



Municipalidad San Joaquín

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

MEMORIA EXPLICATIVA

Enero 2023



1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN	3
2.1.	OBJETIVO GENERAL	3
2.2.	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
3.	JUSTIFICACIÓN.....	3
4.	CONTEXTO METROPOLITANO	7
5.	CONTEXTO COMUNAL.....	7
5.1.	CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS DE LA COMUNA	9
5.1.1.	Características Demográficas	9
5.1.2.	Estratificación Social.....	10
5.2.	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	12
5.2.1.	Condicionantes De Desarrollo Urbano Y Territorial.....	12
5.2.2.	Condicionantes Del Sistema Vial Y De Conectividad.....	14
5.2.3.	Condicionantes De Uso Y Distribución Del Suelo.....	18
5.2.4.	Análisis De Tendencias	24
6.	ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN	29
6.1.	ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL.....	29
6.2.	DESCRIPCIÓN DE LOS SECTORES MODIFICADOS	29
7.	MARCO REGULATORIO NORMATIVO.....	32
7.1.	PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO	32
7.1.1.	Actividades Productivas De Impacto Intercomunal	32
7.1.2.	Densidades Promedio y/o Densidades Máximas.....	33
7.1.3.	Parques De Nivel Intercomunal	33
7.1.4.	Red Vial Estructurante De Nivel Intercomunal Conformada Por Vías Expresas Y Troncales.....	35
7.2.	PLAN REGULADOR COMUNAL	38
7.2.1.	Objetivos Del Plan	38
7.2.2.	Zonas De Desarrollo Urbano	40
7.2.3.	Zonas Especiales.....	44
7.2.4.	Incentivos Normativos	47
7.2.5.	Red Vial Estructurante.....	50
8.	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	59
8.1.	CAMBIO DE JERARQUÍA VIAL PASAJE PINTOR JULIO ORTIZ DE ZÁRATE	59
8.2.	CAMBIO DE JERARQUÍA VIAL TRAMO DE PASAJE PINTOR MURILLO	63
8.3.	CAMBIO DE JERARQUÍA VIAL PASAJE TOMÁS DE CAMPANELLA ENTRE URETA COX Y AV. DEPARTAMENTAL.....	67
8.4.	AJUSTE DE NORMA DE DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS	70
8.5.	PRECISIÓN DE USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA ZAV	72



8.6.	INCLUIR EN ZE "ZONA DE EQUIPAMIENTO", EL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO COMERCIO Y POSIBILIDAD DE EMPLAZAR EQUIPAMIENTOS DE TIPO "MENOR" FRENTE A VÍAS LOCALES.....	74
8.7.	CAMBIO DE REDACCIÓN INCENTIVOS NORMATIVOS (ART. 8 ORDENANZA PRC).....	76
8.7.1.	Incentivo N°1, por edificación de Viviendas de Interés Público	76
8.7.2.	Incentivo por Cesión Materialización y Mantención de Áreas Verdes en zonas ZAV 78	
8.7.3.	Incentivos por mejoramiento de áreas verdes públicas	79
8.8.	ELIMINACIÓN DE ANTEJARDINES PARA EDIFICACIONES DE 2 PISOS EN FRENTE DE AV. VICUÑA MACKENNA	81
8.9.	PRECISAR GRÁFICA DE PLANOS EN JUAN PLANAS 5724, 5726 Y PEDRO SARMIENTO 382 Y 384.	88
8.10.	REPRESENTAR EN PLANOS DEL PRC, LA CESIÓN BNUP DE CONDOMINIO PACÍFICO-RIVAS 1 Y 2.....	90
8.11.	ENMENDAR EN PLANOS DEL PRC, LAS ÁREAS VERDES SERVIU EN CALLE INGENIERO BUDGE CON JAVIER PERÓ QUE SE GRAFICARON COMO BNUP	91
8.12.	REVISIÓN DE LÍMITE DE ZONAS ZU6(2) Y ZU12(1) ENTRE PREDIOS ROLES N°905-83 Y 905-1. 93	
8.13.	ACTUALIZACIÓN DE NOMBRES DE CALLES PADRE MARIANO PUGA Y KASSIA.....	94
8.14.	DESAFECTACIÓN PASAJE CHITITA Y ASIGNACIÓN DE ZONA ZE, POR COSTADO SUR CESFAM SANTA TERESA.....	97
8.15.	DECLARAR DESAFECTACIÓN TERRENO CLUB DEPORTIVO SANTA FE EN LUCRECIA FERNÁNDEZ 330.	99
8.16.	DECLARAR DESAFECTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ZONA PRC "ZE" EN TERRENO DE PROYECTO EQUIPAMIENTO SOCIAL EN CASTELAR SUR/CENTRAL.....	100
8.17.	DECLARAR DESAFECTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ZONA PRC "ZE" EN PASAJE SIN NOMBRE AL SUR DE TERRENO DE CASA DE LA JUVENTUD.....	101
9.	REVISIÓN DE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	104
9.1.	ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL.	104
9.2.	ESTUDIO DE RIESGO.....	112
9.3.	ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA	114



1. INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador Comunal de San Joaquín se promulgó en el Diario Oficial el 06 de noviembre de 2019 mediante el decreto alcaldicio N°2838, luego de un proceso de actualización que se desarrolló con amplia participación ciudadana, entre los años 2017 y 2019. Al entrar en vigencia el instrumento, se presentaron algunos impases menores en su ejecución debido a los cuales se estimó necesario realizar ajustes técnicos que faciliten su aplicación.

Esta modificación miscelánea al plan regulador reúne, por un lado, ajustes de redacción de la ordenanza y de los planos, para mejorar la interpretación y aplicación del instrumento territorial como también, cambios menores a la normativa urbana local para dar factibilidad y optimizar la ejecución de proyectos de infraestructura social.

2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. OBJETIVO GENERAL

Realizar ajustes a la ordenanza y planos del plan regulador comunal que permitan una mejor interpretación y aplicación del instrumento de planificación territorial y facilitar el desarrollo de proyectos de equipamiento social en ciertas ubicaciones puntuales de la comuna.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 1) Permitir el uso de equipamiento en tres vías que hoy están indicadas como pasajes.
- 2) Facilitar la aplicación del instrumento de planificación territorial (IPT), aclarando y precisando normas.
- 3) Rectificar y actualizar los planos de zonificación y espacios públicos.
- 4) Aprovechar espacios públicos inutilizados para proyectos de infraestructura de desarrollo social, desafectándolos de su condición de bien nacional de uso público.

3. JUSTIFICACIÓN

Si bien la actualización del Plan Regulador se realizó recientemente, al iniciarse su aplicación, se han detectado algunas dificultades menores en su lectura e interpretación, debidas a imprecisiones que merecen ser rectificadas y mejoradas para evitar diferencias y vacíos que puedan generar conflictos y/o impedir el desarrollo de proyectos o actividades que son propicios al desarrollo del territorio comunal. Así es, como por ejemplo, en la zona de equipamiento "ZE" no se especifica como uso permitido el equipamiento comercial, en circunstancias de que existen locales comerciales establecidos en algunas de estas zonas y es favorable la instalación de dicha actividad en este tipo de zona.

En otros dos casos, debido al origen y consolidación de ciertas poblaciones y villas, se han detectado equipamientos de tipo social, existentes o proyectados que no pueden regularizarse u obtener permiso de edificación debido a que enfrentan un pasaje que, conforme al artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no pueden *"considerarse como acceso para los usos de suelo de*

infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda.”

Por otro lado, se realiza la desafectación de su condición de bien nacional de uso público, de cuatro terrenos de dimensiones moderadas, correspondientes a dos tramos de pasajes en desuso y otros dos que están siendo utilizados como equipamientos sociales, para los cuales se requiere regularizar su uso. Lo anterior, en virtud del artículo 61° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que dispone la desafectación de los bienes nacionales de uso público mediante una modificación del Plan Regulador.

Se incluyen también en esta modificación, ajustes a los planos de zonificación: PRC-ZUS-01 y de vialidad y espacios públicos: PRC-VEP-01, donde se precisan límites de zonas, la ubicación de áreas verdes y se actualiza el nombre de dos calles que fueron decretadas el año 2020 por el Concejo Municipal.

Se cambian igualmente, dos subzonas en el borde de Avenida Vicuña Mackenna, con el objeto de eliminar los antejardines, sin modificar las densidades ni las otras normas de edificación.

