



Municipalidad San Joaquín

**MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL  
“DEFINICIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS Y  
TRAZADOS EN DIVERSOS PUNTOS DE LA COMUNA.”**

**TEXTO APROBATORIO**

Enero 2023



Modifícase el Plan Regulador Comunal de San Joaquín aprobado por Decreto Alcaldicio N°2838 de fecha 24 de octubre de 2019, publicado en el Diario Oficial del 06 de noviembre de 2019, con el objetivo de precisar y algunas normas dispuestas en la Ordenanza Local y elementos gráficos de los planos PRC -ZUS-01 y PRC-VEP-02, los cuales son reemplazados por los planos PRC-ZUS-02 y PRC-VEP-03. La Memoria Explicativa de la Modificación, el Texto Aprobatorio y los nuevos planos son documentos que constituyen un solo cuerpo normativo que por el presente decreto se aprueban.

Los cambios introducidos consisten en:

1. Cambios en la redacción de normas urbanísticas generales del instrumento de planificación territorial, para facilitar su aplicación conforme a los objetivos perseguidos.
2. Cambios de normas urbanísticas específicas en algunas subzonas para permitir el desarrollo de proyectos de equipamiento social.
3. Desafectación de su condición de bien nacional de uso público de tramos de pasajes y terrenos, conforme al artículo 61° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
4. La reclasificación de tres vías que hoy están indicadas como pasajes, para permitir el uso de equipamiento en sus bordes.
5. Rectificación y actualización de los planos de Zonificación, y de Vialidad y Espacios Públicos del Plan Regulador Comunal.

### **Artículo 1°**

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de San Joaquín, conforme a lo siguiente:

1. Reemplácese en **artículo 8 Incentivos en las normas urbanísticas**, por el siguiente:

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos en las normas:

#### **Incentivo 1: Proyectos de viviendas de interés público**

Todo proyecto de edificación o urbanización que incluya viviendas de interés público de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en una proporción mínima de unidades establecida por este Ministerio para el acceso a los programas habitacionales, podrá aplicar un beneficio de aumento en el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para cada una de las zonas del PRC establecidas en el Artículo 12 de la presente ordenanza. Los proyectos deberán acreditar su participación en alguno de los programas habitacionales al ingreso de la solicitud de permiso de edificación.

#### **Incentivo 2: Cesión y materialización de áreas verdes en zonas ZAV del PRC**

Los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la cesión gratuita dispuesta por el artículo 2.2.5 bis de la OGUC y contemplen la urbanización (servicios y redes de agua, electricidad, alumbrado público y pavimentación) y materialización de un área verde en la zona ZAV que enfrenta el espacio público, de acuerdo al estándar del Manual de Diseño de Espacios Públicos de la Municipalidad, incorporando obras de arte y obras de infraestructura que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia



energética, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde al cuadro de incentivos normativos que se dispone para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza.

#### **Incentivo 4**

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento y/o construcción de áreas verdes o espacios públicos existentes y/o equipamientos para manifiesto beneficio comunitario, acorde a las clases de usos de suelo equipamiento del artículo 2.1.33. de la O.G.U.C., podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.

En el caso de las áreas verdes públicas (AV) y espacios públicos identificados en el plano PRC-VEP-02, la superficie a intervenir será la equivalente al incremento de la aplicación del coeficiente de constructibilidad dispuestas en el artículo 12 de la Ordenanza y establecido para el predio en que se emplaza el proyecto.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV y espacios públicos donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones aprobado y vigente, la Municipalidad priorizará un área verde o espacio público identificado en el plano PRC-VEP-02, de acuerdo al Plan de Desarrollo Comunal y el Plan de Inversiones Anual.

En el caso de los equipamientos, el valor de la inversión corresponderá a un porcentaje del 3% del valor neto total de la obra calculado conforme a la “Tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción” del MINVU. La Municipalidad priorizará un equipamiento público de acuerdo al Plan de Desarrollo Comunal y el Plan de Inversiones Anual.

