia el límite de la comuna de San Antonio con Cartagena, se encuentran a gran distancia de las viviendas de los usuarios y sin locomoción colectiva que los conduzca a este equipamiento alternativo. En el **Gráfico N° 13** se ilustran algunos emplazamientos tentativos.

Gráfico N° 13
Emplazamientos alternativos



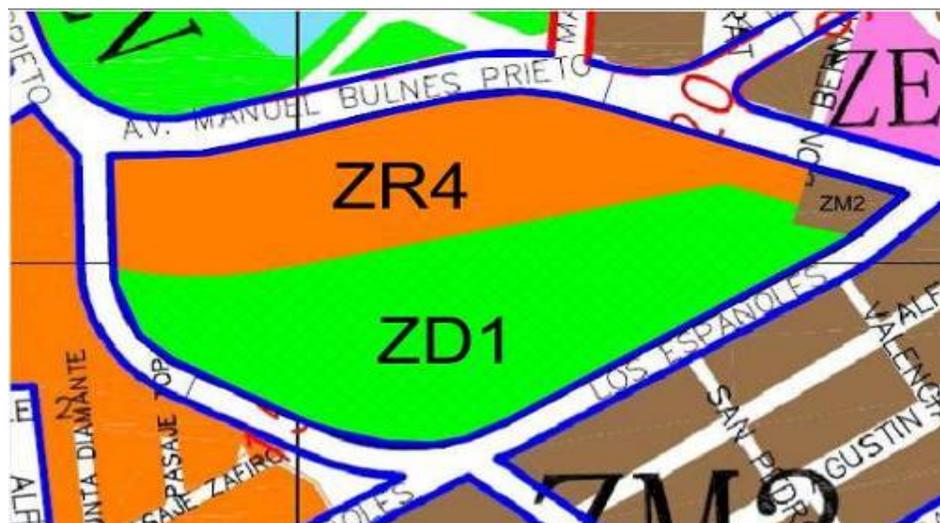
Alternativa 3:

La tercera alternativa considerada fue intervenir -desde el punto de vista del instrumento de planificación territorial (Gráfico N° 11 antes mencionado)- dividiendo el área en una zona exclusivamente deportiva y en otra zona residencial, para la construcción de viviendas sociales.

Esta alternativa presentaba, a su vez, dos opciones:

- a) Dividir la actual zona "ZD" del P.R.C. vigente en dos zonas ZR 4 y ZD 1, manteniéndose con ligeras variaciones de superficie un retazo zonificado como ZM 2. En esta alternativa la zona residencial se enfrenta a Avda. Manuel Bulnes Prieto y la zona deportiva, a calle Los Españoles.

Gráfico N° 14
 Alternativa de Zonificación 3.a.



Fuente: P.R.C. de San Antonio, plano PRCSA 01, y elaboración propia

Los usos permitidos del suelo en las referidas zonas serían los siguientes:

- ZD1 o zona destinada exclusivamente a deportes, recreación, áreas verdes y uso público;
- ZR4 o Zona Residencial 4, con los mismos usos de suelo y condiciones de edificación y subdivisión de la zona del mismo nombre del actual Plan Regulador Comuna vigente; y
- ZM2 o Zona Mixta 2, donde se mantiene los mismos usos de suelo y condiciones de edificación y subdivisión de la zona del mismo nombre del actual Plan Regulador Comunal vigente.

Esta opción presenta las siguientes ventajas:

- Permite concretar el uso de suelo predominante, el deportivo, inicialmente concebido por el instrumento de planificación;
- Cumple con las expectativas de un amplio sector poblacional, por lo que resulta socialmente sustentable; y
- Permite satisfacer la vocación de uso del suelo del sector como área de conjuntos de viviendas sociales.

El desglose del cuadro de superficies del área en estudio es el siguiente:

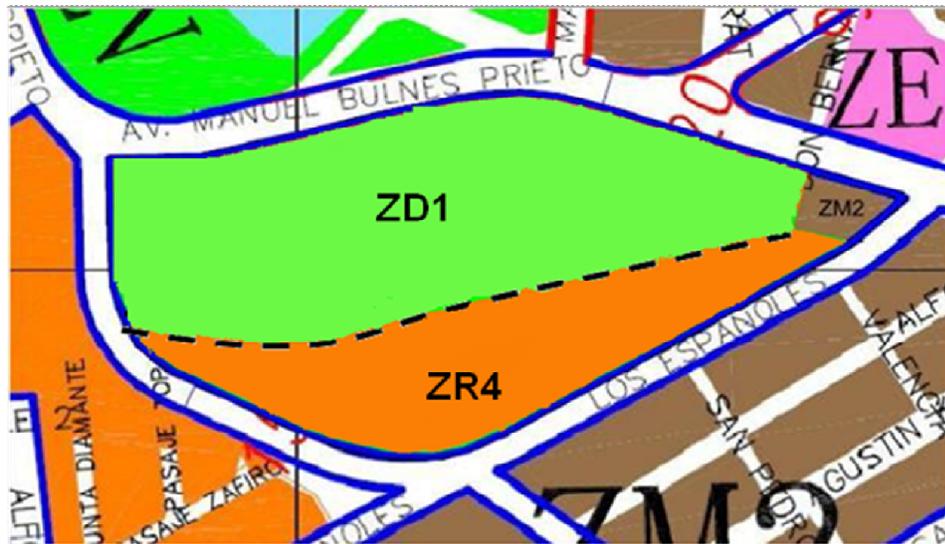
| ZONA | SUPERFICIE APROX. (m ²) |
|--------------|-------------------------------------|
| ZR 4 | 19.913,13 |
| ZD 1 | 24.798,96 |
| ZM 2 | 1.166,00 |
| TOTAL | 45.878,09 |

- b) Dividir la actual zona “ZD” del P.R.C. vigente en forma similar a la anterior, pero dejando la zona residencial enfrentada a calle Los Españoles y la zona deportiva, a Avenida Manuel Bulnes Prieto, tal como se ilustra en el **Gráfico N° 15**.

En esta opción los usos permitidos para cada zona son los mismos que los indicados para la alternativa anterior, resultando prácticamente el mismo cuadro de superficies, pues se invierten las áreas de las zonas ZR 4 y ZD 1, ajustándose a la situación real la zona ZM2:

| ZONA | SUPERFICIE APROX. (m ²) |
|--------------|-------------------------------------|
| ZR 4 | 21.700,00 |
| ZD 1 | 23.012,09 |
| ZM 2 | 1.166,00 |
| TOTAL | 45.878,09 |

Gráfico N° 15
Alternativa de Zonificación 3.b.



Fuente: P.R.C. de San Antonio, plano PRCSA 01, y elaboración propia

Esta opción presenta las siguientes ventajas:

- Permite –al igual que la anterior- concretar el uso de suelo predominante, el deportivo, inicialmente concebido por el instrumento de planificación; y
- Cumple con las expectativas de la poblacional del sector, resultando también socialmente sustentable.

No obstante, presenta las siguientes desventajas:

- La calle Los Españoles cuenta con la infraestructura sanitaria de la Avda. Manuel Bulnes Prieto, por lo que para ejecutar vivienda en densidad media se requeriría de una inversión importante en ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado. Esto desincentivaría totalmente la medida de compensación antes indicada;
- No resulta deseable disminuir la capacidad de una vía estructurante como Av. Manuel Bulnes Prieto, con el consiguiente aumento de la congestión de tránsito, al incorporar un acceso y salida de una actividad que convoca a un número importante de espectadores; y

- En esta opción, las viviendas quedarían emplazadas en una cota inferior a la de las calles circundantes, lo que trae aparejados problemas de evacuación de aguas lluvias que, en el caso del equipamiento deportivo, no tienen la misma relevancia.

En virtud del análisis precedente, se optó por la alternativa “3.a.”

7. PROPUESTA DE MODIFICACION AL P.R.C.

7.1. VÉRTICES DETERMINANTES DEL ÁREA SUJETA A LA MODIFICACIÓN AL P.R.C.

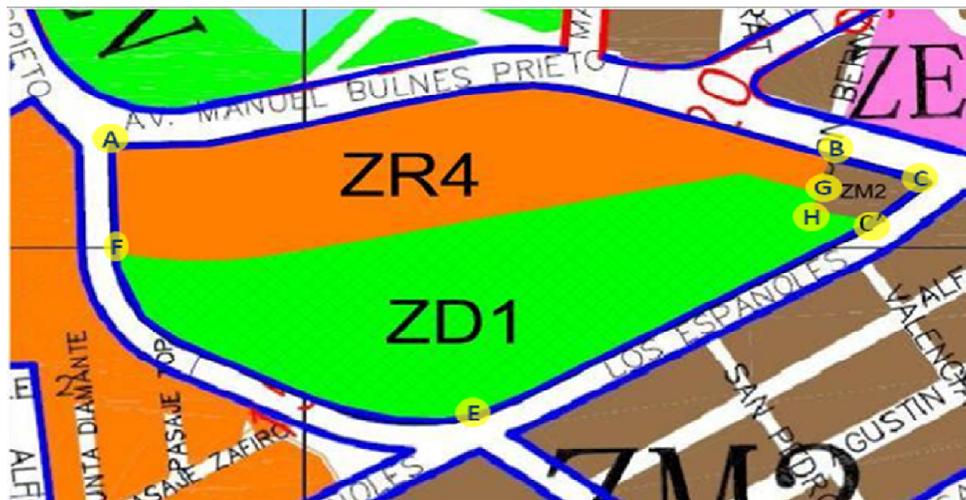
El área jurisdiccional de la modificación está determinada por el polígono A-B-C-C'-D-E--A del plano **MPRCSA 01**. Las coordenadas U.T.M. de dicho polígono son las siguientes:

| PUNTO | NORTE | ESTE |
|-------|-----------|---------|
| A | 6.282.054 | 256.913 |
| B | 6.282.049 | 257.237 |
| C | 6.282.036 | 257.278 |
| C' | 6.282.012 | 257.251 |
| E | 6.281.920 | 257.096 |
| F | 6.281.991 | 256.915 |

7.2. DETALLE DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA

La zonificación de la modificación propuesta, que considera tres zonas, se ilustra en el siguiente gráfico:

Gráfico N° 16
Zonificación propuesta



Los polígonos que delimitan las zonas de la presente proposición de modificación del P.R.C. y las superficies de las mismas son los siguientes:

| ZONA | POLÍGONO | SUPERFICIE APROX. (m ²) |
|--------------|--------------|-------------------------------------|
| ZR 4 | A-B-G-F-A | 19.913,13 |
| ZD 1 | F-G-H-C'-E-F | 24.798,96 |
| ZM 2 | B-C-C'-H-G-B | 1.166,00 |
| TOTAL | | 45.878,09 |