En la siguiente tabla se exponen los diversos temas que componen esta modificación, indicando la justificación y objetivo para cada punto.

Tabla 1. Descripción, justificación y objetivos de los temas de la modificación

	Nº	DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS	JUSTIFICACIÓN	OBJETIVO
VIALIDAD	1	Cambio de jerarquía vial pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate entre San Gregorio y Juan Griego, el que se clasifica como vía local.	Sede social que enfrenta un pasaje se quiere regularizar y remodelar (proyecto Programa QMB).	Permitir usos de suelo de equipamientos de escala básica en tramo de la vía clasificada como local.
	2	Cambio de jerarquía vial tramo de pasaje Pintor Murillo al sur de calle Llico hasta "Casa de la Juventud", que se clasifica como vía de servicio con perfil existente.	Se ubica en este tramo la "Casa de la Juventud", centro comunitario con de suelo equipamiento cultural con dirección en vía clasificada como pasaje (Pintor Murillo), pero que está pavimentada con 2 calzadas, veredas y áreas verdes, con un ancho de 28 m. en total.	Permitir usos de suelo de equipamiento escala básica y menor en tramo de la vía que se clasifica como "servicio".
	3	Cambio de jerarquía vial Pasaje Tomás de Campanella entre Ureta Cox y Av. Departamental.	Es una calle de un loteo antiguo que tiene 10 m. de ancho, en la cual se ubican equipamientos menores y pequeñas empresas productivas desde su origen. Quedó clasificada como "pasaje" aunque cumple las funciones de una vía local.	Permitir la renovación e instalación de nuevas actividades de escala menor en los bordes de la vía.
ORDENANZA	4	Ajuste de norma de dotación mínima de estacionamientos, art. 11 Ordenanza Local.	Viviendas existentes, como también sedes sociales de fachadas continuas o de menor superficie no tienen espacio para estacionamiento, lo cual dificulta	Disminuir y/o eliminar exigencia para viviendas de menor superficie como también para equipamientos sociales,



Nº	DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS	JUSTIFICACIÓN	OBJETIVO
		regularizaciones o modificaciones de la edificación. En las áreas verdes y espacios públicos no siempre es necesario y dificulta la realización de los proyectos.	áreas verdes y espacios públicos.
5	Precisar usos de suelo permitidos en zona ZAV (Zona de Área Verde Privada)	Art. 2.1.31. OGUC permite edificación 20% superficie con edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, entre los cuales equipamientos científicos, culto, cultura, deporte y esparcimiento	Precisar y delimitar usos que se pueden edificar.
6	Incluir en ZE "Zona de Equipamiento", el uso de suelo equipamiento comercio y posibilidad de emplazar equipamientos de escala mayor frente a vías locales.	Existe comercio instalado en zona ZE como también equipamientos de escala mayor, como centros educacionales, que no pueden regularizarse.	Facilitar la regularización de edificaciones de equipamientos existentes y permitir instalación de comercio en zonas ZE.
7	Cambio de redacción incentivos normativos (art. 8 Ordenanza PRC)	Problemas de interpretación de la ordenanza debido a lo cual no se logran los objetivos propuestos con la aplicación de los incentivos.	Cambiar de redacción Ordenanza local para mejor comprensión e interpretación para su correcta aplicación.
8	Cambio de subzonas ZU2b(2) y ZU2a(7), en borde de Av. Vicuña Mackenna, a subzonas similares que no exijan antejardín.	Debido a la expropiación de terrenos para la construcción del corredor de Transporte, muchos terrenos quedaron con una superficie restringida que con la aplicación del antejardín imposibilitan el uso eficiente de los predios, en particular para la edificación de proyectos de equipamiento social y otros.	Eliminación de antejardines en zonas de 2 pisos de altura máxima que fueron expropiadas por construcción de corredor Transantiago en Av. Vicuña Mackenna.
9	Precisar gráfica de plano en Juan Planas 5724, 5726 y Pedro Sarmiento 382 y 384, donde área verde está representada en sector de sede vecinal y área verde está como zona residencial.	Error en achurado de plano de zonificación que designó como área verde edificación de sede social ubicada en Juan Planas 5724 y 5726	Precisión y ajuste de planos en Juan Planas 5724, 5726 y Pedro Sarmiento 382 y 384.
10	Representar en planos, la cesión BNUP de Condominio Pacífico-Rivas 1 y 2, regularizado en plano de subdivisión y cesión N°13/2011 de DOM.	No se actualizó plano subdivisión con cesión BNUP en actualización de PRC año 2019.	Ajuste y actualización de planos.
11	Enmendar en planos del PRC, las áreas verdes SERVIU en calle Ingeniero Budge con Javier Perú que se graficaron como BNUP.	Cambio de categoría de área verde, de acuerdo a la propiedad del terreno que corresponde (SERVIU).	Ajuste y actualización de planos.

