

MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACION PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE ARICA PARA EL AREA DEL SECTOR EL ALTO
CORRESPONDIENTE A POLIGONO DELIMITADO POR PUNTOS O - F' - G- H- I - J – K- L- M- N - Ñ- O; ENTRE
CALLES SAN IGNACIO DE LOYOLA Y CONTINUACION DE RAFAEL SOTOMAYOR



PROPUESTA DE DISEÑO URBANO “MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL SECTOR EL ALTO”

ART 50 L.G.U.C.

SEPTIEMBRE 2021

INDICE DE CONTENIDOS

1	GENERALIDADES FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	
1.1	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
1.2	OBJETIVO GENERAL	4
1.3	ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
2	CONTEXTO URBANO	
2.1	ANTECEDENTES REGIONALES	5
2.1.1.	Tendencias Demográficas	5
2.2	TIPOLOGÍA DE SUELOS	6
2.3	CONDICIONES DE RIESGOS	7
3	NORMATIVA VIGENTE	
3.1	PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA	9
3.1.1.	Condiciones de Edificación del Plan Regulador Comunal Vigente	9
3.1.2.	Vialidad Estructurante	11
4	ANTECEDENTES COMUNALES	
4.1.	DISTRITOS CENSALES	13
4.1.1.	Composición de la Población por Distrito Censal	14
4.2.	ANÁLISIS DE LA EXISTENCIA Y COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BÁSICOS	15
4.3.	ANÁLISIS DE SERVICIOS	18
4.3.1.	Accesibilidad a Establecimientos de Salud	18
4.3.2.	Accesibilidad a establecimientos educacionales	20
4.3.3.	Accesibilidad a servicios de seguridad urbana	23
4.3.4.	Análisis de equipamiento de espacios públicos	24
4.3.5.	Análisis de Equipamientos Básicos	28
4.3.6.	Consolidación del Area	31
4.4.	PLAN URBANO HABITACIONAL	34
4.5.	RECONVERSIÓN URBANA SECTOR GUAÑACAGUA	34
5.	PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO	
5.1.	LINEAMIENTOS DE PLANIFICACIÓN.	38
5.2.	PROPUESTA	39
5.3.	CAMBIO DE USO DE SUELO ART 50 L.G.U.C.	44
6.	LINEAMIENTOS GENERALES	
6.1.	OBJETIVO 1. INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL	45
6.1.1.	Integración Territorial del Área en la Ciudad	45
6.1.2.	Distribución Equitativa y Reducción de Brechas	45
6.1.3.	Integración e Inclusión Social	48
6.2.	OBJETIVO 2 BIENESTAR, SALUD, SEGURIDAD	48
6.2.1.	Vida Sana y Deporte	48
6.2.2.	Área Libre y Naturaleza	49
6.2.3.	Seguridad	49
6.3.	OBJETIVO 3. MEDIO AMBIENTE, RESILIENCIA Y CAMBIO CLIMÁTICO.	50
6.3.1.	Infraestructura Ecológica	50
6.3.2.	Resiliencia al Riesgo y al Cambio Climático	
6.3.3.	Manejo Sostenible de los Recursos	50
6.4.	OBJETIVO 4. PERTINENCIA TERRITORIAL :IDENTIDAD, PAISAJE Y PATRIMONIO	51
6.4.1.	Patrimonio Cultural e identidad Local	51
6.4.2.	Patrimonio Natural y Paisaje.	51
6.5.	OBJETIVO 5. INTITUCIONALIDAD Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.	53
6.5.1.	Co- Gestión y Alianzas Estratégicas	53
6.5.2.	Participación y Compromiso Ciudadano.	53
7.	NORMATIVA ACTUAL	54
7.1.	Normativa Actual	54
8.	PROPUESTA: OPCIONES DE PROYECTO ANALIZADAS	55
8.1.	ALTERNATIVA 1	56
8.2.	ALTERNATIVA 2	57
9.	ANEXOS	
9.1	AREAS DE RIEGOS Y PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR NATURAL Y CULTURAL	
9.2	TERRITORIO OPERACIONAL DE SANITARIAS	
9.3	POTENCIALIDADES AL DESARROLLO URBANO	
9.4	RESTRICCIONES AL DESARROLLO URBANO	

1. GENERALIDADES FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tiene como principal misión contribuir a la construcción de ciudades **socialmente integradas, conectadas y más felices**; recuperar entornos para transformarlos en espacios más **amables e inclusivos**; y propiciar el **acceso a viviendas adecuadas**. El MINVU une el territorio, las ciudades y los barrios, mejorando la calidad de vida de todos sus habitantes.

Para concretar este objetivo, el MINVU fortalece y focaliza su accionar mediante la definición de siete ejes estratégicos, entre los cuales se encuentran los **Planes Urbanos Habitacionales**, en adelante PUH. Mediante la implementación de estos Planes se quiere asegurar el correcto desarrollo urbano habitacional para sectores vulnerables y medios, en una cartera de terrenos de propiedad de SERVIU de una superficie mayor a 5 há , a través de una planificación que promueva la **integración social** en sus diferentes ámbitos y escalas, incorporando y resguardando suelo para **equipamientos y espacios públicos** de acuerdo a estándares que permitan entregar una mejor **calidad de vida** a las familias que forman parte de estos Planes Urbanos Habitacionales y de los que se integraran al área.

El objetivo de estos planes es orientar la toma de decisiones respecto a la planificación y proyectos de inversión en estas ciudades, incentivar el desarrollo sustentable en lo económico, social y ambiental, incorporar instancias de participación ciudadana e integrar aquellas variables que permitan elevar el estándar urbano de nuestro país, fijando para ello **estrategias de desarrollo y orientaciones de diseño urbano, sugiriendo las acciones y gestiones relevantes** a seguir, así como los **instrumentos** para lograrlo.

Consecuentemente con lo anteriormente expuesto, esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Arica y Parinacota ha planteado el Plan Urbano Habitacional El Alto, el cual forma parte de una ZONA DE INTERÉS PÚBLICO (ZIP) priorizada por la Región. El sector denominado El Alto se ubica en sector sur de la ciudad de Arica; corresponde a un área de Regeneración urbana y expansión, ha sido ligado a sectores vulnerables, hoy concentra inversiones sectoriales e intersectoriales, considera proyectos habitacionales integrados, vialidad estructurante, ciclo pistas, equipamientos de diversas escalas y áreas verdes de escala comunal

En este contexto, el presente cambio de uso de suelo es parte de la línea de acción **“Planes Urbanos Habitacionales”**, que busca el desarrollo de **Planes Maestros** para zonas donde actualmente se evidencia procesos de deterioro y que se encuentran muy bien localizados.

1.1. Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación

El cambio normativo se realiza mediante la aplicación del **artículo 50 de la LGUC**, norma que le entrega atribuciones excepcionales a las Secretaría Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para que a solicitud de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) se modifiquen las normas urbanísticas vigentes en determinados territorios, de manera que puedan materializarse proyectos de viviendas destinados a resolver problemas de marginalidad urbana, a través de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo especialmente diseñado para aquello.

En esa línea, la **“Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica en el Sector El Alto , según Art. 50 LGUC”** (en adelante Modificación El Alto), es una modificación excepcional a la normativa comunal vigente , la cual se aplica a parte del Lote 2A de propiedad del SERVIU Región de Arica y Parinacota a través del cambio de la zonificación graficada en los planos SMVU 2020, pasando de una actual sub zona ZER Zona de Equipamientos, la cual excluye el uso de suelo Residencial) a una nueva ZR1 Zona Residencial 1, la que admite uso de suelo residencial y condiciones de edificación para vivienda y Subcentro de Equipamientos del sector El Alto 5 (SCZ-5) en concordancia con al Actual Modificación del Plan Regulador de Arica, por lo que se han adoptado los usos de suelos propuestos para el área por este Instrumento de Planificación actualmente en proceso de aprobación. De esta manera se facilita la materialización en el lugar de un conjunto de viviendas del tipo sociales y de segmentos medios que beneficie a 775 familias, conforme ha dispuesto el proyecto de SERVIU Región de Arica y Parinacota.

La modificación de la normativa comunal de este terreno dentro de sus alcances **mejora la localización de la vivienda de integración social** en la ciudad, ya que utiliza terrenos con atributos urbanos positivos como es estar ubicados al interior del área urbana, próximo al área céntrica, cuenta con buena conectividad, oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros, **permitiendo la integración de las familias** a espacios de la ciudad más centrales.

1.2. Objetivo General

Modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de la ciudad de Arica, vigentes en parte del Lote 2A, ubicado en Av. San Ignacio de Loyola, cambiando la zonificación de acuerdo a los planos de Edificación SMVU 2020, reemplazando la sub Zona de Equipamiento (ZER), por una nueva Zona que se agrega al Plan Regulador Comunal de la ciudad de Arica, denominada ZR1 Zona Residencial 1, la cual admite el uso de suelo residencial, a fin de facilitar el desarrollo y materialización en el lugar de un conjunto de viviendas enmarcado en los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, permitiendo de esta forma dar solución habitacional a un total de 775 familias.

1.3. Ámbito de aplicación de la Modificación

Los terrenos de El Alto que correspondían inicialmente a 49,25 hectáreas fueron traspasados por Bienes Nacionales a Serviu Región de Arica y Parinacota para su urbanización. La propiedad fue sometida a una subdivisión predial e inscrita a fojas 1521 vta N° 1805 año 2015 y fojas 229 vta N°2753 del año 2016 en el Conservador de Bienes Raíces de Arica. De esta superficie 9,09 há fueron destinadas al traslado de la Población Guañacagua 3, hoy Villa Altos del Mar.

De la superficie inicial descontando la superficie en la cual se construyó Villa Altos del Mar y el Lote 3A de 4,72 Há queda una superficie disponible de 35,44 Há. Según Plan Regulador actual a 22,63 há le corresponde la Zonificación de Zona Residencial 2 (ZR2) y 12,81 Há le corresponde la zonificación de Zona de Equipamientos (ZER).

El proyecto de Modificación de El Alto, se circunscribe específicamente al predio de propiedad de Serviu Región de Arica y Parinacota, corresponde a parte del Lote 2A Rol SII N°770-140, ubicado en Av. San Ignacio de Loyola N°5793 y que tiene una superficie de 128.131,68 m2. El área de modificación se encuentra identificada en el plano de zonificación propuesto SMVU 2021, mediante la línea poligonal cerrada definida por los puntos F–G–H–I–J–K–L–M–N–Ñ–O.



Figura 1: Emplazamiento del Área de Modificación

2. CONTEXTO URBANO

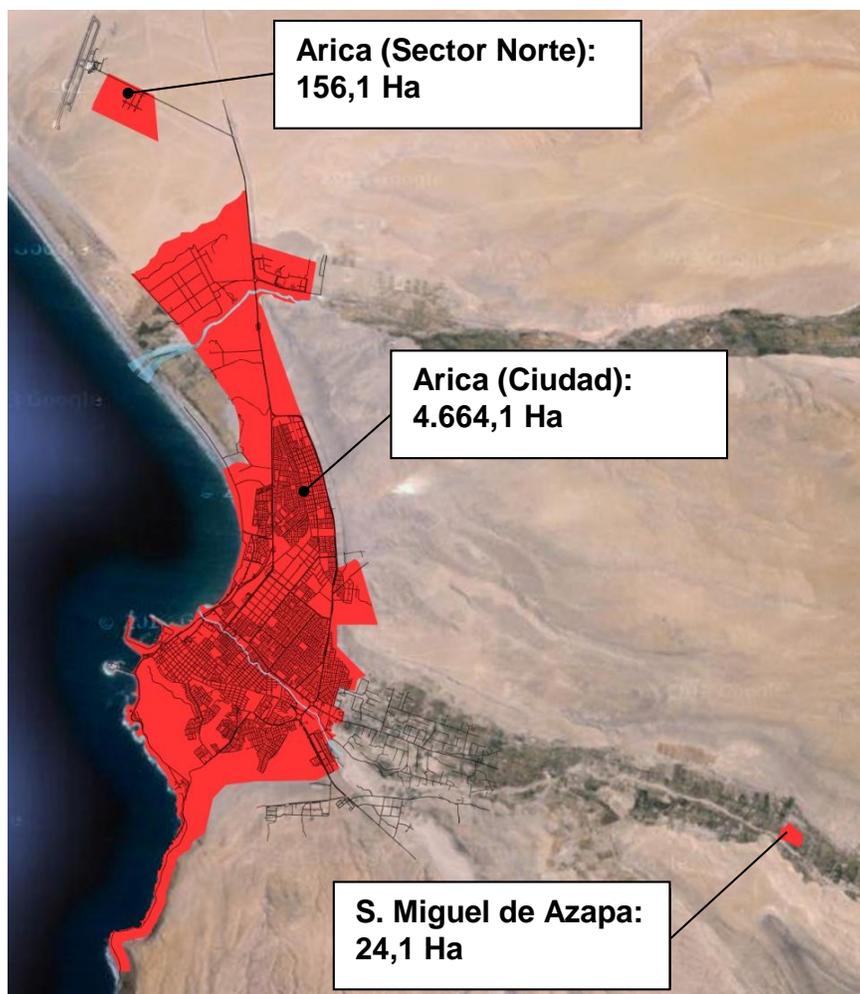
2.1. ANTECEDENTES REGIONALES

La Región XV de Arica y Parinacota fue promulgada el 23 de marzo de 2007 mediante la Ley N° 20.175, está conformada por las provincias de Parinacota y Arica, siendo esta última la capital regional; y por cuatro comunas: Arica, Camarones, Putre y General Lagos. Se encuentra en el extremo norte del territorio chileno, con una superficie total de 16.873 km².

2.1.1. Tendencias Demográficas

La Región de Arica y Parinacota está compuesta por las comunas de Arica, Camarones, Putre y General Lagos, con una población total de acuerdo con el Censo 2017 de 226.068 habitantes. De este total la comuna de Arica aporta 221.367 habitantes, equivalente al 97,92% de la población regional.

Áreas Urbanas Comuna de Arica



Fuente: Elaboración Memoria PRCA

Población Región de Arica y Parinacota, según Censo 2017

Comuna	Población cuantificada Total	
	Habitantes	%
Arica	221.364	97,92
Camarones	1.255	0,56
Putre	2.765	1,22
General Lagos	684	0,30
Total Regional	226.068	100,0

Fuente: Elaboración en base censo 2017

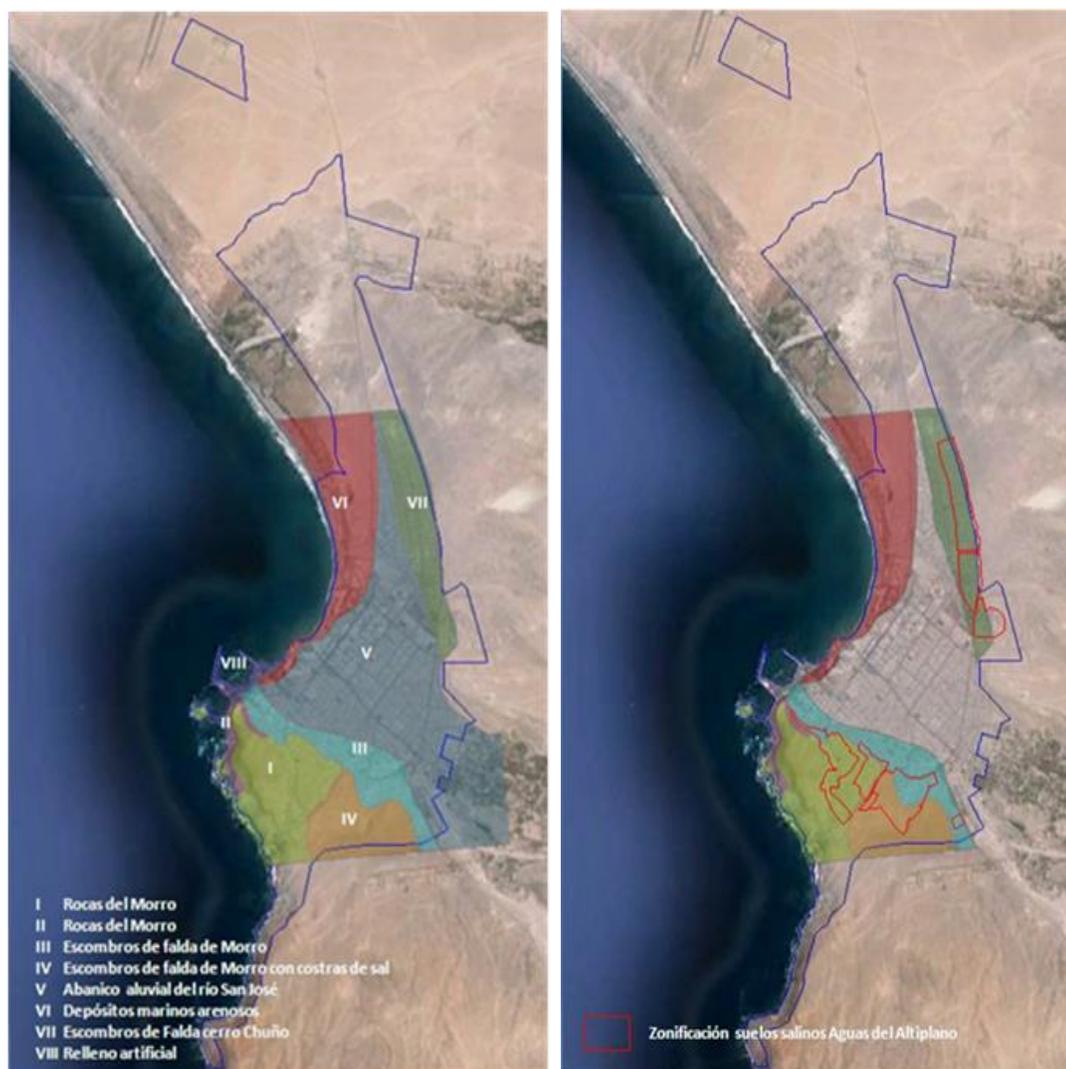
2.2. TIPOLOGÍA DE SUELOS

Dentro del análisis físico-espacial, Arica cuenta con distintos tipos de suelo, salinos, rocosos, salino-granular, tipo de suelo característico en nuestra región de clima desértico, ya que la lluvia no llega para lavar las sales acumuladas en el perfil del suelo y en algunas zonas encontramos también del tipo arcilloso (con más capacidad de albergar vegetación que el salino). Lo anterior es determinante en la manera en que se ha desarrollado la ciudad en términos de emplazarse en el territorio, esto porque teniendo conocimiento del tipo de suelo donde estamos inmersos, se debe considerar que, para la construcción, los terrenos principalmente salinos afectan las fundaciones de éstas, por lo que es importante saber que mientras más profunda es la excavación, va disminuyendo el porcentaje de sales solubles en el suelo.

El PRCA actualizado, define ocho tipos de suelos identificados en Arica, definidos como **Rocas del Morro I, Rocas del Morro II, Escombros de falda Morro, Escombros de falda Morro con costras de sal, Abanico aluvial del río San José, Arenas de Playa o Depósitos Marinos Arenosos, Escombros de falda Cerro Chuño y Relleno Artificial**. De estos ocho tipos de suelos identificados, seis presentan grados de salinidad. Estos suelos están ubicados en la ladera del cerro Chuño (VII), en la playa (VI), en el sector del Morro y en su entorno norte inmediato (I, II, III y IV). Dicha identificación ha sido obtenida del estudio denominado Caracterización y Diagnóstico Sísmico Viviendas Sociales en Arica, año 2011, realizado por Angelo Crispieri Raggio. Ello se contrasta con la zonificación del PRCA vigente que establece para la zona analizada la normativa Zona Residencial 2 (ZR2), la que define lo siguiente:

“Dadas las condiciones de salinidad presentes en las poblaciones del sector **El Alto, Cerro La Cruz, Villa España, Primavera, Guañacaguas, Tucapel**, y otros sectores comprendidos en el área, el Director de Obras Municipales velará por el cumplimiento del artículo 5.1.15 de la O.G.U.C. de modo que todas las edificaciones cuenten con Informe de Mecánica de suelos, con el fin de adoptar las medidas necesarias para su construcción.”

Zonas Altas y Zonas Bajas



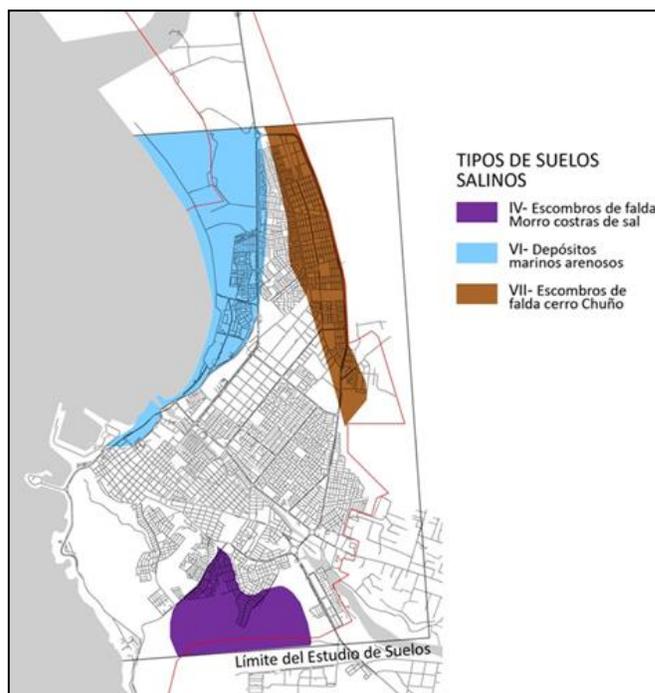
Fuente: *PRCA (Diagnóstico actualizado) a partir Crispieri 2011 Fuente: PRCA en base a Crispieri, 2011 y A. del Altiplano 2010

El suelo tipo IV contiene sales, principalmente bajo los 1.5 m, donde hay arenas cementadas por sales de compacidad alta, dureza media, humedad baja y ligeramente salina, cementada y seca.

Por ello, en Arica es importante tener en cuenta la componente sísmológica, como se observa en la siguiente imagen:

La ciudad de Arica, está emplazada casi en su totalidad sobre el suelo V, formado por la desembocadura del río San José en la terraza fluvio marina que va desde el Morro de Arica hasta 13 km al sur de la frontera con Perú.

El extremo sur de la ciudad se localiza parcialmente sobre escombros de los cerros que forman el límite norte de la Cordillera de la Costa, y la zona noreste se localiza sobre los escombros del cordón del cerro Chuño. En estos sectores, los depósitos son de origen río lítico, los cuales se pueden apreciar en las laderas abruptas de los valles y tienen algunas costras salinas. Estas últimas se ubican en grietas de materiales río líticos o más antiguos, donde se formaron lagunas temporales con sales provenientes de la lixiviación de otros salares ubicados a mayor altura. La calidad de los suelos hacia el norte donde se ha expandido la ciudad, no es de la calidad esperada para la construcción, y tienen alta probabilidad de presentar licuefacción en un sismo.



Fuente: Etapa Diagnostico actualizado del PRCA (basado en Crispieri).

2.3. CONDICIONES DE RIESGOS

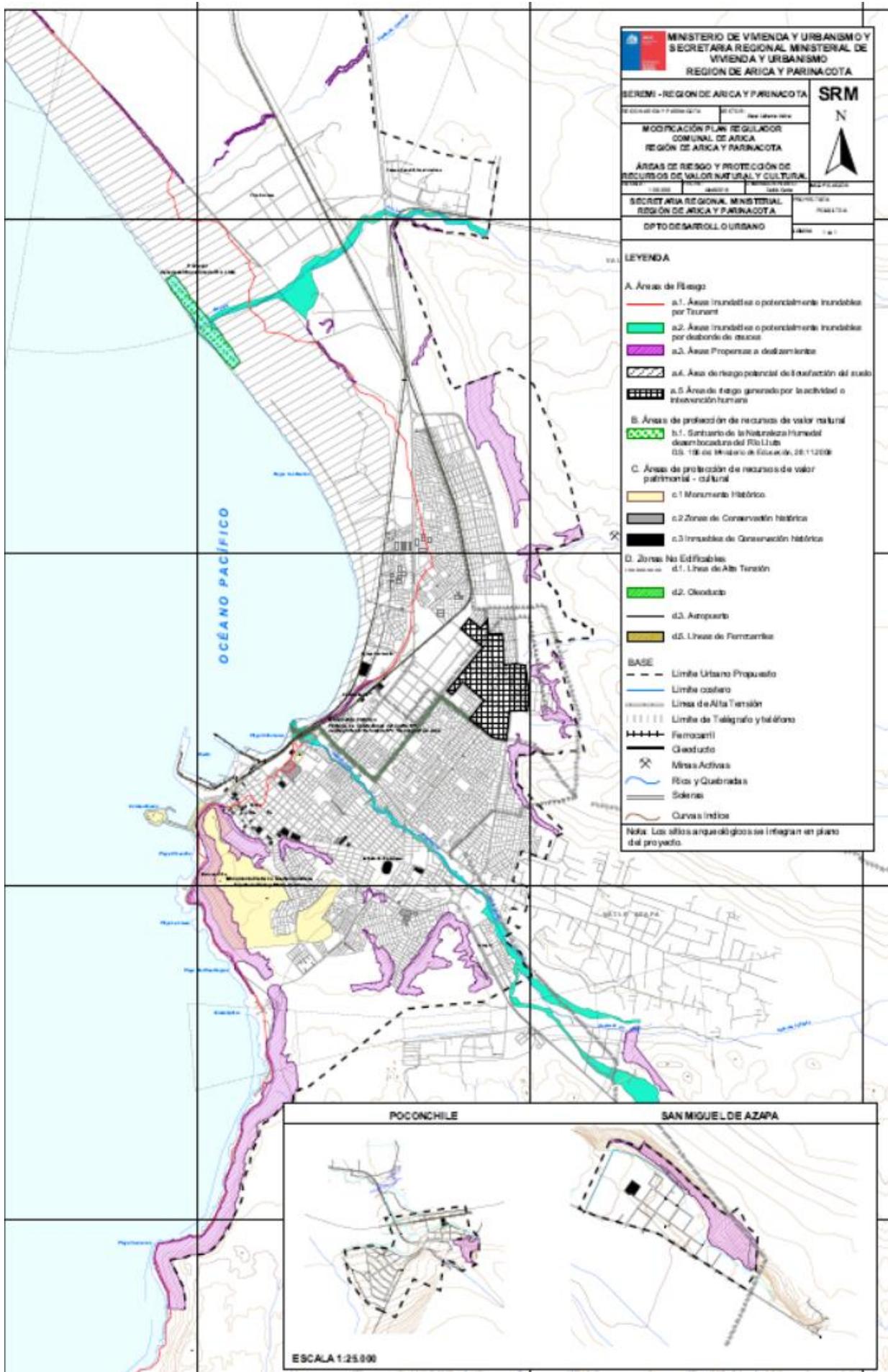
Las condiciones geomorfológicas, climáticas y sísmicas de Arica, entre otras, imponen fuertes restricciones al desarrollo de la ciudad, a partir principalmente de riesgos de inundación, de desplazamiento de masas y de tsunamis, según se resume a continuación:

- **Riesgo de Inundación.** Los riesgos altos están asociados directamente al lecho de inundación de los ríos Lluta y San José. La construcción de un embalse para el río San José hacia el oriente de la ciudad de Arica implicaría un control más efectivo del escurrimiento, frente a crecidas de éstos. Las crecidas de los Ríos Lluta y San José se producen en épocas estivales, cuando llueve en las zonas interiores por el llamado invierno altiplánico.
- **Riesgo por Remoción en Masa.** El riesgo alto por remoción en masa corresponde a las áreas que están localizadas en las laderas con | alta pendiente del Morro de Arica, donde se observan procesos de derrumbes anteriores. También, este fenómeno se presenta en el área continua del borde del Morro de Arica, que comienza por el norte casi frente a la isla el Alacrán, y termina por el sur antes de la zona industrial. Su ancho varía, pero siempre va desde el camino Comandante San Martín hacia el oriente por el borde del morro.

