

**MODIFICACIÓN GLOBAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO**

**ESTUDIO ESPECIAL :**

**ACTUALIZACION ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

**AGOSTO 2015**

**TABLA DE CONTENIDOS**

I.-	INTRODUCCION .....	3
II.-	DIAGNOSTICO DE EQUIPAMIENTO ACTUAL .....	3
II.1	MALVILLA.....	3
II.2	CUNCUMÉN.....	4
II.3	LEYDA .....	5
II.4	AREA URBANA DE SAN ANTONIO .....	6
II.5	CONCLUSIONES DE LA SITUACIÓN ACTUAL .....	11
III.-	REQUERIMIENTOS FUTUROS.....	11
III.1	TENDENCIA DEMOGRÁFICA .....	11

Índice de Figuras

Figura 1	Equipamiento en Malvilla .....	4
Figura 2	Equipamiento en Cuncumén.....	5
Figura 3	Equipamiento en Leyda .....	5
Figura 4	Equipamiento en Lollole .....	6
Figura 4	Equipamiento en Barrancas.....	7
Figura 5	Rangos de Superficie de Áreas Verdes .....	9
Figura 5	Usos de suelo (2007).....	10

Índice de Cuadros

Cuadro 1	Proyecciones de Población .....	11
Cuadro 2	Proyección de requerimientos de suelo acumulados .....	12

## I.- INTRODUCCION

El presente estudio especial está contenido en la Memoria Explicativa de la Modificación Global Plan Regulador Comunal de San Antonio y tiene como propósito actualizar lo indicado en el PRC 2006 en lo pertinente a la modificación de las normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas del territorio sujeto a regulación, en atención a las actividades anexas que se generan a partir de ellas.

En este sentido el presente acápite reúne los antecedentes de diagnóstico que establecen la actual oferta y localización de los distintos tipos de equipamientos básicos (salud, educación, seguridad) y áreas verdes con el fin de detectar cuales tipologías son suficientes y cuales presentan déficit en el momento actual y futuro. Estos diagnósticos y las proyecciones de población orientan la planificación urbana comunal, expresada en el PRC que integra todo el territorio

El estudio del año 2006 determinó que la cobertura y distribución del equipamiento **era aceptable** y estaba *“muy condicionada por la accesibilidad y el desarrollo histórico de la ciudad. En el entendido que tal desarrollo no responde a una planificación racional de la ocupación del suelo urbano y que la topografía de colinas y pendientes ofrece fuertes restricciones a la construcción de una trama mas regular y eficiente en la distribución de flujos, no resulta sorpresivo que el equipamiento de la ciudad ha alcanzado un límite en lo que a eficiencia se refiere.”*<sup>1</sup>

El plan propuesto no plantea áreas urbanas desprovistas de servicios y de equipamiento, especialmente por exclusión de este tipo de uso de suelo, disminuye las densidades y mejora las condiciones de equidad en el acceso a los servicios urbanos, como parte de sus objetivos de planeamiento. En los siguientes puntos se expone como las modificaciones planteadas mejoran son suficientes para complementar y satisfacer las demandas que se generarán en términos de prestación de servicios a las futuras actividades - residenciales y productivas - que el Plan permitirá.

## II.- DIAGNOSTICO DE EQUIPAMIENTO ACTUAL

### II.1 MALVILLA

El Censo del 2002 consigna a esta localidad como caserío<sup>2</sup>, con 119 habitantes en una entidad censal de mayor superficie, y el año 2010, en el Estudio Fundado De Riesgos<sup>3</sup>, se consignan 200 habitantes con 50 viviendas y su área afecta con límite urbano corresponde a 18,62 Há. El total de la superficie afecta a área urbana 15,13 há. (81.3%) corresponden a predios privados y el cauce del estero, dejando como vías públicas y faja de ferrocarril casi 3,5 há.

Debido a la cercanía de la localidad con la cabecera comunal, y la ruta 78, para las funciones urbanas los habitantes de Malvilla dependen de San Antonio.