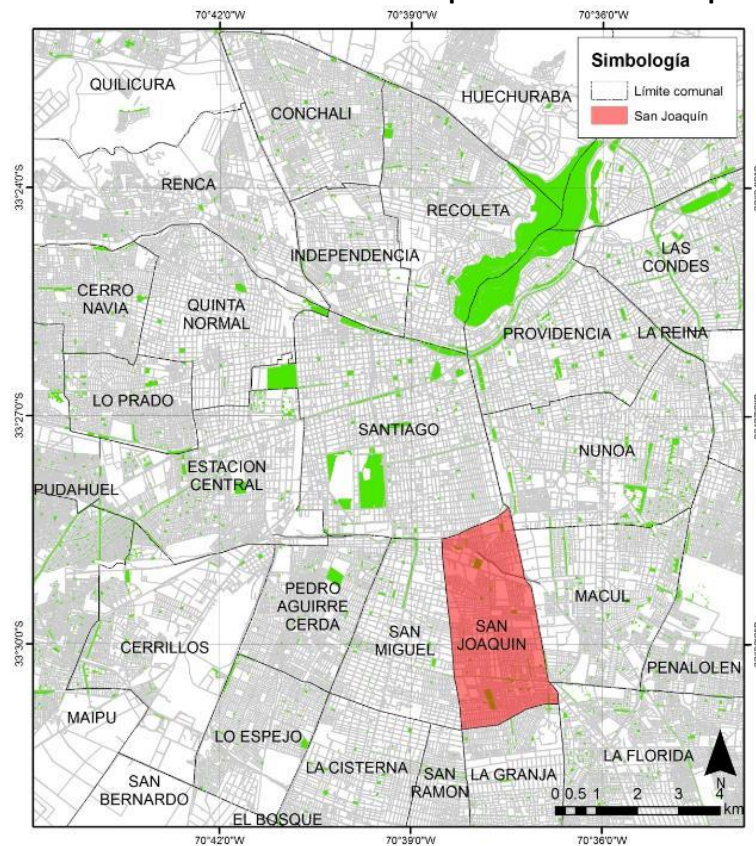


	Nº	DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS	JUSTIFICACIÓN	OBJETIVO
DESAFECTACIONES BNUP	12	Revisión de límites de zonas ZU6(2) y ZU12(1) entre predios con dirección Vicuña Mackenna.	Predios en 2 zonas PRC, con agrupamiento y otras normas de edificación diferentes.	Facilitar aplicación de norma en predios afectados.
	13	Actualizar nombre de calles Padre Mariano Puga y Kassia.	Cambios recientes de nombres por decretos alcaldicos, posteriores a aprobación PRC año 2019.	Actualización de planos.
	14	Desafectación de pasaje Chitita por costado sur CESFAM Santa Teresa y asignación de zona PRC "ZE".	El pasaje no tiene uso por parte de peatones porque no constituye acceso hacia predios y tampoco se ve como una opción de tránsito entre área verde y calle Gustavo Campaña. Es visto como una amenaza por los vecinos por los actos delictivos que puedan ocurrir en este pasaje.	Desafectación de pasaje y tramitación de traspaso de terreno a seremi BBNN para uso del CESFAM Santa Teresa.
	15	Declaración desafectación Terreno Club Deportivo Santa Fe en Lucrecia Fernández 330.	Desde origen de loteo el terreno se indica como área verde, pero es ocupada desde hace más de 40 años por club deportivo.	Desafectación de BNUP para solicitar traspaso de terreno a seremi BBNN y regularizar situación existente.
	16	Declaración desafectación y asignación de zona PRC "ZE" en terreno de proyecto equipamiento social en Castelar Sur/Central.	Terreno con uso de sede social y luego tomado por "ocupantes informales". Hoy este espacio está libre y se quiere destinar para beneficio de niños TEA u otro proyecto social.	Desafectación de BNUP solicitar traspaso de terreno a seremi BBNN y regularizar situación existente.
	17	Declaración desafectación y asignación de zona PRC "ZE" en pasaje sin nombre al sur de terreno de Casa de la Juventud.	Existe pasaje estrecho de 4 metros de ancho aprox. que se indica en plano de loteo. El pasaje está cerrado y es utilizado por particulares para estacionamiento. Se quiere desafectar para incorporar la superficie desafectada al terreno de Centro de la Juventud que colinda al norte con el pasaje.	Desafectación de BNUP para incorporar terreno de callejón existente al Centro de la Juventud.