Las coordenadas U.T.M. de cada uno de los dichos puntos son las siguientes:

| PUNTO | NORTE | ESTE |
|-------|-----------|---------|
| A | 6.282.054 | 256.913 |
| B | 6.282.049 | 257.237 |
| C | 6.282.036 | 257.278 |
| C' | 6.282.012 | 257.251 |
| E | 6.281.920 | 257.096 |
| F | 6.281.991 | 256.915 |
| G | 6.282.028 | 257.231 |
| H | 6.282.017 | 257.228 |

Los usos de suelo permitidos así como las condiciones de edificación en las zonas “ZR 4” y “ZM 2” **son las mismas establecidas en el P.R.C. vigente**, innovándose sólo al crearse una **nueva zona** denominada “**ZD 1**” (**Zona Deportiva 1**), en la que se restringe las condiciones actuales de la zona “ZD”, asegurándose que éstas sean las adecuadas para equipamiento deportivo. En el siguiente cuadro se detalla las condiciones de esta zona “ZD 1”. En el caso del polígono B-C-C'-H-G-B, una porción de este mantiene la misma zonificación del PRC vigente (ZM 2), respetándose los destinos actuales (vivienda y comercio). El saldo de la actual zona ZM 2 se transforma en zona “ZD 1”.

| ZONA | FACTOR | CONDICIONES |
|------|---------------------------------|--|
| ZD 1 | Usos de suelo permitidos | Equipamientos: deportivo , del tipo estadios, grandes canchas, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas y piscinas. Áreas verdes Espacios público |
| | Usos de suelo prohibidos | Residencial; Equipamiento: Científico; Comercio; Culto y cultura; Educación; Esparcimiento; Salud; Seguridad; Servicios; Social; Actividades productivas; y Infraestructura |
| | Subdivisión predial mínima | 2.500 m ² |
| | Densidad neta máxima | No aplicable |
| | Coefcte. de ocupación del suelo | 0,4 |
| | Coefcte. de constructibilidad | 0,5 |
| | Sistema de agrupamiento | Aislado |
| | Distanciamientos | Según O.G.U. y C. |
| | Adosamientos | No se permiten |
| | Rasante | 70° en todos los deslindes |
| | Altura máxima de la edificación | Determinada por la aplicación de rasantes |
| | Antejardín mínimo | 10 m. |
| | Cierros | Según Artículo 2.5.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. |
| | Estacionamientos | Según Art. 7 de la Ord.Local de la modificación del P.R.C. |

7.3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La modificación del P.R.C. propuesta **no introduce innovaciones** en la vialidad considerada en el actual instrumento de planificación territorial. En el Gráfico N° 17 puede apreciarse que se mantiene sin variaciones los trazados y perfiles vigentes, corrigiéndose dos errores que se presentan en el plano PRCSA 02:

- a) La Avenida Manuel Bulnes Prieto **se encuentra entregada al uso público**, por lo que la

línea oficial del costado norte debe reflejar esa situación (en el actual plano PRCSA 02 esa línea aparece como proyectada); y

- b) La Avenida Asturias que no **se encontraba entregada al uso público a la fecha de promulgación del P.R.C. de 2006**, actualmente sí lo está, por lo que en el plano de vialidad estructurante de la modificación del P.R.C. se refleja esta situación.

Gráfico N° 17
Vialidad propuesta



Del gráfico anterior se desprende que la vialidad del área en estudio se encuentra consolidada, no requiriéndose modificación de la misma. En el P.R.C. de 2006 aparece como proyectada la calle Mateo de Toro y Zambrano, pero esta vía se encuentra fuera del área jurisdiccional de la modificación propuesta.

En definitiva, el sector donde se plantea la modificación enfrenta a las vías existentes que se indica en el siguiente cuadro:

| NOMBRE DE LA VÍA | TRAMO | ESTADO | ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m) | | OBSERVACIONES |
|------------------------------|--|-----------|----------------------------------|----------|---|
| | | | ACTUAL | PROYECT. | |
| Avenida Manuel Bulnes Prieto | Entre su intersección con calle Los Españoles y su intersección con prolongación de Av. Asturias | Existente | 20,00 | 20,00 | Antejardín de 4,00 m. a ambos lados de la vía existente |
| Los Españoles | Entre su intersección con Avenida Manuel Bulnes Prieto y su intersección con Avenida Asturias | Existente | 15,00 | 15,00 | -0- |
| Avenida Asturias | Entre su intersección con calle Los Españoles y su intersección con Avenida Manuel Bulnes Prieto | Existente | 15,00 | 15,00 | -0- |

8. 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 Comunales; y Planes Seccionales”⁷- se resume los objetivos y posibles efectos ambientales a considerar en la modificación al P.R.C. Los efectos y criterios de desarrollo sustentable con que se abordará el instrumento de planificación territorial se establecen en el Informe Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica del presente proyecto de modificación del P.R.C.

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. Se limita a redefinir la micro-zonificación de un área intraurbana | No hay efectos ambientales. |
| b) Vialidad estructurante | La proposición no introduce modificaciones en la vialidad actual, limitándose a corregir dos errores formales de menor importancia del P.R.C. vigente | No hay efectos ambientales. |
| c) Normas urbanísticas <ul style="list-style-type: none"> ▪ Usos de suelo: Zonificación | La propuesta tiene como objetivo central hacer viable la materialización de equipamiento deportivo y, simultáneamente, aprovechar las ventajas del sector para emplazar allí conjuntos de viviendas sociales | La propuesta implica, en teoría, reducir la superficie destinada a equipamiento deportivo, pero en la práctica hace posible la materialización de dicho equipamiento que, de otra forma, no sería viable por tratarse de terrenos de propiedad privada. La sustentabilidad de la propuesta se basa en dar uso social (vivienda) a un área que, en las actuales circunstancias, permanecerá sin cumplir función alguna, dotando a una vasta área poblacional de equipamiento deportivo |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Líneas de edificación | La propuesta considera mantener las líneas de edificación establecidas por el P.R.C. vigente. | No hay efectos ambientales. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. | La propuesta no introduce modificaciones en la normativa contenida en la Ordenanza Local del P.R.C. vigente | No aplicable |

⁷ 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 | EFFECTOS Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. | Id. anterior | Id. anterior |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemas de agrupamiento ▪ Coeficientes de constructibilidad ▪ Coeficiente de ocupación del suelo ▪ Superficie de subdivisión predial mínima ▪ Alturas máximas de la edificación ▪ Adosamientos | La propuesta considera mantener los sistemas de agrupamiento; coeficiente de constructibilidad; coeficiente de ocupación del suelo; y alturas máximas de edificación contemplados por el P.R.C. vigente para cada zona. En el caso de la Zona ZD 1, se permite una superficie de subdivisión predial mínima de 2.500 m ² , que es la máxima permitida por el Artículo 2.1.20. de la O.G.U.y C. | Id. anterior |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Distanciamientos ▪ Ochavos ▪ Rasantes ▪ Densidad neta ▪ Estacionamientos | La propuesta considera mantener los distanciamientos; ochavos; rasantes; densidad neta y estándares de estacionamientos contemplados por el P.R.C. vigente para cada zona. | No hay efectos ambientales. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Areas afectas a declaratoria de utilidad pública | No se innova respecto al P.R.C. vigente, limitándose la propuesta a actualizar la situación de las vías públicas actuales y proyectadas. | No hay efectos ambientales. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas restringidas al desarrollo urbano | Id. anterior | Id. anterior |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas de protección | Id. anterior | Id. anterior |

OMAR VERA CASTRO
Alcalde

MIGUEL ROSS ROZAS
Arquitecto
Asesor Urbanista

ANEXOS A LA MEMORIA EXPLICATIVA

ANEXO N° 1

Acuerdo N° 176 - S.O. 25/2010 de fecha 1 de septiembre de 2010
del Concejo Municipal de San Antonio



CONCEJO MUNICIPAL
SESIÓN ORDINARIA N° 25 /2010
Miércoles 01 de septiembre de 2010; 17:00 Hrs.
Edificio Consistorial

En San Antonio, a Miércoles 01 de septiembre de dos mil diez, y siendo las 17:00 horas, se realiza en el Salón Plenario del Edificio Consistorial del Municipio, ubicado en Avenida Ramón Barros Luco N° 1881 Barrancas, San Antonio, la Sesión Ordinaria N° 25 del Concejo Municipal de San Antonio, presidida por Alcalde Sr. Omar Vera Castro. Actúa como Ministro de Fe el Secretario Municipal Sr. Mario Rubio Rubio.

Sres. Concejales presentes:

- Concejal Pedro Piña Mateluna
- Concejal Ramón Silva Suazo
- Concejal José Martínez Fuentes
- Concejal Omar Morales Márquez
- Concejal Fernando Núñez Michellod
- Concejal Danilo Rojas Barahona

Se encuentran presentes en la Sala las siguientes personas: Sr. Christian Ovalle Director Gestión Física, Sra. Alejandra Bustamante Directora Jurídico; Sr. Miguel Ross Asesor Urbanista, Sr. Elvio Valassina Director de Obras (S), Sr. Rafael Van Gein Director Asco y Ornato, Sra. Marcia Bustos Directora Administración y Finanzas (S) Sra. Verónica Palomino Director Secpla, Sr. Patricio Lucero Jefe Inspección, Sr. Santiago Lorca Grupo Beltec, Sr. Fernando Bustamante Grupo Beltec, Sr. Cristian Skewes.

TABLA

I. APROBACIÓN ACTA ANTERIOR
Aprobación Acta N° 23/2010 y 24/2010

II. AUDIENCIAS PÚBLICAS

- 1) Audiencia Grupo Beltec presenta proyecto de modificación del Plan Regulador Comunal de San Antonio en sector Cerro Alegre.
- 2) Sindicatos de Artesanos y Trabajadores Independientes, Asociación de Artesanos de San Antonio y Agrupación de Turismo y Cultura de San Antonio exponen sobre proyectos en carpeta y su gestión.

III. ASUNTOS PENDIENTES
No hay

IV. CUENTA SR. ALCALDE

- 1) Declaración Incobrabilidad de Derechos de Aseo, expone Encargada de Ingreso Sra. Marcia Bustos.
- 2) Informe de Departamento de Inspección sobre gestión 2010, labores de fiscalización en Ferias Libres y preparación de Fondas y Ramadas, expone Encargado de Inspección.
- 3) Informe sobre Actividades Bicentenario, expone Directora Cultural Srta. Ximena Cartagena.
- 4) Aceptación en calidad de Comodato sede Club Deportivo Llole, expone Alcaldía.

5) ENTREGA DEL ARTÍCULO 8º Ley 18.695.