#### **Incentivo 5**

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento y/o construcción de áreas verdes o espacios públicos existentes y/o equipamientos para manifiesto beneficio comunitario, acorde a las clases de usos de suelo equipamiento del artículo 2.1.33. de la O.G.U.C., podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.

En el caso de las áreas verdes (AV) y espacios públicos identificados en el plano PRC-VEP-02, la superficie mejorada y/o construida será equivalente a un estándar de 9 m<sup>2</sup> /hab., calculado en relación a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV y espacios públicos donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones aprobado y vigente, la Municipalidad priorizará un área verde o espacio público identificado en el plano PRC-VEP-02, de acuerdo al Plan de Desarrollo Comunal y el Plan de Inversiones Anual.

En el caso de los equipamientos, el valor de la inversión corresponderá a un porcentaje del 3% del valor neto total de la obra calculado conforme a la “Tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción” del MINVU. La Municipalidad priorizará un equipamiento público de acuerdo al Plan de Desarrollo Comunal y el Plan de Inversiones Anual.



Sólo se podrá aplicar uno de estos incentivos a la vez, descartándose la posibilidad de aplicación simultánea de cualquiera de ellos.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos N°2 al N°5 señalados precedentemente, será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC. Los proyectos que se acogen al incentivo N°1 deberán cumplir con lo indicado en el artículo 184 bis de la LGUC para la obtención de la recepción definitiva.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. Reemplácese en **artículo 11, Dotación mínima de estacionamientos**, el cuadro 3 “Dotación mínima de Estacionamiento”, con el siguiente cuadro:

**cuadro 3 “Dotación mínima de Estacionamiento”**

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	Nº ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	
RESIDENCIAL	<b>Vivienda Unifamiliar</b> Obras nuevas de viviendas de más de 140 m <sup>2</sup> superficie edificada	1 por vivienda	No se exige	
	<b>Vivienda Colectiva o en Copropiedad</b>	Viviendas sociales	1 cada 2 viviendas	No se exige
		Viviendas hasta 35 m <sup>2</sup> superficie edificada	1 cada 2 viviendas	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
		Viviendas de más de 35 m <sup>2</sup> superficie edificada	1 por vivienda	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	<b>Hogares de acogida</b>	1 cada 200 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados	
	<b>Hospedaje</b>	1 cada 100 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados	
EQUIPAMIENTO	<b>Científico</b>			
	Todas las actividades	1 cada 150 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados	
	<b>Comercio</b>			
	Centros y locales comerciales	1 cada 120 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados	
	Grandes tiendas, supermercados, mercados	1 cada 200 m <sup>2</sup> sup. edificada y adicionalmente 1 para camión para cada 500 m <sup>2</sup> de sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados	
	Estaciones o centros de servicio automotor	1 cada 50 m <sup>2</sup> sup. edificada con un mínimo de 2	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados	
	Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas	1 cada 100 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 2 estacionamiento de vehículo proyectado	
	<b>Culto y cultura</b>			
	Actividades de culto	1 cada 90 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado	
	Actividades de cultura	1 cada 90 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado	



USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	Nº ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
	<b>Deporte</b>		
	Estadios	1 cada 100 asientos fijos	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Otras actividades	1 cada 100 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	<b>Educación</b>		
	Todas las actividades	1 cada 200 m <sup>2</sup> sup. edificada	2 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	<b>Esparcimiento</b>		
	Todas las actividades	1 cada 500 m <sup>2</sup> sup. predial	2 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	<b>Salud</b>		
	Hospitales y clínicas	1 cada 150 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Policlínicos, consultorios, postas	1 cada 200 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	<b>Seguridad</b>		
	Todas las actividades	1 cada 100 m <sup>2</sup> sup. edificada	No se exige
	<b>Servicios</b>		
	Servicios Profesionales, Públicos o Privados	1 cada 100 m <sup>2</sup> sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Servicios artesanales	1 cada 500 m <sup>2</sup> sup. edificada	No se exige
<b>Social</b>			
Todas las actividades	No se exige	No se exige	
<b>ACT. PRODUCTIVAS</b>	Todos los destinos	1 cada 200 m <sup>2</sup> sup. edificada y adicionalmente 1 para camión para cada 500 m <sup>2</sup> de sup. edificada	2 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	Todos los destinos	1 cada 200 m <sup>2</sup> sup. edificada	No se exige
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Parques, plazas y áreas verdes públicas	No se exige	No se exige
<b>ÁREA VERDE</b>	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	No se exige	No se exige