4. CONTEXTO METROPOLITANO

El territorio sujeto a planificación comunal de San Joaquín se encuentra localizado en la cuenca de Santiago, inmediatamente al sur del corazón histórico de la ciudad de Santiago con una superficie aproximada de 10 km², de carácter integralmente urbano y plenamente consolidado.

Ilustración 1. Localización de la Comuna de San Joaquín en el Área Metropolitana de Santiago.



Fuente: Elaboración propia.

5. CONTEXTO COMUNAL

San Joaquín, limita con las comunas de Santiago por el norte, Ñuñoa por el nororiente, Macul por el oriente, La Florida por el suroriente, La Granja por el sur y San Miguel por el poniente, a partir de los siguientes hitos urbanos:

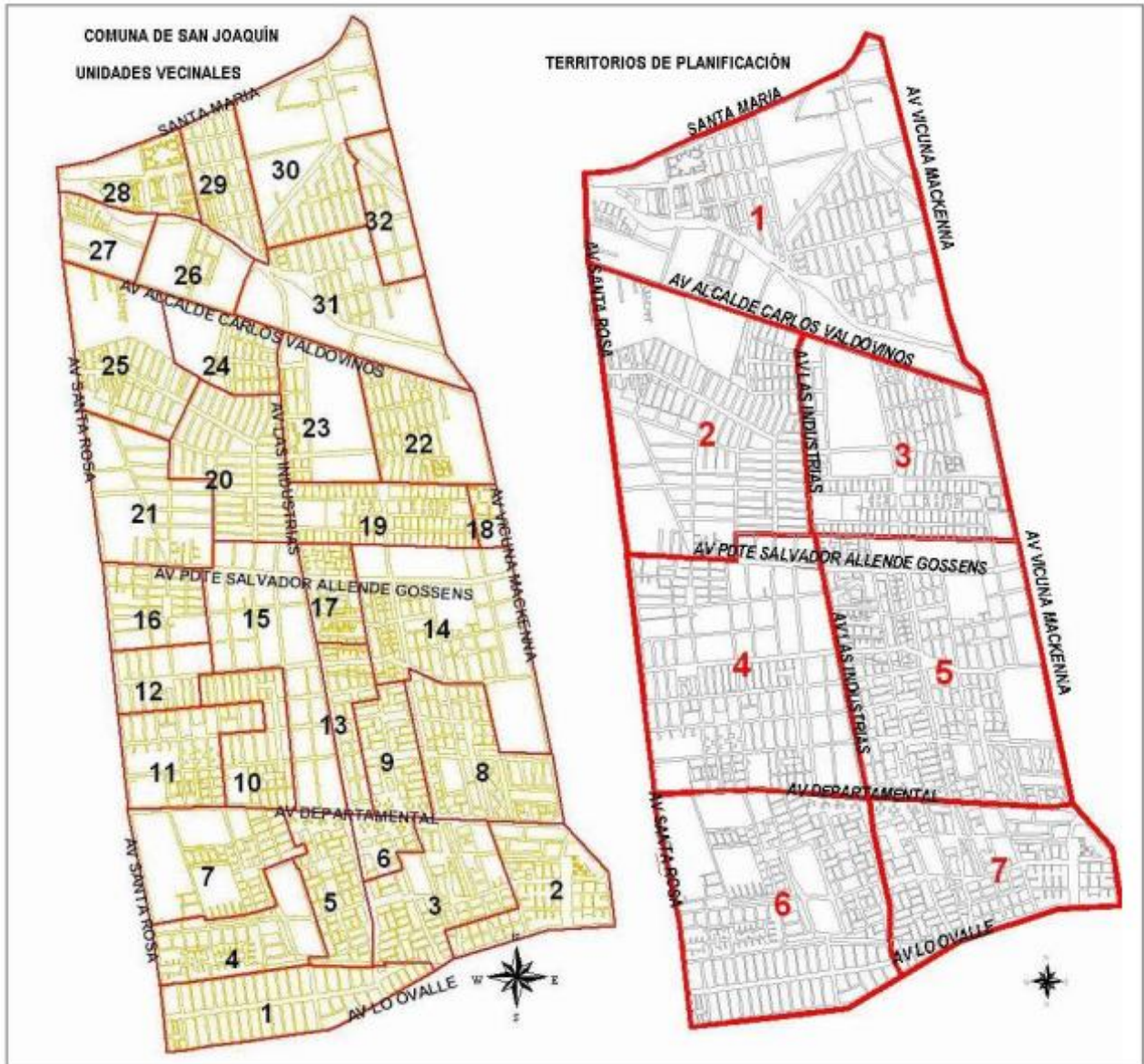
- Norte: línea de ferrocarril con comuna de Santiago
- Oriente: Av. Vicuña Mackenna con comunas de Ñuñoa, Macul y La Florida.
- Sur: Av. Lo Ovalle con comuna de La Granja.
- Poniente: Av. Santa Rosa con comuna de San Miguel