---

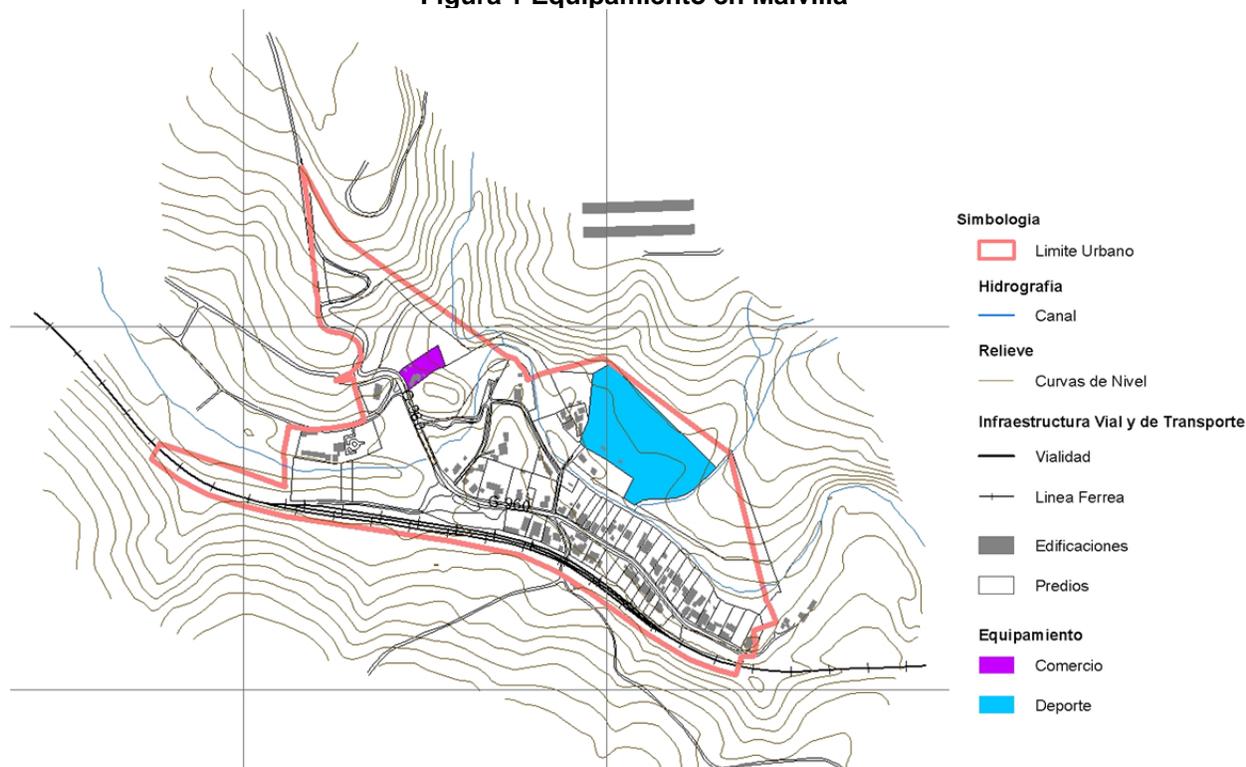
<sup>1</sup> SECPLAC/Asesoría Urbana, Plan Regulador Comunal de San Antonio- Memoria Explicativa Enero 2006

<sup>2</sup> El INE define Caserío (Cs): Asentamiento humano con nombre propio que posee 3 viviendas o más cercanas entre sí, con menos de 301 habitantes y que no forma parte de otra entidad.

<sup>3</sup> PUC – MINVU – SUBDERE, ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS COMUNA DE SAN ANTONIO, Noviembre 2011.

Los equipamientos identificados en la figura están referidos a un local comercial de restaurante, orientado a turistas y visitantes, y a instalaciones de canchas deportivas que representan la capacidad instalada de locales de uso público.

**Figura 1 Equipamiento en Malvilla**



Fuente: elaboración propia, Sur Plan 2014

## II.2 CUNCUMÉN

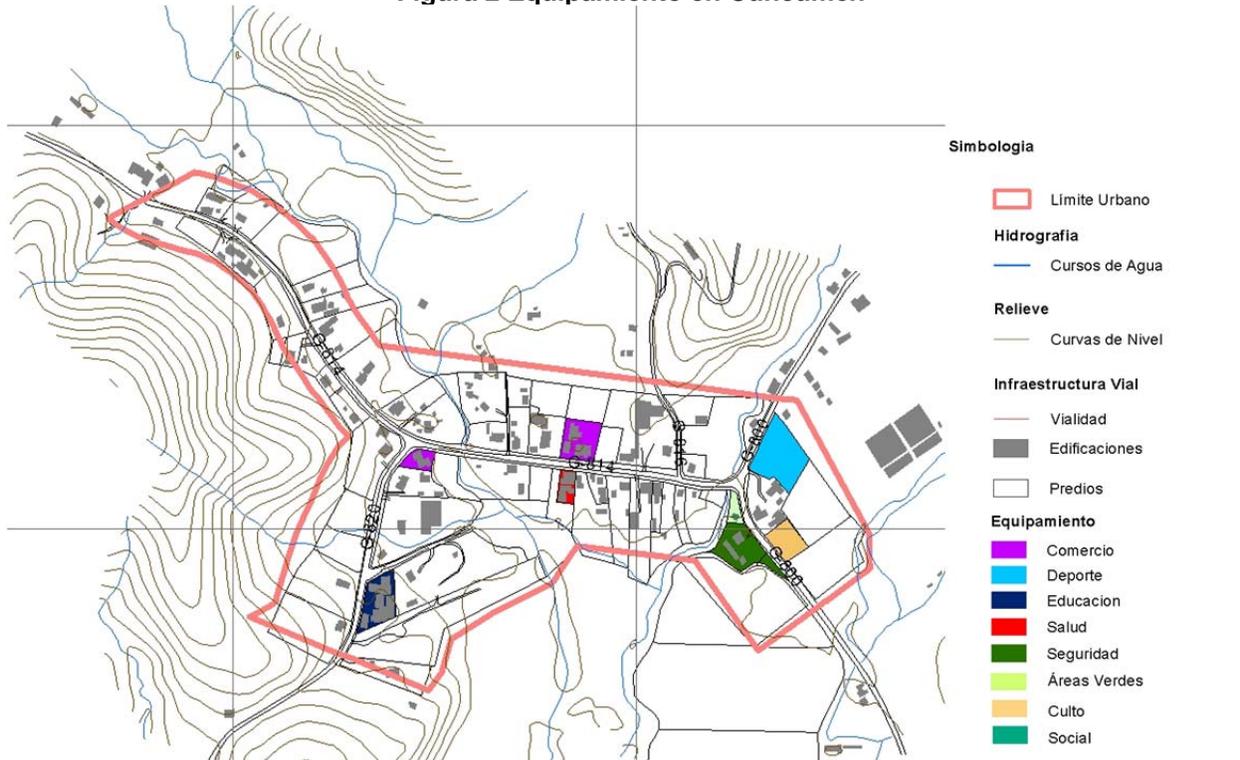
Desde el censo del año 1992 ha sido categorizada como aldea<sup>4</sup>, situación que no varía en el año 2002, aunque su población varía de 431 habitantes a 509 en el año 2002, en una entidad censal que se extiende más allá de su límite urbano. El año 2010, en el Estudio Fundado De Riesgos<sup>5</sup>, se consignan 696 personas y 174 viviendas, y su área afecta con límite urbano corresponde a 20,57 Há.