- **Riesgo de Tsunami.** Si bien no es posible determinar con exactitud la altura de inundación que alcanzaría un Tsunami en un determinado lugar, se recomienda tener especial preocupación por aquellas ciudades como Arica, donde históricamente han ocurrido tsunamis de cierta magnitud, los que probablemente se repetirán en el futuro, puesto que existe cierta periodicidad relativa en la ocurrencia de las causas que originan el fenómeno.

Los estudios y modelaciones realizados recientemente por el Gobierno Regional y para la Modificación del Plan Regulador de la ciudad de Arica, estudio realizado por Marcelo Lagos, establecen como área inundable entre la cota 10 m y 20 m para el sector sur de la ciudad.

- **Riesgo por actividad o intervención humana.** Corresponde a las áreas con riesgos generados por la actividad o intervención humana, y están referidos en específico a los sitios contaminados por Arsénico y plomo en el sector oriente de la ciudad, sector denominado "polimetales" Ello establece una limitante para los terrenos que se encuentran contaminados por origen antrópico, por cuanto deberán establecerse normas urbanas en coherencia a los usos de suelos posibles de implementar.



Fuente: PRCA Diagnóstico actualizado

3. NORMATIVA VIGENTE

3.1. PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA

El Plan Regulador de Arica (en adelante PRCA) fue aprobado mediante Resolución N°004 de fecha 03.03.09 del Gobierno Regional de Arica y Parinacota, publicado en el Diario Oficial de fecha 11.07.2009, el cual no presenta modificaciones posteriores. Actualmente existe un estudio de Modificación del Plan Regulador de la ciudad de Arica, este Estudio se encuentra concluido, con la Resolución Ambiental aplicada de acuerdo con la normativa vigente de fecha 10-05-2019, actualmente en proceso de Consulta Pública y exposición a la Comunidad.

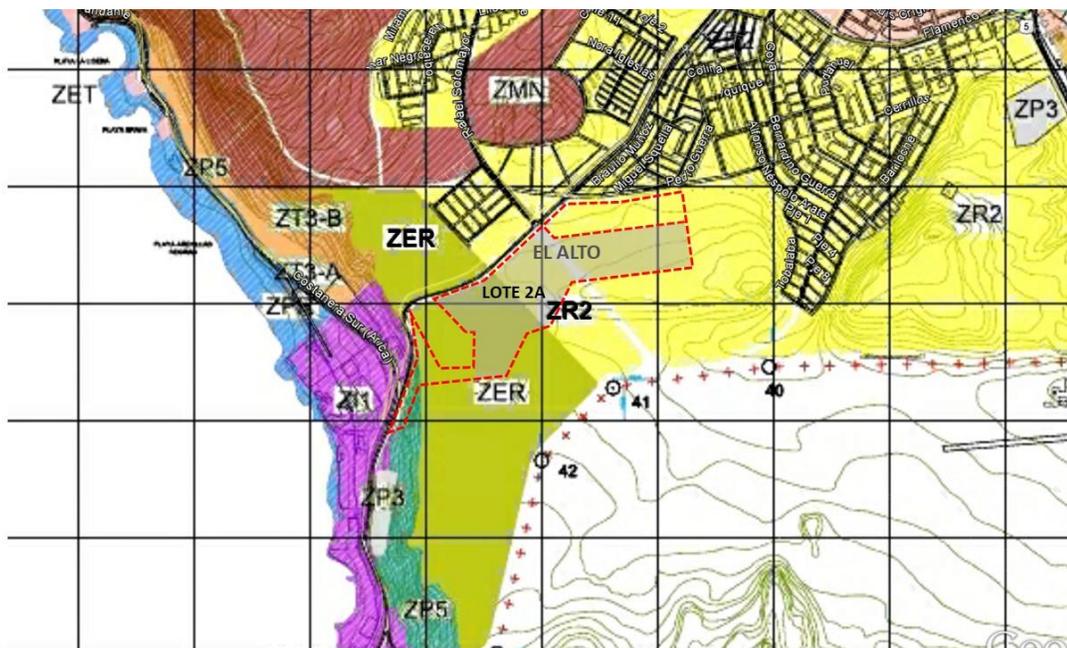
El área de modificación propuesta mediante la aplicación del art 50 L.G.U.C., correspondiente a parte del Lote 2A, Rol SII N°770-140, ubicado en Av. San Ignacio de Loyola, se encuentra regulada por la Zona ZER Zona de Equipamientos, área que desde el año 2009 a la fecha está destinada a Equipamientos, pero no presenta consolidación ni ocupación del sector. No sucede lo mismo con el resto del Lote 2-A área en la cual en los últimos años se han construido proyectos habitacionales con el fin de resolver las demandas habitacionales de la ciudad.

3.1.1. Condiciones de Edificación del Plan Regulador Comunal Vigente

Según el Instrumento de Planificación Territorial vigente, (Plan Regulador de Arica, aprobado por Resol. N° 004 de fecha 03.03.09 D.O. 11.07.2009) el Lote 2A del sector El Alto. presenta la siguiente Zonificación

- **Zona de Equipamientos (ZER)**
- **Zona Residencial 2 (ZR2)**

El área sujeta a la presente modificación según Art 50 L.G.U.C. le corresponden los siguientes usos de suelo permitidos y condiciones de edificación.



Fuente: PRCA Vigente, 2009

El Lote 2A, de acuerdo a Plan Regulador vigente presenta dos Zonas, parte del Lote le corresponde la Zona Residencial 2 (ZR2) y otra parte le corresponde la Zona de Equipamientos (ZER). El área en la cual se presenta el presente cambio de uso de suelo corresponde a parte del Lote 2A con uso de suelo de Equipamientos, el cual desde el año 2009 a la fecha no presenta consolidación ni ocupación del sector, los Usos de Suelo y Condiciones de Edificación actuales de acuerdo a Plan Regulador vigente corresponden a :

- Zona de Equipamientos (ZER)

Usos de Suelo Permitidos Zona Equipamientos (ZER)

ZER	USOS DE SUELO ZONA
TIPO DE USO	Permitido – Condicionados-Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
I. DE TRANSPORTE	Permitido
I. SANITARIA	Permitido solo del tipo inofensivo y en predios sobre 20.000 M2.
I. ENERGETICA	Permitido
EQUIPAMIENTOS	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIAL	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
AREAS VERDES	Permitido
ESPACIO PÚBLICO	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	2.500 m2
DENSIDAD MAXIMA	
EMPLAZAMIENTO	
AGRUPAMIENTO	Aislado.
ANTEJARDIN MINIMO	5 m
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	5 m
ADOSAMIENTOS	No permitido.
ENVOLVENTE	
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	10,50 m ó 3 pisos
RASANTE	80 grados.
SUPERFICIE EDIFICADA	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,3
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por Rasantes y distanciamiento.

Fuente: PRCA Vigente, 2009

- Zona Residencial 2 (ZR2)

Usos de Suelo Permitidos Zona Residencial 2

ZR2	USOS DE SUELO ZONA
TIPO DE USO	Permitido – Condicionados-Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
I. DE TRANSPORTE	Permitido.
I. SANITARIA	Permitido solo del tipo inofensivas y en predios sobre 20.000 M2.
I. ENERGETICA	Permitido solo del tipo inofensivas y en predios sobre 20.000 M2.
EQUIPAMIENTOS	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, boites, quintas de recreo y cabaret.
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios.
SEGURIDAD	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
AREAS VERDES	Permitido
ESPACIO PUBLICO	Permitido

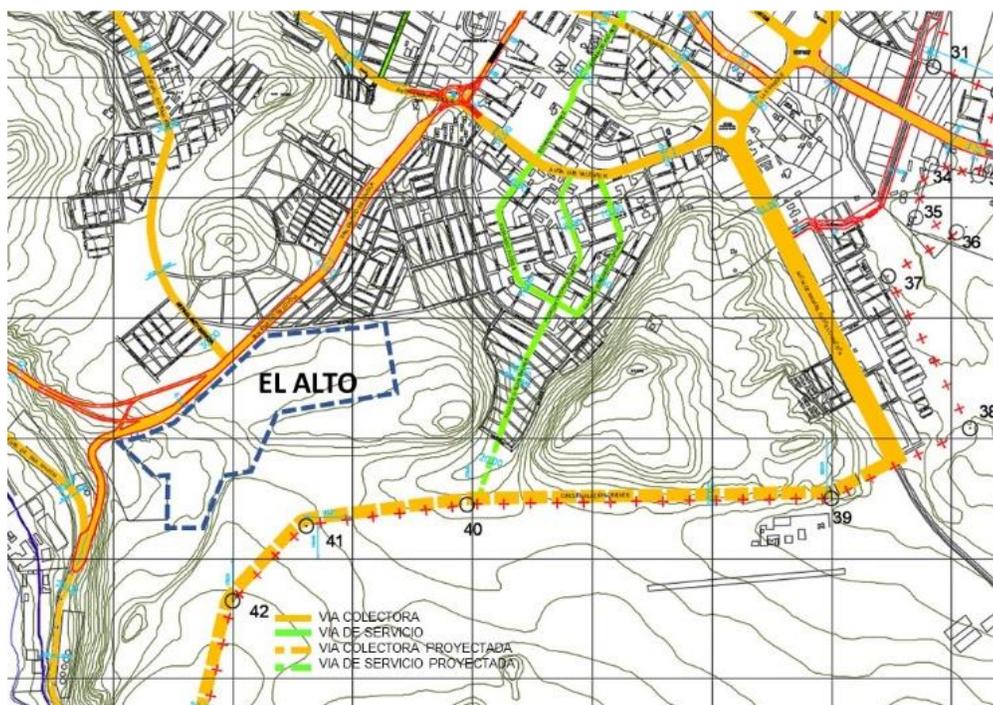
Condiciones de Edificación

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	160 m2
DENSIDAD MAXIMA	400 Hab/ha.
EMPLAZAMIENTO	
AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo El sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea (Art. 2.6.1. O.G.U.C.). Se permite continuidad hasta 7 m. de altura o 2 pisos.
ANTEJARDIN MINIMO	3 metros
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Según O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.
ENVOLVENTE	
ALTURA MAXIM DE EDIFICACION	14 m ó 4 pisos.
RASANTE	80º sexagesimales
SUPERFICIE EDIFICADA	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2.5
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,85
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por Rasantes y distanciamiento.

3.1.2. Vialidad Estructurante

En cuanto a la vialidad estructurante, el Lote 2A enfrenta una via Colectora como la Av. San Ignacio de Loyola, la cual según Plan Regulador vigente le corresponde un perfil de 43.00 m, dado que Av. San Ignacio de Loyola en el tramo frente al lote 2ª actualmente presenta un perfil de 10 m. contempla una expropiación de 33.00 m al oriente de la via.

Vialidad Estructurante Existente sector El Alto



Fuente: PRCA Vigente, 2009

Las vías relevantes para el área corresponden a las siguientes:

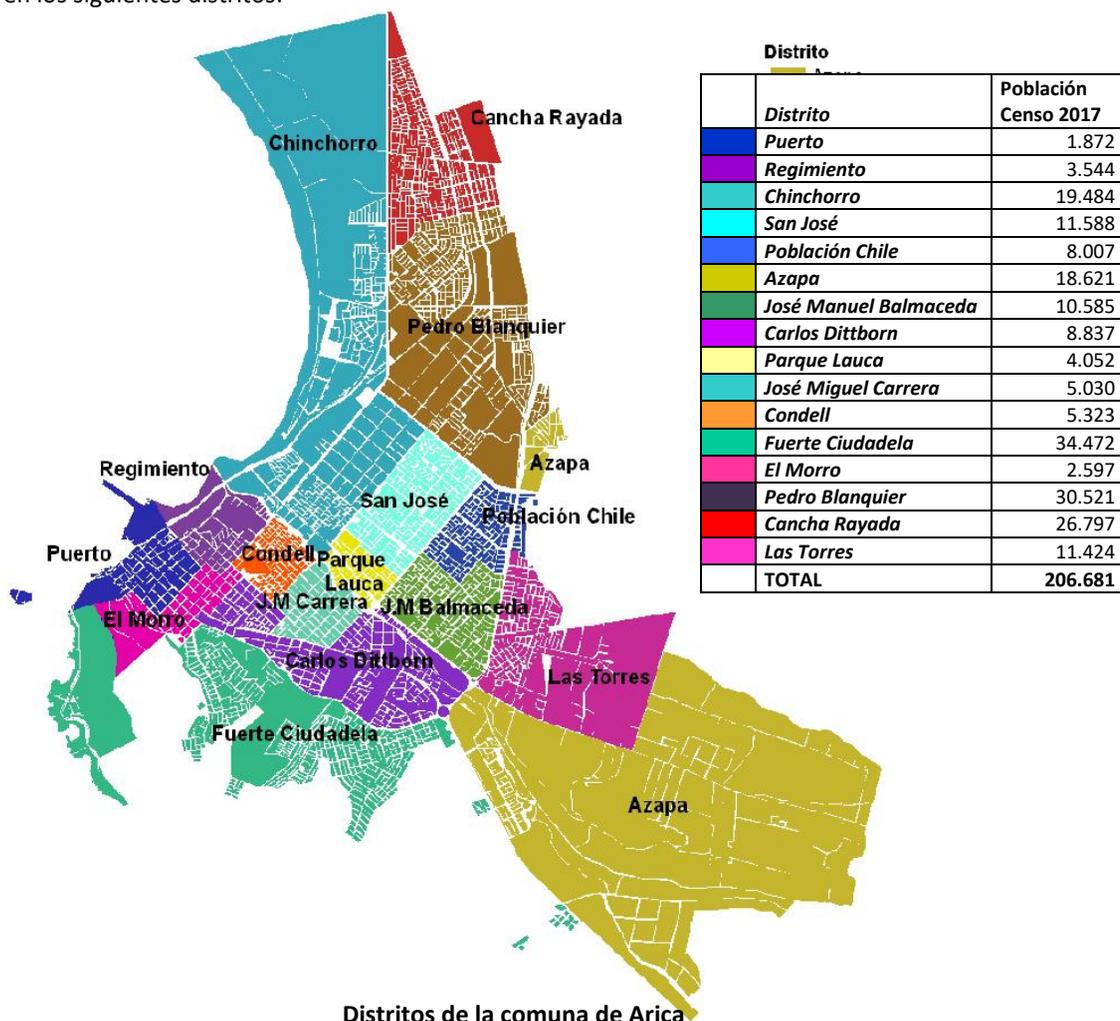
TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIONES
			Actual	Proyecto	
COLECTORAS					
Rafael Sotomayor	Desde Vicuña Mackenna hasta Santo Domingo	Existente	25,50		Mantener línea existente
	Desde Santo Domingo hasta eje calzada Av. San Ignacio de Loyola	Existente	30,00		Mantener línea existente
San Ignacio de Loyola	Desde Luis Valente hasta Rafael Sotomayor	Existente	43,00		Proyecto Sectra ejecutado
	Desde intersección con Rafael Sotomayor hasta Comandante San Martín	Existente	10,00	43,00	Proyecto Sectra Expropiación de 33.00 m al Oriente de la vía.
Luis Valente Rossi	Desde Tucapel hasta rotonda Manuel Castillo I.	Existente	San Ignacio 38.00 Universidad 37.00 Parinacota 22.50 Saucache Sur 29.00 Pampa Nueva Or. 39.00		Mantener línea existente
Circunvalación Oriente	Entre Av. Alcalde. Manuel Castillo hasta Cdte. San Martín	Proyecto		50,00	
SERVICIO					
Alcalde Edmundo Flores	Desde 18 de Septiembre hasta Oscar Belmar	Existente	16,00		
Capitán. Avelino Villagran	Entre L. Valente Rossi y Cerrillos	Existente	15,50		
	Cerrillos y Edmundo Flores	Existente	20,50		
Alcalde Oscar Belmar	Desde L. Valente Rossi hasta Edmundo Flores	Existente	15,00		Mantener línea existente
	Desde Edo. Flores hasta Nana Gutierrez..	Existente	20,00		
	Desde Nana Gutierrez hasta Limite urbano	Proyecto		20,00	Prolongación al sur de vía existente.
LOCALES					
Tobalaba	Edmundo Flores hasta Alfredo Wormald	Existente	Los Olivos 8.00 m Tucapel 10.00 m Agrup. Tarapaca Or.10.00 m		
La Florida	Edmundo Flores hasta Alfredo Wormald	Existente	Los Olivos 8.00 m Tucapel 13.00 m Agrup. Tarapaca Or. 8.00 m		
Feliciano Encina		Existente	13,00		
Miguel Squella	Nana Gutierrez hasta Feliciano Encina	Existente	15,00		

En conclusión, las normas urbanísticas vigentes en parte del Lote 2A, no permiten el desarrollo de proyectos de vivienda, motivo por el cual esta Secretaría Ministerial de vivienda y Urbanismo, acogió la solicitud del SERVIU de modificar el Plan Regulador Comunal de la ciudad de Arica, de manera de facilitar la materialización de conjuntos habitacionales correspondiente a los programas habitacionales del SERVIU, que beneficiará a 775 familias y que corresponden a aproximadamente 3. 100 habitantes. Este requerimiento responde también a la disposición por parte de Serviu de un terreno de 7,09 há (ex guañacagua 3) para un subcentro de equipamiento, con una ubicación más eficiente y centrada respecto a los conjuntos habitacionales existentes y proyectados.

4. ANTECEDENTES COMUNALES

4.1. DISTRITOS CENSALES.

Según los datos recolectados en el censo de población del año 2017, la comuna de Arica posee una superficie de 4.792,8 km² y una población de 206.681 habitantes. La comuna de Arica acoge al 97,7% de la población total de la región, de la cual un 5,30% corresponde a población rural y un 94,70% a población urbana. La comuna de Arica se divide en los siguientes distritos:



Distrito	Superficie (Há)	Superficie (Km2)	Población Censo 2017	Densidad Poblacional (Hab./Há)
1.- Puerto	117,0	1,2	1.872	15,9943
2.- Regimiento	69,9	0,7	3.544	50,7049
3.- Chinchorro	1.161,0	11,6	19.484	16,7815
4.- San José	111,3	1,1	11.588	104,0908
5.- Población Chile	91,0	0,9	8.007	88,0221
6.- Azapa	205.085,7	2.050,9	18.621	0,0908
7.- José Manuel Balmaceda	103,6	1,0	10.585	102,1756
8.- Carlos Dittborn	196,4	2,0	8.837	44,9852
9.- Parque Lauca	36,5	0,4	4.052	110,8812
10.- José Miguel Carrera	52,0	0,5	5.030	96,7396
11.- Condell	44,3	0,4	5.323	120,0882
12.- Fuerte Ciudadela	18.939,7	189,4	34.472	1,8201
13.- Chaca	68.632,7	686,3	315	0,0046
14.- El Morro	69,2	0,7	2.597	37,5018
15.- Chacalluta	42.644,5	426,4	2.867	0,0672
16.- Molinos	140.682,9	1.406,8	424	0,0030
17.- Pedro Blanquier	569,9	5,7	30.521	53,5509
18.- Cancha Rayada	385,3	3,9	26.797	69,5545
19.- Las Torres	289,0	2,9	11.424	39,5350
No Aplica			321	
TOTAL	479.282,0	4.792,8	206.681	0,4312

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

4.1.1. Composición de la Población por Distrito Censal

Distrito	Hombre	Mujer	Total
1.- Puerto	894	978	1.872
2.- Regimiento	1.719	1.825	3.544
3.- Chinchorro	9.337	10.147	19.484
4.- San José	5.622	5.966	11.588
5.- Población Chile	3.942	4.065	8.007
6.- Azapa	9.260	9.361	18.621
7.- José Manuel Balmaceda	5.107	5.478	10.585
8.- Carlos Dittborn	4.155	4.682	8.837
9.- Parque Lauca	1.951	2.101	4.052
10.- José Miguel Carrera	2.476	2.554	5.030
11.- Condell	2.520	2.803	5.323
12.- Fuerte Ciudadela	16.256	18.216	34.472
13.- Chaca	164	151	315
14.- El Morro	1.238	1.359	2.597
15.- Chacalluta	1.532	1.335	2.867
16.- Molinos	243	181	424
17.- Pedro Blanquier	14.602	15.919	30.521
18.- Cancha Rayada	12.678	14.119	26.797
19.- Las Torres	5.501	5.923	11.424
No Aplica	168	153	321
TOTAL	99.365	107.316	206.681

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

En el análisis de la Población Económicamente Activa (P.E.A) por distrito censal, y de acuerdo con lo establecido en la siguiente tabla se observan diferencias significativas, en cuanto a la población ocupada, cesantes y personas que están buscando trabajo por primera vez, lo cual hace sentido debido a que a veces los distritos están compuestos por muy poca población, lo que genera heterogeneidad en las observaciones.

Distrito	Por un pago en dinero o especies	Sin pago para un familiar	Tenía empleo pero estuvo de vacaciones con licencia, en descanso laboral, etc.	Se encontraba buscando empleo	Estaba estudiando	Realizó quehaceres de su hogar	Es jubilado, pensionado o rentista	Otra situación	Total
1.- Puerto	836	28	37	61	120	103	248	78	1.511
2.- Regimiento	1.602	23	73	141	233	276	406	93	2.847
3.- Chinchorro	8.652	162	371	618	1.711	1.451	1.343	506	14.814
4.- San José	4.482	109	174	409	1.112	1.046	1.365	452	9.149
5.- Población Chile	3.050	58	122	328	812	735	808	257	6.170
6.- Azapa	7.701	453	281	477	1.316	1.619	762	739	13.348
7.- José Manuel Balmaceda	4.156	60	173	440	1.198	923	1.048	300	8.298
8.- Carlos Dittborn	3.675	107	146	259	877	546	1.302	348	7.260
9.- Parque Lauca	1.627	35	65	172	400	302	521	169	3.291
10.- José Miguel Carrera	2.028	38	107	199	440	377	691	214	4.094
11.- Condell	2.151	28	84	174	518	463	648	188	4.754
12.- Fuerte Ciudadela	13.964	213	654	1.235	3.572	2.714	2.257	1.135	25.744
13.- Chaca	130	38	1	2	9	24	12	8	224
14.- El Morro	1.197	21	52	86	214	150	328	108	2.156
15.- Chacalluta	1.162	111	46	76	188	264	164	94	2.105
16.- Molinos	183	46	6	11	15	34	35	13	343
17.- Pedro Blanquier	11.837	190	548	1.181	2.927	2.678	1.914	1.167	22.442
18.- Cancha Rayada	10.241	150	467	1.150	2.656	2.205	1.642	754	19.265
19.- Las Torres	4.462	115	189	414	1.106	950	914	393	8.543
No Aplica	176	0	7	10	23	21	15	14	266
TOTAL	83.312	1.985	3.603	7.443	19.447	16.881	16.423	7.030	156.124

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017.

Analizando la situación del distrito según el tipo de trabajador para la Población Económicamente Activa ocupada (incluyendo cesantes), podemos ver que los mayores porcentajes de ocupación se concentran en el tipo asalariado y en el sector de Fuerte Ciudadela es el que concentra la mayor parte de Población activa.

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica" Art 50 LGUC

Expediente / Memoria

SEREMI MINVU – SERVIU ARICA Y PARINACOTA

Resumen Derechos y Capacidad Sondajes Arica

Nombre Grupo Captaciones	Q derechos (l/s)	Q capacidad explotación (l/s)
Total Derechos Valle Azapa	463+190=653	554
Total Derechos Subterráneos. Valle Lluta	321.5	245.81
Total Derechos Superficiales Valle Lluta	400	Fuente de reserva
Total Derechos Subterráneos Constituidos (*)	974.5	733.5
Total Derechos Constituidos (*)	1247	

- Sistema de Distribución.

Se ha subdividido este sistema en seis sectores de distribución, acordes al relieve y la disponibilidad de fuentes de agua ya descrita; cada sector dispone de estanques de cabecera a cotas de terreno suficientes para abastecer las redes dentro de los niveles de presión de norma (NCh 691) entre 15 y 60 m.c.a., y su detalle es:

Estanques Distribución Sistema Arica

Fuente: Planes Desarrollo Aguas del Altiplano 2016-2030

Recintos	Estanque	Tipo	Volumen [m3]	Cota Radier [msnm]
Pago de Gómez	Pago de Gómez	Semienterrado.	1.000	150,0
Saucache	Saucache	Semienterrado.	2.000	99,1
Saucache	Saucache	Semienterrado.	2.000	99,1
Cerro La Cruz	Cerro La Cruz	Semienterrado.	5.000	76,0
El Morro	El Morro	Semienterrado.	800	105,0
Chuño	Chuño 1 y Chuño 2	Semienterrados.	5.000x2	79,0

Fuente: Planes Desarrollo Aguas del Altiplano 2016-2030

- Áreas de Servicio y Proyecciones de Población / Demandas.

