



## INFORME DE OBSERVACIONES A PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO MODIFICACIÓN PRC: "DEFINICIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS Y TRAZADOS EN DIVERSOS PUNTOS DE LA COMUNA".

La Municipalidad de San Joaquín ha iniciado el proceso de consulta de la Imagen Objetivo de la Modificación parcial al Plan Regulador Comunal, luego de la aprobación de la Propuesta por el Honorable Concejo Municipal, en sesión N°16/2021-2024, celebrada el día 02 de diciembre de 2021.

Conforme al artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se publicaron dos avisos los días viernes 10 y martes 14 de diciembre 2021, con los plazos de exposición de los antecedentes, las fechas, horario y lugar de celebración de las Audiencias Públicas, como también los plazos para realizar observaciones. Los antecedentes de la Modificación y propuesta de Imagen Objetivo se expusieron en las Oficinas de la Secretaría de Planificación y se publicaron en la página web institucional [www.redsanjoaquin.cl](http://www.redsanjoaquin.cl) y [www.sanjoaquin.cl](http://www.sanjoaquin.cl).

Durante el período de observaciones a la propuesta de Imagen Objetivo, que se extendió entre los días 15 de diciembre 2021 y 14 de enero 2022, **se recibió un correo electrónico** con fecha 14 de enero, firmado por **Andrea Vargas Severino**, presidenta del Comité Ambiental Los Blocks y presidenta de la Junta de Vecinos Nor Poniente.

### CONTENIDO DE LA OBSERVACIÓN

El correo electrónico, cuyo texto íntegro se adjunta, tiene relación con el punto 8 de la Propuesta de Imagen Objetivo de la Modificación "ELIMINACIÓN ANTEJARDINES ZONAS 2 PISOS DE ALTURA MÁXIMA EN AV. VICUÑA MACKENNA (CAMBIO DE SUBZONA)" y en particular con las normas urbanísticas propuestas en los retazos de terrenos expropiados para la construcción del Corredor de Transporte Público en Avenida Santa Rosa y las normas urbanísticas propuestas en función del proyecto de Clínica Veterinaria Municipal que ocuparía parte de los terrenos. El Contenido de la Observación es el siguiente:

- 1.- Se observa que la altura propuesta es de 2 pisos (máximo 7 metros), por lo cual quisiéramos sugerir una altura mayor de 2 pisos (7 metros), para obtener una capacidad superior de la nueva unidad veterinaria, considerando que el retazo es de 568,66m<sup>2</sup> y encontramos que es muy justo para la clínica veterinaria y el uso a nivel comunal que se le dará.
- 2.- De acuerdo con la observación anterior, ya que el espacio es reducido (568,66m<sup>2</sup>.), consideramos que sería factible construir estacionamiento subterráneo para no ocupar superficie útil en estacionamientos en primer piso.
- 3.- Consideramos que el sistema de agrupamiento debería ser continuo para ganar espacio útil al servicio de la clínica veterinaria.
- 4.- Observamos también que la carga de ocupación es baja, por lo que pensamos sería mejor aumentarla al menos a 1,0.

### ANÁLISIS DE LA OBSERVACIÓN

La observación realizada concierne en particular los terrenos contemplados para el proyecto de la nueva unidad veterinaria municipal, entre calle Diagonal santa Elena y calle Sebastián Bach.

La propuesta de imagen Objetivo considera, en esta ubicación, crear una nueva subzona de la zona ZU2b, eliminándose la exigencia de antejardín.