La imagen urbana de Cuncumén se construye principalmente en una centralidad que representa la concentración de equipamientos básicos comunitarios en torno a las rutas de mayor flujo, hacia Santiago. En la intersección de la ruta G-800 y la G-820 se encuentra la plazoleta, contigua a los carabineros y casi enfrentando la iglesia. Se trata de equipamientos nuevos, preparados para la atención de público más allá que la población del área urbana. El poblamiento del sector denominado Cuncumén se encuentra en agrupaciones de viviendas dispersas pero siempre en torno a las rutas que representan las conectividades con los diferentes destinos ya descritos.

<sup>4</sup> El INE define Aldea (Al): Asentamiento humano, concentrado con una población que fluctúa entre 301 y 1.000 habitantes; excepcionalmente se asimilan a Aldeas, los centros de turismo y recreación entre 75 y 250 viviendas concentradas, que no alcanzan el requisito para ser considerados como pueblo.

<sup>5</sup> PUC – MINVU – SUBDERE, ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS COMUNA DE SAN ANTONIO, Noviembre 2011.

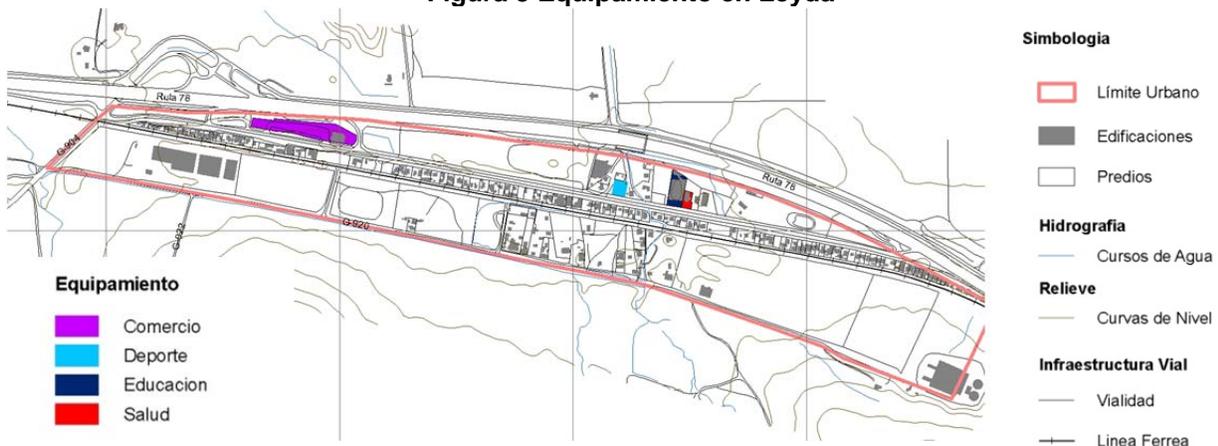
**Figura 2 Equipamiento en Cuncumén**



Fuente: elaboración propia, Sur Plan 2014

### II.3 LEYDA

**Figura 3 Equipamiento en Leyda**



Fuente: elaboración propia, Sur Plan 2014

Desde el censo del año 1992 se incluye como aldea, con 361 habitantes y para el año 2002 ya contaba con 477, en una extensión territorial muy similar a la que define el área urbana. . El Estudio Fundado De Riesgos, consignan para el año 2010 523 habitantes con 133 viviendas, y su área afecta con límite urbano corresponde a 45,4 Há, con un 74% de la superficie en predios privados (33,5 Há). Algunos equipamientos básicos, salud y educación, son conformadores de una incipiente centralidad interior coincidiendo con el sector de consolidación en ambos lados de la calle