Según el Plan de Desarrollo 2016-2030 de Aguas del Altiplano para el Sistema Arica, la población servida presenta una cobertura de 100% sobre un Territorio Operacional de 2.831,75 Hás, y los caudales demandados de producción de agua potable proyectados serían los siguientes, en l/s:

Proyecciones de población y demanda de producción en Áreas Concesionadas

Horizonte	Año 2016		Año 2030	
	Habitantes	Q Max Día (l/s)	Habitantes	Q Max Día(l/s)
Arica	239710	756.6	297190	926.1

Fuente: PD AGUAS DEL ALTIPLANO 2016-2030

- SISTEMAS DE ALCANTARILLADO Sistemas Urbanos De Alcantarillado

Replicando la situación del agua potable, se tiene el servicio de alcantarillado de Arica bajo concesión de Aguas del Altiplano S.A. con idéntico Territorio Operacional, y con una cobertura de 99.3% en 2016 y 99.8% esperado para 2030. Las redes de recolección convergen hacia las Plantas Elevadoras de Aguas Servidas (PEAS) John Wall en el sector norte poniente y Chinchorro Sur que sirve el área sur poniente, ambas emplazadas en las inmediaciones del borde costero. Estas dos plantas más el aporte de las redes con flujo gravitacional alimentan la planta de tratamiento preliminar Chinchorro provista de cámara de rejillas y conminutores, y recientemente con el agregado de rejillas finas auto limpiantes que mejoran su eficiencia. Una PEAS impulsa el efluente al emisario submarino Chinchorro Norte. Según se establece en el Plan de Desarrollo de Aguas del Altiplano S.A., el emisario submarino de Arica tiene de 900 mm de diámetro y 2160 m de longitud, con capacidad para 1062 l/s; cuenta con dos ramales terminales provistos de difusores que le permiten una adecuada dispersión y consiguiente cumplimiento con los estándares del DS 90.

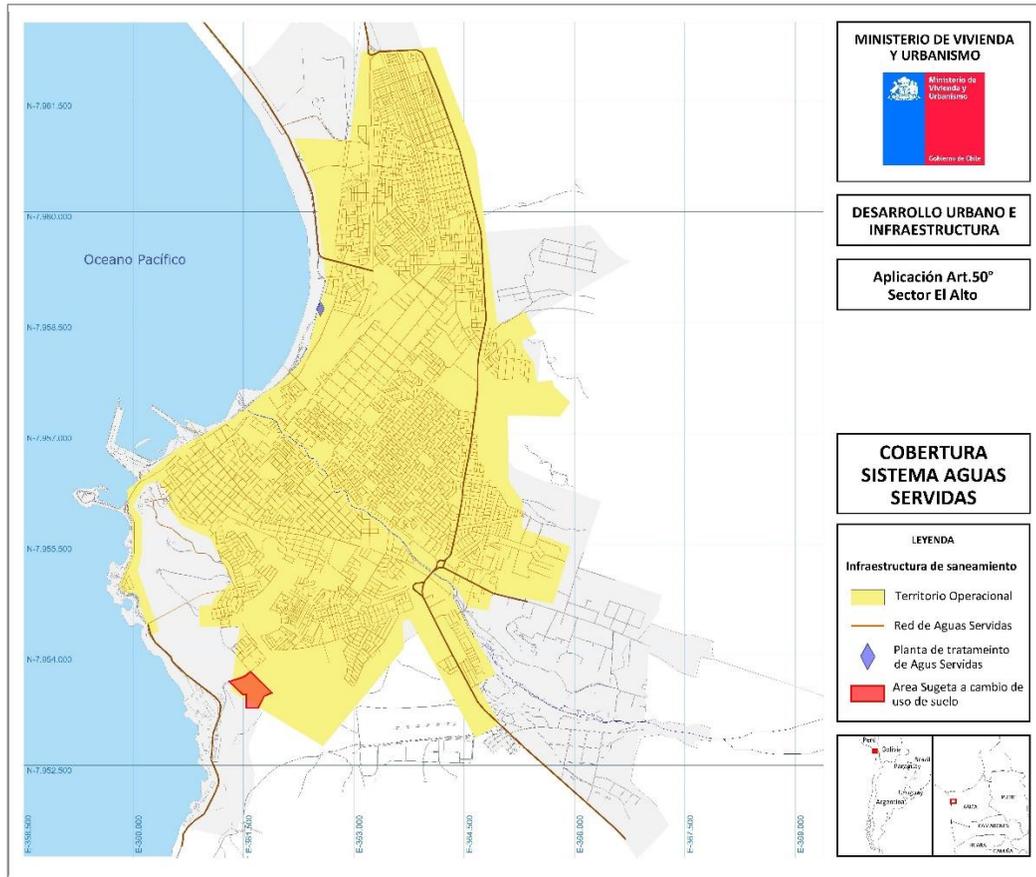
SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS AUTORIZADOS

Actualizado al 06/10/2016

Empresa	Nombre Planta	Localidad que Atiende	Tipo de Tecnología	Cuerpo Receptor	Norma Aplicada - Tabla
AGUAS DEL ALTIPLANO	ES CHINCHORRO NORTE	ARICA	EMISARIO SUBMARINO	MAR	DS 90/00 - Tabla 5

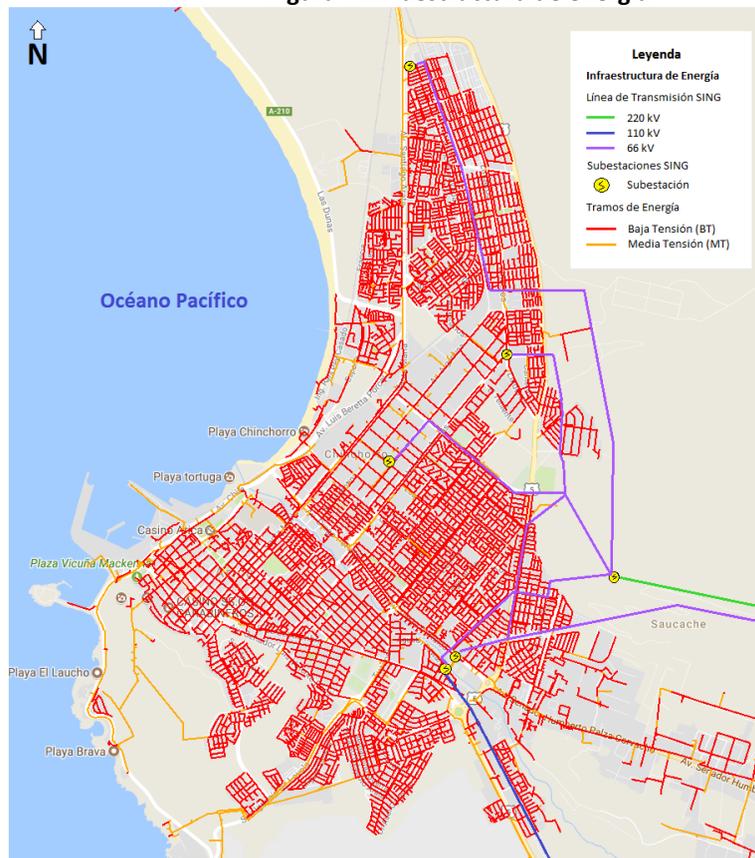
Respecto al Sector El Alto esta área se encuentra dentro del territorio operacional de Aguas del Altiplano y cuenta con servicios de Agua Potable y Alcantarillado.

Figura 3 Cobertura Sistema aguas servidas



Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

Figura 4 Infraestructura de energía



4.3. ANÁLISIS DE SERVICIOS

Usos de suelo existentes en el área

La accesibilidad a los bienes públicos urbanos constituye una dimensión trascendental de la integración social, y un aspecto central de la calidad de vida urbana de las personas. Tales bienes corresponden a elementos sustanciales que provee la ciudad para la vida cotidiana, y abordan dimensiones diversas tales como salud, educación, áreas verdes, cultura, deporte, entre otros.

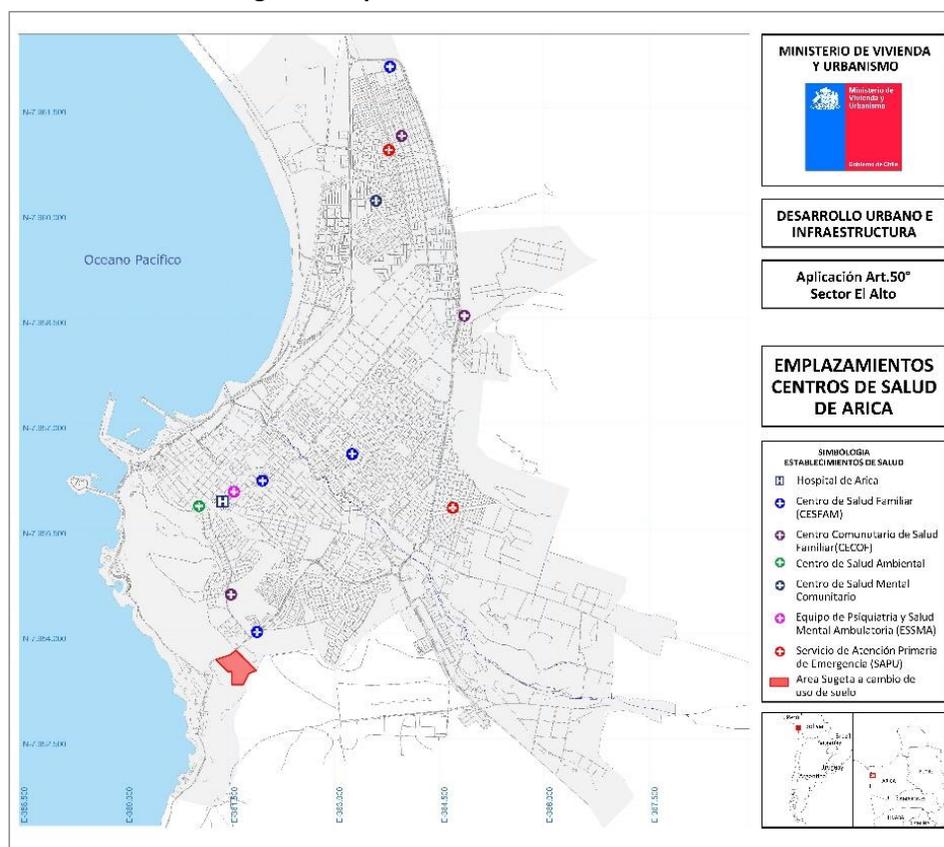
El uso de suelo predominante en el entorno inmediato al Lote 2A, objeto de la modificación propuesta, es el residencial, con presencia fundamentalmente de la vivienda unifamiliar, se observan también algunos equipamientos educacionales de enseñanza básica y media, equipamientos de salud, deportivo y equipamiento de comercio básico asociado principalmente a las residencias (almacenes de barrio) y principal vía estructurante como es Av. San Ignacio de Loyola.

4.3.1. Accesibilidad a Establecimientos de Salud

Respecto los establecimientos de salud de la comuna de Arica, se estima que los Hospitales, Consultorios y Servicios de Atención Primaria de Urgencia (SAPU), presentan una cobertura a escala de ciudad, lo que significa que existe una alta concentración y especialización de servicios de salud y urgencia dentro del área urbana. Esto quiere decir que potencialmente, podrían atender la demanda de toda la comuna.

En términos generales, la ciudad de Arica posee 14 centros de salud, 13 de los cuales corresponden a centros de atención primaria, y un Hospital Regional; se localizan y concentran, en su mayoría, en el centro-poniente, y de forma más difusa, en la zona norte de la ciudad.

Figura 5 Emplazamiento Centros de Salud de Arica



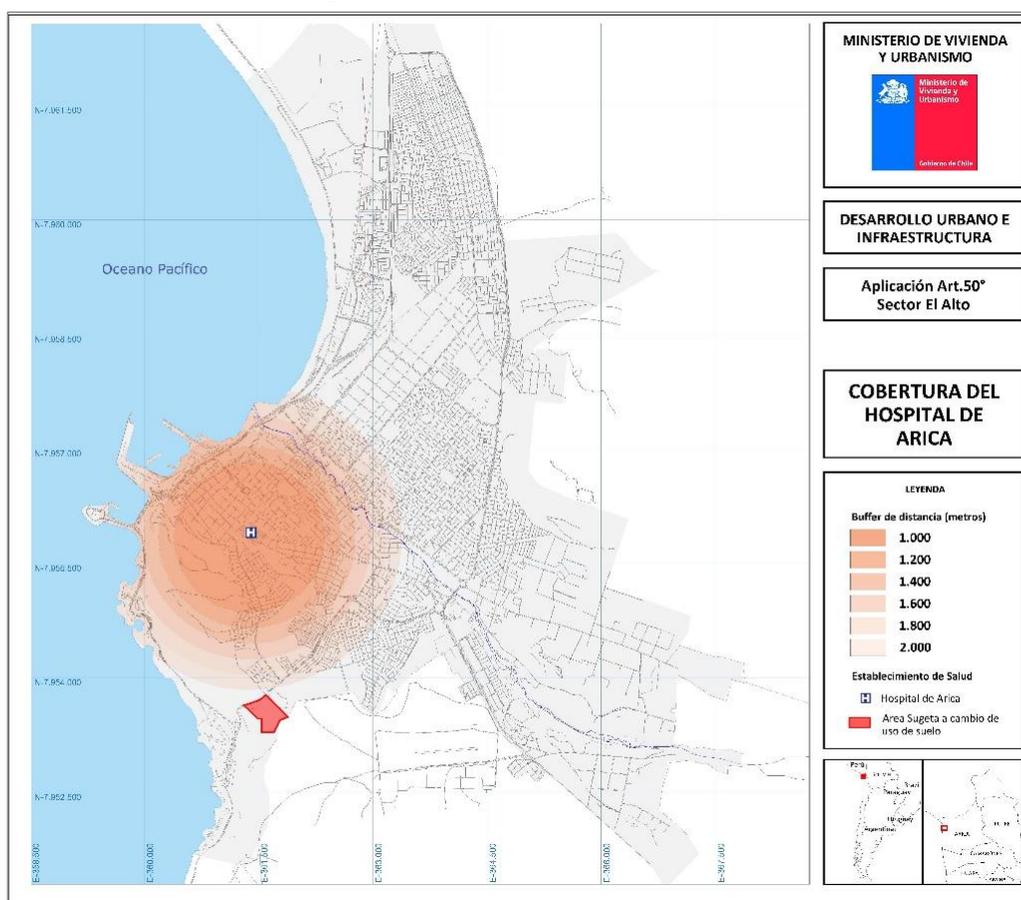
Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

En cuanto las tipologías de los servicios de salud, se han establecido dos categorías para el análisis de buffer o áreas de cobertura. La primera se refiere al Hospital de Arica, el cual posee una mayor capacidad de carga y atención, y de especialidades médicas. La segunda categoría se refiere a los centros de salud de atención primaria y consultorios, específicamente SAPU y CESFAM.

En relación con esto, se establece un radio de cobertura alrededor del hospital inicialmente, de aproximadamente 2 kilómetros. Complementario a esto se revisa, específicamente para el área de intervención, la relación entre la

cobertura territorial y los grados de accesibilidad de acuerdo con la movilidad y geografía del sector, variables determinantes al momento de evaluar el acceso a estos bienes urbanos.

Figura 6 Gráfico Cobertura del Hospital de Arica



Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

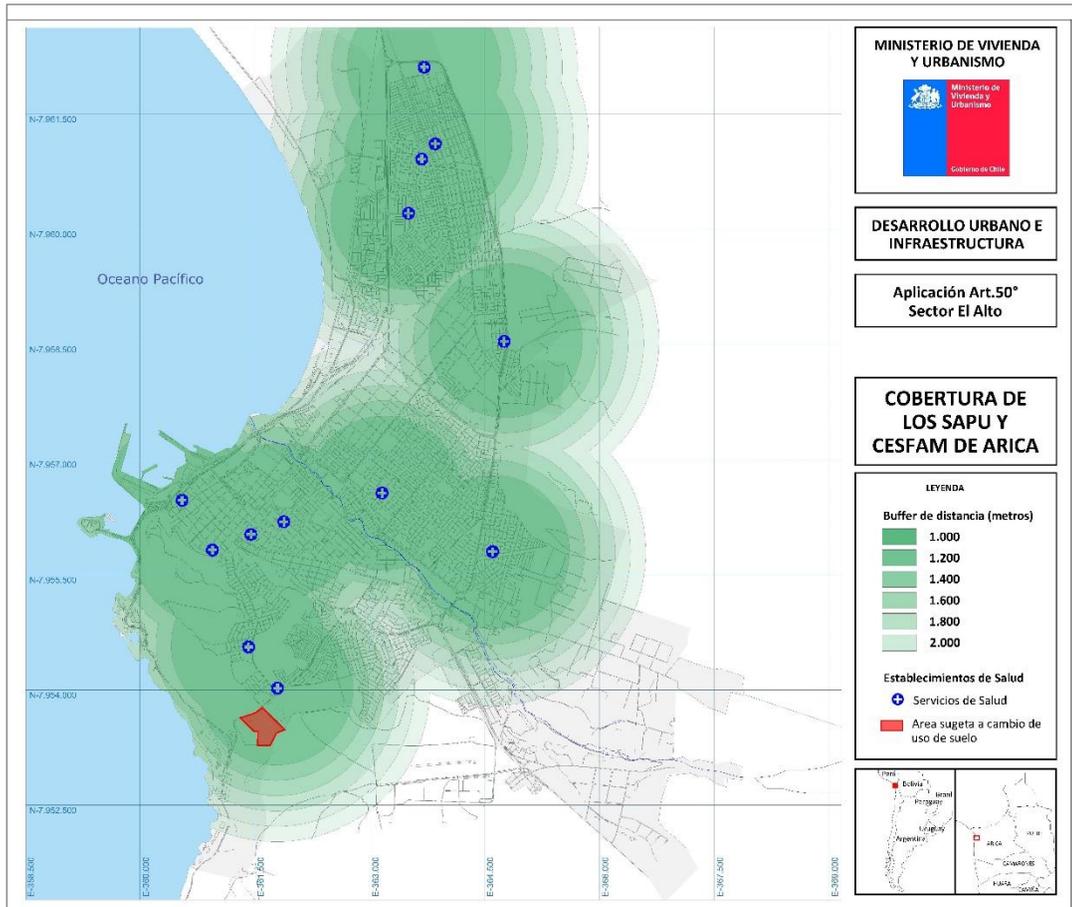
El área correspondiente al sector El Alto se encuentra en el límite del área de cobertura del Hospital, en cuanto a la distancia radial de 2 kms, lo cual se ve agravado por las condiciones geográficas y de la movilidad del sector que dificulta la accesibilidad a este centro de salud.

En la segunda categoría de análisis, se revela una mayor proporción en la distribución de los servicios de salud de atención primaria, generando una cobertura casi total de la zona urbana de la ciudad.

Para esta categoría se realiza el mismo ejercicio con el mismo rango o área de cobertura de 2 kms, para los Servicios de Atención Primaria de Urgencia (SAPU) y los Centros de Salud Familiar (CESFAM). Se observa que este tipo de establecimientos, presentan una alta cobertura respecto su distribución y posibilidades de acceso de la población para atenciones primarias.

SIGLA	NOMBRE TIPOLOGÍA	NOMBRES	DIRECCIÓN	DEPENDENCIA
CESFAM	Centro de Salud Familiar	Centro de Salud Familiar Sur-Oriente	Av. R. Sotomayor con San Ignacio de Loyola.	Municipal
CECOF	Centro Comunitario de Salud Familiar	Centro Comunitario de Salud Familiar Cerro La Cruz	AV. Rafael Sotomayor 1496	Servicio de Salud

Figura 7 Gráfico Cobertura de los SAPU y CESFAM de Arica



Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

Al analizar el área se comprueba que el Sector El Alto cuenta con cobertura correspondiente a CESFAM ubicado en Av. San Ignacio de Loyola con Rafael Sotomayor y también con un CECOF en Av. Rafael Somayor con Mar Caribe.

4.3.2. Accesibilidad a establecimientos educacionales

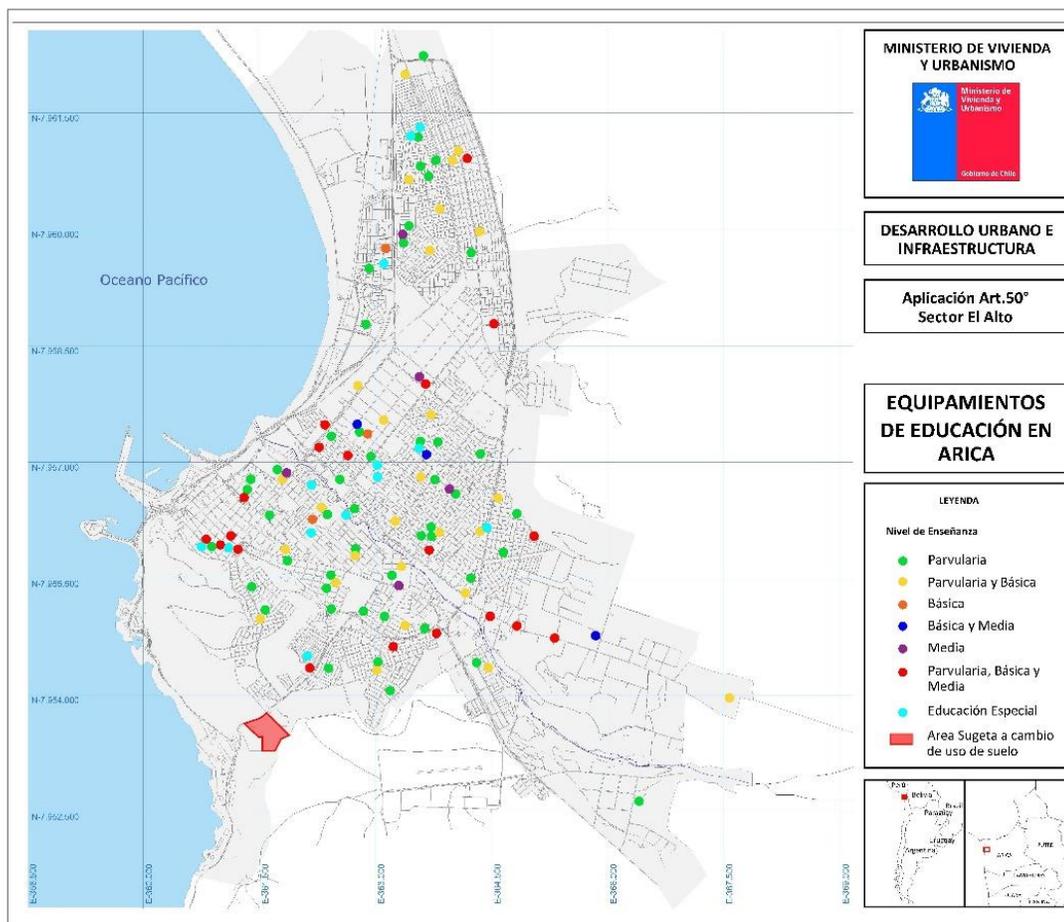
Se realiza un análisis de cobertura de los establecimientos educacionales de la ciudad de Arica, considerando una oferta de este tipo de establecimiento distribuida en educación inicial (jardines infantiles), y educación básica (colegios y liceos).

Ambos niveles de educación corresponden a servicios de bienes públicos urbanos fundamentales para la definición de la calidad de vida de las personas, en la medida que son cruciales para las trayectorias académicas, la movilidad social y las oportunidades en general. La proximidad respecto los establecimientos educacionales y la vivienda se hace más relevante a menor edad, ya que las posibilidades de desplazamiento autónomo son más limitadas, y porque significa un apoyo crucial para las madres que requieren volver a sus labores profesionales.

Los establecimientos educacionales son evaluados en base a dos categorías: para establecimientos de **educación inicial** (jardines infantiles) se considera una distancia de **500 metros** desde el establecimiento al centro de la manzana. Mientras que para los establecimientos de **educación básica**, se considera una distancia de **1.000 metros** del centro de la manzana al establecimiento, principalmente porque a mayor edad, el niño/a puede desplazarse de forma más autónoma a pie o en transporte público.

En términos generales, la ciudad de Arica posee 116 establecimientos educacionales, de los cuales 48 corresponden a jardines infantiles y 68 a establecimientos de educación básica y/o media; se localizan y concentran, en su mayoría, en el centro-poniente, y en la zona norte de la ciudad.

Figura 8 Cobertura de equipamientos de Educación en Arica



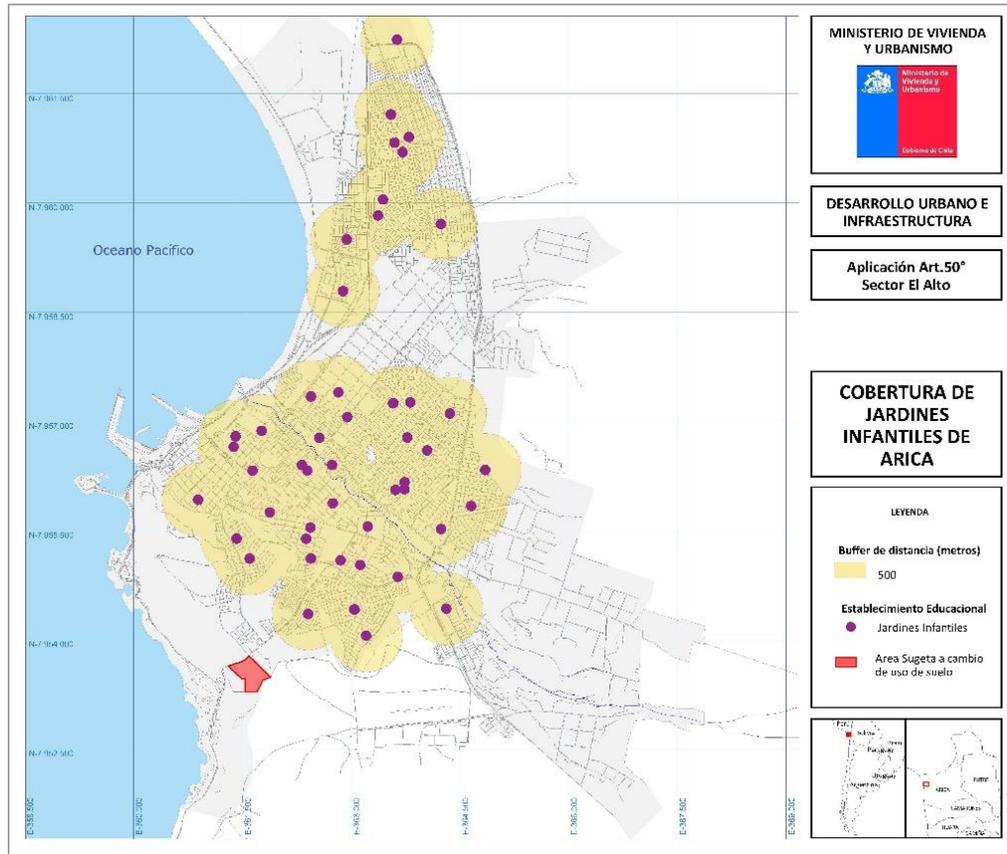
Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

Los jardines infantiles, dada su orientación parvularia y preferencia de la demanda, tienen una escala mucho más local que cualquier otro establecimiento.