El territorio se crea a partir de la división administrativa de la Comuna de San Miguel y es administrado por Municipalidad de San Joaquín que inicia su funcionamiento en el año 1987. Cabe mencionar que la comuna de San Joaquín se divide administrativamente en 32 Unidades Vecinales y 7 territorios de



planificación y tiene una población total de 94.492 habitantes de acuerdo al Censo 2017. La proyección de población para el año 2022 es de 103.704 habitantes según proyecciones INE en base al mismo censo del año 2017.

Ilustración 2. División administrativa comuna de San Joaquín



Fuente: Elaboración propia



5.1. CARACTERÍSTICAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS DE LA COMUNA

5.1.1. Características Demográficas

La población de la comuna al año 2017, según el Censo INE, alcanza los 94.492 habitantes, frenándose la acentuada curva de decrecimiento que se venía dando y marcándose un estancamiento en el umbral de los 100.000 habitantes.

Tabla 2. Ubicación del área de modificación en la comuna de San Joaquín

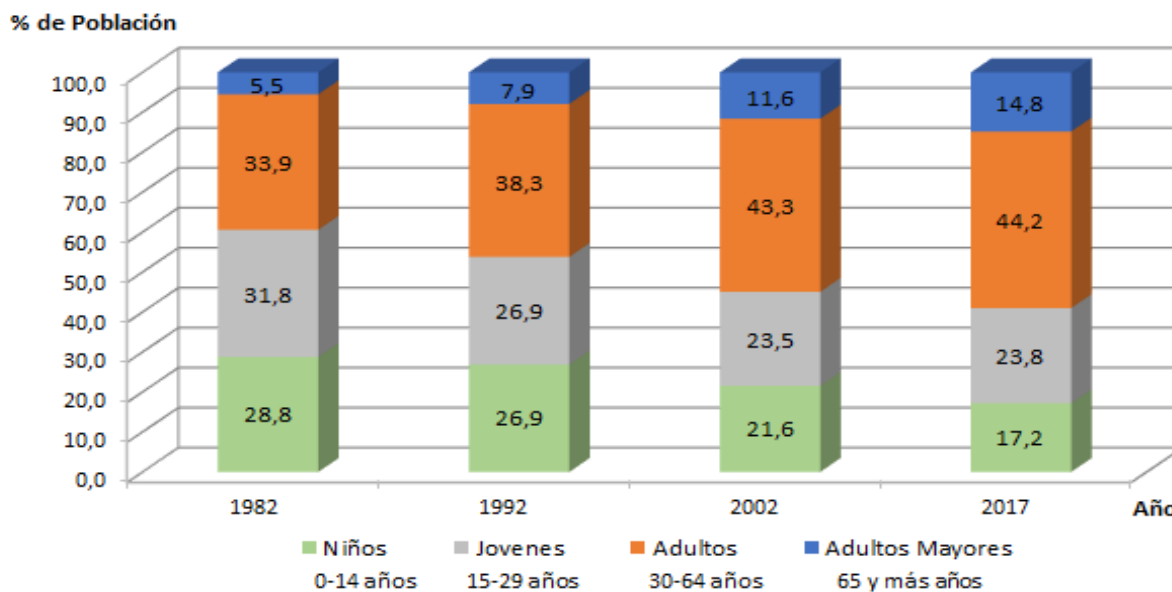
Año	Censo 2017	Proyección 2020	Proyección 2025	Proyección 2030
Cant. habitantes	94.492	103.485	102.811	101.229