V. INFORME DE COMISIONES.

- 1) Comisión Finanzas
- 2) Comisión Salud, Educación y Medio Ambiente
- 3) Comisión Económica
- 4) Comisión Desarrollo Territorial
- 5) Comisión Cultura
- 6) Comisión Social.

VI. CORRESPONDENCIA.

VII. VARIOS

DESARROLLO DE LA TABLA

Sr. Alcalde Omar Vera: Habiendo número de Sres. Concejales en la sala, en el "Nombre de Dios y de la Patria" se da por iniciada la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal.

I.- APROBACIÓN ACTA ANTERIOR

Sr. Alcalde Omar Vera: Manifiestanles que por una situación de salud de la Secretaría Administrativa están pendientes de entregarles a ustedes las actas de las sesiones Nº 23 y 24, así que les pido las disculpas del caso, la comprensión en virtud justamente de esa situación de salud de nuestra Secretaría.

II.- AUDIENCIAS PÚBLICAS

Sr. Alcalde Omar Vera: En Audiencias el Grupo Beltec en relación a su presentación de modificación del Plano Regulador para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el sector Alto Cerro Alegre, los ejecutivos de la empresa Beltec por favor.

Sr. Santiago Lorca: Buenas tardes Sr. Alcalde, Sres. Concejales, soy ejecutivo del Grupo Beltec, una empresa constructora inmobiliaria, nosotros hemos adquirido un paño en Cerro Alegre, un terreno de 11,6 hectáreas aproximadamente donde en una parte tenemos pensado construir viviendas sociales del fondo solidario uno y en el otro sector que hoy día está catalogado como zona deportiva que es parte de nuestro terreno, obviamente esta siendo utilizado por un club deportivo Cerro Alegre, nosotros hemos hecho una presentación, hemos tenido algunas conversaciones preliminares con el club deportivo, tenemos una especie de acuerdo informal para

no perjudicarlos a ellos y queremos hacer un cambio en el Seccional, en el Plano Regulador, de manera que parte de esa zona deportiva pueda ser utilizada para construir más viviendas sociales y la otra parte hacer un mejoramiento de lo que actualmente son las canchas de fútbol y el club deportivo y finalmente hacer un traspaso de este terreno, finalmente que hoy día se utiliza como club deportivo pero es un terreno que no es de ellos, hacer un traspaso o bien a ellos o directamente a la Municipalidad para que pueda ser usado en comodato por un largo tiempo por ellos, entonces está acá el Sr. Cristian Skewes destacado arquitecto de la zona que ha preparado una presentación.

Sr. Fernando Bustamante: Buenas tardes Sres. Concejales, Sr. Alcalde, bueno la primera parte del predio el terreno tiene 11,6 hectáreas, estamos utilizando hoy día aproximadamente un poquito más del 50% del terreno, el paño está justo casi frente al Cementerio y por delante de un sector que es de la Armada; en la parte que está en rojo hoy día tenemos ya un ante proyecto aprobado de 544 viviendas del Fondo Solidario de Viviendas que tiene la demanda prácticamente terminada y cerrada, estamos gestionando el ingreso de estos proyectos al Serviu, estos proyectos están justamente frente al Cementerio hoy día generan una vialidad intermedia, una vialidad interior que genera un circunvalación interior, generamos un Mirador en el centro del proyecto con una gran área verde cosa de no saturar de edificios el entorno y se generan dos áreas verdes laterales también importantes, que consolidan lo que nosotros tratamos de hacer un barrio con equipamiento deportivo, con equipamiento con sedes sociales, hay cuatro sedes sociales y con departamentos que van en promedio de 57 metros cuadrados, más balcón, llegando aproximadamente a 60 metros cuadrados, estos departamentos ya han sido conocidos por los propietarios futuros, son departamentos que ya han sido aprobados por el Serviu, reconocidos por un muy buen estándar, son departamentos que tienen tres dormitorios, sala de estar y comedor, posteriormente dentro de esta faja de terreno y dentro de esta primera parte que es el proyecto inmobiliario hay un sector que está hoy día como uso de suelo deportivo, no tiene uso habitacional y dentro de ese sector hay una zona que es deportiva, lo que se pretende hacer ahí es destinar una zona de edificios para construir 220 viviendas aproximadamente y consolidar el equipamiento deportivo que hoy día existe en el terreno, con una inversión que haría directamente la empresa constructora Beltec que ya ha sido conversado con el club deportivo, ha sido aprobado informalmente como decía Santiago Lorca anteriormente y se cedería aproximadamente un área en propiedad a título gratuito de 2,2 hectáreas para el equipamiento deportivo, en donde además se habilitarían las canchas y todo el equipamiento que vamos a proceder explicar a continuación.

Aparece la zona ahí de equipamiento deportivo, la franja roja más la guata que está abajo, ese es actualmente el terreno catalogado como zona deportiva, nosotros lo que queremos es hacerle una mordida y transformar esa superficie en franja de uso habitacional y lo que está abajo en la franja habitacional lo que queremos hacer es eso, los mismos departamentos que eventualmente construiríamos en la otra parte de nuestro terreno que ya ha sido aprobada por el Serviu y que tenemos un ante proyecto aprobado más o menos puesto de esa forma, obviamente que eso no ha entrado todavía ni en la Municipalidad ni en el Serviu porque no es posible, porque es zona deportiva, pero eso es los esquemas o menos, haríamos en esa parte del terreno y lo que está abajo en verde es el área que se cedería gratuitamente o bien a la Municipalidad o al Club Deportivo, encontraremos la mejor manera de hacerlo, son aproximadamente 2,2 hectáreas y en esas hectáreas nuestras ideas y nuestro compromiso hoy día informal que tenemos con el club deportivo, es generar un proyecto de arquitectura y los proyectos de ingeniería que se ven aquí donde hay una cancha de fútbol con sus medidas oficiales, algunas graderías, dos canchas laterales, cancha de futbolito, un acceso, camarines, baños públicos, camarines de arbitro, un casino, una oficina, un montón de cosas que se ven en las próximas

diapositivas, esa es una construcción que nosotros queremos dejarla muy claro, es un proyecto que nosotros no somos capaces de construirlo completamente, construiríamos una parte de ello y la otra parte tendrá que ser financiada por el Club Deportivo a través de fondos concursables en Chile Deporte o a través de donación, sin embargo nuestro compromiso de dejar los proyectos de arquitectura y de ingeniería aprobados y construir parte de esto, obviamente que la cancha de fútbol parte de las graderías, el acceso y algunas áreas verdes, eso que se ve ahí es el proyecto que ellos han solicitado donde tiene dos camarines, camarines de árbitro, una bodega, un casino, baños públicos, oficina, esa es una foto de zonificación actual de lo que es el Plano Regulador Comunal y esta parte la va a explicar Cristian.

Sr. Cristian Skewes: En esta diapositiva se reproduce el sector en el Plan Regulador Comunal tal cual está en el Plano Regulador del año 2006, tenemos lo que está en línea negra gruesa corresponde a los terrenos adquiridos por Beltec ZR4, es una zona residencial 4 que tiene ciertas características específicas a las cuales el proyecto se ha adecuando conforme lo dispone la Ley de Construcción y su Ordenanza General y por otra parte tenemos una zona ZD que es equipamiento deportivo como vamos a ver más adelante, permite un montón de cosas, algunas muy curiosas, no permite vivienda o sea el ánimo del Urbanista fue establecer en ese sector ZD equipamiento deportivo, como se ha dicho anteriormente la idea es cortar un mordisco a esto para construir edificios adicionales y dejar una superficie de 2,2 hectáreas donde sería este equipamiento deportivo, equipamiento deportivo como ustedes bien saben es muy precario, son básicamente canchas de tierra y se habilitarían canchas definitivas con su equipamiento correspondiente camarines, cierras, etc., y se traspasarían a título gratuito al municipio o posterior entrega en concesión o comodato algún club deportivo o organización social.

El resumen de la modificación es crear una nueva zona ZD1 voy a explicar porque se llama zona ZD1 y no ZD como era antes y por otra parte más de dejar una zona ZR4 con la misma normativa que tiene la zona ZR4 vecinal, traspasamos las condiciones de edificación, subdivisión de este lado a la faja, repito ZD1 es una nueva zona ,esa denominación no existe en el Plan Regulador actual y una zona ZR4 que es residencial y es la fajita adyacente a la Avenida Manuel Bulnes, en ese cuadro lo voy a resumir se contienen las condiciones de edificación , uso de suelo, subdivisión predial en la zona ZD existente que es la zona deportiva y la ZD1 que es la que estamos proponiendo nosotros, si ustedes se fijan hoy día, si bien no se puede hacer viviendas en la zona deportiva se pueden construir hoteles, hogares de acogida, hospedería, equipamiento comercial, puede ser supermercado por ejemplo, culto y cultura y centro deportivo, multicanchas, etc., parque de entretenimientos, recinto y playa de estacionamiento, áreas verdes y espacios públicos, es decir acogándose a esa normativa actual que está vigente es posible triturar el recinto porque obviamente aparece como incompatible con la actividad deportiva que se da en la práctica, por lo tanto nosotros en esa nueva zona pretendemos incluir modificaciones, restringimos los uso que están en la columna del lado derecho los uso de suelo que son exclusivamente relacionados con el deporte y con las áreas verdes y estacionamientos complementarios para la actividad deportiva, es decir nos aseguramos y se asegura a la comunidad de que en ese espacio no se va a delictuar, transformándolo para nuestro uso, como les señalé anteriormente, uno puede colocar y llenarlo con moteles y piscinas, cosa por el estilo de los moteles o supermercados, el resto de las condiciones de la ZD como la superficie predial mínima, coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad o altura máxima de las construcciones son las mismas de la zona ZD actual existentes y la zona ZR4 es exactamente idéntica a la zona ZR4 adyacente actualmente existente, o sea no introducimos cambio en la normativa interna misma de la zonificación.

Resumo, de nuevo la zona ZR4 lo que está construido es lo que está en esta nueva calle hacia el norte norponiente y la senda deportiva actual, la zona ZD1 cambia de uso una faja hacia Manuel Bulnes, esto como lo señalaba Don Santiago Lorca se ha conversado en dos niveles vitales, uno es la Municipalidad de San Antonio ya tuvimos una reunión informal con parte del Concejo hace poco días atrás donde se planteó esta inquietud y se ha conversado también con los principales usuarios del equipamiento deportivo que es el Club Deportivo Cerro Alegre y en principio estamos arribando a buen puerto en cuanto a intenciones, pero es necesario para materializar todo esto, tal como lo hemos estado viendo los últimos meses con otro tipo de proyecto se haga esta modificación del Plano Regulador Comunal para lo cual obviamente se requiere un acuerdo de Concejo, eso es, no sé si hay consultas.

