

MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN ANTONIO EN EL SECTOR CENTRICO DE LA CIUDAD

I. INTRODUCCCIÓN

ORIGEN DE LA PROPOSICIÓN

- Históricamente el casco central de la ciudad ha estado claramente delimitado por el polígono conformado por Avenida Pedro Montt; por el norte, calle Gregorio Mira Iñíguez, por el sur; calle Lauro Barros por el Oriente y Avenida Ramón Barros Luco, por el poniente.
- En el rol urbano actual del sector la intervención más notable del Estado ha sido la canalización de los esteros Arévalo y Huallipén, iniciada en 1932 y que permitió sanear y ocupar íntegramente el área céntrica actual. A fines de la década de 1980, la I. Municipalidad de San Antonio intervendrá nuevamente en el desarrollo urbano local (en la medida de las entonces modestas posibilidades financieras del municipio) al adquirir terrenos para el ensanche de Avenida Pedro Montt.
- Originalmente los usos de suelo predominantes del sector se concentraron en la vivienda unifamiliar y el comercio. Paulatinamente estos usos evolucionaron al comercio especializado y a los servicios profesionales, financieros, bancarios, previsionales, educacionales, de salud y otros.
- La evolución urbana del sector se logró mediante una mayor intensidad (densificación) del uso del suelo, sin demandar una extensión horizontal del área, situación que fue asumida por los Planes Reguladores Comunes (P.R.C.) de 1984 y 2006.
- Una iniciativa municipal de gran trascendencia, la remodelación de los ejes viales del sector céntrico, obliga a visualizar este espacio-plan desde un nuevo punto de vista, por cuanto se revitaliza el centro histórico de San Antonio y se amplía su área de influencia, generándose efectos de gran importancia sobre la demanda de servicios en esa área.

EL CASCO CÉNTRICO



II. CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Desde la aplicación del P.R.C. de 2006, la situación puede resumirse como sigue:

- Se mantuvieron los límites y la superficie de la zona céntrica ("ZC" o "Zona Comercial") del P.R.C. de 1984;
- Los límites perimetrales del área se establecen, en general, a los fondos de patios de las propiedades que enfrentan a las vías que delimitan el sector central;
- La intensidad de uso de suelo (condiciones de edificación y subdivisión) así como los usos permitidos del suelo parecen adecuados a las tendencias reales observadas en el mercado inmobiliario; y
- Existen algunos errores menores en la zonificación y vialidad del sector, de fácil corrección.

La zonificación del P.R.C. de 2006 puede apreciarse en la siguiente diapositiva.

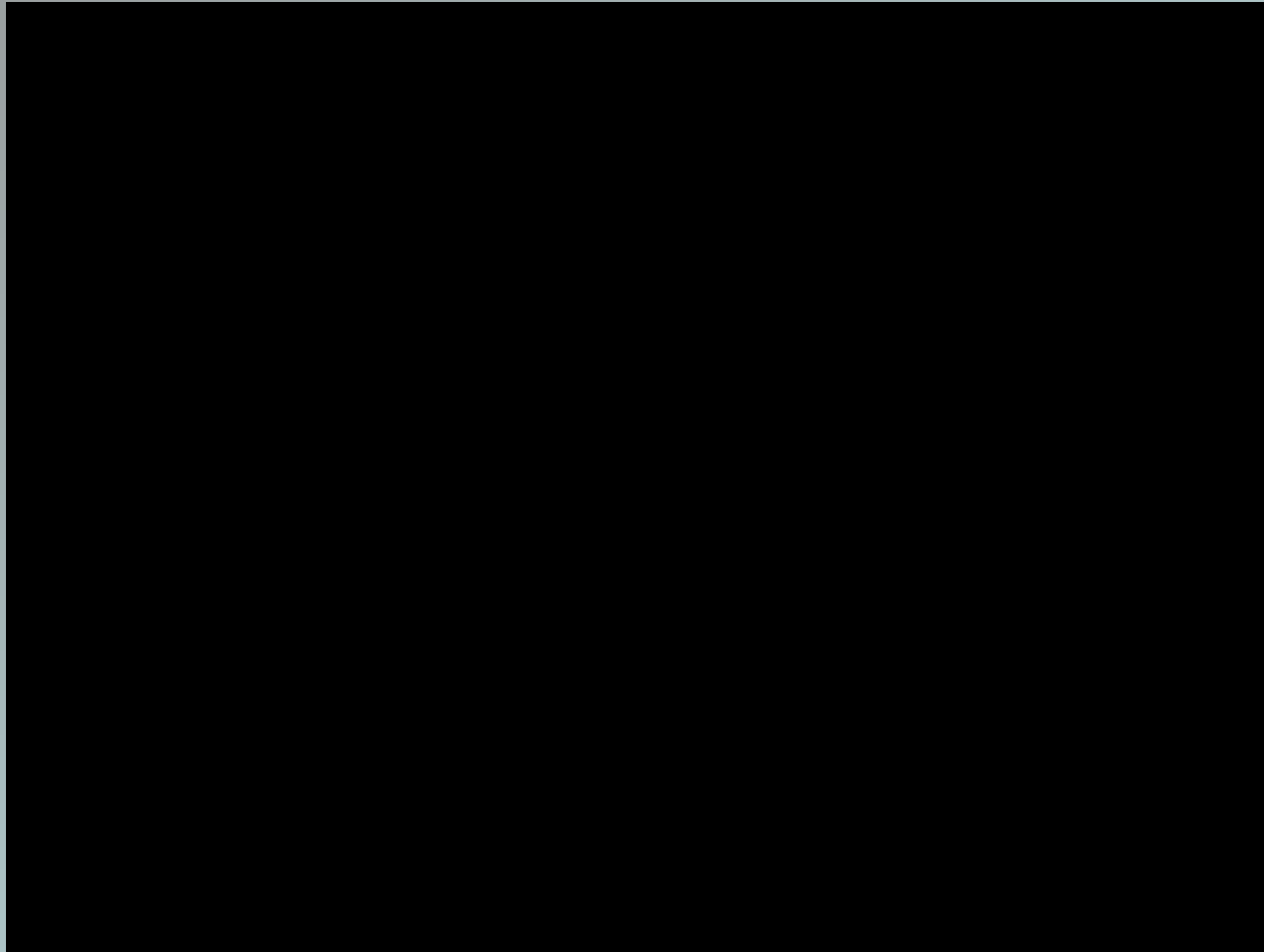
En lo que se refiere a la zona céntrica de San Antonio, El P.R.C. resulta consecuente con las tendencias del uso del suelo en el sector, **previsibles en la época de promulgación del Plan.** Sin embargo, este panorama se verá alterado por la materialización del proyecto de mejoramiento de ejes viales de San Antonio, que se inicia con la remodelación de calle Gregorio Mira Iñíguez, actualmente en plena ejecución. Este proyecto marca un hito en la intervención municipal en el desarrollo urbano de San Antonio, inédita desde los proyectos de saneamiento de la década de 1930.