**Establecimientos Educativos Municipales sector Sur de la Comuna de Arica
Reconocidos por el Ministerio de Educación**

	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	CONDICIÓN	DIRECCIÓN
Establecimiento Educativos reconocido por Ministerio de Educación	ESC. GRAL. PEDRO LAGOS MARCHANT	Urbano	AVENIDA R. SOTOMAYOR 1639
Establecimientos Educativos Particulares Subvencionados Reconocidos por el Ministerio de Educación, 2013	COLEGIO MIRAMAR	Urbano	SAN IGNACIO DE LOYOLA
	ESC ESP DE LENG SENDERO DEL SABER	Urbano	JUANITA HOWARD MIRADOR DEL PACIFICO
	ESCUELA ESPECIAL DE LENG. PIECECITOS DE NIÑO	Urbano	RAFAEL SOTOMAYOR
	ESCUELA ESPECIAL DE LENGUAJE AMANK'AY	Urbano	LIONEL VALCARCE ROCCO
	ESCUELA ESPECIAL DE LENGUAJE ILLIMANI	Urbano	EL TABO
Establecimientos Parvularios dependientes de JUNJI y Fundación Integra, Comuna de Arica	JARDIN INFANTIL DUMBO	Urbano	MAR DEL NORTE 1380 POB. MIRAMAR
	JARDIN INFANTIL RAYITO DE SOL	Urbano	POBL. SAN MARCOS, PSJE. RODELILLO N" 2192
	JARDIN INFANTIL TORTUGUITA	Urbano	CARTAGENA 1132 POB. BAQUEDANO
Establecimientos Técnico- Superior	NO HAY		

Figura 9 Gráfico Cobertura de los jardines infantiles de Arica



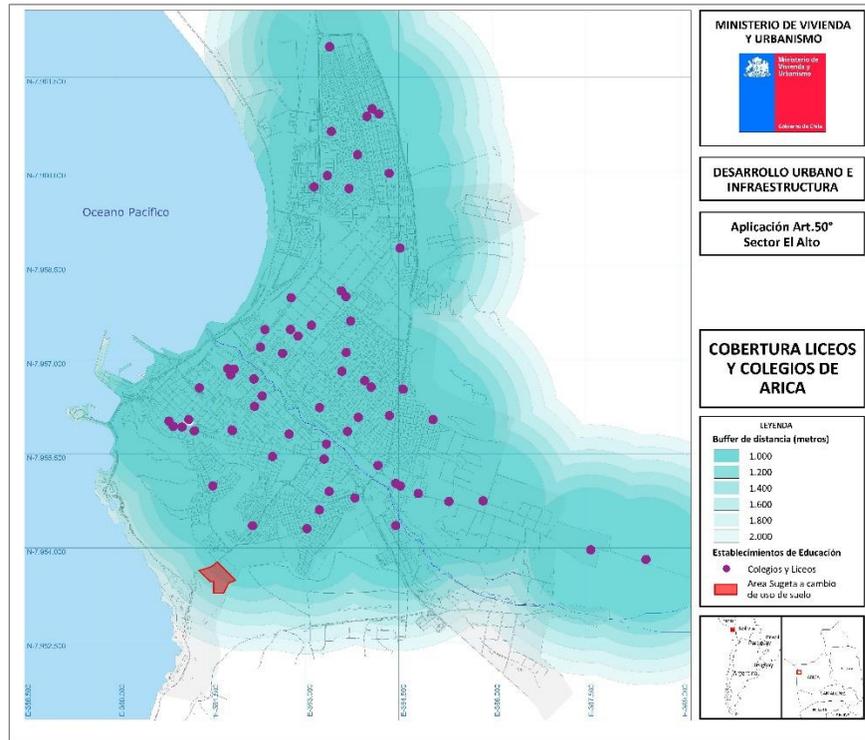
Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

Al analizar el área se constata la necesidad de jardines infantiles para el sector El Alto.

Los liceos y colegios por su parte, se especializan en educación básica, aunque algunos incluyan también enseñanza media. Por esta razón, su escala es más intermedia y tiene una cobertura mayor a la de los jardines infantiles y aquellos que solo cubren una demanda de educación básica. Tanto para liceos como para colegios, se determinó un radio de influencia de 1.000 metros como cobertura máxima para aquellos de educación básica, y se aumentó a 2.000 metros la cobertura, en los casos donde contemplen educación media. El mapa muestra en términos generales, una cobertura similar a la de educación inicial, pero con una mayor concentración de equipamientos de este tipo en la zona urbana.

En la zona sur por su parte, donde se localiza el polígono de intervención, existe una escasa oferta de este tipo de establecimientos. Si bien la cobertura territorial da cuenta de un margen de accesibilidad razonable, es importante considerar si efectivamente la poca cantidad de establecimientos existentes en el área, da cabida a la demanda local sobre la cantidad de matrículas que entrega dichos establecimientos, lo cual se ve acrecentado con la cantidad de departamentos en construcción en el área.

Figura 10 Gráfico Cobertura de los Liceos y Colegios de Arica

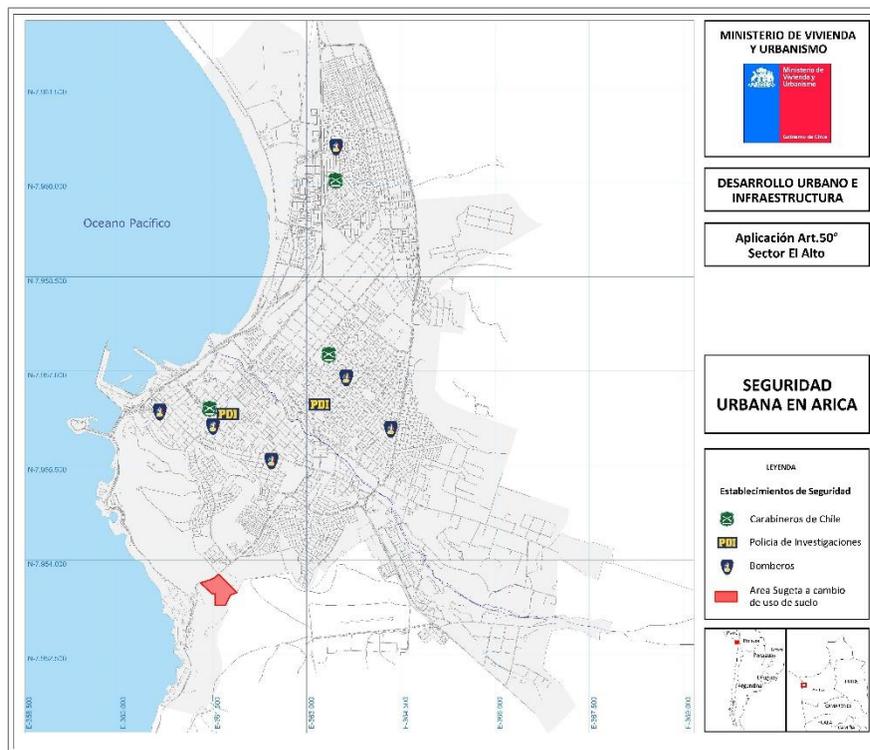


Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

Los establecimientos localizados en el territorio presentan una clara tendencia a concentrarlos en el sector céntrico de la ciudad de Arica. **El equipamiento de los sectores de Expansión Sur, son considerados medio a bajo** (sector al que pertenece esta propuesta) áreas que concentran gran parte de la población con bajos recursos de Arica y resalta en este sentido una falta en la distribución equitativa de los establecimientos en estas superficies de territorio.

4.3.3. Accesibilidad a servicios de seguridad urbana

Figura 11 Localización de servicios básicos de seguridad urbana en Arica



Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

Otro aspecto fundamental para evaluar la calidad urbana y los niveles de accesibilidad, se refiere a la cobertura a servicios básicos de seguridad, tales como carabineros, PDI y bomberos. Su importancia radica en otorgar **accesibilidad a todos los centros urbanos respecto de cualquier emergencia que implique la seguridad de sus**

habitantes. En este sentido, la presencia de carabineros y bomberos permite calibrar aspectos de violencia y seguridad, así como también, de prestación de servicios frente a cualquier emergencia.

De acuerdo con la planimetría se observa que la ciudad concentra la localización de sus bienes y servicios urbanos en dos zonas, la zona norte de la ciudad, y el centro de Arica, quedando todas las zonas hacia el sur de la ciudad desprovistas de servicios de seguridad.

Los establecimientos de seguridad se presentan existentes en el sector **Expansión Sur** corresponde a la sede de la Defensa Civil el cual se encuentra a 2.000 m aproximadamente del área.

4.3.4. Análisis de equipamiento de espacios públicos

Al igual que para los servicios, la accesibilidad a los equipamientos correspondientes a bienes públicos urbanos, constituye una dimensión crucial para la definición de la calidad de vida urbana de las ciudades. En este sentido, los equipamientos cumplen una función social significativa, y contribuyen en la generación de ciudades más integradas y eficientes en la gestión de las garantías territoriales disponibles.

Para ello se realizará un análisis de los equipamientos referentes a: áreas verdes; espacios de valor paisajístico; y áreas deportivas y recreativas de acceso público.

La población urbana de la ciudad de Arica, según el INE 2017 corresponde a un total de 206.681 habitantes, abarcando un 93,36% del total de población Comunal. El total de áreas verdes públicas urbanas comunales corresponde a 1.047.101,610 m², lo que significa un 2,178% de la superficie urbana y equivale a 5,343 m² por habitante. Esta cifra es menor a la recomendación mínima de 9 m² por habitante que realiza la Organización Mundial de la Salud (OMS), pero representa no obstante un parámetro aceptable para los estándares internacionales que definen un requerimiento aproximado de 6m² por habitante. Este cálculo se hace sin evaluar la consolidación de dichas áreas.

Áreas Verdes Públicas Urbanas (excluye El Morro y áreas producto de vialidad), Comuna de Arica	
SUPERFICIE TOTAL AREAS VERDES COMUNA en m² (SIN MORRO / SIN ROTONDAS Y BANDEJONES)	1.047.101,610
% DE LA SUPERFICIE TOTAL COMUNAL	2,178
SUPERFICIE (m²) POR HABITANTE	5,343

Fuente: PRCA (Diagnóstico actualizado, Consultora POLIS)

En un segundo ejercicio, integrando ahora el parámetro de consolidación al momento de obtener resultados, se obtiene que el total de áreas verdes consolidadas para la comuna es de 460.846,36 m², lo que significa un 0,96% de la superficie urbana comunal y corresponde a 2,35 m² por habitante. Las áreas verdes consolidadas representan solamente un 46,08% del total de áreas verdes catastradas en el área urbana comunal.

Esta cifra de 2,35 m² por habitante dista mucho de todas las recomendaciones mínimas internacionales y no se considera suficiente para la población de la comuna, por lo que se concluye preliminarmente que es de alta relevancia mejorar la consolidación de las áreas verdes de Arica, que si bien existen como superficies destinada a tal uso, no se encuentran acondicionadas para el mismo.

Resumen Consolidación de Áreas Verdes Públicas Urbanas, Comuna de Arica

AREA URBANA COMUNAL	SUPERFICIE (M2)	SUPERFICIE (Ha)	% DEL TOTAL DE A.V.	% SUPERFICIE U. COMUNAL	M ² POR HAB.
ÁREAS VERDES CONSOLIDADAS	460.846,36	46,08	44,01	0,96	2,35
AREAS VERDES NO CONSOLIDADAS	586.255,25	58,63	55,99	1,22	2,99
ÁREAS VERDES TOTALES *	1.047.101,61	104,71	100,00	2,18	5,34

Fuente: PRCA (Diagnóstico actualizado, Consultora POLIS) (*Sin contar Morro de Arica, Bandejonos y Rotondas)

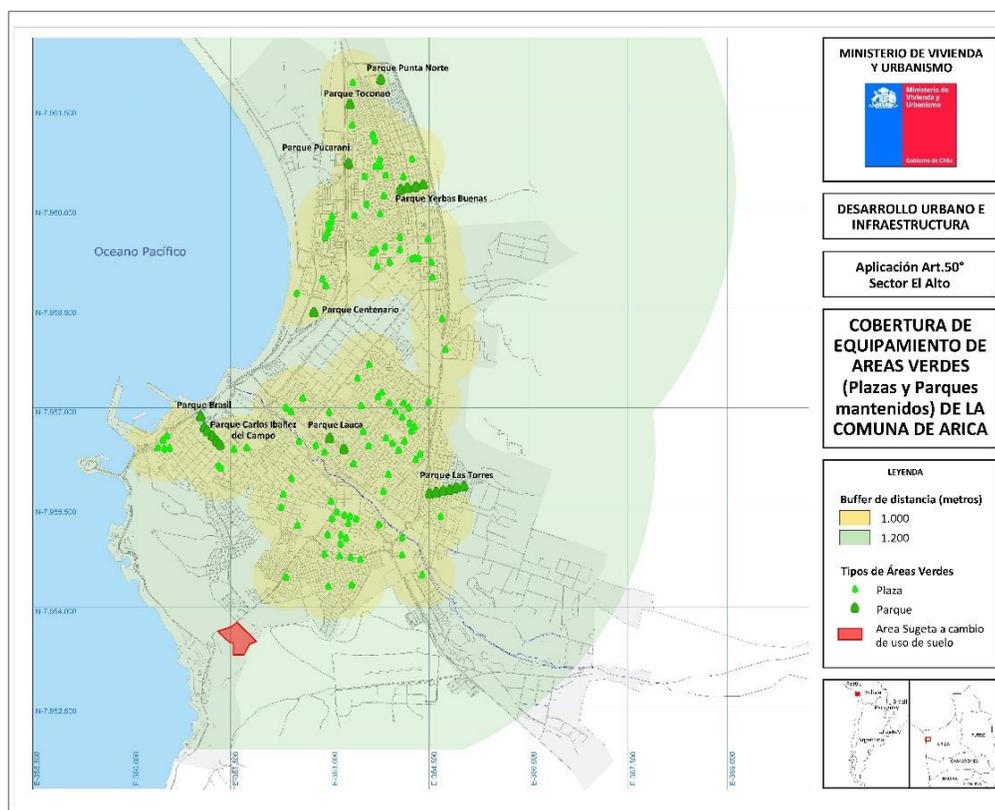
En cuanto a las **áreas verdes**, estas se distinguen en dos grupos: plazas y parques, los cuales presentan diferencias respecto a la escala urbana que abordan, a mayor superficie, más funciones es capaz de prestar al entorno y por lo tanto, más incentivos para que los usuarios recorran distancias más largas para acceder a ellos. Las áreas verdes de menos de una hectárea (10.000 m²) corresponden a plazas, y aquellas que superan esa superficie, a parques.

Las plazas por su parte, permiten y favorecen la interacción a nivel local, mientras que los parques, permiten una mayor integración e interacción entre diversas personas de distintas zonas de la ciudad. Una baja accesibilidad a áreas verdes, puede asociarse a efectos perjudiciales a nivel ecológico y ambiental, como también en el ámbito

social a nivel local. Tanto su ausencia a nivel de dotación y cobertura, como su dimensión de calidad (mantención), son frecuentemente encontradas y asociadas a zonas segregadas. Evaluar su dotación, como su calidad, permite identificar situaciones de segregación residencial, y permite eventualmente avanzar hacia el desarrollo de entornos más inclusivos y con mejor calidad de vida. Por otra parte, es importante considerar que Arica pertenece a una zona con clima desértico costero, por lo cual, el análisis respecto la calidad de estos espacios debe realizarse considerando una flora nativa y propia de esta zona climática, que permita efectivamente, asegurar un mantenimiento eficiente.

En cuanto a la distancia para evaluar la cobertura y accesibilidad de los equipamientos existentes en el área urbana, se tomará como referencia un estándar diferenciado, siendo para las plazas mantenidas una distancia de **500 metros, y 5.000 metros** para los parques (DESE, 2017). Se hace hincapié en el hecho que las plazas sean mantenidas, ya que este dato es el que permite evaluar el estado de estos lugares, y su impacto en la calidad de vida del barrio. De esta manera se evita que cualquier espacio liberado o residual pueda considerarse un área verde.

Figura 14 Cobertura de Equipamiento de Áreas Verdes (Plazas y Parques mantenidos) de la comuna de Arica



Fuente :Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

El análisis de cobertura de la comuna de Arica da cuenta de una gran cantidad de áreas verdes, plazas y parques, dispuestos dentro del área urbana, los cuales se concentran en dos grandes polos, la zona norte y zona centro sur de la ciudad, quedando varias zonas urbanas sin mayor cobertura. Sin embargo, muchos de estos equipamientos no presentan un estado óptimo de mantención.

La cobertura territorial de 500 metros para las plazas y 5.000 metros para los parques, da cuenta de una concentración más difusa en la zona centro sur de Arica, enfocado en los barrios existentes en esta área.

En cuanto a los parques, dada la escala urbana de Arica, el área de cobertura de parques, basada en un estándar de 5.000 metros, sobrepasa los límites urbanos.

En el área de influencia de la zona de intervención, esta realidad se contrapone con lo anterior, puesto que la principal área verde existente corresponde a plazas de escala barrial, ubicadas en los intersticios de los barrios y de superficies acotadas. No existe un parque cerca de la zona que dé cabida a las distintas actividades recreativas, deportivas, y de dotación de vegetación en las proximidades del área a intervenir, a pesar de ser una zona con predominancia de uso residencial que se encuentra en expansión, por lo que se evidencia la necesidad de nuevas áreas verdes de mayor tamaño, y el mejoramiento de los equipamientos existentes de este tipo.

La identificación de áreas verdes en el área de intervención, pone especial atención en la consolidación de éstas, así como también en su grado de equipamiento y en la presencia de juegos infantiles. Se marcará con un dígito 1 en los casos en que se cumpla la condición y con un 0 cuando ésta no se presente, se analizan los siguientes puntos : equipamiento (EQ), juegos infantiles (JI) y nivel de consolidación (CO). En la categoría equipamiento, se observa la presencia de usos complementarios como instalaciones deportivas, sociales, de recreación, comercio o culto, que aporten al área verde con actividad y atracción de población; mientras que en la categoría de consolidación, se toma en cuenta si el área verde presenta una imagen de uso habitual, vegetación, mobiliario urbano y otros indicadores que permitan inferir sobre su nivel de reconocimiento, uso y cuidado.

-Parques Urbanos

Parques catastrados, Comuna de Arica

TIPO	NOMBRE	DIRECCION	EQ	JI	CO
Parque Menor	Parque Lineal 6	S. Ignacio de Loyola con Luis Gallardo	0	0	0
Parque Urbano Comunal	Parque Morro de Arica	Morro de Arica	0	0	0
EQUIPAMIENTO, JUEGOS CONSOLIDACION %			0	0	0

Fuente: Elaboración propia en base a catastro Polis.

De los parques existentes en el Parque San Ignacio de Loyola no presenta consolidación, sin embargo es importante señalar que producto del desarrollo habitacional del área el alto, se encuentran en etapa de diseño dos áreas Verdes con carácter de Parques Urbanos y que corresponden a

- Parque Villa Altos de Mar . Superficie 1 há
- Parque El Alto Etapa 1 Superficie 2,5 há

-Plazas existentes en el area

NOMBRE	DIRECCION	SUPERFICIE	EQ	JI	CO
PLAZA NN122	M. SQUELLA CON RAMÓN AHUMADA	1.740,853	1	1	0
PLAZA NN123	F. ENCINA CON SAN IGNACIO DE LOYOLA	1.364,387	1	1	0
PLAZA NN124 - JV37	S. I. DE LOYOLA CON R. SOTOMAYOR	900,921	1	1	0
PLAZA NN135	SAN ANTONIO CON REÑACA	1.212,386	0	1	0
PLAZA NN136	MAITENCILLO CON RAFAEL SOTOMAYOR	399,956	0	0	0
PLAZA NN137	CARTAGENA CON PELLEHUE	1.234,479	0	1	0
PLAZA NN138	CARTAGENA CON SANTO DOMINGO	2.414,023	1	0	0
PLAZA NN139	RAFAEL SOTOMAYOR CON LLICO	1.106,925	0	1	0
PLAZA NN140	MAR NEGRO CON MICHIGAN	664,331	0	0	0
PLAZA NN141	MARACAIBO CON MAR CARIBE	814,239	1	1	0
PLAZA NN142	SAN MARCOS CON PAPUDO	1.019,508	1	0	0
PLAZA NN261	NANA GUTIERREZ CON COLINA	2.591,124	0	0	0
PLAZA NN262	COLINA CON ALFONSO N. ARAYA	868,753	0	0	0
PLAZA NN263	IQUIQUE CON ALFONSO N. ARAYA	429,633	0	0	0
PLAZA NN264	MATAVERI CON ALFONSO N. ARAYA	891,999	0	0	0
PLAZA NN265	TOBALABA CON PASAJE 3	821,728	0	0	0
PLAZA NN266	TOBALABA CON PASAJE 3	1.020,819	0	0	0
PLAZA NN267	TOBALABA CON PASAJE 7	379,259	0	0	0
PLAZA NN268	TOBALABA CON PASAJE 5	353,332	0	0	0
PLAZA NN269	TOBALABA CON CALLE 1	644,730	0	0	0
PLAZA NN270	TOBALABA CON PASAJE 7	391,192	0	0	0
PLAZA NN271	ANTONIO MESA CON CARLOS ESCUTI	2.069,868	1	0	0
PLAZA NN272	R. SOTOMAYOR CON STO. DOMINGO	1.517,572	0	0	0
PLAZA NN273	CONCON CON CARTAGENA	534,727	0	0	0
PLAZAS	EQUIPAMIENTO, JUEGOS CONSOLIDACION %		7	7	0

Fuente: Elaboración Propia en base a Catastro Polis

De la totalidad de las plazas, el resumen de evaluación nos indica que el grado de equipamientos, juegos infantiles y consolidación es muy bajo, con un 29% de equipamientos y 0 % consolidación.

Por otra parte, los **equipamientos de tipo deportivo**, son complementarios a los equipamientos de áreas verdes, dado que muchas veces este tipo de equipamiento se instala al interior de plazas y parques como parte de la oferta programática que ofrecen tales lugares. En Arica se observa una alta dotación de canchas deportivas de uso público, y cinco complejos deportivos, de uso público y privado.

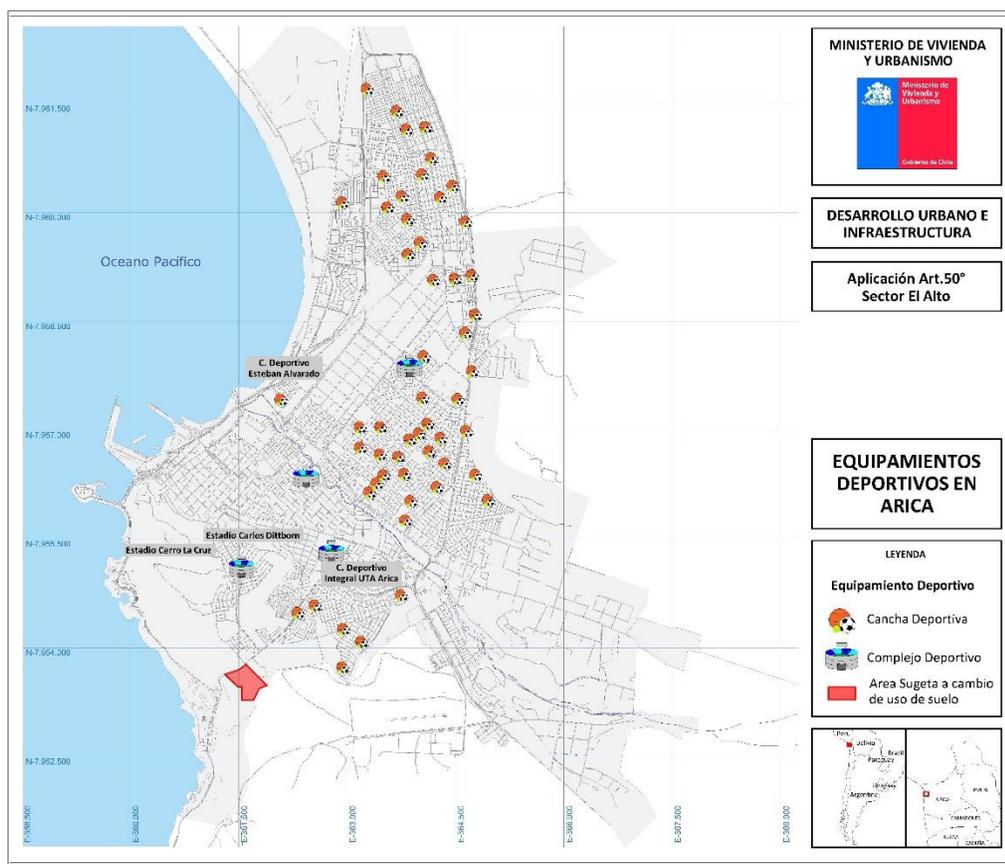
El área presenta un equipamiento deportivo correspondiente al Estadio Cerro La Cruz, dada la proximidad del Estadio Carlos Dittborn se ha considerado también como parte del sector.