Sr. Alcalde Omar Vera: Muy claro, un tema que se viene conversando desde hace ya bastante tiempo así que no es nuevo para nosotros y yo sé que algunos Concejales han participado de este proceso que indudablemente permite el desarrollo de un proyecto inmobiliario de carácter social, por lo tanto beneficia a una cantidad importante de familias de San Antonio y junto con ello también permite materializar un sueño de años del Club Deportivo Cerro Alegre, por consiguiente mi espíritu y mi ánimo y mi posición es acoger la solicitud del grupo Beltec y someterlo a resolución de este Concejo en términos de que se posibilite el inicio de los estudios necesarios para modificar el Plano Regulador bajo los aspectos técnicos que se han explicado, así que eso en términos generales, ofrezco la palabra Sres. Concejales.

Sr. Concejel Piña: Yo quiero solamente hacer una observación, la parte que queda destinada a equipamiento deportivo la zona ZD1 corresponde obviamente al sector más bajo, el que se inunda durante el invierno, porque ahí además hay una napas de agua subterráneas, entonces el único comentario que yo me atrevo hacer en este momento que la concreción de un proyecto deportivo en ese lugar es bastante caro me imagino, porque hay que establecer algún sistema, drenar o para evitar la inundación que me imagino que no debería ser otro que levantar el nivel y es bastante grande el desnivel existente, ha sido desde que yo tengo uso de razón, usted comprenderá hace muchos años, eso se ha llenado con agua durante el invierno, eso sería.

Sr. Cristian Skewes: Efectivamente como señala el Concejel Piña en el sector se forma una laguna, la mayor parte del equipamiento se ubica hoy día incluso la multicancha en el lado derecho y tal como se ha señalado esto va a requerir estudio de la pequeña cuenca hidrográfica del sector, para resolver el problema de las aguas lluvias porque nos se trata de entregar un equipamiento deportivo en el que el día de mañana solamente se va a poder practicar, así que esta previamente considerado esa posibilidad.

Sr. Concejel Núñez: Solamente para aclaración de lo que yo conozco de esta propuesta, entiendo que ahí no hay napas sino que se juntan aguas lluvias que vienen de los cerros, pero en reunión de trabajo ahí ya es tema de la obra, tema del proyecto de cómo se resuelve ese tema, naturalmente que tiene que generarse un mecanismo de solución, es solo para aclarar que dentro de ese proyecto lo que se ha conversado respecto del punto de vista de las mitigaciones por poner un nombre, sociales, está es la multicancha que está en ese sector, quedaria como equipamiento vecinal y la cancha más grande que es la reglamentaria y la del lado derecho sería la de Cerro Alegre y eso permite cumplir con una solicitud que hizo la Junta de Vecinos del sector que también lo volvieron a manifestar en un Concejo en terreno respecto de su necesidad de tener un área de esparcimiento deportivo, dado que el sector completo no cuenta con ningún equipamiento deportivo para la recreación y por otra parte de alguna manera ser testigo en el sentido de que este proyecto ha

sido conversado en más de dos oportunidades con los Dirigentes del Club Deportivo Cerro Alegre, se hicieron varias presentaciones respecto a este tema hasta que lograron meridianamente acotar en esta propuesta que la conoce el club y están absolutamente conforme con este movimiento obviamente no van a quedar en el mismo lugar, pero para ellos este es un gran avance y sin perjuicio del proyecto que está presentado no todo se construye pero quedan los estudios y eso tienen un valor significativo para que ellos puedan operar más adelante y sigan avanzando en el complejo, así que yo por lo menos me sumo en las palabras del Alcalde de poder darle agilidad a esta propuesta y ojala tenga los caminos más asequibles para que se pueda materializar, sin perjuicio que el complejo, además la estructura de vivienda de la propuesta son bastante interesante para la gente que está postulando con bastante amplitud comparado con otros proyectos anteriores.

Sr. Concejal Piña: Yo solamente quiero insistir ahí hay una napa de agua y una vertiente que florece a no más de 50 o 100 metros del lugar, hay nacas, hay una serie de cosas, llega a Canteras y rebasa en el invierno el camino y también fluye hacia el otro lado, entonces es absolutamente indispensable un estudio de hidrogeomorfología al respecto, para no dañar eventualmente las napas de agua existentes.

Sr. Alcalde Omar Vera: Bien, es un planteamiento para que la consultora y la empresa lo tenga presente.

Sr. Concejal Silva: En el Plano Regulador cuya últimas modificaciones se hicieron en el 2004 quedó gravado este sector como zona deportiva, en una reunión que tuvimos en este mismo salón con el Sr. Medel que representa a los propietarios, los anteriores propietarios del terreno y eliminando unas áreas verdes que estaban en otro sector de su propiedad se convino con el Concejo de aquella época de dejar como zona deportiva este sector, con la finalidad de radicar allí la actividad deportiva que hoy día se está desarrollando y que todos conocemos; han pasado los años y no se conversó con el Sr. Medel ni con la Inmobiliaria para poder adquirir estos terrenos y poder concretar la infraestructura deportiva en ese sector y hoy día han sido vendido los terrenos a Beltec y Beltec tiene un proyecto inmobiliario que presenta una solución parcial a la zona deportiva del sector haciendo un cambio de uso de suelo a una parte, para poder ellos construir creo que sin ser lo que se había pensado en el 2004, es una solución para el tema deportivo del sector, si bien no va albergar a los dos clubes deportivos que existen allí, si va albergar al más antiguo que es Cerro Alegre que es el que ha mantenido de que tengo uso de razón en la cancha en ese sector, en ese sentido yo creo que acceder a la presentación de Beltec es atendible sin perjuicio de los trámites que se deban seguir correspondiente a lo que significa una modificación del Plano Regulador pasando por una Comisión Técnica que vea el tema porque puede tener otras aristas, se está hablando de crear una zona distintas a las que existen, una zona deportiva, uno porque existe hoy día una zona deportiva, solamente crear una zona deportiva uno con otras características lo que sería también cambiar la Ordenanza en ese sector, por eso sería bueno que pasara por la Comisión a pesar de que exista y existe en mí el mejor ánimo para acceder a esto que están pidiendo porque soluciona en parte lo que se había programado en el 2004, sino en un 100% por lo menos da una solución inmediata a uno de los problemas.

Sr. Concejal Núñez: Yo creo que es más interesante que la solución planteada en el año 2002 tiene que ver que la solución que está dando la Constructora, va acompañado de una obra porque a lo mejor podría haberse cumplido este acuerdo que quedó informal respecto de entregar los terrenos al Municipio, los terrenos sin obra, o sea hoy día nos entregan ya sea al Club Deportivo, a mí me interesa del punto de vista personal que fuera directamente al club deportivo lo que corresponde a la parte deportiva y así se lo he manifestado en reuniones, pero hoy día están

entregando una parte del terreno que es la mayor parte con un trabajo con una arquitectura, con una obra que del punto de vista económico es bastante significativo.

Sr. Alcalde Omar Vera: Se ofrece la palabra Sres. Concejales respecto de esta presentación y solicitud de la empresa Beltec, cabe precisar que el acuerdo que tome este Concejo permite iniciar justamente el desarrollo técnico de la modificación del Plano Regulador con la participación de Asesoría Urbana, la Dirección de Obras y por ende también el que participe el Concejo municipal a través de la Comisión Desarrollo Territorial y la incorporación de los Concejales que así lo estimen, reitero es un proyecto, no solamente es una inversión física, sino que es una inversión social y deportiva, aquí hay muchos ganadores, gana la ciudad, gana la gente, gana el deporte, gana la infraestructura urbana que se va urbanizar, un sector que hoy día es inerte, así que en ese contexto creo que el que acojamos esta solicitud permite avanzar en la solución de los temas que ya he señalado.

Sr. Concejales Silva: Otro alcance Alcalde, Colegas yo no hice un juicio malo respecto al tema solamente mencioné como habían sido los hechos y lo que ha ocurrido hasta el día de hoy, digo que esto es bueno porque deja una cosa definitiva, algo que hoy día no tenía, por eso estoy a favor del tema, sin embargo déjeme la posibilidad de contar como fueron los hechos para que quede la constancia.

Sr. Alcalde Omar Vera: Ofrezco la palabra a los Sres. Concejales para que se pronuncien respecto de esta presentación, de este proyecto y de la decisión que debe tomar este Concejo, no hay más observaciones por lo tanto yo quisiera invitar a los Sres. Concejales a que acojamos esta presentación y en beneficio de la ciudad y de nuestras familias que buscan una solución habitacional que hoy día está presente a través de este proyecto, además que va de la mano con una solución concreta, real, tangible del problema deportivo que afectaba a esa comunidad el no contar con algo propio que les permitiese desarrollarse y este proyecto si avanza derechamente en esa solución, por consiguiente quiero proponer al Concejo que tomemos el acuerdo en acoger esta propuesta y aprobar el que se inicien los estudios pertinentes para la modificación del Plano Regulador, en la forma que en esta exposición se ha señalado, no hay observación sometemos a votación entonces.

ACUERDO Nº 176 - S.O. 25/2010: EL CONCEJO MUNICIPAL POR UNANIMIDAD DE LOS SRES. CONCEJALES PRESENTES EN SALA, APRUEBA ACOGER ESTA PROPUESTA Y APROBAR EL QUE SE INICIEN LOS ESTUDIOS PERTINENTES PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLANO REGULADOR.

Antecedentes: 1) consta en archivo en Secretaría Concejo.

Bien, a los ejecutivos de Beltec ahora a trabajar más rápidamente con sus equipos profesionales de tal manera que esto podamos lograrlo a la brevedad, la mejor disposición del Municipio con nuestros equipos para que esto avance rápidamente, gracias a ustedes.

Siguiendo con la Tabla, está la audiencia del Sindicato de Artesanos y Trabajadores Independientes, Asociación de Artesanos de San Antonio y Agrupación de Turismo y Cultura de San Antonio.

Sra. Elizabeth Jara: Buenas tardes le damos las gracias Sr. Alcalde y a los Sres. Concejales por recibimos aquí, como Coordinadora de Gestión del Sindicato de Artesanos y Trabajadores Independientes de la Asociación de Artesanos del Sindicato de Lanchas de Turismo y como Presidenta y Coordinadora de Agrupación de Turismo y Cultura Puerto de San Antonio le hemos entregado a ustedes un documento de la gestión que hemos hecho y llevado hasta ahora, del mes de abril en

ANEXO N° 2

Acuerdo N° 148 - S.O. 21/2013 de fecha 31 de Julio de 2013
del Concejo Municipal de San Antonio



Concejo Municipal

ACUERDOS

SESION ORDINARIA N° 21 (31-07-2013)

ACUERDO N° 146 S.O.21/2013: EL CONCEJO MUNICIPAL POR UNANIMIDAD DE LOS SRES. CONCEJALES PRESENTES EN LA SALA, APRUEBA SOLICITUD DE PERMISO PRECARIO DEL COMITÉ DE AGUA POTABLE RURAL DE MALVILLA POR TERRENO DONDE FUNCIONABA ESCUELA DE MALVILLA.