3. Agréguese en **artículo 12, Zonas de desarrollo urbano**, en párrafo inicial de la zona **(b) ZU2b, Zona Residencial de Densidad Baja B**, la siguiente subzona: “- ZU2b (3), Zona Residencial de Densidad Baja B - Subzona 3”, y reemplácese los cuadros (ii) Normas de Urbanización y/o Edificación para las subzonas de la Zona ZU2b y (iii) Normas de Urbanización y/o Edificación diferenciadas por subzonas de la Zona ZU2b por los siguientes:

(ii) Normas de Urbanización y/o Edificación para las subzonas de la Zona ZU2b

<b>Superficie de Subdivisión Predial Mínima</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima de edificación</b>	7 m
	2 pisos
<b>Altura máxima de edificación continua</b>	7 m en ZU2b (1) y ZU2b (3).



	2 pisos en ZU2b (1) y ZU2b (3).
<b>Densidad Bruta Máxima</b>	150 hab/ha
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,7 en ZU2b (1) y ZU2b (2); 0,9 en ZU2b (3)
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	1,4
<b>Profundidad de agrupamiento continuo</b>	60% de la longitud de los deslindes laterales opuestos o concurrentes al plano de fachada en ZU2b (1) y ZU2b (3).
<b>Adosamiento</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Rasantes</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Distanciamiento</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Distanciamiento de construcciones subterráneas</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Ochavo</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Cierros</b>	Los cierros deberán tener una altura máxima de 3 m, y en el caso de los sitios eriazos o propiedades abandonadas que enfrenen espacios públicos, tener un mínimo de 80% de transparencia.

(iii) Normas de Urbanización y/o Edificación diferenciadas por subzonas de la Zona ZU2b

<b>Subzonas</b>	<b>Sistema de Agrupamiento</b>	<b>Antejardines (m)</b>
ZU2b (1)	P-C	1,5
ZU2b (2)	A-P	3
ZU2b (3)	A-P-C	0

Sistema de agrupamiento: A: Aislado, P: Pareado, C: Continuo.

4. Elimínese en **artículo 12 Zonas de desarrollo urbano**, los párrafos relativos a la posibilidad de aplicar el incentivo normativo N°1 del artículo 8 en forma simultánea con otros incentivos, anotados de la siguiente forma en los subtítulos de las zonas:
- Letra b) de numeral (iii) en subtítulo c) ZU4, Zona Residencial Mixta de Densidad Baja
  - Letra b) de numeral (iii) en subtítulo d) ZU5, Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Baja
  - Segundo párrafo de letra b) de numeral (iv) en subtítulo e) ZU6, Zona Residencial Mixta de Densidad Media
  - Letras b) y c) de numeral (iv) en subtítulo (f) ZU8, Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta
  - Letras b) y c) de numeral (iv) en subtítulo (g) ZU12, Zona Residencial Mixta de Densidad Alta



5. Reemplácese en **artículo 13**, Zonas especiales, **c) ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo**, el primer punto “(i) Usos de suelo permitidos:” por el siguiente:

(i) Usos de suelo permitidos: Equipamientos Científico, Educativo, de Salud, de Esparcimiento, Culto y Cultura, Comercio, Servicios, Social, y de Seguridad; Áreas Verdes y Espacio Público.

6. Agréguese en **artículo 13**, Zonas especiales, **c) ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo:**

a. Las siguientes filas al final de la tabla (iii) Condiciones de edificación:

<b>Sistema de Agrupamiento</b>	Aislado, Pareado y Continuo.
<b>Profundidad de agrupamiento continuo</b>	80% de la longitud de los deslindes laterales opuestos o concurrentes al plano de fachada.

b. La siguiente locución, al final del último inciso:

“y equipamiento de categoría de escala “menor” frente a vías locales”.