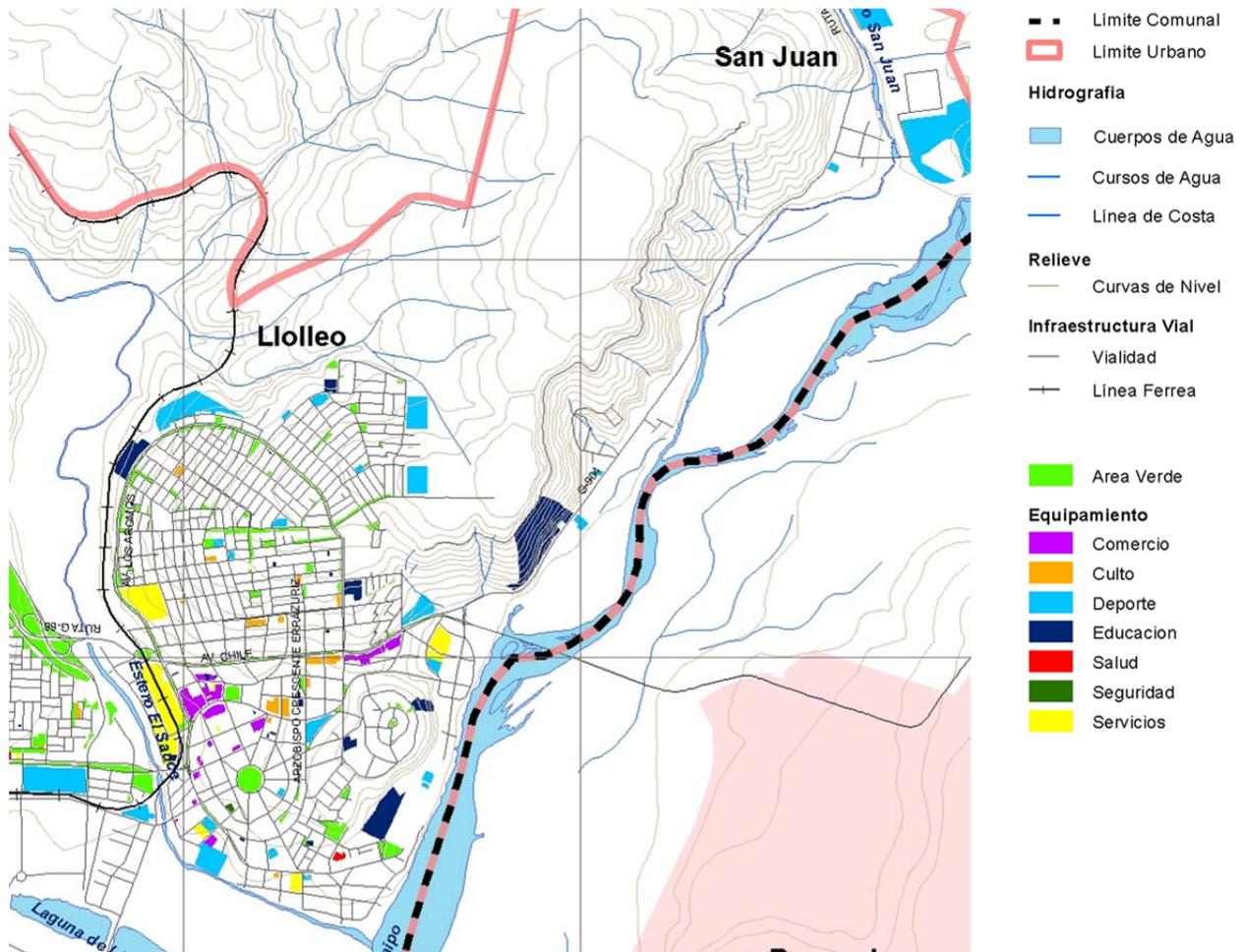
La estratégica posición del área urbana incide en el desarrollo de pequeños restaurantes y comercio menor (pan amasado) para abastecer al flujo que bordea este asentamiento. Hacia el poniente se está consolidando un sector de bodegaje, con el único acceso paralelo hacia el sur de la línea de ferrocarril.

#### II.4 AREA URBANA DE SAN ANTONIO

San Antonio contempla una oferta de establecimientos educacionales secundarios y técnico profesional, además de sedes universitarias que imparten carreras técnicas y vespertinas, distribuidas heterogéneamente en la ciudad, y una marcada tendencia progresiva por abandonar el sector tradicional de San Antonio centro. Buscando localizarse en otras localidades principalmente Lolleo y en menor medida en Barrancas.<sup>6</sup>

En el centro de Lolleo se han establecido la mayoría de los centros educativos más importantes incluyendo del rubro de la educación superior en centros de formación técnica, asociados preferentemente a la accesibilidad y la menor congestión vehicular, privilegiando esta localidad por sobre las demás zonas de la ciudad.