Cuadro resumen del Equipamiento Deportivo Público, sector sur de Arica

NOMBRE	U	TIPOLOGIA	DIRECCIÓN
Complejo Deportivo Carlos Dittborn	1	Complejo Deportivo	18 de Septiembre con Tucapel

TIPO	NOMBRE	UBICACIÓN	SUP. TERRENO (m2)
Cancha de Futbol	MULTICANCHA - 26	CONSTANZA CON MAR ROJO	2.866,093
Multicancha	MULTICANCHA - 18	S. L. VALENTI R. CON SAN I. DE LOYOLA	470,090
	MULTICANCHA - 23	CURIÑANCO CON VENTANAS	481,699
	MULTICANCHA - 28	SAN I. DE LOYOLA CON RAFAEL SOTOMAYOR	369,673
	MULTICANCHA - 29	SAN I. DE LOYOLA CON RAFAEL SOTOMAYOR	541,999
	MULTICANCHA - 30	SAN IGNACIO DE LOYOLA CON CHIGUAYANTE	350,810
	MULTICANCHA - 31	SAN IGNACIO DE LOYOLA CON CHIGUAYANTE	365,995
			5.446,359

Figura 15 Dotación de equipamiento deportivo en Arica



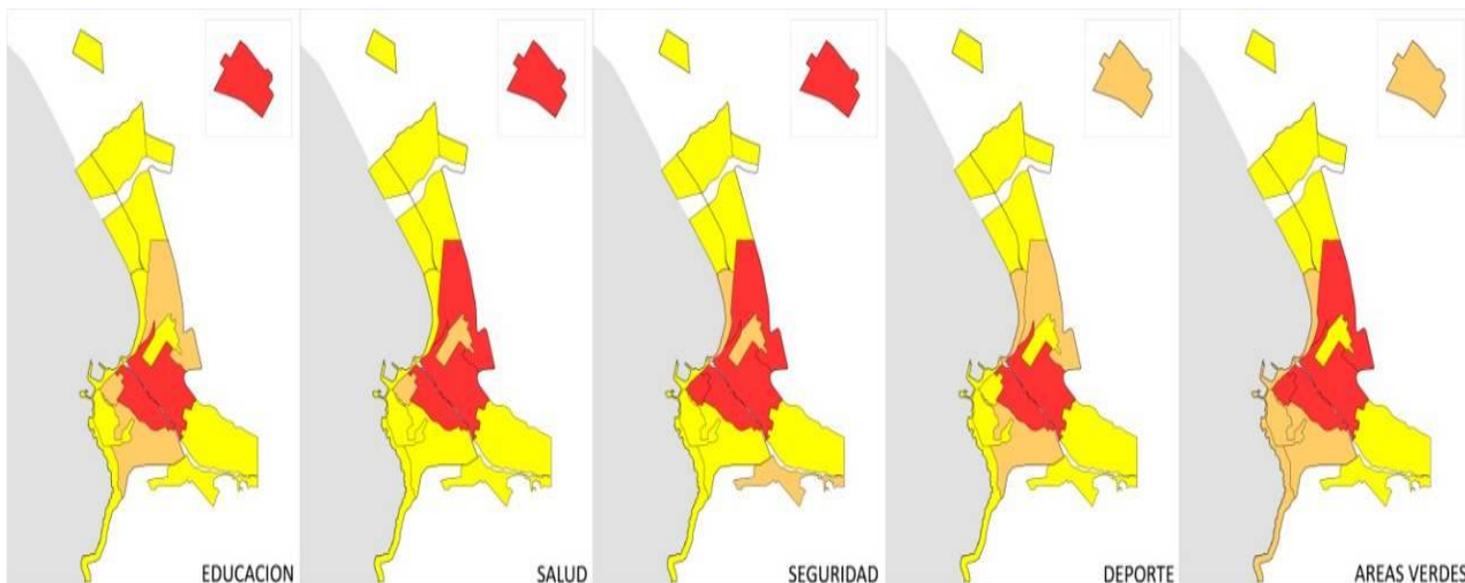
Fuente : Elaboración propia en base a antecedentes Modificación PRCA.

En relación al Equipamiento Deportivo existente en el área, se puede concluir que este es bajo, por lo que se requieren nuevas instalaciones con el fin de suplir el déficit.

4.3.5. Análisis de Equipamientos Básicos

A partir del análisis territorial de los diferentes tipos de equipamientos básicos públicos presentes en la comuna de Arica, con el objetivo de entender su patrón de localización dentro del sistema urbano y evaluar su distribución en el territorio, se obtienen los siguientes resultados:

Sectores en Arica de acuerdo a tipos de equipamiento.



Fuente: PRCA (Estudio y Diagnóstico Prospectivo actualizado, Consultora POLIS)

Tabla 10: Síntesis Análisis Territorial de Equipamientos Básicos y Áreas Verdes públicos en Arica.

MACROSECTOR	EDUC.	SALUD	SEGUR.	DEPOR.	A. VERDES	FACTOR
BORDE COSTERO NORTE	0	0	0	0	0	0
BORDE COSTERO CENTRO NORTE	0	0	1	1	1	3
BORDE COSTERO CENTRO HISTORICO	0	0	0	0	1	1
BORDE COSTERO SUR	0	0	0	0	1	1
CENTRO HISTORICO	1	1	2	0	2	6
EXPANSION EXTREMO SUR	0	0	1	0	0	1
EXPANSION SUR	1	1	0	1	1	4
EXPANSION CENTRO SUR	2	2	2	2	2	10
EXPANSION CENTRO NORTE	2	2	2	2	2	10
EXPANSION NORTE	1	2	2	1	2	8
EXPANSION EXTREMO NORTE	0	0	0	0	0	0
ZONAS INDUSTRIALES NORTE	0	0	0	0	0	0
ZONA INDUSTRIAL CENTRO	0	1	1	0	0	2
MORRO	0	0	0	0	1	1
VALLE DE AZAPA	0	0	0	0	0	0
SAN MIGUEL DE AZAPA	2	2	2	1	1	8
TOTAL POR TEMA	FACTOR	9	10	13	8	14
	%	28,1	31,3	40,6	25,0	43,8

Fuente: PRCA (Estudio y Diagnóstico Prospectivo actualizado, Etapa II Consultora POLIS)

La sumatoria por cada macro sector, entrega un factor máximo 10 de resultado, lo que corresponde a un sector que obtiene categoría alta de grado de equipamiento en todas las temáticas estudiadas (educación, salud, seguridad, deporte y áreas verdes). La Expansión Sur presenta igual grado de equipamiento (4), lo que expone una problemática actual al corresponder a un sector residencial de la ciudad, que si bien no se encuentra completamente desarrollado, alberga ya una gran cantidad de población y requiere la implementación de equipamientos, especialmente considerando el desarrollo habitacional que presenta actualmente.

-Demanda por Transporte

El principal modo de transporte es la **caminata**, con una participación del **36,4%** del total de viajes en la ciudad, el automóvil el 31,9%, los taxibuses el 10,4% y los taxi colectivos el 12,7%.

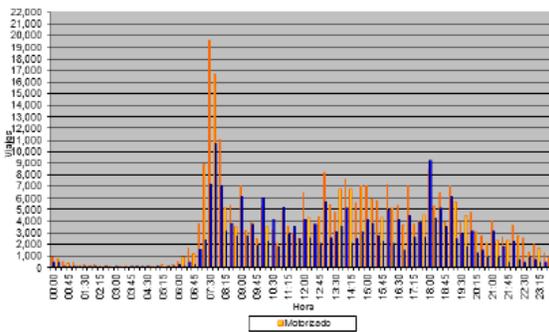
El 23,5% de los viajes son de trabajo; el 21,2% de estudio y el 55,3% se generan por otros propósitos.

La tasas de motorización de Arica es de 210 veh/1000 Hab; la más alta después de las regiones de Iquique (244) y Punta Arenas (270). Además el 50% de los hogares posee al menos un vehículo en el hogar.

La hora punta de la mañana se produce entre la 7:15 hrs. y las 8:15 hrs. En el cuarto de hora que comienza a las 7:30, se produce el 5,6% del total de viajes diarios.

Los períodos punta mediodía y punta tarde son mucho menos marcados que la mañana. Entre las 1:00 y las 6:00 hrs. prácticamente no se generan viajes en la ciudad.

En términos de distribución, los viajes internos en las macrozonas norte, nororiente y suroriente representan cerca del 25% de los viajes y la mayor cantidad de viajes entre macrozonas se produce entre el centro y



- Transporte Público

Los taxibuses transportan el 10,4% de la demanda. La velocidad comercial es de 26 km/hr.

La tarifa es de 400 \$/pax.

No existen facilidades para el transporte público masivo.

Los costos de operación mayores son en la macrozona norte (5,1%).

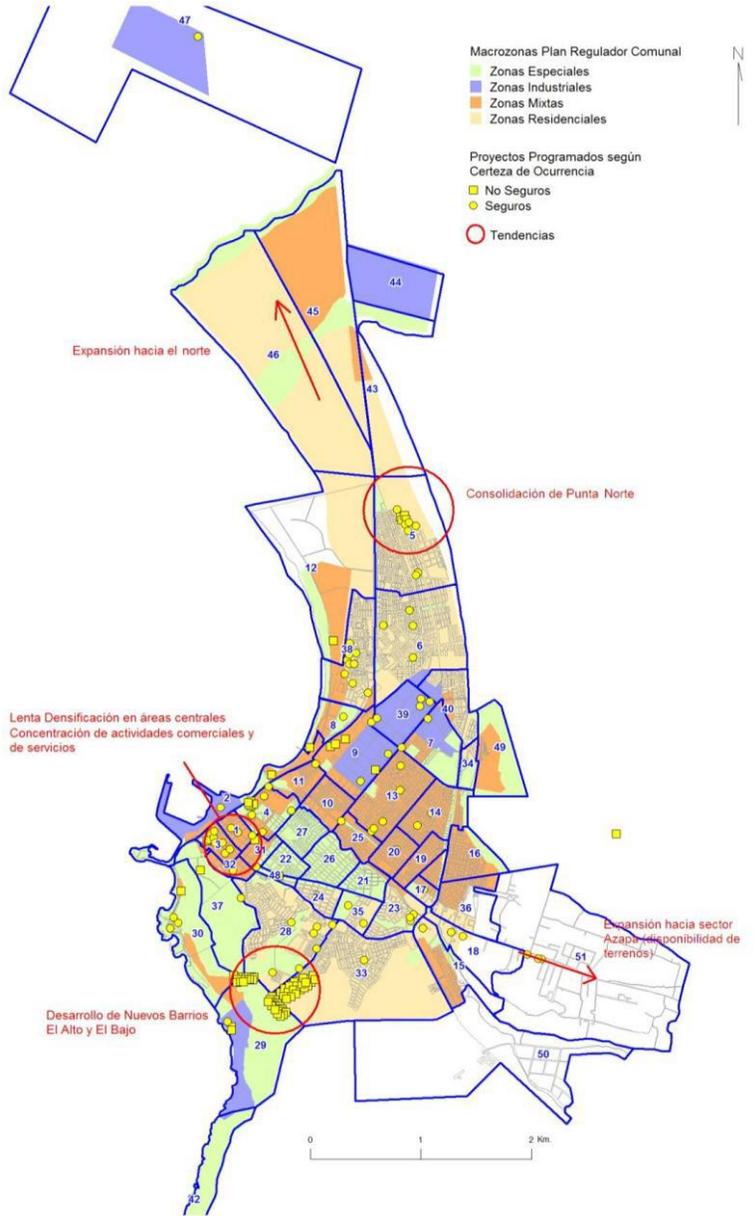
Los taxis colectivos transportan el 12,7% de la demanda.

La velocidad comercial es de 34 km/hr.

La tarifa es de 600 \$/pax.

El taxi colectivo tiene cobertura espacial similar a los taxis buses.

Los costos de operación son bajos



TAXI BUSES	PM	FP	PMD	PT
N° Lineas	15	15	15	15
Frecuencia Mínima	0,33	0,67	0,33	0,00
Frecuencia Media	2,78	5,51	5,09	5,31
Frecuencia Máxima	6,67	11,0	9,67	9,67

TAXIS COLECTIVOS	PM	FP	PMD	PT
N° Lineas	28	28	28	28
Frecuencia Mínima	1,33	0,00	0,00	0,00
Frecuencia Media	15,18	18,50	13,47	14,10
Frecuencia Máxima	42,67	47,56	34,00	32,44

- Red de Transporte Publico de la ciudad



RED DE TRANSPORTE TAXIS- COLECTIVOS



RED DE TRANSPORTE TAXIS-BUSES

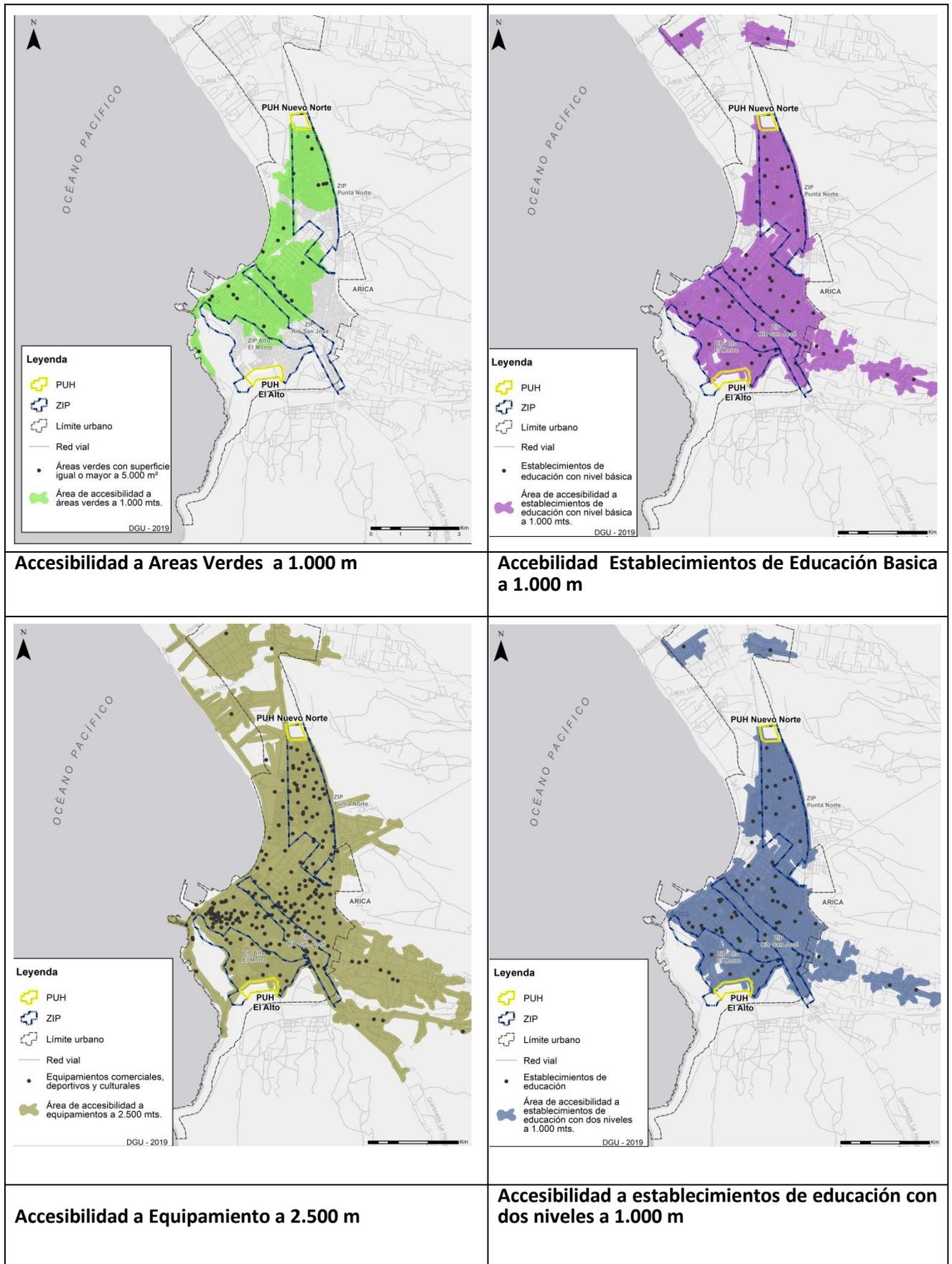
Vías asociadas a los servicios de transporte público

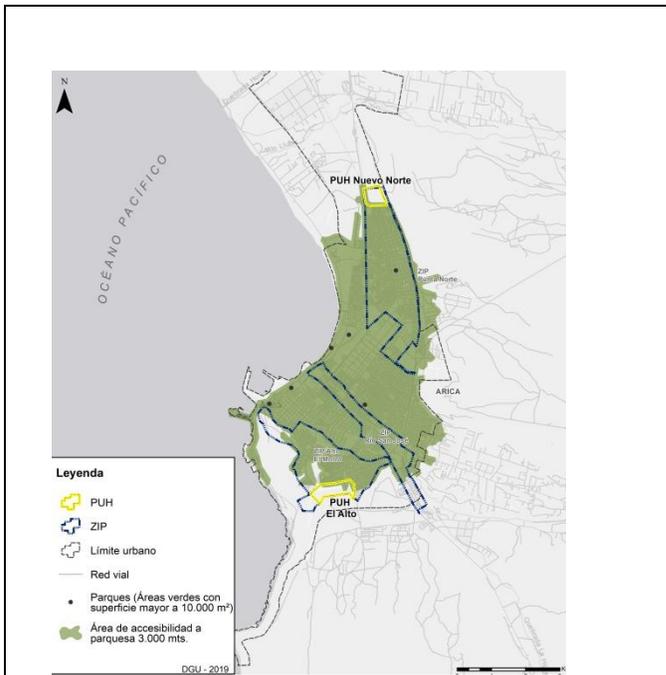
Las Rutas de Transporte Público Mayor mostrados en la imagen anterior indican las siguientes líneas:

Las Rutas de Transporte Público Mayor	Rutas de Transporte Público Menor
<ul style="list-style-type: none"> - Color verde muestra el recorrido de la Línea N°1. - Color rojo muestra el recorrido de la Línea N°2. - Color Blanco muestra el recorrido de la Línea N°4. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zona 4 (área de color amarillo) Líneas 3, 14, 21, 24, U30, U31, U32. - Zona 5 (área de color gris) Líneas 5, 12, 13

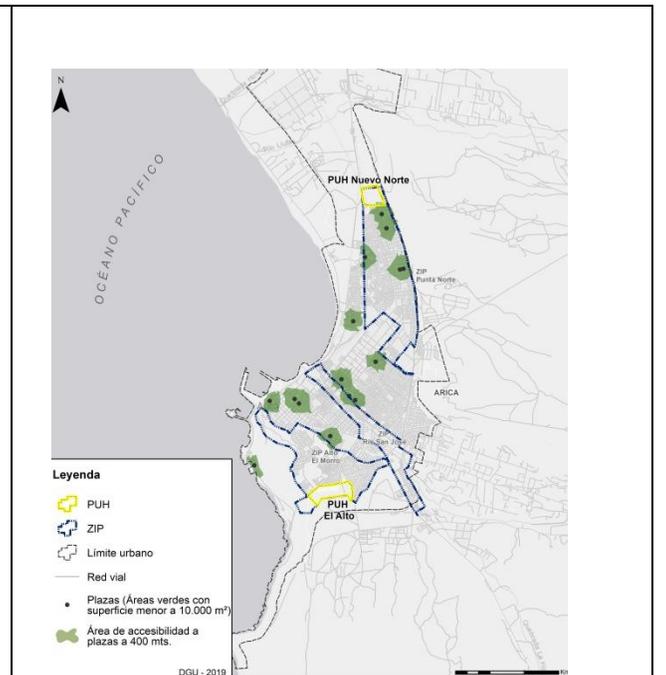
4.3.6. Consolidación del Area

A partir de la definición de Planes Urbanos Habitacionales el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la División de Desarrollo Urbano en base a información del INE, CENSO 2017, MINEDUC, MIDESAL, se ha realizado levantamientos **estándares mínimos de calidad y cobertura para los bienes públicos urbanos** con el fin de Garantizar el acceso equitativo a bienes públicos urbanos.

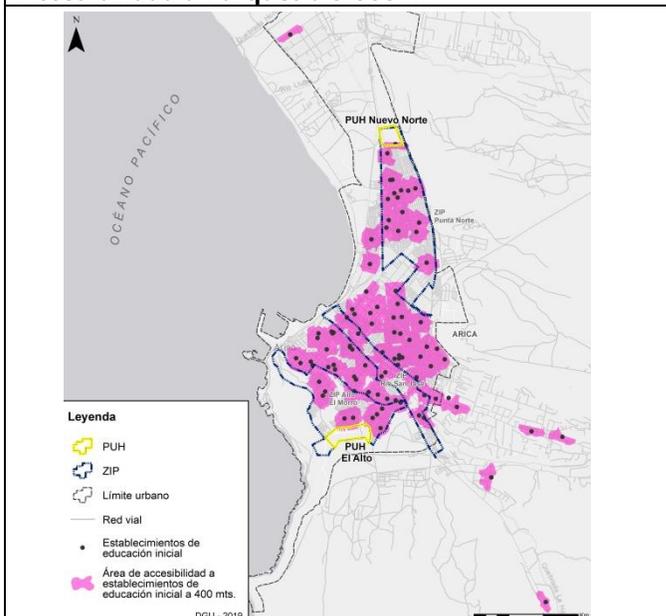




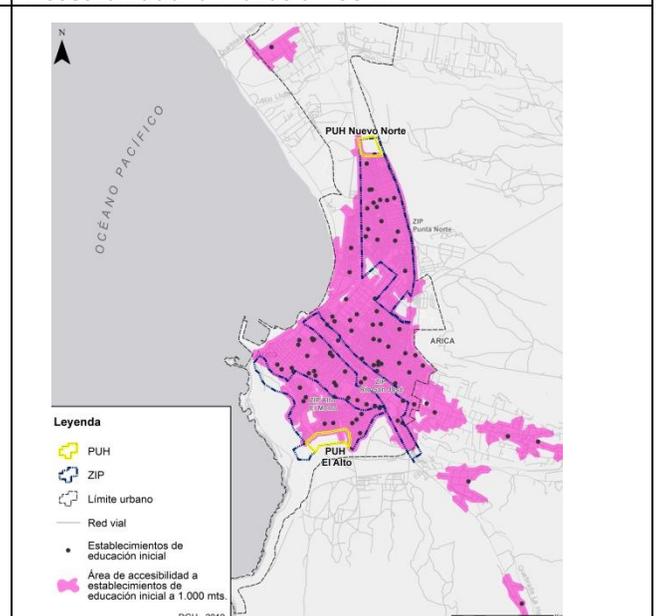
Accesibilidad a Parques a 3.000 m



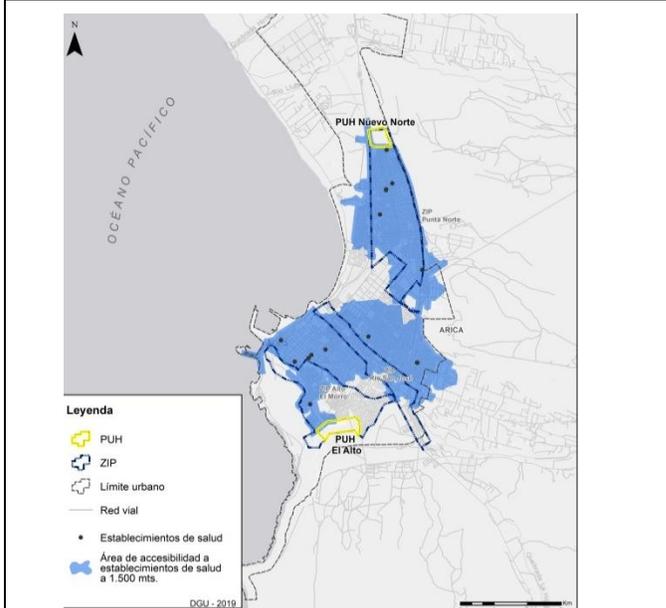
Accesibilidad a Plazas a 400 m



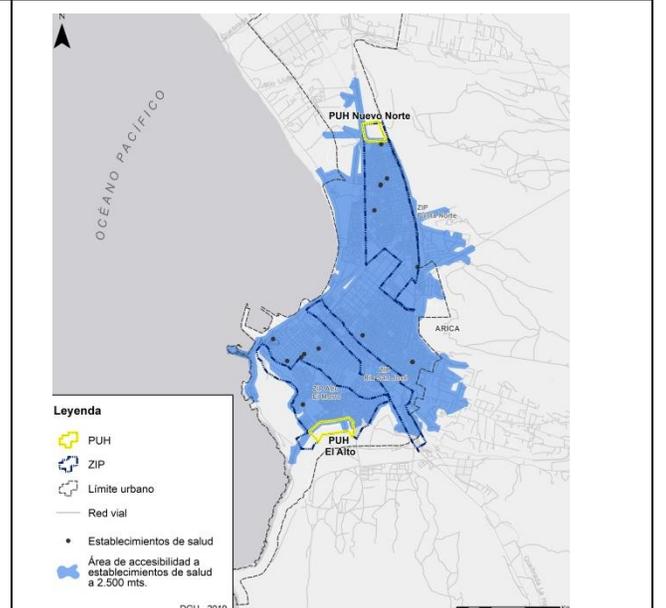
Accesibilidad a Establecimientos de Educación Inicial a 400 m



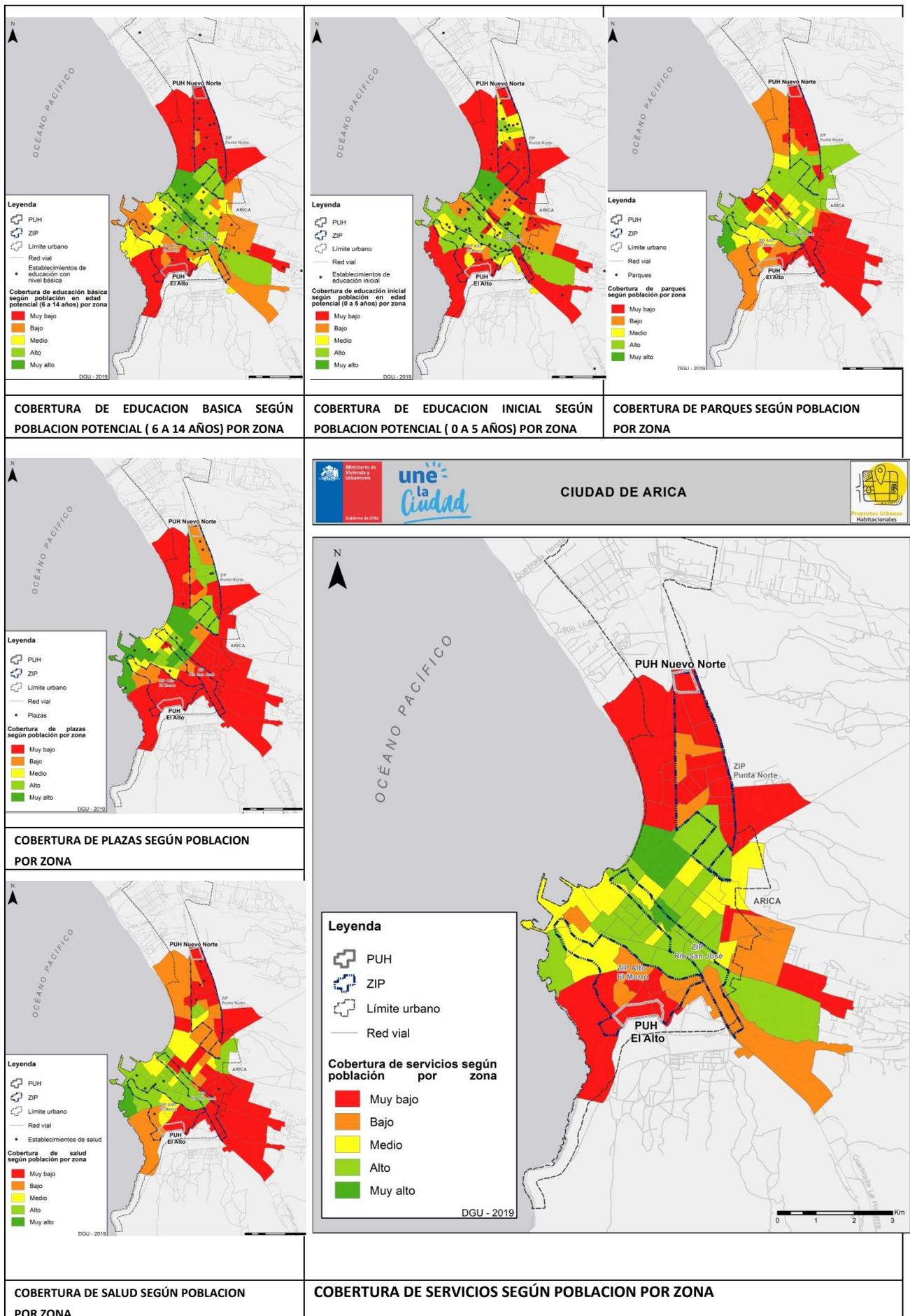
Accesibilidad a Establecimientos de Educación Inicial a 1.000 m



Accesibilidad a Establecimientos de Salud a 1.500 m



Accesibilidad a Establecimientos de Salud a 2.500 m



De la información obtenida se concluye la deficiencia de servicios para el sector de El Alto, especialmente relacionadas con Educación Básica e Intermedia, Salud, Plazas, Seguridad y Equipamientos en general. Es importante indicar que este déficit será abordado con la materialización de un subcentro de equipamientos en el sector ex Guafacagua 3 y áreas de equipamientos propuestas mediante la modificación del Plan Regulador Comunal.