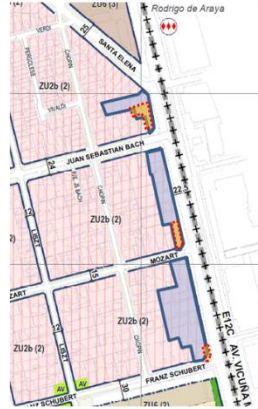


### Propuesta de Imagen Objetivo Punto N°8

#### 8. ELIMINACIÓN DE ANTEJARDINES EN FRENTE DE AV. VICUÑA MACKENNA

##### IMAGEN OBJETIVO

Dejar borde de predios que dan AV. Vicuña Mackenna en zona ZU2b(2) como una nueva subzona ZU2b(3)

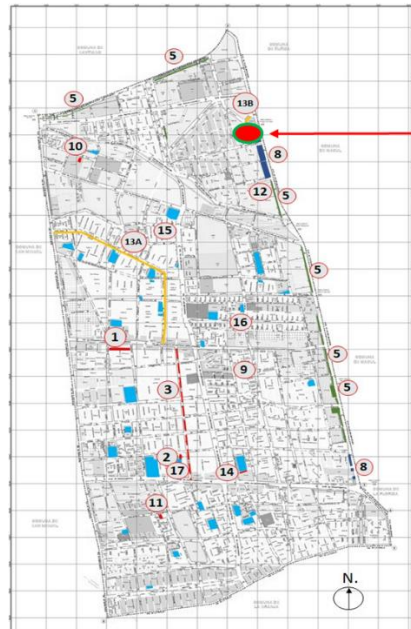


Retazos terrenos  
SERVIU y Municipal

Dejar borde de predios que dan a Av. Vicuña Mackenna en zona ZU2a(7), como ZU2a (3).



#### Sector al que se refieren los puntos observados



Sector al que se refieren las observaciones

#### LOCALIZACIÓN DE LOS SECTORES DE LA MODIFICACIÓN

Nº	DESCRIPCIÓN
1	Cambio de jerarquía vial pasaje Pintor Ortiz de Zárate
2	Cambio de jerarquía vial pasaje Pintor Murillo Sur
3	Cambio de jerarquía vial Pasaje Tomás de Campanella
4	Eliminar exigencia de estacionamiento para algunos usos (Comuna)
5	Precisar usos de suelo permitidos en zona ZAV (Zona de Área Verde Privada)
6	Incluir en zona de equipamiento ZE el uso de equipamiento comercio (Comuna)
7	Cambio de redacción incentivos normativos (Comuna)
8	Eliminación antejardines zonas 2 pisos en Av. Vicuña Mackenna (cambio subzona)
9	Cambiar gráfica de plano en Juan Planas 5724, 5726 y Pedro Sarmiento 382 y 384 donde achurados están invertidos
10	Representar en planos el bien nacional de uso público (BNUP) de Condominio Pacífico-Rivas 1 y 2
11	Corregir áreas verdes de propiedad de SERVIU que se consignaron como BNUP en el plano.
12	Revisión de límite de zonas ZU6(2) y ZU12(1) en avenida Vicuña Mackenna
13	Actualizar en los planos, los cambios de nombres de calles Padre Mariano Puga (A) y Kassiá (B) decretados el año 2020.
14	Desafectación pasaje Chitita y asignación de zona ZE, costado CESFAM Sta. Teresa.
15	Declarar desafectación Terreno Club Deportivo Santa Fe
16	Declarar desafectación y cambio de zonificación Sala TEA, Castellar Sur-Central
17	Declarar desafectación de pasaje sin nombre al sur de terreno de Casa de la Juventud

La zona ZU2b tiene las siguientes normas urbanísticas:

(i) Normas de usos de suelo para las subzonas de la Zona ZU2b

Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	USOS DE SUELO	
		Permitidas	Destinos o actividades Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	Ninguno
	Hospedaje	Todos	Ninguno
	Hogares de acogida	Todos	Ninguno
Equipamiento	Científico	Todos	Ninguno
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas, mercados y supermercados, estaciones o centro de servicio automotor, y discotecas
	Culto y cultura	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, auditorios
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios
	Educación	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Establecimientos de enseñanza superior, centros de capacitación, centros de orientación o rehabilitación conductual
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Casinos
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles y centros de detención
	Servicios	Todos	Ninguno
	Social	Todos	Ninguno
Actividades Productivas	Industria y talleres	Ninguno	Todos
	Almacenamiento y bodegaje	Calificados como inofensivos	Calificados como molestos, contaminantes o insalubres y peligrosos
Infraestructura	Transporte	Ninguno	Todos
	Sanitaria	Ninguno	Todos
	Energética	Ninguno	Todos
Espacio Público (*)	-	Todos	Ninguno
Áreas Verdes (*)	-	Todos	Ninguno

(\*) Los usos de suelo de espacio público y área verde, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGU, respectivamente.