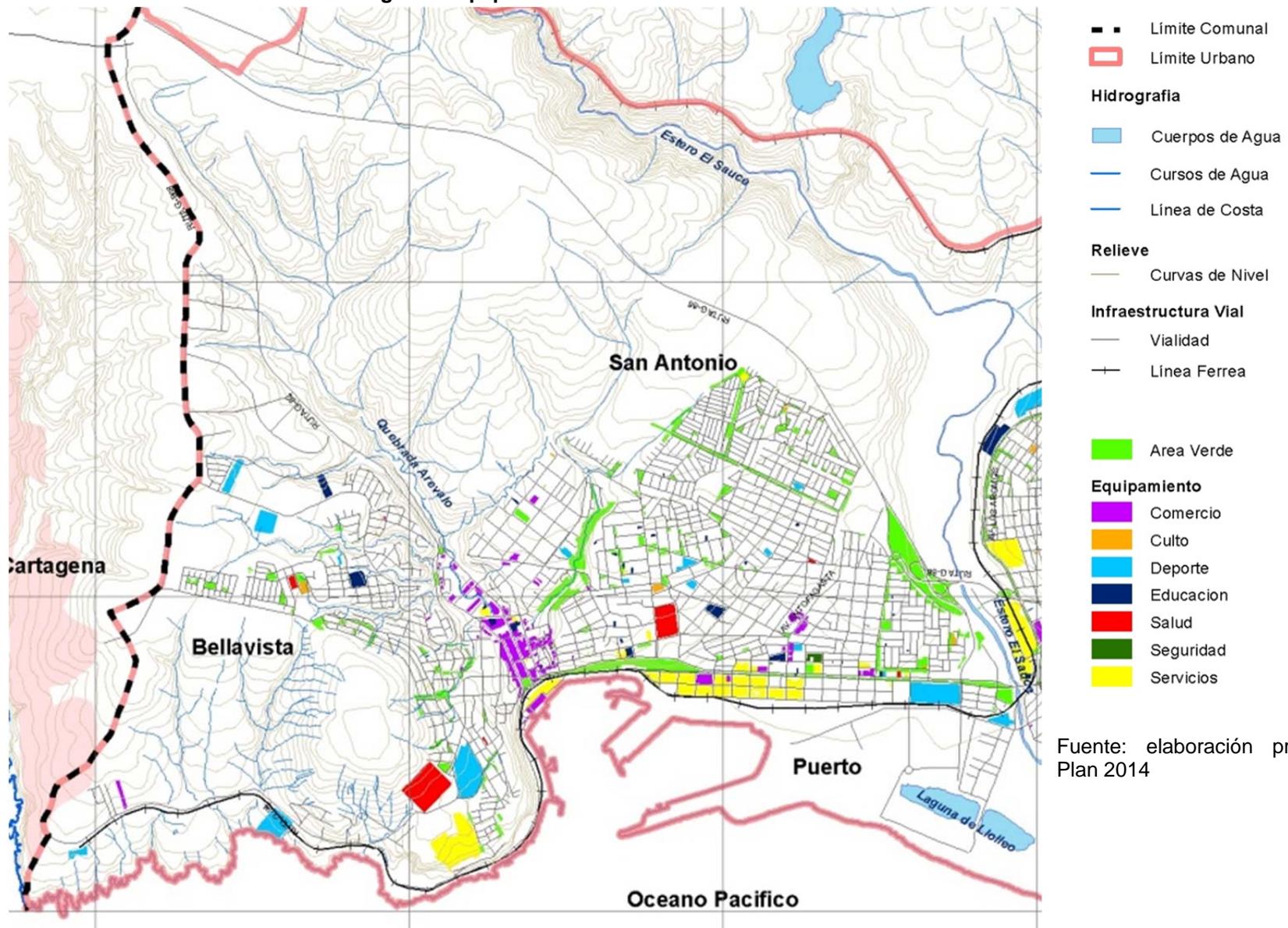
Figura 4 Equipamiento en Lolleo



Fuente: elaboración propia, Sur Plan 2014

<sup>6</sup> PRC San Antonio 2006 Memoria Explicativa SECPLAC-Asesoría Urbana.

Figura 5 Equipamiento en Barrancas



Fuente: elaboración propia, Sur Plan 2014

El sector de Barrancas ha sido receptor de nuevas instituciones educativas próximas al eje Av. R. Barros Luco las cuales buscan preferentemente la accesibilidad y la menor congestión vehicular que tienen estos sectores por sobre el centro de San Antonio. Así también se registra una para los servicios educacionales secundarios. La localidad de Barrancas tienden a aceptar preferentemente a la matrícula generada por los establecimiento de educación básica de sectores rurales de la comuna: Agua Buena, Leyda y Malvilla; como del litoral norte: Algarrobo, El Quisco, El Tabo y Cartagena.; e incluso de sectores de la provincia de Melipilla.<sup>7</sup>

Se ha instalado un hospital de importancia provincial clase B en los Altos de San Antonio. Así también un centro de atención primaria en Bellavista, clínicas particulares y numerosos consultorios médicos. El Equipamiento de Salud del área de Barrancas está cubierto por centros de atención primaria en Av. R. Barros Luco y la Población 30 de Marzo en los Altos de Barrancas. Adicionalmente se presenta en Llolleo un centro de atención primaria ubicado en Las Lomas (Altos de Llolleo), y una clínica particular.

En cuanto al Equipamiento de Seguridad; la ciudad por su rol de cabecera de provincia, concentra los centros de mando provincial de las fuerzas de seguridad, se registra un Cuartel de Investigaciones y Comisaría de Carabineros. Además la ciudad, por su condición de puerto y base militar, aloja en los extremos de la ciudad, instalaciones de la Armada en el Paseo Bellamar (Gobernación Marítima) y sector El Faro (Guarnición Naval), al norte de San Antonio.

También la localidad cuenta con un cuartel de Bomberos.