Antecedentes: 1) Consta en Archivo de DOM.

ACUERDO N° 147 S.O.21/2013: EL CONCEJO MUNICIPAL POR UNANIMIDAD DE LOS SRES. CONCEJALES PRESENTES EN LA SALA, APRUEBA ENTREGAR Y RECIBIR EN COMODATO EL ESTADIO DEL CLUB DEPORTIVO ESTRELLA DE CHILE PARA PROCEDER A LA POSTULACIÓN DEL PROYECTO:

| N° | Código | Nombre Proyecto |
|----|------------|--|
| 1 | 30135696-0 | Mejoramiento Integral Club Deportivo Estrella de Chile, Comuna de San Antonio. |

Antecedentes: 1) Consta en Archivo de Secpla.

ACUERDO N° 148 S.O.21/2013: EL CONCEJO MUNICIPAL POR UNANIMIDAD DE LOS SRES. CONCEJALES PRESENTES EN LA SALA, APRUEBA renovar la anuencia favorable otorgada por el Acuerdo N°176 S.O.N°25/2010 tomado en la Sesión Ordinaria N°25 del 1 de abril del 2010, que permita proseguir el desarrollo de la iniciativa de **Modificación al Plan Regulador Comunal de San Antonio, en el Sector Cerro Alegre**, en forma paralela a la modificación global al instrumento de planificación territorial comunal en curso, de acuerdo a la exposición efectuada por el Arquitecto Asesor Urbanista; proposición que tiene por objetivo rezonificar parte del área deportiva permitiendo la construcción de condominios sociales, la radicación del equipamiento deportivo en parte del predio y materializar el compromiso del propietario del terreno de donar el Sub lote Uno A (Equipamiento deportivo) al Club Deportivo Cerro Alegre, aportando además los proyectos de arquitectura, ingeniería y especialidades y construyendo la cancha de fútbol reglamentaria, la multicancha, los camarines, casino, bodega, cierre perimetral y acceso y las áreas verdes, de acuerdo a las Especificaciones Técnicas consensuadas entre ellos, como asimismo analizar la factibilidad de financiar la construcción total o parcial de graderías para unas 1.000 personas, consolidando en forma definitiva el equipamiento deportivo para el Club Deportivo Cerro Alegre, del sector urbano de San Antonio".

ACUERDO N° 149 S.O.21/2013: EL CONCEJO MUNICIPAL POR UNANIMIDAD DE LOS SRES. CONCEJALES PRESENTES EN LA SALA, APRUEBA POSTERGAR LA SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 07 DE AGOSTO PARA EL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2013 A LAS 17:30 HRS.

Antecedentes: 1) Consta en Archivo de Audio del concejo.

**MARIO ALFONSO RUBIO RUBIO
SECRETARIO MUNICIPAL
MINISTRO DE FE**

SAN ANTONIO, 01 de agosto de 2013.-
mlq.

ESTUDIOS ESPECIALES

1. ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO

1.1. INTRODUCCIÓN.

En términos generales, los IPT requieren considerar la dotación de equipamiento complementario a la vivienda y actividades productivas. En el caso específico de la modificación del P.R.C. propuesta, el uso de suelo residencial con una densidad de 500 hab./há, en una superficie de 1,9 há. La cabida máxima es de 240 unidades habitacionales, lo que implica una población total de 960 personas, lo que resulta absolutamente marginal respecto a la situación actual.

En consecuencia, la propuesta genera una demanda de equipamiento comunal de carácter marginal, pudiendo ser atendida con la dotación actual, según se describe más adelante.

1.2. SITUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EN EL SECTOR

En el Gráfico N° 1 se ilustra el emplazamiento del equipamiento existente que atenderá las necesidades del sector en lo que se refiere a:

- Equipamiento Educacional y Cultural;
- Equipamiento Sanitario y de Salud;
- Equipamiento de Culto;
- Equipamiento de Seguridad;
- Equipamiento Recreativo, Áreas Verdes y Esparcimiento;
- Equipamiento cívico-administrativo;
- Equipamiento comercial y de servicios; y
- Recorridos de locomoción colectiva.

1.3. CONCLUSIONES

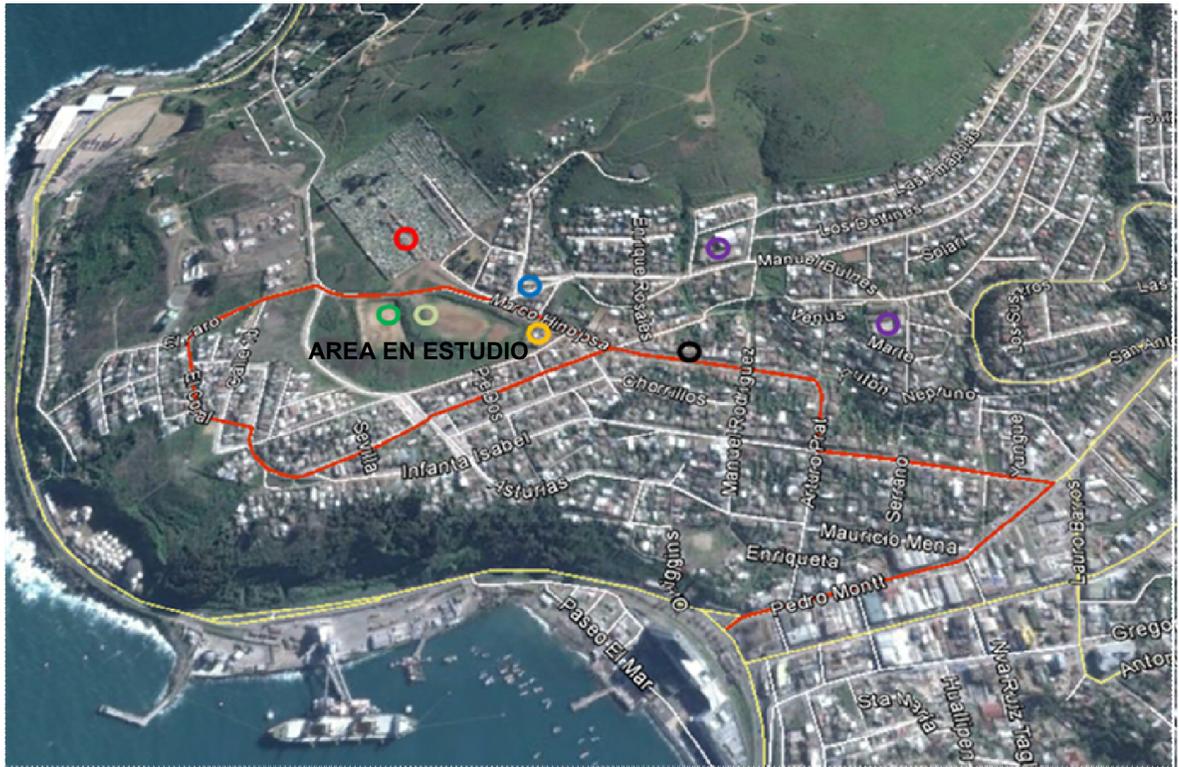
En lo que respecta al equipamiento deportivo, la práctica de fútbol se ha dado tradicionalmente en el mismo terreno, por lo que la modificación sólo tiende a consolidar la actividad, no cambiando sus actores.

Respecto a la zona residencial, el incremento de población del sector (960 habitantes), resulta absolutamente irrelevante como demanda agregada, por lo que la proposición prácticamente no genera efectos sobre el equipamiento del sector.

En lo que se refiere a locomoción colectiva, el sector cuenta con servicios regulares de microbuses y taxis colectivos según se indica en el mismo gráfico N° 1. Este circuito conecta al sector con el centro y resto de la ciudad de San Antonio.

CRISTIÁN SKEWES VODANOVIC
Arquitecto

Gráfico N° 1
Equipamiento existente en el sector



Fuente: Google Earth y elaboración propia

SIMBOLOGÍA:

| CÓDIGO | EQUIPAMIENTO/INFRAESTRUCTURA | DENOMINACIÓN |
|--------|---------------------------------------|------------------------------------|
| ● | Equipamiento Educativo y Cultural | Escuela y Anexo Pablo Neruda |
| ● | Equipamiento Sanitario y de Salud | Cementerio Parroquial |
| ● | Equipamiento de Culto | Iglesia Pentecostal |
| ● | Equipamiento de Social | Sede Social Junta de Vecinos |
| ● | Áreas Verdes y Esparcimiento | Plaza Cementerio y área en estudio |
| ● | Equipamiento Deportivo | Área en estudio |
| ● | Equipamiento comercial y de servicios | Locales varios |
| — | Recorridos de locomoción colectiva | Recorrido |

2.2. ANTECEDENTES

En el siguiente cuadro se analiza los diversos documentos técnicos relativos a la red vial básica y red vial estructurante de San Antonio, en lo que dice relación con el área en estudio:

| DOCUMENTO | VÍA | CALIFICACIÓN |
|--|----------------------------|---|
| P.R.C.de 2006, plano PRCSA 02 | Avda. Manuel Bulnes Prieto | Vía estructurante existente. Considera apertura parcial |
| | Calle Los Españoles | Vía estructurante existente |
| | Avda. Asturias | Vía estructurante existente |
| P.R.C. de 2006 Ordenanza Local | Avda. Manuel Bulnes Prieto | Vía colectora |
| | Calle Los Españoles | Vía de servicio |
| | Avda. Asturias | Vía de servicio |
| Res. Exta. N° 759 de 1988, SEREMITT | Avda. Manuel Bulnes Prieto | No se incluye |
| | Calle Los Españoles | No se incluye |
| | Avda. Asturias | No se incluye |
| Res. Exta. N° 798 de 1988, SEREMITT | Avda. Manuel Bulnes Prieto | No se incluye |
| | Calle Los Españoles | No se incluye |
| | Avda. Asturias | No se incluye |
| Res. Exta. N° 11 de 1989, SEREMITT | Avda. Manuel Bulnes Prieto | No se incluye |
| | Calle Los Españoles | No se incluye |
| | Avda. Asturias | No se incluye |
| Res. Exta. N° 80 de 1997, SEREMITT | Avda. Manuel Bulnes Prieto | No se incluye |
| | Calle Los Españoles | No se incluye |
| | Avda. Asturias | No se incluye |
| Estudio de Construcción Mejoramiento de Trama Vial Estructurante de San Antonio – V Región, Paul Kisser Webb, 1998. | Avda. Manuel Bulnes Prieto | Considera apertura y mejoramiento |
| | Calle Los Españoles | No se incluye |
| | Avda. Asturias | No se incluye |
| Estudio de Análisis Vial Plan de Desarrollo Puerto de San Antonio, Macro Ingenieros, 2009 | Avda. Manuel Bulnes Prieto | No se incluye |
| | Calle Los Españoles | No se incluye |
| | Avda. Asturias | No se incluye |

Del cuadro anterior puede concluirse que:

- a) La vialidad del área en estudio resulta totalmente marginal respecto al sistema de transporte urbano de San Antonio;
- b) La única vía mencionada en los diversos estudios consultados es Avenida Manuel Bulnes Prietos, que, tanto en el P.R.C. de 2006 como en el estudio de Paul Kisser de 1988 es indicada como vía susceptible de abrirse y mejorarse, condiciones que a la fecha están cumplidas.