7. Agréguese al final del **artículo 14 Plazas, Parque y áreas verdes:**

“En la zona “ZAV” se permiten las edificaciones de uso público de equipamientos científicos, culto y cultura, deporte y esparcimiento, siempre y cuando se constituyan como destinos complementarios y compatibles con el área verde.

Se prohíbe el uso del antejardín de la zona ZAV para caseta de portería, pérgola u otras edificaciones de similar naturaleza, como también para los estacionamientos de visita.

Cuando en un mismo predio una zona ZAV enfrenta una vía pública que precede a otra zona del PRC, se aplica únicamente el antejardín de la zona ZAV, fijándose como línea de edificación el límite entre la zona ZAV y la o las zonas que colindan con ésta.”

8. Agréguese en el **cuadro 4 de Art. 19**, los siguientes tramos de vía:

NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
Pintor Murillo (S)	Servicio	Llico (C)	Pasaje Pintor Murillo (55 m. al sur de LLico)	E	28	-	Áreas verdes alternadas con calzadas y aceras.
Pintor Julio Ortiz de Zárate (L)	Local	San Gregorio (S)	Juan Griego (C)	E	7	-	-
Tomás de Campanella (L)	Local	Ureta Cox (S)	Av. Departamental (E)	E	10	-	-



## Artículo 2°

1. Desaféctese de su condición de bien nacional de uso público los terrenos designados en la siguiente tabla, que se asimilan a la zona del plan regulador indicada y graficada en los planos que son parte de este expediente.

Descripción	Superficie aproximada (m <sup>2</sup> )	Localización Datum WGS 84 (centro del área)	Zona del PRC asimilada
Tramo de pasaje Chitita, entre el pasaje Gustavo Campaña y el área verde que enfrenta el Cesfam Santa Teresa. Tiene 7 metros de ancho entre líneas oficiales con un largo de 60 metros. El terreno deslinda en 60 metros al norte con el predio rol propiedad N°4989-1; al oriente en 7,0 metros con el pasaje Chitita, siguiendo prolongación hacia el sur de línea de cierre de predio 4989-11; al sur en 60 metros con las copropiedades N°3 y N°4 de la Población Joaquín Edwards Bello Norte y al poniente en 7 metros con Pasaje Gustavo Campaña.	360	349.115,6 Oeste 6.291.371,25 Sur	ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo"
Terreno con dirección calle Lucrecia Fernández N°330, esquina sur oriente del pasaje Antártica, deslinda al norte en 12,3 metros con calle Lucrecia Fernández, al oriente en 10,3 metros con área verde, al sur en 12,3 metros con el predio rol N°2115-8, y al poniente en 10,3 m. con pasaje Antártica.	127,0	348.423,86 m. Oeste 6.293.555,72 m. Sur	Subzona ZU2a (1) "Zona Residencial de densidad Baja A."
Terreno con dirección Castelar Sur 124, esquina sur poniente de calle Central, deslinda al norte 14 m. con calle Castelar Sur, al oriente 6,4 m. con calle Central, al sur 14 m. con predio rol N°3514-1, al poniente 14 m. con bien nacional de uso público.	89,6	349.125,27 Oeste 6.292.847,59 Sur	ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo"
Pasaje sin nombre de 2,5 a 3 metros de ancho y 40,7 metros de largo al sur de Centro de la	112,0	348.598,91 Oeste 6.291.452,74 Sur	ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo"





Juventud. Deslinda al norte en 40,7 m. con predio rol N°5217-1, al oriente en 3,0 m. con pasaje Pintor Murillo, al sur en 20,4 m. con predio rol N°5315-1 y en 20,3 m. con predio rol N°5315-5 y al poniente en 2,5 m. con Pasaje Veronés			
---	--	--	--

San Joaquín, Enero 2023

Jimena Thayer Vial  
Asesora Urbanista  
Municipalidad de San Joaquín