En Llolleo existe una Subcomisaría y un Cuartel de Bomberos en Llolleo; También se localiza un regimiento del Ejército, en el sector de Tejas Verdes (Escuela de Ingenieros Militares). Cabe mencionar que dichos usos, por la connotación que tienen, han inhibido el desarrollo inmobiliario en torno a su perímetro.

Con respecto al Equipamiento Cultural; La oferta tanto a nivel provincial como comunal corresponde al Museo de Ciencias y Arqueología de I. Municipalidad de San Antonio y el Centro Cultural de San Antonio, localizados en Barrancas...

Además en las inmediaciones del centro de Barrancas se ha constituido un polo cívico-administrativo ya que la localidad es sede de variados servicios públicos como SERVIU, SII, Dirección de Obras Portuarias, Juzgados entre otros. Destacan el edificio Consistorial y la Gobernación Provincial como verdaderos hitos urbanos. Sin embargo dicha constitución territorial y rol distintivo como centro geográfico de la ciudad no han logrado dinamizar el sector comercial y oficinas, dichos sectores económicos siguen privilegiando su ubicación en los centros urbanos de San Antonio y Llolleo en menor escala.

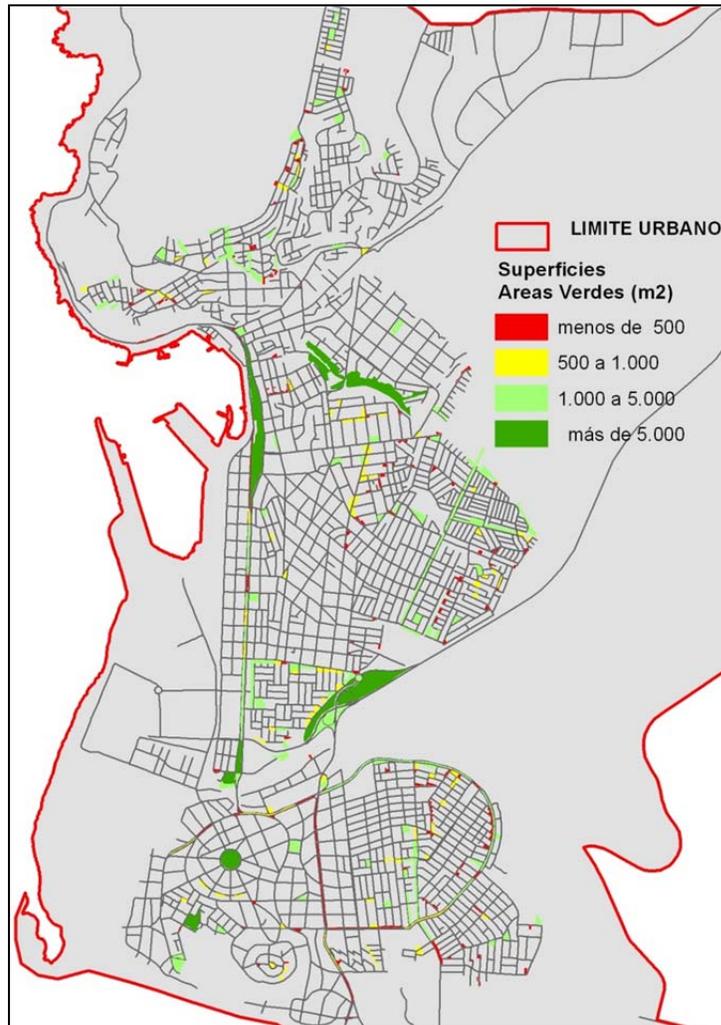
En relación con el equipamiento Deportivo en la localidad se localiza con el Estadio Municipal, en el sector céntrico de Barrancas.

En términos generales la cobertura y distribución del equipamiento es medianamente aceptable para la escala de la ciudad, muy condicionada por la accesibilidad y no necesariamente por una planificación racional de la ocupación del suelo urbano que considere las limitaciones de la topografía y su consecuente obstáculo a una distribución homogénea de flujos.

En lo que a áreas verdes se refiere, la ciudad presenta quizás uno de sus mayores déficit, no por la superficie que tiene asignado este uso, sino más bien por el escaso grado de consolidación que ellas tienen, y muy acentuadamente en el tamaño que las áreas verdes poseen. La Figura Rangos de Superficie de Áreas Verdes ilustra claramente que un mínimo de ellas de más de 0.5 Há, y las escasas de esta superficie corresponde a sectores con pendiente, de tal forma que la ciudad no cuenta con parques urbanos.

<sup>7</sup> PRC San Antonio 2006 Memoria Explicativa SECPLAC-Asesoría Urbana.