4.4. PLAN URBANO HABITACIONAL

En consideración al déficit existente en el área, la disponibilidad de terrenos, proximidad con área céntrica de la ciudad, es que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Arica y Parinacota, ha desarrollado en el Sector El Alto, una propuesta urbana correspondiente a una **Zona de Interés Público**, el cual contempla diversas acciones como el desarrollo de Macroubanización de terrenos, soluciones habitacionales y de Espacios Públicos, Reconversión de un sector que presentaba alto grado de deterioro producto de la salinidad del suelo existente el área. Para ello, se ha buscado realizar una solución integral para el área; que logre generar, potenciar y/o recuperar la capacidad de esta pieza urbana, para conformar áreas socialmente integradas e interrelacionadas, con mejores estándares de calidad urbana, con accesos a equipamientos colectivos y servicios urbanos.

Es así como las intervenciones planteadas responden a esta mirada macro para el sector, en el cual convergen los lineamientos ministeriales y la visión urbana de la ciudad, basada en:

- Estrategias de sostenibilidad
- Integración Urbana y social
- Elevar estándares urbanos
- Regeneración de Barrios postergados
- Recuperación de barrios históricos y centros urbanos
- Promoción del uso de suelo equilibrado

La Zona de Interés Público El Alto declarada en el área Oriente de la ciudad, recoge una serie de proyectos e iniciativas que actualmente se encuentran en desarrollo en el área, y que corresponde a:



- Proyectos Habitacionales
- Parques Urbanos
- Implementación de Sub centro de Equipamientos
- Mejoramiento de Vialidad y conectividad existente.
- Intervenciones a través de Programa Barrio con mejoramiento de sectores.

4.5. RECONVERSIÓN URBANA SECTOR GUAÑACAGUA

El traslado del Conjunto habitacional correspondiente al loteo "Guañacagua III" producto de los daños estructurales presentados a raíz de la alta salinidad del suelo, motivó fundamentalmente la construcción de nuevas viviendas para los habitantes, cuyo nuevo Conjunto de viviendas se construyó en el sector contiguo denominado El Alto.

El traslado de estas viviendas ha permitido contar al Serviu de Arica y Parinacota con un terreno de aproximadamente 7,99 há, lo cual es una oportunidad para intervenir y generar un Subcentro de Equipamientos.

A través del Plan de Reconversión Urbana se propone articular medidas de gestión y regulación urbana, que viabilice un conjunto de proyectos de inversión pública detonantes para la reconversión de usos y regeneración, en beneficio de un desarrollo urbano planificado. Conforme al Objetivo del plan se plantean los siguientes propósitos para la rehabilitación integral del sector:

Lograr la **Transformación Urbana** del sector y de su Imagen.

Promover la Integración urbana: Reversión de las tendencias de segregación social y urbana,

- Garantizar la **Sostenibilidad** de los proyectos.
 - Asegurar la **Validación comunitaria** de las iniciativas y proyectos de regeneración
- **Objetivos de Desarrollo Urbano** para el Subcentro de Equipamientos
 - **Generar un Sub centro urbano** mediante acciones de reconversión, aprovechando las ventajas de centralidad respecto al crecimiento extensivo de la trama urbana de Arica en sentido oriente, y la disponibilidad de terrenos fiscales la gestión de proyectos públicos detonantes de su desarrollo.
 - Aprovechar las **fortalezas de buena accesibilidad** global a escala urbana como un atributo del sector, para el emplazamiento de nuevas actividades y usos que le otorguen mayor atraktividad y competitividad urbana, través del mejoramiento de su conectividad local interna.
 - **Impulsar iniciativas de transformación urbana** del sector, detonado por el mejoramiento sostenido del espacio público, a favor de su habitabilidad resultado de las acciones de transformación emprendidas por el sector público.
 - **Promover la compatibilidad de usos**, estimulando la actividad privada, en servicios, actividades productivas, comercio, deporte, innovación y tecnología, mejorando la configuración espacial, mediante un adecuado tratamiento de los espacios públicos y bordes de contactos entre los distintos macro lotes que integran la gran pieza urbana del
- **Objetivos de Desarrollo Social**
 - Promover la **integración social**, quebrando la tendencia creciente de segregación urbana de la periferia interior norte de la ciudad.
 - Promover **imagen social positiva** del lugar en el contexto urbano.
 - Generar mayores oportunidades de trabajo y emprendimientos locales a la población residente
 - Potenciar el desarrollo de nuevas actividades económicas asociada a servicios urbanos.
- **Objetivos de Desarrollo Económico**
 - Generar mayores oportunidades de **trabajo y emprendimientos locales** a la población residente.
 - **Potenciar el desarrollo de nuevas actividades** económicas asociada a servicios urbanos.

Gestión de Obras Físicas

- **Concurrencia de inversiones públicas** y privadas para la materialización de diferentes clases de equipamientos de tipo deportivo, en razón al capital social de Arica respecto a las organizaciones, planes y programas públicos.
- **Construcción de Equipamientos públicos** de escala mediana o mayor de alto impacto urbano, detonador de un proceso de reconversión y mejoramiento mayor.
- **Obras de mejoramiento vial** que conformen fajas continuas según líneas oficiales que garanticen un buen diseño de tratamiento de espacios públicos y de borde.
- **Diversificar la oferta Habitacional**, mediante la construcción de distintos tipos de viviendas destinadas a distintos segmentos de la población.

Gestión Social

- Concurrencia de **inversiones**
- Articulación de órganos del Estado en el nivel regional y sub nivel comunal

Con la conformación de este Subcentro de Equipamientos en el centro de esta pieza urbana, en un sector que presenta un alto grado de deterioro, se busca reconvertir el sector, articular medidas de gestión y regulación urbana, que viabilice un conjunto de proyectos de inversión pública detonantes para su reconversión de usos y regeneración, en beneficio de su desarrollo urbano planificado, además de responder a las carencias existentes en el área.

En bases a las necesidades se plantean los siguientes equipamientos para el sector

Usos de Suelos , cabida por lote

PRU GUAÑACAGUA								
MACROLOTE	LOTES	TIPO DE EQUIPAMIENTO	SUPERFICIE LOTE (m2)	C.O máx. (0.85) SUP. CONS (m2)	C.C máx. (2.5) SUP. CONS (m2)	PROGRAMA PROPUESTO	SUP. CONSTRUIDA PROPUESTA (m2)	N° PISOS NECESARIOS
Manzana 1	Lote 1	Salud	4.020,8	3.417,7	10.052,0	CESFAM	2.500,0	1
	Lote 2	Área Verde	376,6	-	-	Parque Lineal	-	-
Manzana 2	Lote 3	Comercial	3.482,3	2.960,0	8.705,8	Strip Center	-	-
	Lote 4	Área Verde	878,7	-	-	Parque Lineal	-	-
	Lote 5	Municipal	1.043,5	887,0	2.608,8	Carabineros	600,0	1
	Lote 6	Área Verde	544,0	-	-	Plaza	-	-
	Lote 7	Municipal	741,5	630,3	1.853,8	Bomberos	475,0	1
	Lote 8	Comercial	1.083,5	921,0	2.708,8	Galería Comercial	1.000,0	1
Manzana 3	Lote 9	Comercial	1.536,5	1.306,0	3.841,3	Galería Comercial	1.000,0	1
	Lote 10	Comercial	1.110,9	944,3	2.777,3	Mercado de Abastos	1.000,0	1
Manzana 4	Lote 11	Comercial	7.385,9	6.278,0	18.464,8	Supermercado	6.000,0	1
	Lote 12	Comercial	1.162,1	987,8	2.905,3	Tienda	-	-
	Lote 13	Comercial	1.127,1	958,0	2.817,8	Tienda	-	-
	Lote 14	Área Verde	1.131,9	-	-	Bandejón	-	-
	Lote 15	Municipal	1.658,2	1.409,5	4.145,5	Centro Comunitario Of. atención	700,0	-
	Lote 16	Área Verde - Espacio Público	3.993,2	-	-	Plaza Principal	-	-
	Lote 17	Cultural	2.210,0	1.878,5	5.525,0	Centro Cultural	2.000,0	2
	Lote 18	Educacional	1.652,5	1.404,6	4.131,3	Jardín Infantil	1.000,0	1
	Lote 19	Cultural	1.558,8	1.325,0	3.897,0	Biblioteca	1.000,0	1
	Lote 20	Área Verde	330,8	-	-	Parque Lineal	-	-
Manzana 5	Lote 21	Deportivo	4.285,5	3.642,7	10.713,8	Polideportivo	4.500,0	2
	Lote 22	Área Verde	1.043,0	-	-	Parque Lineal	-	-
	Lote 23	Área Verde	514,4	-	-	Plaza	-	-
Manzana 6	Lote 24	Educacional	6.171,3	5.245,6	15.428,3	Universidad	6.000,0	2
	Lote 25	Área Verde	371,7	-	-	Bandejón	-	-
	Lote 26	Educacional	3.291,0	2.797,4	8.227,5	Universidad	4.000,0	2
	Lote 27	Área Verde	528,9	-	-	Parque Lineal	-	-
Manzana 7	Lote 28	Reserva SERVIU	2.409,7	2.048,25	6.024,25	-	-	-
	Lote 29	Área Verde	503,8	-	-	Parque Lineal	-	-

El programa propuesto para esta alternativa contempla para equipamiento de salud un **CESFAM** de 2.500m² en el lote 1. El equipamiento deportivo considera un **polideportivo** en el lote 21 de 4.500m² de superficie construida en un piso. El equipamiento comercial se distribuye en distintos lotes dentro del polígono, en el lote de mayor superficie (lote 11) se ubica el **supermercado** con 6.000m² construidos. En el lote 12 se programa un **mercado de abastos** de 1.000m² construidos. El lote 8, 9 y 10 son destinados para una galería **comercial**, estos tres lotes contienen el equipamiento comercial con el fin de que resguarden las espaldas de las viviendas que quedaron desprotegidas con la demolición. El lote 3 también se destina para comercio en versión de un Strip Center. El equipamiento municipal, cultural, social, se ubica en torno a la plaza central (lote 13), **La biblioteca** se ubica en el lote 18 con 1.000m² construidos, el **jardín infantil** en el lote 19 también con 1.000m² construidos. El lote 17 contiene el **centro cultural**, y el lote 15 el **centro comunitario**. En la manzana 6 la **universidad** y la manzana 7 se mantiene como reserva SERVIU. A lo largo de calle 1 se propone un parque lineal, conformado por los lotes 2, 4, 22, 23, 20, 27, 29.

La alternativa sugerida se justifica en la posibilidad de generar un subcentro urbano para la ciudad de Arica, que no sólo responda a los requerimientos locales, sino que a escala macro permita diversificar la oferta de la ciudad y descentralizar algunos servicios hacia otros polos urbanos de Arica. Esto se plantea como medida para la descongestión del casco histórico de la ciudad, y para mejorar la accesibilidad y cobertura hacia distintas zonas de la ciudad, hoy desprovistas de este tipo de equipamiento y servicios.

El programa considera la articulación de tipologías de equipamiento: comercial y servicios, deportivo, recreativo, cultural, de salud, y educacional; todo ello integrado mediante el diseño de un espacio público de alto estándar, que considere los factores climáticos y de tipología de suelo salino en el manejo de las áreas verdes propuestas. Este espacio conector tiene como función generar una sola unidad de conjunto y un diálogo entre las distintas partes del proyecto, permitiendo la generación de espacios de agrupación multiescalares y abiertos a la estancia y participación de todos los ciudadanos.

Es así como este Subcentro de Equipamientos, presenta una localización óptima dentro del área, una proximidad a las áreas constituidas del sector, por lo cual la zonificación del Plan Regulador vigente del año 2009, **requiere cambiar el uso de suelo del área destinada a Equipamientos**. Área la cual a la fecha no presenta materialización de proyectos, se localiza en unos de los extremos de estos conjuntos habitacionales, por lo cual se plantea el cambio de usos de suelo para las áreas destinadas a Equipamientos del Loteo de El Alto, destinándose a uso habitacional.

5. PROPUESTA DE CAMBIO DE USO DE SUELO

5.1. LINEAMIENTOS DE PLANIFICACIÓN.

Los lineamientos de planificación de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal, mediante el Art 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se estructuran sobre la base de los siguientes objetivos planteados para el área del sector El Alto de la ciudad de Arica, que corresponden a:

- (1) Planificar territorios no consolidados. Precisión en la definición del área urbana de la ciudad de Arica
- (2) Descomprimir el centro fundacional creando nuevas centralidades.
- (3) Reconvertir áreas deterioradas al interior de la ciudad
- (4) Conformar corredores urbanos con servicios y equipamientos en torno a vías relevantes
- (5) Acoger el crecimiento para usos de suelo de carácter residencial en la ciudad
- (6) Mejorar la conectividad de la ciudad en sentido transversal y longitudinal.

La relación de los lineamientos de planificación y su vinculación territorial, junto con la forma de ser abordados por el Plan Regulador Comunal, son sintetizadas en la siguiente tabla:

Principales acciones de la Imagen Objetivo	Traducción a componentes territoriales claves	Acción Normativa
(1) Planificar territorios no consolidados o que presentan una baja ocupación. Precisión en la definición del área urbana de la ciudad de Arica	<p>Si bien el área se encuentra dentro del área urbana, se busca desarrollar el sector de forma coherente, equilibrada, sostenible, bien conectados y adecuadamente equipados.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Reversión del área mediante definición de Subcentro Urbano. – Recuperación de un sector de la ciudad. – Crecimiento planificado con ofertas habitacionales diversas. 	<ul style="list-style-type: none"> – Definición de un Plan Maestro de Intervención en el Área. – Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas relacionados en las nuevas áreas urbanas – Dotar de una propuesta de conectividad. – No duplicar actividades presentes en el área.
(2) Descomprimir el centro fundacional creando nuevas centralidades.	<ul style="list-style-type: none"> – Reconocimiento y protección del centro fundacional de la ciudad de Arica – Establecer un sistema de nuevas centralidades a lo largo de la ciudad 	<ul style="list-style-type: none"> – Establecer un sistema de zonas de subcentros, diferenciados de acuerdo con su carácter: cívico, centralidad local o provisión de equipamiento. – Establecer normas que permitan su consolidación y proveer e las áreas aledañas de un adecuado nivel de equipamiento.
(3) Reconvertir áreas deterioradas al interior de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> – Reconvertir los usos presentes en el actual Sector El Alto, el cual evidencia falta de Equipamientos, para lo cual se plantea la modificación de los usos de suelo permitidos en el sector 	<ul style="list-style-type: none"> – Establecer una nueva zona dentro del Plan, que permita definir usos de suelo residenciales y de equipamientos al interior del Sector El Alto, con el fin de favorecer su reconversión, junto con mejores condiciones normativas para su desarrollo, en cuanto a edificación.
(4) Conformar corredores urbanos con servicios y equipamientos en torno a vías relevantes	<ul style="list-style-type: none"> – Establecer zonas a lo largo de los principales corredores de la ciudad, para el desarrollo de equipamientos y usos residenciales, con una mayor concentración de edificaciones. – Estas actúan como complemento a las zonas destinadas a las nuevas centralidades para la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> – Definición de zonas de usos mixtos a lo largo de los principales corredores (Sotomayor), con normas que enfatizan la localización de usos de equipamientos y residencial
(5) Acoger el crecimiento para usos de suelo de carácter residencial en la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> – Proveer de nuevo suelo urbano para la localización de usos residenciales. – Reconocer las áreas con usos preferentemente residenciales dentro de la ciudad (tanto consolidadas como en proceso de habilitación) 	<ul style="list-style-type: none"> – Definir zonas sobre barrios residenciales existentes, con el fin de preservar sus condiciones actuales de edificación y uso, como a su vez, complementar su uso con equipamientos bien localizados, áreas verdes, actividades de microempresas consoliden el sector.
(6) Mejorar la conectividad de la ciudad en sentido	<ul style="list-style-type: none"> – Completar la trama vial de la ciudad y su 	<ul style="list-style-type: none"> – Propuesta de vialidad estructurante que mejore e integre las áreas urbanas

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica" Art 50 LGUC

Expediente / Memoria

SEREMI MINVU – SERVIU ARICA Y PARINACOTA

Principales acciones de la Imagen Objetivo	Traducción a componentes territoriales claves	Acción Normativa
transversal y longitudinal.	vinculación con los nuevos sectores urbanos	con el resto de la ciudad de Arica

5.2. PROPUESTA

El presente cambio de uso de suelo es parte de la línea de acción “**Planes Urbanos Habitacionales**”, que busca el desarrollo de **Planes Maestros** para zonas donde actualmente se evidencia procesos de deterioro y que se encuentran muy bien localizados.

Producto de la erradicación y traslado del Conjunto Habitacional Guañacagua, a raíz de los problemas presentados en las viviendas por los asentamientos diferenciales ocasionados por la alta salinidad del suelo, construcciones sin autorización de dirección de obras, ni supervisión técnica adecuada, fatigas de materiales sanitarios, etc, es que SERVIU actualmente cuenta en el área de **7,99 há** , terreno en el cual se ha propuesto un Subcentro de Equipamientos, el cual concentrará el equipamiento necesario para el sector.

Frente a esta mejor localización de **un Subcentro de Equipamientos**, el cual concentrará una serie de proyectos de infraestructura, equipamientos, espacios públicos, los cuales dada su conectividad, proximidad con sectores habitacionales existentes presenta una mejor localización que el área destinada actualmente a Zona de Equipamientos, según Plan Regulador de 2009. Por lo cual la SERVIU ha solicitado mediante carta de fecha 21.11.2019 el cambio de uso de suelo, para una superficie de 12,81 há correspondientes a Loteo de El Alto, propiedad de SERVIU. Con el fin de ser destinados a uso habitacional.



Area de Cambio de uso de Suelo

PLAN URBANO HABITACIONAL EL ALTO





“Modificación Plan Regulador Comunal de Arica” Art 50 LGUC

Expediente / Memoria

SEREMI MINVU – SERVIU ARICA Y PARINACOTA



Los terrenos de El Alto que correspondían inicialmente a 49,25 hectáreas, fueron traspasados por Bienes Nacionales a SERVIU Región de Arica y Parinacota para su urbanización. La propiedad fue sometida a una subdivisión predial e inscrita a fojas 1521 vta N° 1805 año 2015 y fojas 229 vta N°2753 del año 2016 en el Conservador de Bienes Raíces de Arica. De esta superficie 9,09 há fueron destinadas al traslado de la Población Guañacagua 3 , hoy Villa Altos del Mar.



Fuente : Plano de Loteo El Alto

De la superficie inicial descontando la superficie en la cual se construyó Villa Altos del Mar, queda una superficie disponible de 35,44 Há. Según Plan Regulador actual a 22,63 há le corresponde la Zonificación de Zona Residencial 2 (ZR2) y 12,81 Há le corresponde la zonificación de Zona de Equipamientos (ZER).

En los Lotes Habitacionales actualmente se encuentran en construcción los siguientes conjuntos y proyectos

PROYECTOS URBANOS O HABITACIONALES	SUBT.	LÍNEA DE INVERSIÓN	ETAPA	RATE	2019	2020	2021	TOTAL
30324422-0 Diagnóstico plan de reconversión urbana, sector Guañacagua III, Arica.	31	Estudios Básicos	Ejecución	RS	27.354			27.354
Portada del Sol, Lote 2A-I (150 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución		3.176.191			3.176.191
Vientos del Norte, Lote 2A-2 (150 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución		4.220.715	383.425		4.604.140
Sueños del Alto, Lote 2A-3 (150 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución		2.700.530	254.203		2.954.733
Terramar, Lote 2A-4, El Alto etapa IV (150 depto..)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución		3.706.881	254.203		3.961.084
Brisas del Mar, Lote 2A-5, El Alto etapa V (132 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución		2.604.254			2.604.254
Sueños del Norte, Lote 2A-6, El Alto etapa VI(132 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución		2.639.667			2.639.667
Vientos de Timtaya (330 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución (*1)		2.599.062	9.807.938	656.125	13.063.126
Oásis de Yatiri (137 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución (*1)		1.515.698	3.973.249	265.800	5.754.747
Terrazas del Mar (144 depto.)	33	Sectorial	Ejecución (*1)		2.111.648	2.922.602	266.611	5.300.861
Oasis de Tankara (150 depto.)	33	Sectorial + PEDZE	Ejecución (*2)		1.176.142	4.470.519	297.193	5.943.853
Terrano Pampa Nueva BB.NN Rol 2837-92 (7,1 Ha.)			(*3)					
Total					26.478.142	22.066.729	1.485.729	50.030.010

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica" Art 50 LGUC

Expediente / Memoria

SEREMI MINVU – SERVIU ARICA Y PARINACOTA

Producto del análisis del área, se concluye la necesidad de Equipamientos para el sector, el cual presenta un déficit importante. Es así como el área de Reconversión propuesta de 7 há conforma un **Subcentro de Equipamientos**, con mejor localización, una centralidad con respecto al área y con relación al centro comercial y de servicios de la ciudad, dada la proximidad de Av. Rafael Sotomayor, San Ignacio de Loyola y Av. Luis Valente Rossi, que las áreas destinadas a Equipamientos según el Plan Regulador de 2009.

Dada la conformación de este Subcentro de Equipamientos, las áreas actualmente destinadas por el actual Plan Regulador de 2009 a Equipamientos no presentan consolidación, por lo cual es que se propone el cambio de uso de Suelo de las áreas destinadas a Equipamientos a áreas de uso Habitacional.

Los objetivos de este Cambio de Uso de Suelo corresponden a :

- Reestructuración de un sector en función de su futuro crecimiento a partir de una estrategia tanto de densificación como de reconversión urbana, a través de la incorporación y planificación de nuevas áreas urbanas.
- Ofrecer la oportunidad de reconvertir y renovar los suelos que forman parte del área urbana consolidada y que se encuentran en conflicto por su localización al interior de la ciudad e incompatibilidad de usos con sectores residenciales aledaños, así como de aquellos sectores que poseen un importante grado de subutilización y abandono.
- Generar un sistema de conectividad compuesto por un conjunto de vías estructurantes tanto existentes como propuestas, para la totalidad del área urbana propuesta por el Plan, tanto en sentido longitudinal (norte-sur) y transversal (oriente-poniente), con el objetivo de mejorar los niveles de conectividad y continuidad de la red vial existente y su relación de conectividad expedita con la ciudad.
- Establecer un sistema de centralidades convenientemente localizadas a lo largo y ancho de la ciudad que permitan descongestionar el centro histórico y fundacional, acogiendo actividades asociadas principalmente a equipamientos y servicios con distintos roles, escalas de impacto urbano y jerarquía.
- Planificar estas nuevas áreas urbanas, a partir del concepto de densidad urbana, es decir, dotarlos de zonas aptas para la localización de sub-centros de equipamientos y servicios básicos a la escala de barrios y sectores menores, conectándolos adecuada y convenientemente con el resto de la ciudad, y ofreciendo suelo para albergar áreas verdes y espacios públicos recreativos.

A través de estas estrategias de ocupación de suelo claramente definidas y sus objetivos de aplicación, que definen los lineamientos a considerar para la puesta en marcha de un Plan de Reconversión Urbana, es posible identificar los conceptos intervinientes en el diagnóstico y desarrollo de dicho Plan, en este caso, específicamente para el sector de El Alto.