Fuente: Censo 2017 y Proyecciones de población INE.

De acuerdo a las proyecciones de población, debido al envejecimiento de la población, la población podría volver a recaer luego del año 2025, sin embargo la edificación de nuevas viviendas y densificación habitacional de algunos sectores de la comuna nos llevan a pensar que esta tendencia al estancamiento y leve crecimiento se mantendrá en forma sostenida.

En términos generales, en la información recabada por el Censo 2017 se observa una tendencia de envejecimiento de la población comunal, por sobre los índices de vejez detectados a nivel nacional.

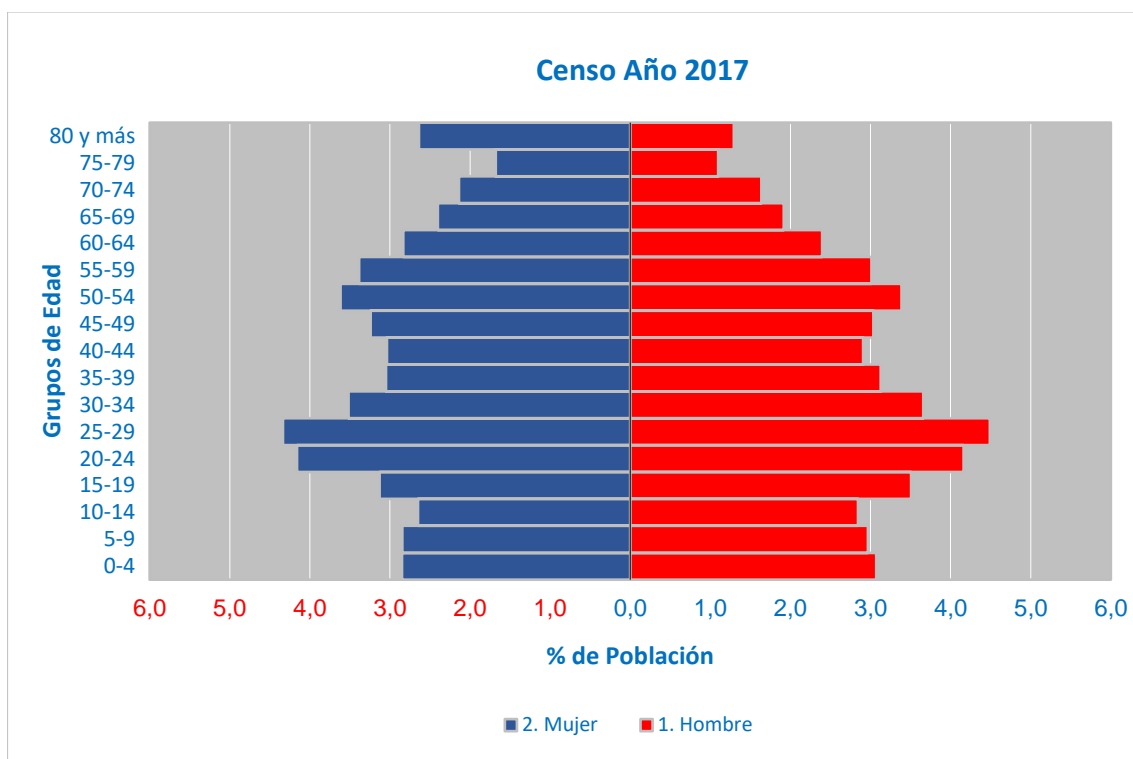
Gráfico 1. Variación Relativa entre Grandes Grupos de Edad Según Censos, San Joaquín.