**Figura 6 Rangos de Superficie de Áreas Verdes**



Fuente: elaboración propia, Sur Plan 2014

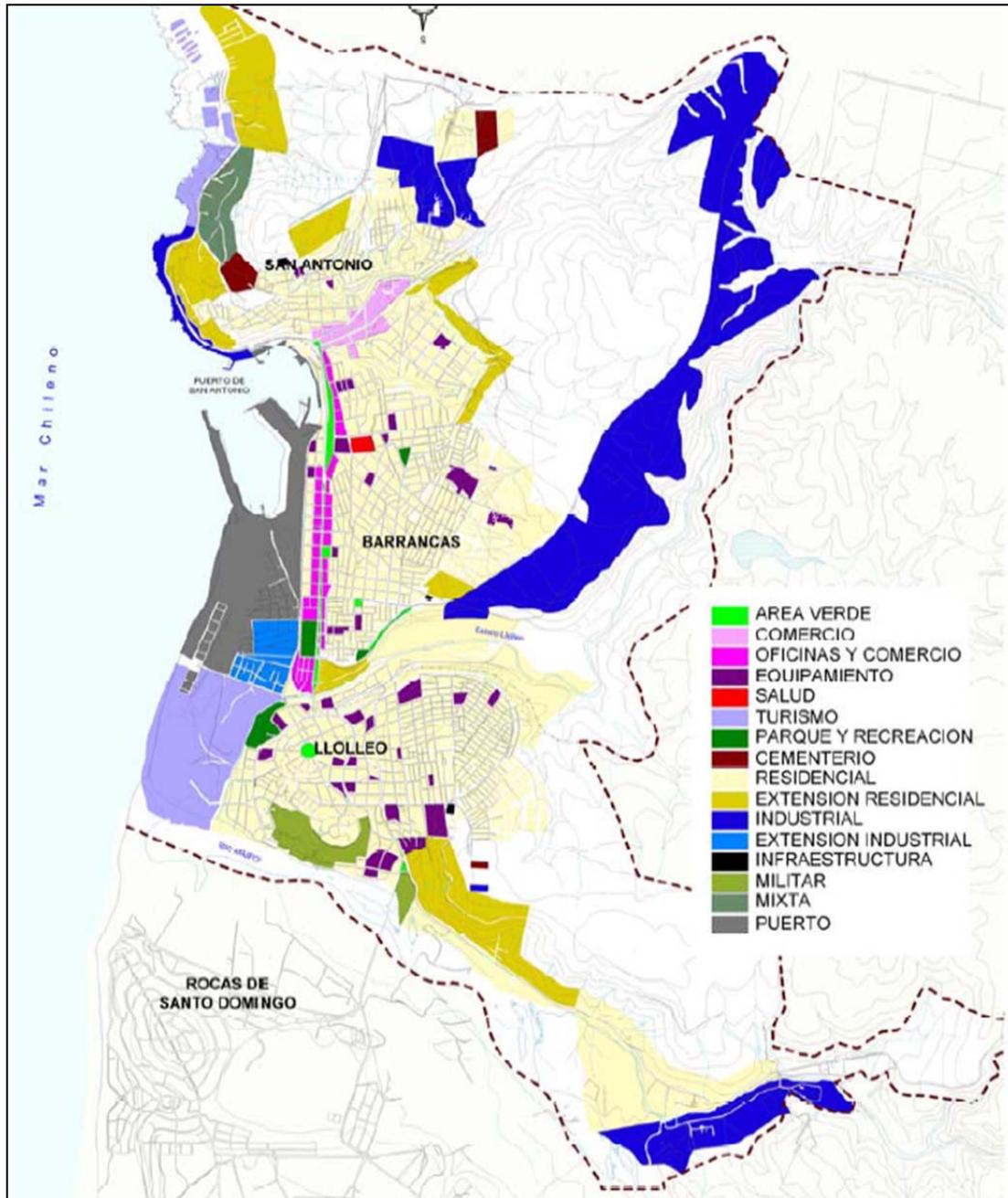
En la práctica, fenómenos de localización, sinergia y complementación de funciones han permitido ir configurando ciertos roles y aspectos característicos de los tres sectores principales de la ciudad:

- San Antonio Centro como polo comercial
- Barrancas como centro cívico-administrativo,
- Lollole como centro de servicios con mayor preeminencia del tipo educacional.

Durante la última década, la ciudad ha experimentado un crecimiento en su oferta en cuanto a cantidad y en la calidad del equipamiento. Además de equipamientos de carácter público importantes, como el nuevo centro cultural y la Gobernación ya mencionados, el comercio ha sido protagonista de tal crecimiento. Incorpora rasgos de modernidad en sus prestaciones, sin modificar sustancialmente la morfología urbana de estos centros, sino más bien agregando piezas de otra escala, como supermercados y el mall.

La identificación del uso predominante por manzana, en la Figura 7 Usos de suelo (2007) realizado por HABITERRA en el Estudio de Análisis de Tendencias de Localización en el año 2007 permite visualizar la especialización de las áreas residenciales en algunos barrios de la ciudad, evidenciando la necesidad de conformar nuevas centralidades de servicios y equipamientos para equilibrar dichos sectores segmentados socioeconómicamente con los espacios centrales de la estructura urbana.