En las imágenes de las siguientes diapositivas puede apreciarse las características básicas del referido proyecto.

PLANO GENERAL DEL PROYECTO DE REMODELACIÓN DE CALLE GREGORIO MIRA IÑÍGUEZ



**IMAGEN VIRTUAL DEL PROYECTO DE REMODELACIÓN
DE CALLE GREGORIO MIRA IÑÍGUEZ**



EFFECTOS DEL PROYECTO DE REMODELACIÓN DE CALLE GREGORIO MIRA IÑÍGUEZ

Los efectos directos más notables del proyecto son los siguientes:

- Se habilitará un circuito de tránsito expedito entre el sector céntrico y el resto de la ciudad, merced a la habilitación de una conexión del principal eje estructurante (Avenida Ramón Barros Luco) con calle Gregorio Mira Iñíguez a través del talud de calle 21 de Mayo;
- Con lo anterior, se mejora notablemente la accesibilidad al sector céntrico desde el resto de la ciudad (Barrancas y San Antonio) y, por ende, su “hinterland” o área de influencia; y
- Producto de lo anterior, aumentará la demanda o presión por servicios del sector céntrico de parte de la población de la ciudad, lo que a su vez se traducirá en la necesidad de una mayor superficie de zona “ZC”, con factores de construcción adecuados a este nuevo escenario.

Por otra parte, el instrumento de planificación territorial vigente genera una **escasez artificial de suelo disponible** con la zonificación requerida, impidiendo a la vez la renovación de zonas aledañas a la calle remodelada, como se aprecia en el gráfico de la siguiente diapositiva.

TENDENCIAS DE EXPANSIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA DEL SECTOR CÉNTRICO



SITUACIÓN ACTUAL DEL BORDE SUR DEL SECTOR CÉNTRICO (CALLE GREGORIO MIRA IÑÍGUEZ)



SUR

NORTE

ACERA NORTE



ACERA SUR





NORTE

SUR



ACERA SUR



NORTE

SUR

POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
DE CALLE GREGORIO MIRA IÑÍGUEZ)



TERRENOS DISPONIBLES PARA LA RENOVACIÓN
URBANA (HUALLIPÉN ESQUINA GREGORIO MIRA
IÑÍGUEZ)

PRINCIPALES RESTRICCIONES A LA RENOVACIÓN URBANA AL SUR DE CALLE GREGORIO MIRA IÑÍGUEZ

En la zonificación actual:

- Sólo una faja muy estrecha de terreno al sur de esta calle está zonificada como “ZC”;
- La superficie de esta faja –de por sí insuficiente para el desarrollo de proyectos de envergadura- se ha reducido aún más, como producto de la venta de terrenos al municipio para el ensanche de la calle; y
- La zonificación “ZR 5” que grava a los terrenos ubicados al sur de la mencionada faja y que restringe:
 - Los usos de suelo más que la zona “ZC” (p.e. no permite el equipamiento de salud);
 - Los coeficientes de ocupación del suelo (0,4 o 0,2, según el número de pisos) y de constructibilidad (de 0,8 a 1,6 según el número de pisos); y
 - Obliga al sistema de agrupamiento aislado.

CONCLUSIONES

- El área urbana adyacente por el sur a calle Gregorio Mira Iñíguez presenta un alto potencial en términos de renovación urbana y rol urbano especializado;
- La superficie de esta faja zonificada como "ZC" o "Zona Comercial" es absolutamente insuficiente para generar proyectos de alguna envergadura;
- En consecuencia, es menester estudiar la expansión de la zona céntrica hacia el sur, debiendo estudiarse los nuevos límites de esta área; y
- Es posible aprovechar la coyuntura de ese estudio para resolver algunos problemas que actualmente plantea el P.R.C. en la actual zona "ZC", tales como zonificación errónea de otros sectores; adecuación de la vialidad secundaria t otros.

Área en estudio