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

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	180 m <sup>2</sup>
Altura máxima de edificación	7 m
	2 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m en ZU2b (1).
	2 pisos en ZU2b (1).
Densidad Bruta Máxima	150 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de constructibilidad	1,4
Profundidad de agrupamiento continuo	60% de la longitud de los deslindes laterales opuestos o concurrentes al plano de fachada en ZU2b (1).
Adosamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Rasantes	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Distanciamiento de construcciones subterráneas	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Cierros	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

Subzonas	Sistema de Agrupamiento	Antejardines (m)
ZU2b (1)	P-C	1,5
ZU2b (2)	A-P	3

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

### SUGERENCIA DE RESPUESTA A LOS PUNTOS DE LA OBSERVACIÓN

1.- Se observa que la altura propuesta es de 2 pisos (máximo 7 metros), por lo cual **quisiéramos sugerir una altura mayor de 2 pisos (7 metros)**, para obtener una capacidad superior de la nueva unidad veterinaria, considerando que el retazo es de 568,66m<sup>2</sup> y encontramos que es muy justo para la clínica veterinaria y el uso a nivel comunal que se le dará.

**Respuesta:** En los procesos de participación ciudadana de imagen objetivo y anteproyecto de la Actualización del PRC, realizados en los años 2018 y 2019, los vecinos se pronunciaron por una altura máxima de 2 pisos de altura, y el instrumento de planificación territorial se aprobó en consideración de la expresión de dichas voluntades, por lo cual se sugiere mantener la altura máxima de 2 pisos. Los estudios de cabida iniciales del proyecto arrojan que es posible desarrollar un edificio de dos pisos, ubicándose los estacionamientos en predios aledaños o en subterráneo.

2.- De acuerdo con la observación anterior, ya que el espacio es reducido (568,66m<sup>2</sup>.), **consideramos que sería factible construir estacionamiento subterráneo** para no ocupar superficie útil en estacionamientos en primer piso.

**Respuesta:** De acuerdo al artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, “los estacionamientos subterráneos en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de su localización”, y el PRC de San Joaquín no considera prohibiciones al respecto. No es necesaria la indicación.

3.- Consideramos que **el sistema de agrupamiento debería ser continuo** para ganar espacio útil al servicio de la clínica veterinaria.

**Respuesta:** En la etapa de Imagen Objetivo aún no se han determinado los tipos de agrupamientos permitidos, por lo que se puede acoger la propuesta y proponer para la etapa de definición del anteproyecto, que la subzona admita los 3 tipos de agrupamiento de edificación: aislado, pareado y continuo.

4.- Observamos también que **la carga de ocupación es baja, por lo que pensamos sería mejor aumentarla al menos a 1,0.**

**Respuesta:** Si por “carga de ocupación” se refiere al coeficiente de ocupación de suelo, para el cual la Ordenanza del PRC vigente establece un 0,7 en la zona ZU2b y sus subzonas, es posible aumentar esta cifra, pero se recomienda un coeficiente no superior a 0,9, para no superar un incremento del



Municipalidad de San Joaquín  
SECLAN  
Asesoría Urbana

30%, lo cual obligaría a someter esta modificación a una Evaluación Ambiental Estratégica, conforme al artículo 29 del Reglamento de EAE, Decreto N°32/2015 del Ministerio de Medio Ambiente.

San Joaquín, 27 de enero 2022



*[Signature]*  
Jimena Thayer Vial  
Asesora Urbanista  
Municipalidad de San Joaquín