2.3. CONCLUSIONES

En términos de capacidad vial la propuesta de modificación del P.R.C. resulta absolutamente irrelevante. En efecto; como se ha señalado anteriormente, dicha propuesta permitiría la construcción de 240 unidades habitacionales adicionales respecto a lo que permite el actual I.P.T. Dadas las características socioeconómicas de los grupos familiares promedios que habitan el área, la tasa de motorización es muy baja, no superando los 0,5 automóviles por grupo familiar. En consecuencia, el impacto del proyecto es prácticamente nulo.

La zona de equipamiento deportivo propuesta ("ZD 1"), el proyecto no altera una actividad que se da en el mismo lugar desde hace décadas, por lo que no se genera un aumento del número de viajes desde y hacia dicha área.

En lo que se refiere a transporte urbano, tal como se señala en el Gráfico N° 1 del estudio sobre equipamiento, en el sector existen recorridos de locomoción colectiva (taxibuses y taxis colectivos) con muy baja tasa de ocupación, situación ya detectada en el estudio de Paul Kisser, por lo que no es necesario aumentar la oferta de transporte público para atender las necesidades del proyecto.

En lo que se refiere a estacionamientos para las instalaciones deportivas, éstos deberán cumplir con las normas de la Ordenanza Local propuesta, existiendo amplia disponibilidad de espacio para esos fines en ambas zonas proyectadas.

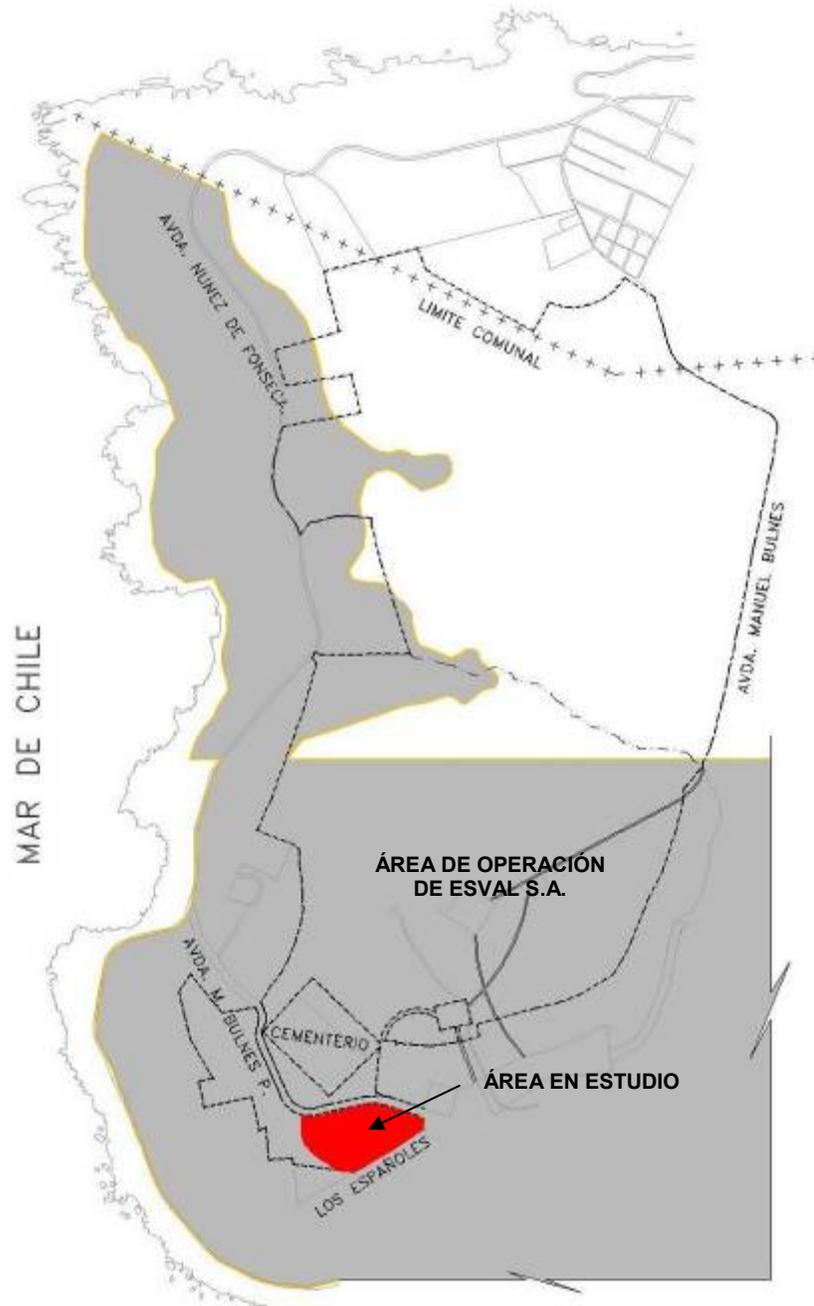
CRISTIÁN SKEWES VODANOVIC
Arquitecto

3. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA

3.1. INTRODUCCIÓN

El sector en estudio se encuentra dentro del área de operación de ESVAL S.A., tal como se ilustra en el Gráfico N° 1.

Gráfico N° 1
Zona de Operación de Esvál S.A.



Fuente: ESVAL S.A. y elaboración propia

3.2. PROYECCIONES

Como se ha analizado anteriormente, el proyecto de modificación permitiría edificar 240 unidades habitacionales en el sector, lo que equivale a 960 habitantes. La demanda marginal de infraestructura de alcantarillado y agua potable resultante resulta irrelevante. Por otra parte, el área en estudio se encuentra ubicada al interior de la zona de explotación de ESVAL S.A. y próxima a los estanques de acumulación de ESVAL del Cerro Centinela. Lo anterior queda ratificado por certificaciones de factibilidad en el sector, como las que se acompaña en el **Anexo N° 1**.

3.3. CONCLUSIONES

No existen problemas de factibilidad de infraestructura sanitaria para modificación del I.P.T. propuesta.

CRISTIÁN SKEWES VODANOVIC
Arquitecto

ANEXO N° 1

Certificados de Factibilidad de ESVAL S.A.

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD



N.º 9151/
Solicitud N.º 11458/04
112/01/2004

A requerimiento de la Inmobiliaria San Antonio S.A., según Solicitud de Factibilidad N.º 11458 de 12 de enero de 2004, ESVAL S.A. certifica que el Conjunto Habitacional ubicado en Av. Vía Estructurante, sector Cerro Alegre, comuna de San Antonio, se encuentra dentro de su territorio operacional y, en consecuencia, las 1.157 viviendas que se proyecta construir tienen factibilidad de ser conectada al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, debiendo tenerse presentes las siguientes consideraciones:

ESVAL S.A. no recibirá aquellos tramos de colectores, empalmes y/o uniones domiciliarias que no cuenten con servidumbres de tránsito y acueducto legalmente constituidas a favor de ESVAL S.A. o emplazadas en Bienes Nacionales de Uso Público con certificados municipales que los acredite.

Conexión de agua potable:

- a) Dado que las matrices del sector tienen la capacidad de porteo comprometida, ESVAL S.A. proyectará, financiará e instalará una matriz de refuerzo por Av. Manuel Bulnes, desde calle Don Bernardo hasta los deslindes del predio, dentro del plazo mínimo técnico que el proyecto requiera, previo pago de los Aportes Financieros reembolsables.
- b) Proyectar, financiar y ejecutar una extensión de matriz conectándose a la matriz señalada en el punto "a".
- c) Conectar las instalaciones que darán servicio a las 1.157 viviendas a las matrices señaladas en el punto "a".

Empalme de Alcantarillado:

- d) Dado que los colectores del sector tienen la capacidad de porteo comprometida, ESVAL S.A. proyectará, financiará e instalará un colector de refuerzo desde calle El Coral hasta Av. Antonio Nuñez de Fonseca, dentro del plazo mínimo técnico que el proyecto requiera, previo pago de los Aportes Financieros reembolsables.
- d) Proyectar, financiar y ejecutar una extensión de colector empalmándose al colector señalado en el punto "c".
- e) Empalmar las instalaciones que darán servicio a las 1.157 viviendas a los colectores señalados en el punto "d".
- f) Dar cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, mediante Ord. N.º 1168 de 09/06/98, referente a que, en caso de existir bocas de admisión o tapas de cámaras ubicadas bajo cota de solera, el proyecto deberá incluir una solución técnica, de las permitidas por el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado, que evite el anegamiento de la vivienda debido a la obstrucción del colector público.

Este certificado se encuentra sujeto a Aportes de Financiamiento Reembolsables por Capacidad, y se complementa con las condiciones administrativas y técnicas generales establecidas en el anexo al reverso de esta hoja, las cuales se deberán cumplir según corresponda al tipo de proyecto a realizar.

**INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR)
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS**

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - a) El Título II de la Ley de Tarifas, DFL MOP N.º 70/88
 - b) El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, DS MINECON N.º 453/89
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean **endosables** y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúa el aporte.
- El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determine la ley.

Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Santiago.

San Antonio, 12 de enero de 2004

ESVAL S.A.
SUBGERENCIA ZONAL LITORAL SUR
SAN ANTONIO

JUAN CARLOS FLORES A.
Subgerente Zonal Litoral Sur

GDG/rpc

COCHANE 751 VALPARAISO CHILE CASILLA 616
T: 54 17 299 800 FAX: 54 20 288 502 www.esval.cl

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD



N.º 9156/
Solicitud N.º 11462/04
112/01/2004

A requerimiento de la Inmobiliaria San Antonio S.A., según Solicitud de Factibilidad N.º 11462 de 12 de enero de 2004, ESVAL S.A. certifica que el Conjunto Habitacional ubicado en Av. Manuel Buñes, sector Cementerio Parroquial, comuna de San Antonio, se encuentra dentro de su territorio operacional y, en consecuencia, las 1752 viviendas que se proyecta construir tienen factibilidad de ser conectada al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, debiendo tenerse presentes las siguientes consideraciones:

ESVAL S.A. no recibirá aquellos tramos de colectores, empalmes y/o uniones domiciliarias que no cuenten con servidumbres de tránsito y acueducto legalmente constituidas a favor de ESVAL S.A. o emplazadas en Bienes Nacionales de Uso Público con certificados municipales que los acredite.