5.3. CAMBIO DE USO DE SUELO ART 50 L.G.U.C.



		LOTES	TIPOLOGIA	PERS	UNIDADES	DENSIDAD	SUP NETA M2	SUP BRUTA M2	
ETAPA 5	DS 19	Lote 2A-14	DEPTOS.	585	146	400	12.949,49	14.612,54	
		Lote 2A-15	DEPTOS.	573	143	400	12.611,95	14.321,66	
		Lote 2A-16	DEPTOS.	372	93	400	7.843,45	9.308,30	
		Lote 2A-17	DEPTOS.	417	104	400	8.752,46	10.429,74	
		Lote 2A-19	DEPTOS.	1152	288	400	27.099,21	28.801,74	
	DS 49			0	0	400	0,00	0,00	
	DS 52			0	0	400	0,00	0,00	
	EQUIP.	A.V. 7	Área Verde					6.891,77	6.891,77
		A.V. 8	Área Verde					5.040,33	5.040,33
		EQ 1	Equipamiento					2.720,22	2.720,22
		EQ 2	Equipamiento					2.736,44	2.736,44
		EQ 3	Equipamiento					2.517,00	2.517,00
		EQ 4	Equipamiento					2.261,08	2.261,08
		EQ 5 Lote 2A-21	Equipamiento					2.301,33	2.301,33
	EQ 6 Lote 2A-18	Equipamiento					11.023,20	11.023,20	
R.S	2A-14A	Reserva Serviu					839,85	839,85	
E.P	Calzadas	Calzadas					14.292,83	14.292,83	
E.P	Aceras	Aceras					8.251,07	8.251,07	
E.P	Av. San Ignacio	Proy. Vial. (corredor)					61.874,19	61.874,19	
SUBTOTAL ETAPA 5				3.099	775		190.005,87	198.223,29	

6. LINEAMIENTOS GENERALES

Chile cuenta desde el año 2013 con una Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), que plantea como objetivo principal el desarrollo de ciudades sostenibles que mejoren la calidad de vida de las personas y aseguren un acceso equitativo, inclusivo y de buena calidad a los bienes públicos urbanos, y utilizando criterios de eficiencia, adaptabilidad y resiliencia. A su vez, que permitan la satisfacción de las necesidades actuales de las personas, sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas.

Visión y Objetivo General

La visión y el objetivo general de esta Modificación al Plan Regulador Comunal, se desarrollan a través de seis ámbitos estratégicos complementarios entre sí, los cuales se presentan a continuación.

- I. Integración social y territorial
- II. Bienestar, salud y seguridad
- III. Medioambiente, resiliencia y cambio climático
- IV. Pertinencia territorial: identidad, paisaje y patrimonio
- V. Financiamiento, generación de valor y desarrollo local
- VI. Gobernanza, institucionalidad y participación

Para cada uno de ellos, se formula un objetivo estratégico y una serie de objetivos específicos, los cuales, a su vez, dan lugar a lineamientos particulares, que representan la base sobre la cual deberán desarrollarse las iniciativas y acciones tendientes a la materialización de esta pieza urbana.

6.1. OBJETIVO 1. INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

La Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobada mediante el DS N° 78, del año 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, plantea como objetivo principal “El desarrollo de ciudades sustentables que mejoren la calidad de vida de las personas y aseguren un acceso equitativo, inclusivo y de buena calidad a los bienes públicos urbanos, utilizando criterios de eficiencia, adaptabilidad y resiliencia”.

En sintonía con uno de los principales objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, esta intervención busca posicionar la importancia del rol del Estado relativa a velar porque nuestras ciudades sean equitativas e inclusivas, reconociendo el papel fundamental que tiene la planificación urbana para la materialización de este objetivo.

Objetivos Específicos

6.1.1. Promover que la planificación urbana garantice una adecuada inserción de esta pieza urbana al resto de la ciudad, integrado a los bienes públicos y al sistema territorial.

- **Planificación integrada e intersectorial.** Desarrollar una planificación integrada e intersectorial de esta pieza urbana considerando su desarrollo continuo y gradual, articulando las inversiones públicas y privadas en materia de infraestructura, espacios públicos y habitacional, así como su integración en los Instrumentos de Planificación Territorial, con el fin de generar una coherencia e interrelación con el sistema urbano y territorial.
- **Conectividad y accesibilidad.** Establecer estándares de conectividad y accesibilidad para el área, exigibles a los nuevos proyectos y orientadores para mejorar los existentes, integrándolos a las redes viales, priorizando el acceso a transporte público, ciclovías y vías peatonales, potenciando la articulación con su entorno y resguardando la continuidad de la movilidad urbana y el libre desplazamiento de las personas.

6.1.2. Distribución Equitativa y Reducción de Brechas

Instaurar criterios e instrumentos normativos que permitan la distribución equitativa de la población en relación con los equipamientos y servicios existentes.

- **Zonas Prioritarias.** Con el fin de avanzar en principios fundacionales como la equidad urbana y la integración social, se han definido las Zonas de Integración Social, las cuales corresponden a aquellos lugares de la ciudad con buenos atributos urbanos, donde se promueva el desarrollo de proyectos de vivienda integrada por medio de incentivos en normas urbanísticas, subsidios especiales, exenciones tributarias y planes de inversión en espacios públicos. También se definen **Zonas de Inversión Pública Prioritaria** para barrios segregados, donde el Estado promueva el desarrollo de proyectos y programas de inversión pública sectorial, con el fin de revertir características de segregación y desigualdad.

En dicha zona se busca incentivar el desarrollo de proyectos y programas de inversión pública intersectorial que permita revertir situaciones consolidadas de segregación, lo que redundaría en problemáticas sociales más complejas. Por otra parte, y en términos de la inclusión social, se busca atraer a dichas zonas grupos socioeconómicos de mayores ingresos a los existentes, con el fin de lograr la proximidad territorial entre los diversos grupos sociales.

Mediante Resolución N° 863 de fecha 14 de Febrero de 2018 se establecieron Zonas De Interés Público para todo el país, como una unidad territorial de focalización, planificación y gestión de inversiones públicas desde una visión integral, estratégica y de escala intermedia entre el barrio y la ciudad, cuyos objetivos corresponden a :

- Focalizar territorialmente planes, programas y proyectos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Promover una planificación urbana integrada mediante Planes que articulen y coordinen las iniciativas tanto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo como de otras instituciones públicas o privadas que estén siendo planificadas y/o ejecutadas en el mismo territorio.
- Incorporar los contenidos mínimos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) en materias de integración social, participación ciudadana, medioambiente, intersectorialidad, patrimonio, inclusión y análisis de riesgos, entre otros.

Es así como la Región de Arica y Parinacota define dentro de las Zonas de Interés Prioritario el sector El Alto :



Zip El Alto ciudad de Arica

- **Criterios de focalización.** Definir criterios objetivos para la focalización de la inversión pública en sectores urbanos, adecuados a las realidades territoriales, que permitan establecer zonas prioritarias de inversión intersectorial para revertir brechas en el acceso a vivienda y equipamientos, considerando aspectos como el déficit y calidad de áreas existentes, las condiciones ambientales del territorio, las condiciones socioeconómicas de la población, densidad poblacional, población beneficiada según radio de influencia, acceso a vialidad y transporte, entre otros.

Definición de Plan Urbano Habitacional de **El Alto**,

La Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo en conjunto con Serviu Región de Arica y Parinacota ha planteado como **Zona de Inversión Pública Prioritaria (ZIPP)** el sector El Alto incluida el área del Morro de Arica, el cual forma parte de una Zona de Interés Público (ZIP) levantada por la Región. El sector denominado El Alto se ubica al sur de la ciudad de Arica; corresponde a un área de Regeneración urbana y expansión, ha sido ligado a sectores vulnerables, hoy concentra inversiones sectoriales e intersectoriales, considera proyectos habitacionales integrados, vialidad estructurante, Espacios Públicos, ciclo pistas, equipamientos de diversas escalas, áreas verdes de escala comunal, reconversión de un sector que presentaba alto grado de deterioro producto de la salinidad del suelo existente. Para ello, se ha buscado realizar una solución integral para el área; que logre generar, potenciar y/o recuperar la capacidad de esta pieza urbana, para conformar áreas socialmente integradas e interrelacionadas, con mejores estándares de calidad urbana, con accesos a equipamientos colectivos y servicios urbanos.



Plan Urbano Habitacional El Alto

- **Déficit Habitacional.** Alto déficit cuantitativo en la ciudad de Arica, según censo 2017. En la Región de Arica y Parinacota se necesitan **8.785 viviendas nuevas**. De esta cifra, 3.919 requerimientos corresponden a viviendas irrecuperables, 3.524 a hogares allegados y 1.342 a núcleos allegados con independencia económica, en condiciones de hacinamiento.

El mayor número de requerimientos lo presentan las comunas de Arica, Putre y Camarones

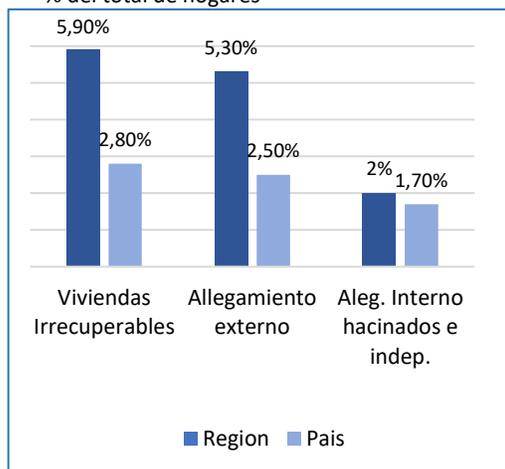
Componente	Urbano	Rural	Total déficit cuantitativo
Viviendas irrecuperables	1.948	1.971	3.919
Allegamiento externo	3.449	75	3.524
Alleg. interno hacinado e indep	1.247	95	1.342
Total regional	6.644	2.141	8.785

Al comparar entre datos nacionales y regionales, se observa que Arica tiene una mayor proporción de hogares con déficit.

Esto es particularmente notorio en la proporción de viviendas irrecuperables y en el allegamiento externo.

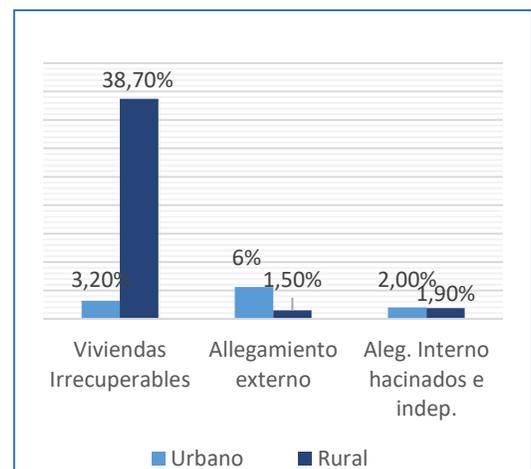
COMPARATIVO PAÍS

Componente déficit cuantitativo
% del total de hogares



COMPARATIVO ZONAS

Componentes déficit cuantitativo



En las zonas rurales de la región, un 38,7% de los hogares habita en una vivienda irrecuperable, mientras que la cifra llega a 3,2% en sectores urbanos.

El allegamiento externo, al contrario, es mayor en zonas urbanas, llegando a un 5,6%. Mientras que el allegamiento interno hacinado e independiente es similar en ambas zonas.

Comuna	Viviendas irrecuperables	Allegamiento externo	Alleg. interno hacinado e indep	Total déficit cuantitativo
Arica	3.449	3.465	1.311	8.225
Camarones	158	32	12	202
Putre	178	24	14	216
General Lagos	134	3	5	142
Total regional	3.919	3.524	1.342	8.785

- **Disponibilidad de suelo.** Diversificar mecanismos para el resguardo de suelo y favorecer, a través de los instrumentos de planificación territorial, la disponibilidad y regeneración de suelo para la creación de nuevos sectores urbanos en zonas consolidadas de la ciudad, o en nuevos desarrollos. Lo anterior, con el fin de equilibrar la densificación y expansión urbana.

En la ciudad de Arica, existen sectores pericentrales, los cuales presentan alto grado de obsolescencia dada la antigüedad de las edificaciones y calidad de estas. Sin embargo estos terrenos cuentan con estructuras prediales grandes, urbanización completa, proximidad a equipamientos educacionales, de salud, deportivo, área verde, cultural y transporte público, de acuerdo a planos elaborados por Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano (SIEDU) e INE a partir del Censo 2017.

6.1.3. Integración e Inclusión Social

Integración social fortaleciendo la diversidad y la inclusión de grupos prioritarios en situación de vulnerabilidad

- **Criterios de inclusión.** Definir y promover criterios de inclusión en el diseño, instalaciones y equipamientos, considerando criterios de equidad de género, de accesibilidad universal, los distintos ciclos etarios y las demandas específicas de los grupos prioritarios, tales como adultos mayores, mujeres, niños, niñas y adolescentes, personas con movilidad reducida y discapacidad, migrantes y pueblos indígenas.
- **Vida en comunidad y convivencia.** Promover la vida en familia y comunidad dentro de Las nuevas áreas urbanas, fomentando instalaciones, programas y normas de uso que propicien el encuentro social y la buena convivencia entre sus asistentes.

6.2. OBJETIVO 2 BIENESTAR, SALUD, SEGURIDAD

Áreas urbanas que fomenten el bienestar, la salud integral y la seguridad de las personas.

6.2.1. Vida Sana y Deporte

Promover el uso del espacio público con espacios de recreación que incentiven la vida sana, la actividad física y el deporte que aporten a la salud integral de las personas.

- **Espacios para la vida sana y el deporte.** Incorporar en el diseño y mantención de los parques, espacios e instalaciones para el desarrollo de actividades que promuevan la salud integral de los asistentes, la recreación, la actividad física y el deporte, tales como locales saludables, zonas libres de humo, jardines terapéuticos, entre otros, resguardando su pertinencia social, geográfica y climática, e incorporando a los usuarios, ministerios, sociedad civil y entidades locales relacionadas a estas materias.

En el Plan Urbano Habitacional de El Alto, las cesiones correspondientes a áreas verdes se han concentrado, generándose Parques Urbanos con superficies sobre 2 hectáreas LOS CUALES DAN respuesta a las necesidades del sector y promueven las actividades al aire libre, considerando las condiciones de salinidad del terreno y especies arbóreas propias de la zona norte.



Proyecto Parque El Alto

- **Uso activo.** Activar el uso de los parques durante todo el año, desarrollando iniciativas de promoción y educación que potencien la vida sana, la actividad física y el deporte, en alianza con entidades públicas, privadas y de la sociedad civil, resguardando y controlando el impacto de una mayor intensidad de uso.

6.2.2. Área Libre y Naturaleza

Instaurar criterios e instrumentos normativos que permitan la distribución equitativa de la población en relación a los equipamientos y servicios existentes.

- **Espacios para la naturaleza.** Incentivar que los parques urbanos cuenten con diseños de espacios, instalaciones, arbolado y cobertura vegetal adecuada, que pongan en valor la naturaleza, fortalezcan su contemplación y el contacto de las personas con ella, que sean pertinentes y acordes a la vocación del parque y a su contexto territorial.
- **Personas y naturaleza.** Incorporar en los planes de uso de los parques actividades e iniciativas específicas para fortalecer el contacto de las personas con la naturaleza, tales como senderismo, la contemplación y el avistamiento de flora y fauna, entre otras, desarrolladas en alianza con entidades públicas, privadas y de la sociedad civil.

6.2.3. Seguridad

Garantizar la seguridad y calidad de los espacios públicos y construcciones

- **Seguridad ciudadana.** Mejorar las condiciones y la percepción de seguridad en el área, de manera de garantizar un mayor uso y encuentro entre las personas, incorporando criterios de prevención situacional en los diseños, iluminación, tecnologías para la seguridad, consideraciones de seguridad en el entorno, prevención de incendios, entre otros, articulado con procesos de participación ciudadana.
- **Cuidado comunitario y articulación intersectorial.** Establecer modelos de gestión, que coordinen apoyos con entidades estatales y municipales, que resguarden la seguridad comunitaria, y fomenten el involucramiento de las organizaciones barriales y los vecinos en este proceso.
- **Calidad de suelos.** Se entiende por "suelos salinos de estructura colapsable", aquellos suelos que contienen sales solubles y que ante algún evento de infiltración de agua u otro solvente, como consecuencia de sus características, genera asentamientos diferenciales que pueden poner en riesgo la estabilidad y funcionalidad de las tuberías e infraestructura sanitaria, de las obras en las cuales están insertas y de las construcciones emplazadas en el área.

Estas disoluciones de sales pueden provenir de distintos medios, como roturas de matrices de agua, ejecución de empalmes de agua mal realizados, filtración de cámaras de alcantarillado domiciliarias impermeabilizadas deficientemente, riego de jardines y árboles, lavado de autos, lluvias, etc.

La existencia de suelos salinos en los sectores perimetrales de Arica, en presencia de aguas provenientes de cualquier origen, colapsan y provocan daños estructurales a las viviendas a la infraestructura vial y, en los sistemas sanitarios.

Frente a este problema se han propuesto soluciones para las Instalaciones de Redes de Agua Potable y Alcantarillado mediante la Norma Chilena 3394. Para las edificaciones con el fin de evitar ampliaciones realizadas sin supervisión técnica apropiada se han privilegiado las construcciones en altura. Es así como esta propuesta es abordada mediante la construcción de edificios de 5 pisos de altura, con el fin de reducir los problemas de contacto con el suelo y poder manejar las áreas verdes mediante soluciones más eficaces frente a la presencia de suelos colapsables.



6.3. OBJETIVO 3. MEDIO AMBIENTE, RESILIENCIA Y CAMBIO CLIMÁTICO.

A nivel nacional, durante la última década ha comenzado a cobrar mayor relevancia la sostenibilidad ambiental en la gestión urbana, con la incorporación progresiva de consideraciones ambientales en su diseño, función y uso.

También se ha avanzado en reconocer cada vez más y potenciar los aportes de los parques urbanos a la calidad ambiental urbana, a la protección de la biodiversidad y los ecosistemas, y a la prevención, adaptación y mitigación de riesgos y del cambio climático así como las Áreas urbanas que fomenten el bienestar, la salud integral, y la seguridad de las personas.

6.3.1. Infraestructura Ecológica

Integrar los parques a la red de Infraestructura ecológica de las ciudades y territorios considerando diversas escalas y morfologías, potenciando la conectividad y la complementariedad funcional del sistema natural y ecológico.

- **Sistema interconectado.** Articular y planificar un sistema urbano y áreas verdes interconectado con la infraestructura ecológica y el sistema natural del territorio, a través del vínculo con el arbolado urbano, corredores biológicos, fuentes y cursos de agua, humedales, corredores viales, franjas de protección de infraestructuras u otros espacios que sirvan de conexión con sistemas mayores, asegurando su coherencia e integración en los instrumentos de planificación territorial y en otros planes y programas públicos relacionados con la infraestructura ecológica del territorio.
- **Soluciones basadas en la naturaleza.** Incorporar diseños, tecnologías y formas de gestión eficientes de los espacios urbanos, que emulen los procesos naturales, promuevan la multifuncionalidad y mejoren su capacidad biológica, considerando los elementos naturales, intervenidos y artificiales.

6.3.2. Resiliencia al Riesgo y al Cambio Climático

Fortalecer a través de los Parques y Espacios Públicos resiliencia de las comunidades frente al cambio climático y los desastres, aumentando la capacidad de prevención, adaptación y mitigación.

- **Prevención y mitigación de Riesgos.** Promover el desarrollo del área que incorpore infraestructura y soluciones de prevención y mitigación que reduzcan la vulnerabilidad ante amenazas, tales como asentamientos por calidad del suelo, desertificación, incendios, aludes, terremotos, entre otros.
- **Mitigación y adaptación al cambio climático.** Promover el desarrollo de áreas urbanas que consideren en su planificación la evaluación de amenazas climáticas e incorporen en su diseño criterios y soluciones para la mitigación y adaptación al cambio climático.
- **Comunidades resilientes.** Integrar iniciativas para el fortalecimiento de la resiliencia comunitaria en la gestión de los conjuntos habitacionales, particularmente en aquellos relacionados con la adaptación al riesgo y el cambio climático, que permitan articular entidades públicas, privadas y de la sociedad civil, para hacer frente a desastres, crisis y vulnerabilidades (para las etapas de prevención; preparación; reducción de consecuencias; y recuperación).

6.3.3. Manejo Sostenible de los Recursos

Promover Parques, Espacios Públicos y Construcciones que incorporen en su diseño y gestión criterios de sostenibilidad y manejo eficiente de

- **Manejo de residuos.** Implementar estrategias y sistemas de gestión de residuos de sectores habitacionales, bajo la premisa de reducir, reutilizar y reciclar, y su eventual utilización como fuente de recursos, producción de compost y energía.

Existencia de Microbasurales

En consideración a extensión de terreno, especialmente relacionado con las 159 há del área del Monumento Histórico del Morro de Arica, Fuertes del Este y Ciudadela, en el sector se verifica existencia de microvertederos y basurales, por situación de amplitud del área, escasa vigilancia y negligencia de la población ante este monumento histórico y paisaje natural.



- **Gestión y uso eficiente del recurso hídrico.** Establecer criterios y estándares para que los parques existentes y futuros, tengan una gestión y uso sostenible de los recursos hídricos, reduciendo su consumo (selección vegetal adecuada, reducción de superficie de césped, riego eficiente, etc.), diversificando las fuentes de agua (uso de aguas grises, captación de aguas de lluvia, etc.), y resguardando la permeabilidad e infiltración de suelos.
- **Luz y Energía.** Promover dentro de las áreas urbanas la reducción del consumo energético, la utilización de energías renovables, y un diseño de iluminación adecuado que promueva la seguridad y evite la contaminación lumínica.
- **Tecnologías, materiales y soluciones sostenibles.** Establecer criterios y mecanismos para la incorporación de diseños, tecnologías, materiales y soluciones sostenibles en los conjuntos habitacionales y espacios públicos, adecuados al contexto donde se emplazan, que a su vez permitan reducir los costos de mantención en el largo plazo.

6.4. OBJETIVO 4. PERTINENCIA TERRITORIAL :IDENTIDAD, PAISAJE Y PATRIMONIO

Poner en valor la identidad, el paisaje y el patrimonio natural y cultural del área.

6.4.1. Patrimonio Cultural e identidad Local

Promover un sello local, que considere y refuerce la identidad y particularidad socio-cultural de los territorios donde se emplazan, priorizando usos y actividades que generen sentido de pertenencia en la comunidad.

- **Vocación.** Establecer para cada área la vocación que guiará su desarrollo, considerando su escala (comunal, intercomunal o metropolitano), contexto geográfico (cerros isla, quebradas, riberas, oasis, entre otros) y función (deportivo, educativo, natural, entre otros), resguardando que su diseño, gestión y planes de uso sean coherentes con la misma.
- **Identidad.** Resguardar que las construcciones incorporen elementos que representen la identidad, carácter y valores propios del lugar y el territorio donde se emplazan, tales como equipamientos, materialidad, simbología, especies y asociaciones vegetales, entre otros.
- **Patrimonio cultural y su legado.** Reconocer, y poner en valor las diferentes expresiones del patrimonio cultural en las nuevas edificaciones, especialmente aquellas vinculadas a los pueblos originarios, promoviendo y educando sobre los conocimientos, tradiciones, expresiones y arte local y su traspaso generacional, considerando, por ejemplo, espacios y equipamientos para ello, así como mecanismos que incorporen a las comunidades involucradas.
- **Usos relevantes a las comunidades.** Identificar de forma participativa las necesidades y particularidades locales en cada espacio público, parque y construcción durante los procesos de formulación y diagnóstico, promoviendo usos múltiples y relevantes a las comunidades, que aseguren su activación y apropiación y que puedan ser actualizados en el tiempo.

6.4.2. Patrimonio Natural y Paisaje

Promover criterios de pertinencia territorial y estén vinculados al paisaje y patrimonio natural del lugar donde se emplazan.

- **Consideración del paisaje.** Reconocer en los proyectos los paisajes naturales, culturales, urbanos, industriales o productivos de su entorno, diseñando proyectos que dialoguen y maximicen las características y particularidades de este paisaje, su geografía y condiciones de suelo y clima.

Topografía Natural del terreno y situación de borde

El terreno presenta condición de pendiente natural sobre el mar. La superficie afecta a modificación de normas urbanísticas presenta una pendiente de 5 %.



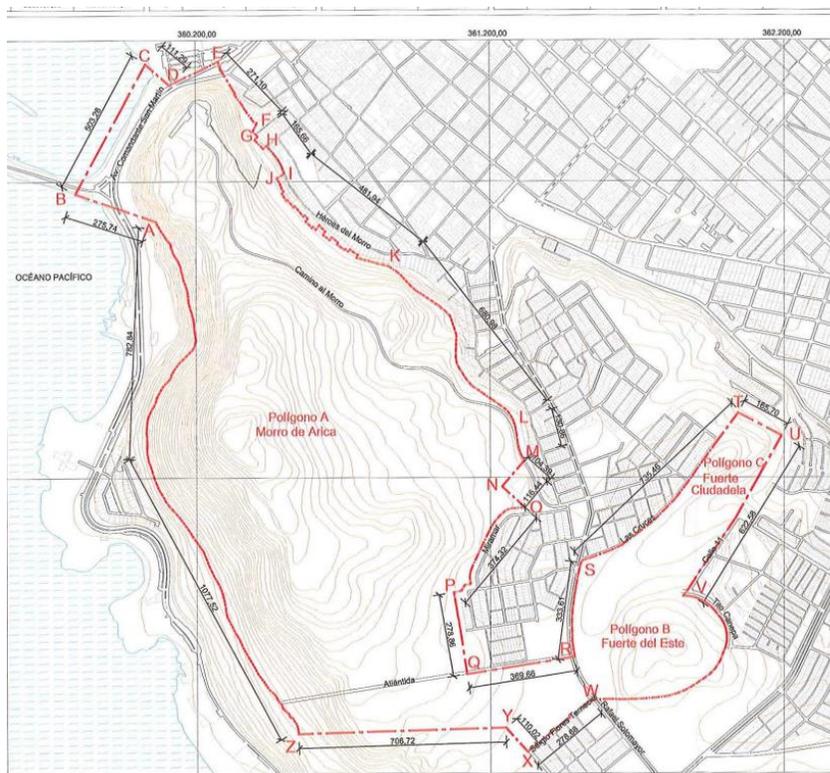
Imagen del terreno y corte con alturas

Al analizar la topografía del terreno mediante herramienta de google earth, se puede concluir que la diferencia de nivel que presenta el área es de 13 metros aproximadamente, lo cual equivale a 5 pisos, esto significa que un conjunto habitacional de 4 o 5 pisos no entorpecerá las vistas de los edificios actualmente en construcción, por la condición natural del terreno. Es así como la edificación propuesta favorece el manejo adecuado del valor natural, el resguardo del paisaje, permitiendo que las vistas de las unidades actualmente en construcción no se vean entorpecidas por las nuevas edificaciones, estableciéndose normas que reconocen el valor del paisaje natural y condición topográfica.