**Figura 7 Usos de suelo (2007)**



Fuente Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Análisis de Tendencias de Localización - Sistema Urbano San Antonio, Informe 1, elaborado por HABITERRA S.A 2007

## II.5 CONCLUSIONES DE LA SITUACIÓN ACTUAL

La actualización del análisis urbanístico de la caracterización, localización y funcionamiento de los equipamientos y servicios complementarios de la comuna de San Antonio, permite mantener la hipótesis planteada en el PRC dl año 2006 en cuanto a que *“en función de la proyección del crecimiento de la ciudad la situación de referencia para San Antonio presenta desventajas y potencialidades que aparecen como una oportunidad de desarrollo y progreso en la medida que sean correctamente abordadas por el ente planificador.”*<sup>8</sup>

En la Memoria, CAPITULO III, punto II.- DIAGNOSTICO INTEGRADO, II.1 ANÁLISIS FODA se indican los siguientes aspectos principales relacionados con el equipamiento:

- Amenaza a nivel comunal por crecimiento urbano de localidades no preparadas para acoger inmigración
- Fortaleza de la ciudad de San Antonio Equipamiento acorde con el tamaño de la población.
- Debilidad de la ciudad de San Antonio por escasez de servicios asociados al turismo, a la recepción de visitantes y de personal de empresas.
- Amenaza de la ciudad de San Antonio por dispersión de áreas centrales dificulta identidad del conjunto urbano y consolidación de área de servicios de mayor nivel

Por último, se debe hacer hincapié en la limitada superficie de espacios destinados a áreas verdes en la ciudad, aspecto que se ha destacado como sensible en función de una mejor calidad de vida urbana de sus residentes, así como de mejorar la capacidad de acogida de San Antonio a sus visitantes.

## III.- REQUERIMIENTOS FUTUROS

### III.1 TENDENCIA DEMOGRÁFICA

Un análisis de escenarios de demanda de suelo urbano tanto para destino residencial como para otros usos se incluye en la Memoria, CAPITULO III, en el punto I.3 CONCLUSIONES SOBRE TEMAS RELEVANTES, considerando diferentes proyecciones disponibles sin llegar a constituir un aspecto sensible, dada la disponibilidad actual de suelo urbano. A continuación se muestra una síntesis de las cifras de población proyectadas por distintas fuentes, para determinados años<sup>9</sup>

**Cuadro 1 Proyecciones de Población**

AÑO	Sobre base INE 2002	PRC 2006	ESTUDIO TENDENCIAS <sup>10</sup>	Sobre base INE 2012
2012	99.868	99.868	91.586	87.675
2015	102.108	104.390	94.056	87.816
2020	104.877	110.092	98.041	88.053

Fuente: elaboración propia sobre la base de las fuentes citadas, Sur Plan 2014.

<sup>8</sup> SECPLAC/Asesoría Urbana, Plan Regulador Comunal de San Antonio- Memoria Explicativa Enero 2006

<sup>9</sup> La última de las proyecciones -“Sobre base INE 2012”- fue realizada por Sur Plan en base a las cifras del Censo 2012.

<sup>10</sup> Análisis de Tendencias de Localización - Sistema Urbano San Antonio, elaborado por HABITERRA S.A 2007

Como se puede apreciar, la mayor cifra de proyección de población al 2020 (PRC 2006), sobre el cual se desarrolló el estudio de suficiencia de equipamiento que indicaba suficiencia (o aceptable). Sin embargo las proyecciones del Estudio de Tendencias son las más cercanas a la medición del pre-censo, y por lo tanto, las proyecciones de demanda de suelo realizadas en el marco de dicho estudio sirven para estimar, con un amplio margen, las necesidades futuras de suelo urbano para equipamiento.

Se estimó la demanda por comercio y servicios sobre la base de la relación m<sup>2</sup> de comercio y servicios / N° vivienda en el período 1990 – 2004 en un escenario comparado con Valparaíso y Santiago. Lo señalado se traduce en la siguiente tabla resumida de requerimientos de suelo acumulados al 2020, con un corte al 2015. Se trata de suelos en extensión, ya que por densificación se necesitarían menos de 20 has en total a dicho año.

**Cuadro 2 Proyección de requerimientos de suelo acumulados**  
**Uso residencial, comercio y servicios** (en hectáreas, año base 2007)

Año	Habitacional			Comercio & servicios		
	T	R	O	T	R	O
<b>2015</b>	169,8	174,4	179,6	1,73	2,43	2,75
<b>2020</b>	271,3	281,6	298,3	3,72	4,36	5,81

Fuente: “Estudio de análisis de tendencias de localización 2006 –2007” Resumen Ejecutivo Sistema Urbano San Antonio. Octubre 2007, MINVU.

Según estas cifras, en el escenario más optimista se necesitan 298,3 has para uso residencial y 5,81 has para comercio y servicios, lo que suma un total de 304,11 ha para al año 2020. Sumando las 20 ha en zona densificada, se concluye que con menos de 350 has se satisfacen las necesidades de suelo para estos usos.

Si esto se compara con el suelo efectivamente disponible, que es casi cinco veces mayor (1.618 hectáreas), se concluye que existe una amplia holgura que cubre con creces las necesidades para usos residenciales, de equipamiento y servicios de cualquiera de las proyecciones de crecimiento indicadas al comienzo.

La cifra de suelo disponible (zonas no consolidadas sin amenazas) se obtuvo al restar a la superficie que existe dentro del límite urbano vigente, las áreas que se encuentran fuera de la mancha urbana (área consolidada) y aquellas que se encuentran limitadas por alguna amenaza.

La tendencia indicada en el punto anterior constituye una línea base que debería verse alterada, principalmente, por cambios en el escenario económico que creen nuevas oportunidades de empleo y, con ello, incrementen la capacidad de la comuna de retener y/o atraer población.