Conexión de agua potable:

- Proyectar, financiar y ejecutar una extensión de matriz, conectándose a la matriz de PVC de 250 mm. de diámetro ubicado en camino acceso estanque La Virgen Alto
- Conectar las instalaciones que darán servicio a las 1752 viviendas a las matrices señaladas en el punto "a".

Empalme de Alcantarillado:

- Dado que los colectores del sector tienen la capacidad de porteo comprometida, ESVAL S.A. proyectará, financiará e instalará un colector de refuerzo desde Avda. Manuel Montt hasta calle Marquez de la Plata, dentro del plazo mínimo técnico que el proyecto requiera, previo pago de los Aportes Financieros Reembolsables.
- Proyectar, financiar y ejecutar una extensión de colector empalmándose al colector señalado en el punto "c".
- Empalmar las instalaciones que darán servicio a las 1752 viviendas a los colectores señalados en el punto "d".
- Dar cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Servicios Sanitarios, mediante Ord. N.º 1168 de 09/06/98, referente a que, en caso de existir bocas de admisión o tapas de cámaras ubicadas bajo cota de solera, el proyecto deberá incluir una solución técnica, de las permitidas por el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado, que evite el anegamiento de la vivienda debido a la obstrucción del colector público.

Este certificado se encuentra sujeto a Aportes de Financiamiento Reembolsables por Capacidad y se complementa con las condiciones administrativas y técnicas generales establecidas en el anexo al reverso de esta hoja, las cuales se deberán cumplir según corresponda al tipo de proyecto a realizar.

INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR) SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - El Título II de la Ley de Tarifas, DFL MOP N.º 70/88
 - El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, DS MINECON N.º 453/89
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean **endosables** y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
- El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determine la ley.

Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Pao 9, Santiago.

San Antonio, 12 de enero de 2004

ESVAL S.A.
SUBGERENCIA ZONAL LITORAL SUR
SAN ANTONIO
JUAN CARLOS FLORES A.
Subgerente Zonal Litoral Sur

GDG/rpc

COORDENADA 751 VALPARAISO CHILE CASILLA 816
T: 56 (0) 220 000 FAX: (0) 22) 298 902 www.esval.cl



Valparaíso, 02 MAR 2004

N° 24

Señor
LUIS MEDEL CORRAL
Gerente General
Inmobiliaria San Antonio S.A.
San Antonio

REF.: Provisión de servicios sanitarios para 2 968 viviendas proyectadas en el sector alto de la comuna de San Antonio.

De mi consideración:

En respuesta a su solicitud de factibilidad de servicios sanitarios para 2 968 viviendas a construir en el sector alto de la comuna de San Antonio, informo a Ud. lo siguiente:

1. El terreno por el cual se solicita provisión de servicios sanitarios se ubica fuera del territorio operacional de ESVAL S. A. razón por la cual no es posible otorgar un certificado de factibilidad.
2. Dado que el terreno del proyecto se ubica dentro del radio urbano de la comuna, solo sería posible abastecerlo mediante ampliación del área de concesión de ESVAL S. A., que se tramita ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios.
3. ESVAL S. A. estaría dispuesta a iniciar un proceso de ampliación de su actual territorio operacional en la comuna de San Antonio con el objetivo de otorgar los servicios sanitarios solicitados por Inmobiliaria San Antonio, para el terreno que se ubica a un costado de la Avenida Manuel Bulnes Prieto e identificado, como 1a : 1b y 2 en el plano adjunto a la solicitud de factibilidad enviada a ESVAL S.A en octubre de 2003, siempre que se cumplan las condiciones que se señalan en los párrafos siguientes.
4. Los puntos de conexión y empalme a las redes existentes serían:
 - Agua potable: Matriz de salida del estanque La Virgen Alto.
 - Alcantarillado: Colector de 500 mm de diámetro, ubicado en calle Antonio Nuñez de Fonseca, frente a Muelle Panul.
5. El interesado deberá diseñar, financiar y construir a su entero cargo y costo todas las extensiones de redes de agua potable y colectores de alcantarillado desde los puntos de conexión y empalme hasta las redes de urbanización propias del terreno, así como las obras de elevación que sean necesarias según lo determina el diseño de Ingeniería correspondiente. Además deberá diseñar, financiar y construir a su entero cargo y costo las redes de

02 MAR 2004

24



urbanización, incluyendo arranques y uniones domiciliarias, que sean necesarias para dar servicio a las viviendas proyectadas.

6. El interesado deberá traspasar todos los terrenos y constituir todas las servidumbres que sean necesarias para la construcción de las obras señaladas en el párrafo 5, a favor de ESVAL S. A.
7. Los diseños de ingeniería de las obras antes mencionadas, incluyendo las urbanizaciones internas del proyecto, deberán ser aprobados por ESVAL S. A.
8. ESVAL S. A. podrá cobrar aportes de financiamiento reembolsables por capacidad, según lo establecido en la normativa sanitaria vigente.
9. Con el fin de garantizar la ejecución de las obras señaladas en el párrafo 5, el interesado deberá entregar una boleta de garantía o póliza de seguro por el monto de construcción de dichas obras, caución que deberá ser calificada como suficiente por ESVAL S. A. Esta garantía deberá ser entregada a ESVAL S. A. en forma previa a la presentación de la solicitud de ampliación de concesión ante la Superintendencia de Servicios Sanitarios.

Una vez aceptadas por el interesado las condiciones mencionadas en los puntos anteriores, ESVAL S. A. estaría dispuesta a firmar un convenio marco donde queden establecidos estos requerimientos para otorgar la provisión de servicios sanitarios solicitados.

Saluda atentamente a Ud.,

FRANCISCO OTTONE VIGORENA
Gerente de Planificación y Estudios

AWW/JMM
c.c.:
- Archivo

COOPARE 701 VALPARAISO CHILE CASILLA 616
F. 56 22 295 000 FAX. 56 22 799 502 www.esval.cl

CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD



N°12455/04

Solicitud N° 15395/04
25/05/2004

A requerimiento de la Inmobiliaria San Antonio, según Solicitud de Factibilidad N° 15395 del 25 de junio de 2004, ESVAL S.A. certifica que el predio ubicado entre Avda. Manuel Bulnes Prieto y los deslindes del recinto de la Armada de Chile y calle Los Españoles, sector Faro Panul, comuna de San Antonio, se encuentra dentro de su territorio operacional y, en consecuencia, las 200 viviendas que se proyecta construir tiene factibilidad de ser conectada al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, debiendo tenerse presentes las siguientes consideraciones:

ESVAL S.A. no recibirá ni autorizará conexiones a redes en servicio en aquellos tramos de redes de agua potable y colectores de alcantarillado, empalmes y/o uniones domiciliarias que no cuenten con servidumbres de tránsito y acueducto legalmente constituidas a favor de ESVAL S.A. o emplazadas en Bienes Nacionales de Uso Público con certificados municipales que los acredite. En el caso de las redes diseñadas por terrenos particulares en el proyecto correspondiente se deberá entregar la documentación que permita realizar la constitución de la (s) servidumbres necesarias.

Conexión de agua potable

- a) El punto de conexión a las redes de agua potable de ESVAL S.A. será la cañería de PVC de 110 mm de diámetro, ubicada en Avda. Manuel Bulnes, frente a la propiedad. La presión mínima disponible en el punto de conexión para el diseño de la instalación domiciliar de agua potable no será inferior a la establecida en la Norma Chilena 2485 y, para las redes públicas, a la establecida en la Norma Chilena 691.

Empalme de alcantarillado:

- b) El punto de empalme a las redes de alcantarillado de ESVAL S.A. será la cañería de cemento comprimido de 200 mm de diámetro, con una profundidad estimada de 1,80 m., que se ubica en calle El Corral con el Farol. Por lo tanto, el interesado debe construir la extensión del colector desde el punto indicado hasta la propiedad.
- c) "Dar cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Sanitarias de Agua Potable y Alcantarillado artículo N° 86 en lo referente a que las bocas de admisión deberán tener una cota superior a la cota de solera en que se ubique la unión domiciliar de la propiedad. Cuando esta condición no se cumpla, la propiedad no podrá desaguar gravitacionalmente y deberá considerarse una planta elevadora en conformidad a los artículos 95° y 96° del RIDAA. No obstante lo anterior otra alternativa de empalme gravitacional podrá ser mediante servidumbre de paso o comunidad de desagüe legalmente establecida e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces hacia una calle donde exista colector y se de cumplimiento a los artículos ya indicados".

Este certificado se encuentra sujeto a Aportes de Financiamiento Reembolsables por Capacidad, y se complementa con las condiciones administrativas y técnicas generales establecidas en el anexo al reverso de esta hoja, las cuales se deberán cumplir según corresponda al tipo de proyecto a realizar.

INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR) SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - a) El Título II de la Ley de Tarifas, DFL MOP N° 70/88
 - b) El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, DS MINECON N° 453/89
- Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
- Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
- El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determine la ley.

Para consultas adicionales, diríjase a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Santiago.

San Antonio, 22 de julio de 2004.