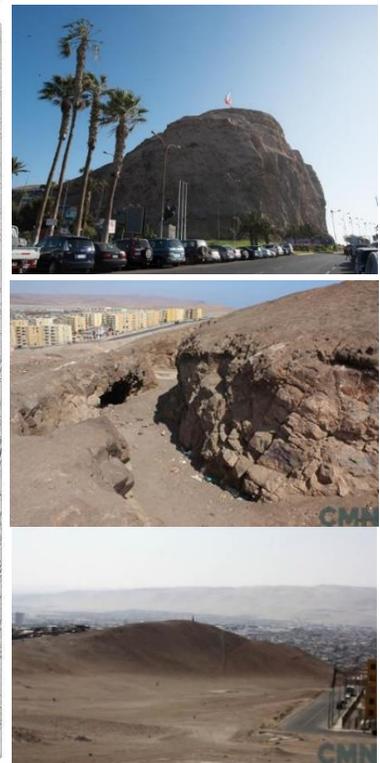


Existencia de Monumento Histórico

En el área del sector del Alto se encuentra el patrimonio cultural e histórico militar de la zona del Morro de Arica, Fuerte Ciudadela y Fuerte del este. Estas áreas fueron declaradas Monumento Histórico por DS 2.412 de fecha 6 de octubre de 1971 y mediante Decreto N° 484 de fecha 28 de Agosto de 1976 se fijan los límites del Monumento Histórico, estableciéndose un área del Monumento de 206,30 há. Mediante decreto N° 212 de fecha 18-07-2016 se modificaron los límites de los monumentos en atención a existencia de discordancia entre los límites actuales de los monumentos y la realidad construida de la ciudad de Arica producto de la existencia de sectores habitacionales en áreas contiguas a los monumentos, resultado de tomas de terrenos y posteriores urbanizaciones provenientes tanto del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) como de particulares. Lo anterior ha generado superposiciones de viviendas en el área declarada y a su vez una distorsión en el Plano Regulador Comunal.



Área Monumento Histórico



- **Pertinencia territorial.** Incorporar en los proyectos criterios de pertinencia territorial que apunten a la utilización de materiales locales, instalaciones adecuadas a los contextos, y una selección vegetal adecuada, basada en especies endémicas, nativas y/o exóticas adaptadas, no invasivas, considerando las condiciones de suelo, clima y agua del lugar.
- **Patrimonio natural.** Reconocer y poner en valor el patrimonio natural del territorio a través de la protección y fomento de sus características así como el manejo de los ecosistemas representativos de cada territorio.

6.5. OBJETIVO 5. INTITUCIONALIDAD Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Hacia una gestión de territorios inclusivos, participativos y descentralizada fortaleciendo el liderazgo, empoderamiento, involucramiento de las comunidades.

6.5.1. Co- Gestión y Alianzas Estratégicas

Promover la co- gestión y generación de alianzas estratégicas para la mantención, gestión de los espacios públicos y áreas verdes.

- **Gestión compartida.** Ampliar y diversificar las entidades que pueden participar en los procesos de gestión, tales como fundaciones, corporaciones, organizaciones sociales, comunidades indígenas y personas interesadas, entre otras, a través de mecanismos de gestión compartida público-privada, tales como voluntariado, comités de administración, planes de uso y conservación involucrando a los usuarios, entre otros.
- **Compromiso y filantropía.** Fomentar e incentivar la filantropía y el involucramiento de organizaciones de la sociedad civil, entidades del sector privado y de la academia.
- **Conocimiento experto e interdisciplinario.** Promover la generación y aplicación de conocimiento experto en los procesos de gestión, integrando las distintas disciplinas involucradas (paisajismo, diseño urbano y arquitectónico, gestión de recursos naturales, gestión social, etc.), a través de alianzas con instituciones académicas, centros de investigación y expertos locales, entre otros.

6.5.2. Participación y Compromiso Ciudadano

Ampliar la participación ciudadana y corresponsabilidad de las comunidades en la gestión y uso de los espacios públicos, de las áreas verdes y de los espacios habitacionales comunes.

- **Participación amplia y sostenida.** Fortalecer una participación ciudadana informada, amplia y permanente en la implementación y monitoreo de esta Política y en todas las etapas de gestión de los parques urbanos (planificación, diseño, ejecución, conservación, uso y monitoreo), informando a las comunidades sobre los avances y cambios que se realizan durante estos procesos.
- **Compromiso y sensibilización ciudadana.** Desarrollar programas e iniciativas para promover el compromiso y la corresponsabilidad ciudadana en el uso y cuidado de los parques urbanos y espacios públicos, promoviendo una mayor identificación de las personas y organizaciones locales con sus parques, y sensibilizando a la ciudadanía sobre sus aportes y beneficios.

Estos lineamientos son comunes para las opciones de estructuración que se analizarán a continuación.

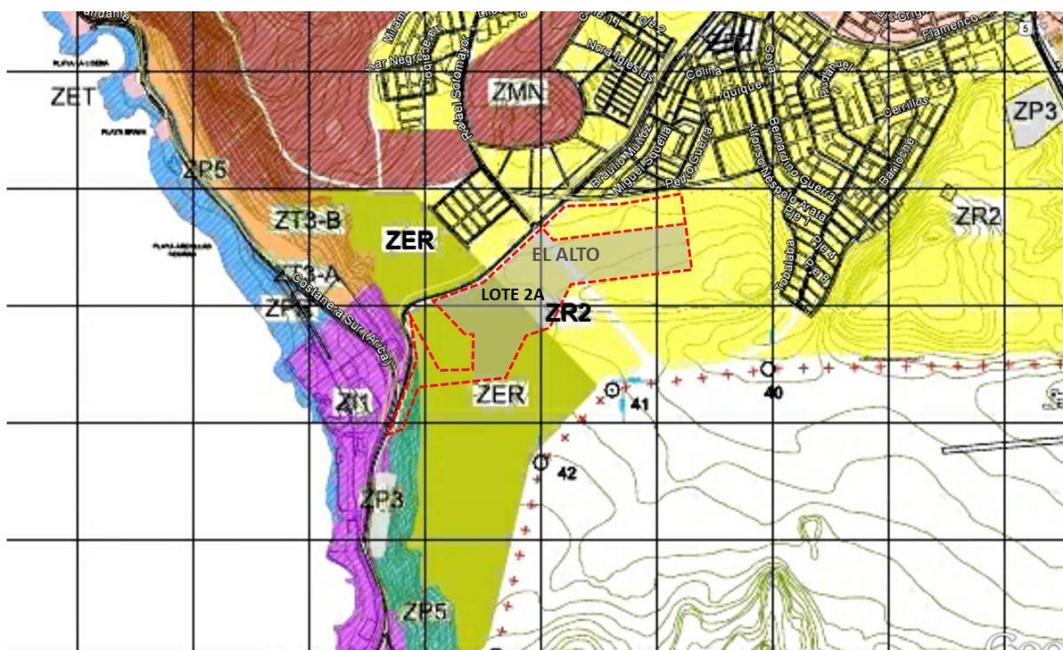
7. NORMATIVA ACTUAL Y PROPUESTA

7.1. Normativa Actual

Según el Instrumento de Planificación Territorial vigente, (Plan Regulador de Arica, aprobado por Resol. N° 004 de fecha 03.03.09 D.O. 11.07.2009) el Lote 2A del sector El Alto. presenta la siguiente Zonificación para el área.

- Zona de Equipamientos (ZER)

El área sujeta a la presente modificación según Art 50 L.G.U.C. le corresponden los siguientes usos de suelo permitidos y condiciones de edificación.



Fuente: PRCA Vigente, 2009

- Zona de Equipamientos (ZER)

Usos de Suelo Permitidos Zona Equipamientos (ZER)

ZER	USOS DE SUELO ZONA
TIPO DE USO	Permitido – Condicionados-Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
I. DE TRANSPORTE	Permitido
I. SANITARIA	Permitido solo del tipo inofensivo y en predios sobre 20.000 M2.
I. ENERGETICA	Permitido
EQUIPAMIENTOS	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIAL	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica" Art 50 LGUC

Expediente / Memoria

SEREMI MINVU – SERVIU ARICA Y PARINACOTA

EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
AREAS VERDES	Permitido
ESPACIO PÚBLICO	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	2.500 m ²
DENSIDAD MAXIMA	
EMPLAZAMIENTO	
AGRUPAMIENTO	Aislado.
ANTEJARDIN MINIMO	5 m
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	5 m
ADOSAMIENTOS	No permitido.
ENVOLVENTE	
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	10,50 m ó 3 pisos
RASANTE	80 grados.
SUPERFICIE EDIFICADA	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,3
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por Rasantes y distanciamiento.

Fuente: PRCA Vigente, 2009

De acuerdo con plan Regulador vigente el área sujeta a cambio de uso de suelo se encuentra en Zona de Equipamientos (ZER), la cual no permite el uso de suelo Residencial, por ello se ha propuesto la aplicación del Art 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Existe la opción de mantener las condiciones de edificación de la zona próxima correspondiente a Zona Residencial 2 (ZR2). Correspondiendo a la Alternativa 1.

8. PROPUESTA: OPCIONES DE PROYECTO ANALIZADAS

A continuación, se presentan dos opciones:

1. La primera de ellas es la propuesta de proyecto presentada por SERVIU el año 2019, efectuada de manera previa al proceso de EAE, la cual mantiene las condiciones y características de los proyectos hasta ahora realizados en el área y del Plan Regulador del año 2009 vigente.
2. En base a experiencias locales y necesidades de la población planteada en proceso participativos, se presenta una segunda opción la cual difiere en la altura de los edificios y densidad, en base a las condiciones de edificación y propuesta de zonificación propuesta para el área por la Modificación del Plan Regulador, la cual actualmente se encuentra aprobado por el Concejo Comunal y pronto a ingresar a Contraloría. Esta alternativa plantea el uso de ascensores e implementación de comercio a cargo de los conjuntos habitacionales como una forma de subvencionar los gastos asociados a la operación y mantención de ascensores en caso de proponerse.

Si bien ambas alternativas se encuentran dentro del rango de altura y condiciones de edificación propuestos para el área por la Modificación de Plan Regulador de la ciudad de Arica, por lo cual la aprobación de estas nuevas condiciones mediante el art 50 de la LGUC no sufrirá modificaciones al entrar en vigencia el nuevo Instrumento de Planificación. Es así como una opción en mayor altura o condiciones de edificación diferentes a las planteadas en la Modificación del PRCA, no es analizada dado que su vigencia es muy breve, considerando que actualmente la Modificación del Plan Regulador Comunal se encuentra aprobado por el Concejo Comunal y pronto a ingresar a Contraloría.

8.1. ALTERNATIVA 1
Vivienda Densidad Media Altura 4 Pisos



Para la definición del área sujeta a cambio de uso via artículo 50 LGUC. se determinaron ciertos criterios que condicionan el área edificable y urbanizable, entre ellas la calidad del suelo por la alta presencia de sales solubles, existencia de microbasurales, presencia de monumentos histórico en las proximidades , sumado a la topografía natural del terreno con fuerte pendiente con vista al mar, aterrazamiento de las áreas.

La alternativa 1 recoge la Zonificación según Instrumento de Planificación Territorial vigente, Plan Regulador de Arica, aprobado por Resol 004 de fecha 03.03.09 D.O. 11.07.2009, para la cual las normas propuestas corresponden a la Zona residencial 2 (ZR2), zonificación próxima al área y que presenta los siguientes usos de suelo y normas de edificación:

- **Zona Residencial 2 (ZR2)**

Usos de Suelo Permitidos Zona Residencial 2

ZR2	USOS DE SUELO ZONA
TIPO DE USO	Permitido – Condicionados-Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
I. DE TRANSPORTE	Permitido.
I. SANITARIA	Permitido solo del tipo inofensivas y en predios sobre 20.000 M2.
I. ENERGETICA	Permitido solo del tipo inofensivas y en predios sobre 20.000 M2.
EQUIPAMIENTOS	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, boites, quintas de recreo y cabaret.
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios.
SEGURIDAD	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica" Art 50 LGUC

Expediente / Memoria

SEREMI MINVU – SERVIU ARICA Y PARINACOTA

AREAS VERDES	Permitido
ESPACIO PUBLICO	Permitido

Condiciones de Edificación

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	160 m2
DENSIDAD MAXIMA	400 Hab/ha.
EMPLAZAMIENTO	
AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo El sistema pareado sólo se permitirá cuando las dos edificaciones que constituyen el pareo se ejecuten en forma simultánea (Art. 2.6.1. O.G.U.C.). Se permite continuidad hasta 7 m. de altura o 2 pisos.
ANTEJARDIN MINIMO	3 metros
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Según O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.
ENVOLVENTE	
ALTURA MAXIM DE EDIFICACION	14 m ó 4 pisos.
RASANTE	80º sexagesimales
SUPERFICIE EDIFICADA	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2.5
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,85
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por Rasantes y distanciamiento.

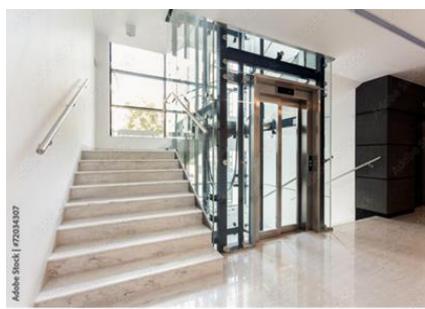
Esta alternativa presenta una vigencia muy breve, considerando que actualmente la Modificación del Plan Regulador Comunal se encuentra aprobado por el Concejo Comunal y pronto a ingresar a Contraloría.



Resguardo de vistas y aterrazamiento construcciones

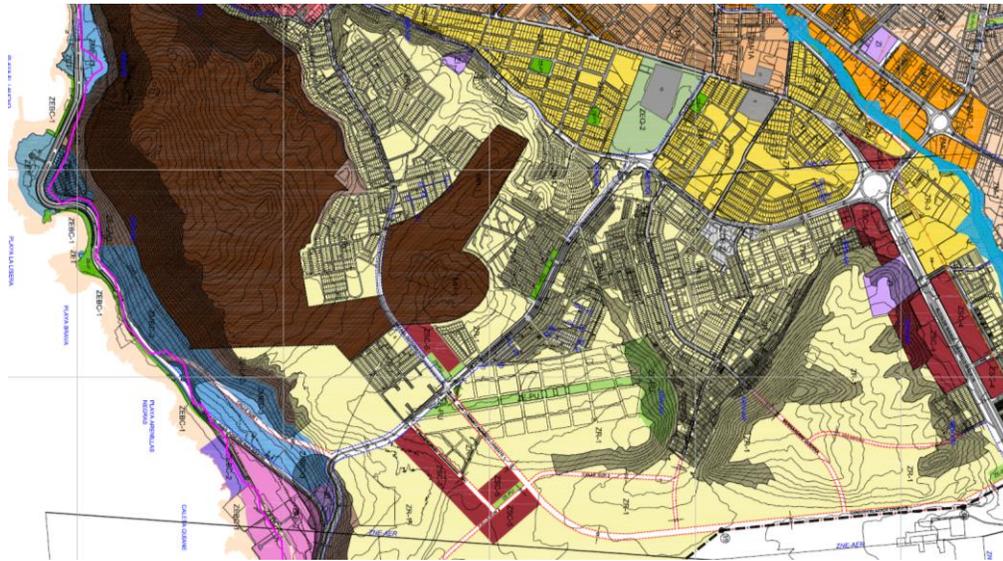
8.2. ALTERNATIVA 2 Vivienda Densidad Media Altura 21 M

De acuerdo con esta opción la modificación normativa propuesta permitiría la densificación mediante la construcción en altura aprovechando los atributos urbanos de este lugar en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamientos y liberando espacio para la generación de espacios públicos, áreas verdes que promuevan la conexión con el entorno natural del territorio, otorgando así valor a los elementos del paisaje como lo es la vista al mar.



La Normativa propuesta responde a la propuesta de Modificación del Plan Regulador de la ciudad de Arica, la cual propone para el área la siguiente zonificación .





Modificación Plan Regulador de Arica 2021

La alternativa 2, mantiene las características de zonificación propuestas por la actual Modificación del Plan Regulador Comunal actualmente aprobado por el Concejo Comunal, en revisión del MINVU y pronto a ingresar a Contraloría. Para ello se recoge la zonificación de **Zona Residencial 1**, propuesta para el área, la cual permite los siguientes usos y las siguientes condiciones de edificación :

ZR-1 Zona Residencial 1

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
- RESIDENCIAL	
- EQUIPAMIENTO De las clases: <u>Comercio</u> : locales comerciales, mercados, supermercados, restaurantes, fuentes de soda, ferias. <u>Culto y Cultura</u> <u>Deporte</u> : clubes deportivos, centro deportivo, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. <u>Educación</u> : liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos, universidades <u>Salud</u> : hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación <u>Seguridad</u> : unidades policiales, cuarteles de bomberos. <u>Servicios Social</u>	- EQUIPAMIENTO De las clases: <u>Científico</u> <u>Comercio</u> : centros comerciales, grandes tiendas, bares, discotecas, estaciones o centros de servicio automotor <u>Deporte</u> : estadios, autódromos. <u>Educación</u> : centros de rehabilitación conductual. <u>Esparcimiento</u> <u>Salud</u> : cementerios, crematorios <u>Seguridad</u> : cárceles y centros de detención
- INFRAESTRUCTURA <u>De Transporte</u> : estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre <u>Sanitaria</u> : plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas potable, aguas servidas y aguas lluvias	- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS - INFRAESTRUCTURA <u>De Transporte</u> : recintos marítimos y portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios. <u>Sanitaria</u> rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos. <u>Energética</u>
- ÁREAS VERDES	
- ESPACIO PÚBLICO	

Superficie de subdivisión predial mínima	160 m ²
Densidad bruta máxima	900 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	Aislado, pareado y continuo
Antejardín	Según OGUC
Adosamiento	Según OGUC
Distanciamiento mínimo a medianero	Según OGUC
Altura máxima de la edificación	21 m
Coefficiente de constructibilidad	2.5
Coefficiente de ocupación de suelo	0.85

También para el sector se propone un **Subcentro de Equipamientos del sector El Alto (SCZ-5)**, el cual en la presente modificación a través del Art 50 de la Ley General de Urbanismo mantiene su ubicación, con las condiciones de Uso de Suelo y Normas Urbanísticas.

- Sector Sur: se define un subcentro local en la intersección de las vías Ignacio de Loyola y Rafael Sotomayor, emplazado al interior de la zona preferentemente residencial ZR-1. Junto a lo anterior, se establece un segundo subcentro en la intersección de la vía Circunvalación Oriente 1 y la Calle Sur 2.

ZSC-5 Zona Subcentro 5

Usos de suelos permitidos:	Usos de suelos prohibidos:
- RESIDENCIAL	
- EQUIPAMIENTO De las clases: <u>Comercio</u> : locales comerciales, supermercados, mercados, restaurantes, estaciones o centros de servicio automotor, fuentes de soda, ferias <u>Culto y Cultura</u> <u>Deporte</u> : centro deportivo, clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos. <u>Educación</u> : liceos, colegios, escuelas básicas, jardines infantiles,, salas cuna, parvularios <u>Salud</u> : hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación. <u>Seguridad</u> : unidades policiales, cuarteles de bomberos. <u>Servicios</u> <u>Social</u>	- EQUIPAMIENTO De las clases: <u>Científico</u> <u>Comercio</u> : centros comerciales, grandes tiendas, bares, discotecas. <u>Deporte</u> : estadios, autódromos. <u>Educación</u> : academias, institutos, universidades, centros de rehabilitación conductual <u>Esparcimiento</u> <u>Salud</u> :, cementerios, crematorios <u>Seguridad</u> : cárceles y centros de detención
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: <u>Talleres</u> : del tipo inofensivo	- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: <u>Industria</u> <u>Talleres</u> : del tipo molestos, peligrosos, contaminantes <u>Almacenamiento, bodegas y grandes depósitos</u>
- INFRAESTRUCTURA <u>Sanitaria</u> : plantas de captación, distribución o tratamiento de aguas potable, aguas servidas y aguas lluvias	- INFRAESTRUCTURA <u>De Transporte</u> <u>Sanitaria</u> rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos. <u>Energética</u>
- ÁREAS VERDES	
- ESPACIO PÚBLICO	

Superficie de subdivisión predial mínima	500 m ²
Densidad bruta máxima	400 Hab/Ha
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	Aislado, continuo. Continuo: hasta 7 m de altura
Antejardín	5 m
Adosamiento	Según OGUC
Distanciamiento mínimo a medianero	Según OGUC
Altura máxima de la edificación	25 m
Coefficiente de constructibilidad	2.4
Coefficiente de ocupación de suelo	0.8

Producto que esta alternativa propone mayor altura de edificación 21 m, para lo cual podrían construirse edificios de 8 pisos de altura. Dada la condición de pendiente natural del terreno del 5 %, podría optarse por solución en base a ascensores o mediante rampas de acceso a segundos o terceros pisos de acuerdo al artículo 4.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En esta alternativa se incluyen áreas comerciales compuesta por pequeños comercios que enfrentan las principales vías estructurantes con el fin de alojar comercio menor como almacén, peluquería, zapatería, librería y materiales de colegio, farmacia, panadería, comida rápida, lavandería, servicios de pago de cuentas, etc, los cuales serán administrados por los copropietarios con el fin de solventar los gastos derivados de la mantención de ascensores o espacios públicos.

Plano de Loteo áreas



La diferencia entre ambas alternativas esta dada principalmente por la densidad y la altura máxima de edificación, de acuerdo al siguiente cuadro comparativo:

NORMAS URBANISTICAS	ALTERNATIVA 1 ZR2 -PRCA 2009	ALTERNATIVA 2 ZR-1 -Modif. PRCA
Superficie de subdivisión predial mínima	160 m ²	160 m ²
Densidad bruta máxima	400 Hab /Há	900 Hab./Ha.
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	Aislado, pareado y continuo. Se permite continuidad hasta 7 pisos o 2 pisos.	Aislado, pareado y continuo
Antejardín	3 metros	Según OGUC
Adosamiento	Según OGUC	Según OGUC
Distanciamiento mínimo a medianero		Según OGUC
Altura máxima de la edificación	14 m o 4 pisos	21 m
Coefficiente de constructibilidad	2,5	2.5
Coefficiente de ocupación de suelo	0,85	0.85

A continuación, se realiza análisis de cabida de cada lote del área, considerando densidad propuesta para cada una de las alternativas Cuadro de aplicación de normativa para dos alternativas.

LOTES	SUP BRUTA M2	ALTERNATIVA 1 ZR-2 (PRCA 2009)			ALTERNATIVA 2 ZR-1 (MODIF. PRCA)		
		densidad 500 hab /há	Departamentos	bloques de 4 pisos con 16 dptos	densidad 900 hab /há	Departamentos	bloques de 8 pisos con 32 dptos
Lote 2A-14	14.612,54	731	183	11	1315	329	10
Lote 2A-15	14.321,66	716	179	11	1289	322	10
Lote 2A-16	9.308,30	465	116	7	838	209	7
Lote 2A-17	10.429,74	521	130	8	939	235	7
Lote 2A-19	28.801,74	1440	360	23	2592	648	20
		3874	968	61	6973	1743	54

Para la alternativa 1 se considerado artículo 6.1.8. O.G.U.C. el cual permite el incremento de densidad en un 25%, para viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura.

De acuerdo a cuadro comparativo aplicando la normativas específicas, especialmente relacionadas con densidad y con altura es posible concluir :

- La Alternativa 1 que corresponde a densidad de 500 hab/há y 14 m o 4 pisos presenta mayor ocupación del primer piso, es así como podrían construirse 61 bloques en el área, mientras que la alternativa 2 de altura de 21m con una densidad de 900 hab/há ocupa menos terreno en el primer piso construyéndose solo 54 edificios, lo cual significa una ocupación menor, por lo cual se libera el espacio para actividades comunes, sede social, áreas verdes, zonas de juegos, deporte, etc.
- La Alternativa 2 da cabida a una cantidad de 6.973 personas, mientras la alternativa 1 da cabida a 3.874 personas. Por lo cual la alternativa 2 responde de mejor forma al déficit actual que presenta la ciudad, ya que acoge mas unidades residenciales.
- Los gastos de mantención y operación de los conjuntos habitacionales se ven encarecidos en la opción de mayor altura si es que son considerados ascensores para dar cumplimiento a Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la cual establece mediante el Art 4.1.11 , el cual establece :

Los proyectos que a continuación se indican requerirán contar con ascensores, debiendo determinarse su cantidad, diseño y características, por el estudio de ascensores respectivo:

a) Los destinados a vivienda, de 6 o más pisos o niveles de altura, incluyendo a los subterráneos cuando correspondan a estacionamientos, bodegas o recintos de uso común y que sean bienes comunes del edificio.

- Como solución a los mayores costos de mantención , en el caso de optarse por ascensores se han incorporado pequeños locales comerciales a cargo de la comunidad para solventar estos gastos .
- Ambas alternativas buscan el resguardo de los conos de visión hacia el borde costero mediante la materialización de edificios aterrazados siguiendo la pendiente del terreno. Además se establece un buffer mediante un parque entre los proyectos en construcción en el sector El Alto y los nuevos generados productos de la modificación.
- Respecto a los suelos salinos, ambas alternativas deberán respetar las condiciones normativas para la construcción sobre suelos salinos.
- Ambas alternativas permiten la reconversión del sector para acoger viviendas subsidiadas y usos complementarios, aportando al reducir el déficit habitacional existente en la ciudad de Arica.
- Ambas alternativas consideran los proyectos de equipamientos y espacios públicos en el sector El Alto, especialmente los establecidos en el Plan Urbano Habitacional, así como la presencia del Morro de Arica y los Monumentos Históricos asociados como soporte urbano para acoger a los nuevos habitantes del sector.

Si bien ambas alternativas de desarrollo analizadas presentan efectos positivos al favorecer la ocupación del suelo urbano y otorgar soluciones habitacionales para las familias de la ciudad de Arica, en un sector central y con potencialidades urbanas para uso residencial; y cada una de ellas presentan efectos positivos y negativos respecto a la otra, a saber:

- La alternativa 1 permite mantener los conos de visión hacia el borde costero de mejor manera que la alternativa 2.
- La alternativa 2 genera una mayor integración social y dinamismo del sector, da una solución a un mayor número de personas por lo que contribuye a reducir el déficit habitacional.

Se ha seleccionado la alternativa 2 para conformar el Anteproyecto de la modificación por cuanto se encuentran dentro del rango de altura y condiciones de edificación propuestos para el área por la Modificación de Plan Regulador Comunal de la ciudad de Arica, a fin de que la aprobación de estas nuevas condiciones mediante el art 50 de la LGUC no implique modificaciones al entrar en vigencia el nuevo PRC Arica que actualmente se encuentra aprobado por el Concejo Comunal y pronto a ingresar a Contraloría.