JUAN CARLOS FLORES A
Subgerente Zonal Litoral Sur

GDGRPC/rmf

COPIA DEL CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD
TODA INFORMACIÓN AL 57805000 www.esval.cl

4. ESTUDIO DE 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.

4.1. TSUNAMI

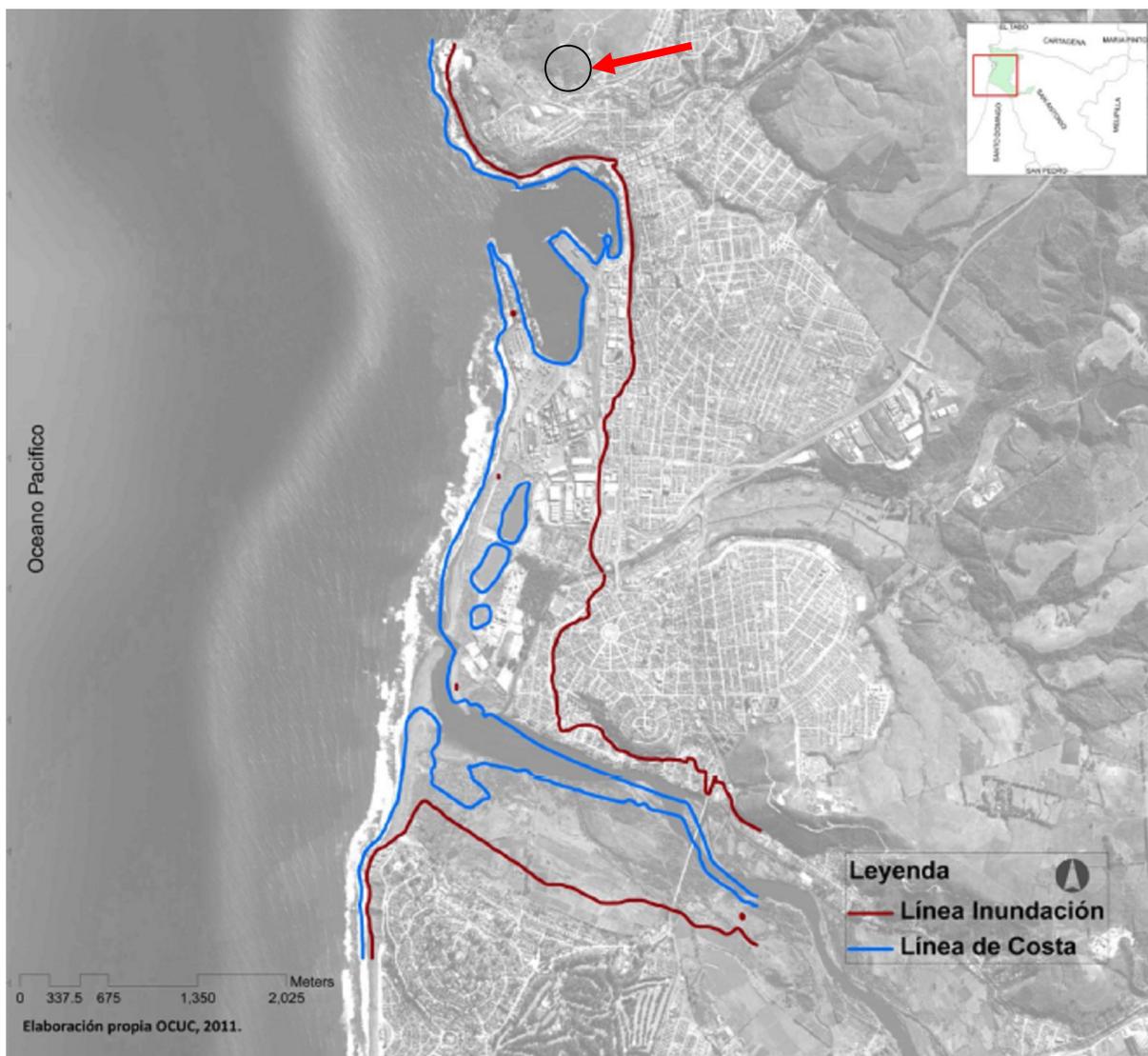
En el estudio realizado por la P.U.C. se modeló los escenarios probables para sismos de carácter tsunamigénicos de distinta magnitud.

Conforme al Mapa de Riesgo de Tsunami⁸ contenido en dicho estudio, el área en estudio corresponde a una **zona sin riesgo, fuera de amenaza** para el equipamiento y las construcciones. Ello debido a su altitud sobre el nivel del mar (alrededor de 60 m.s.n.m.).

En el Gráfico N° 1 se grafica la línea de inundación por tsunami que generaría un sismo de magnitud 8,8 Mw, pudiendo apreciarse que en los terrenos a que se refiere el presente estudio se encuentran muy distantes de la zona de riesgo.

⁸ P.U.C., *op.cit.*, p. 11.

Gráfico N° 1
Mapa de inundación por tsunami generado por sismo 8,8 Mw



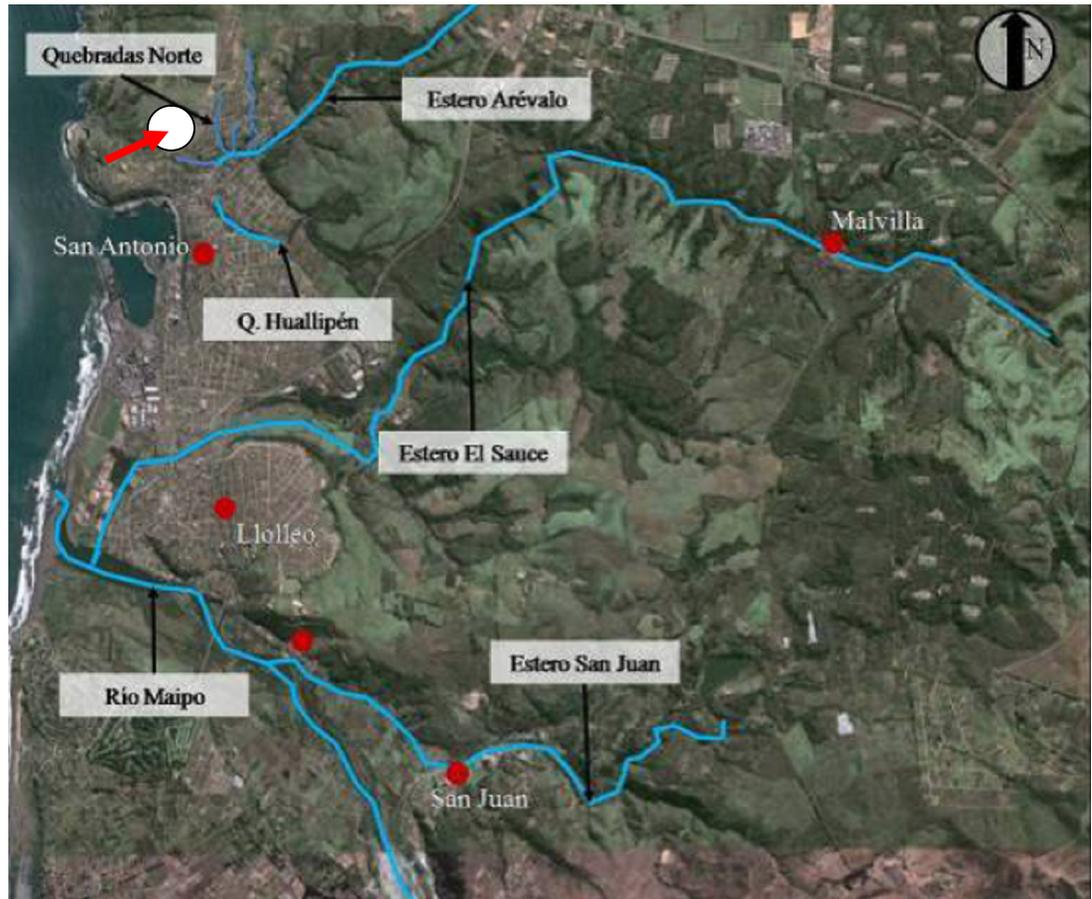
Fuente: Estudio de riesgo de la comuna de San Antonio, Facultad de Arquitectura, P.U.C., 2011.

4.2. 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 N° 2 se reproduce el mapa hidrológico de San Antonio contenido en la etapa 2 del estudio de P.U.C. antes citado.

Gráfico N° 2
Hidrografía de la comuna de San Antonio



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

Como se puede apreciar, en el sector en estudio no existen elementos hidrográficos que ameriten un análisis en mayor profundidad de este tipo de riesgos, al menos para efectos del presente análisis. Sin perjuicio de lo anterior, la urbanización del sector deberá dar solución a las aguas lluvias que se descargan en la depresión existente en el área actualmente utilizada para la práctica deportiva.

4.3. Riesgo sísmico

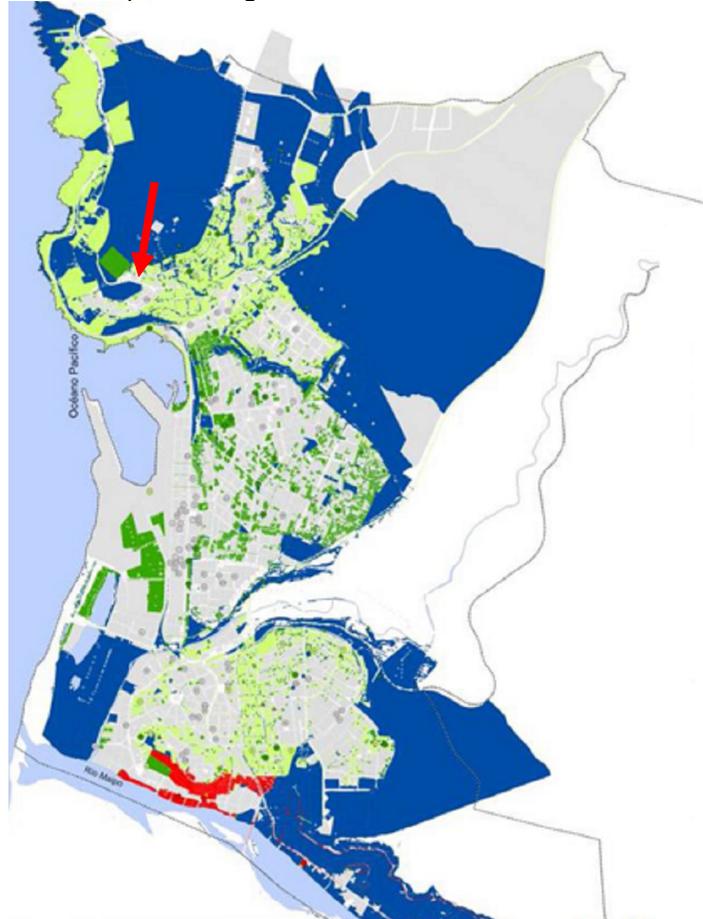
En los estudios disponibles, dada la escala del análisis, no existe información directamente extrapolable con el área en estudio, exceptuando las recomendaciones genéricas sobre aplicación de las normas sísmicas chilenas. El estudio de la P.U.C. señala que la metodología empleada ha permitido definir, en forma preliminar y aproximada, zonas de distinta clasificación sísmica, utilizando en las referidas normas⁹.

⁹ P.U.C., *op. cit.*, Etapa 3, Informe Final de Recomendaciones.

4.4. Remoción en masa asociada a precipitaciones

El estudio analiza una serie 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.). En el Gráfico N° 3 se reproduce el mapa de riesgo de remoción en masa de la ciudad de San Antonio.

Gráfico N° 3
Mapa de riesgo de remoción en masa



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

Como se puede apreciar en el Gráfico anterior, el área en estudio corresponde a la zona denominada “**sin riesgos**”.

CRISTIÁN SKEWES VODANOVIC
Arquitecto