Fuente: Censos INE.

El gráfico 1 muestra una tendencia al envejecimiento de la población comunal por aumento del número de la población mayor a 65 años, aumento relativo de la población joven (15 a 29 años), y disminución de la población juvenil (15 a 29 años).

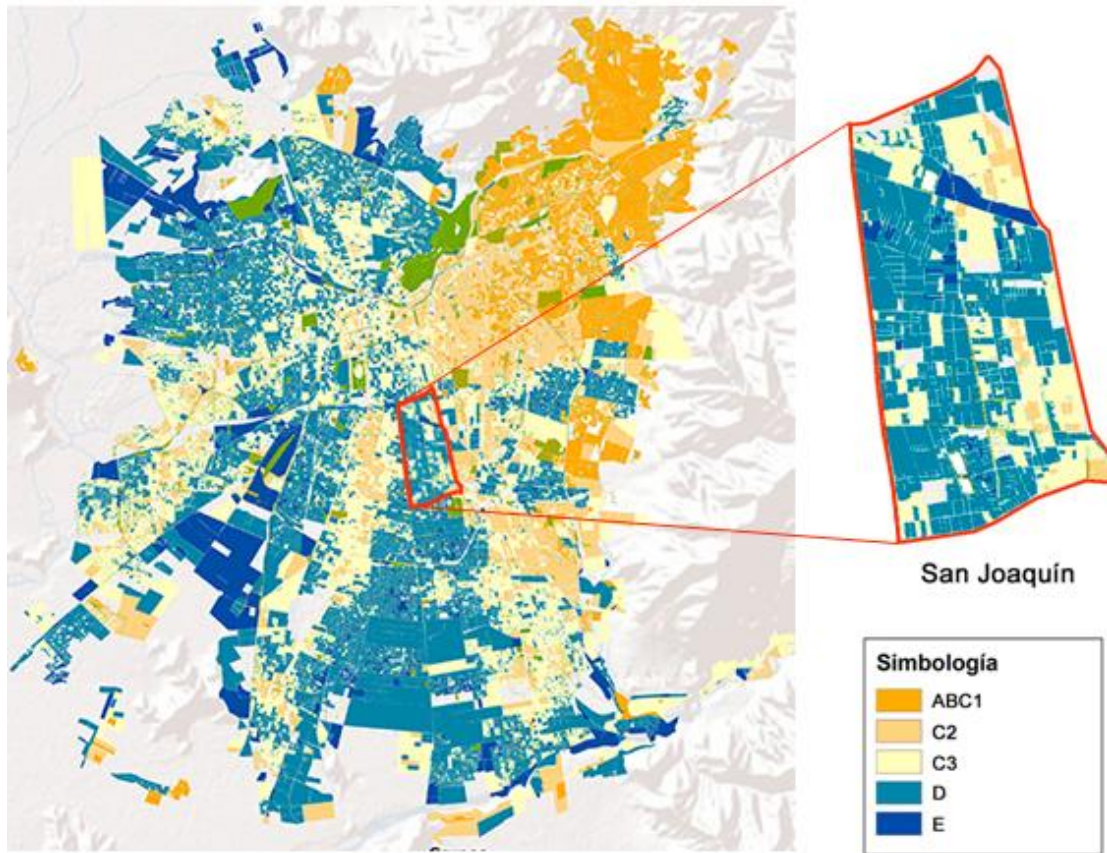
Gráfico 2. Población comunal por edades y sexo, Censo 2017.



5.1.2. Estratificación Social

La ilustración a continuación, grafica la caracterización socioeconómica según la metodología de estratificación Adimark para el Gran Santiago y destacando la composición de San Joaquín en este contexto. Además de la distribución histórica, que se ha ido consolidando desde mediados del siglo XX, en la cual los estratos de ingresos más altos se han ido alojando desde el centro al sector nororiente mientras los estratos de ingresos bajos ocupan la periferia, se identifican ciertas tendencias más recientes que son descritas a continuación.

Ilustración 4. Categorización Socioeconómica.



Fuente: modificación de cartografía OCUC, 2016 según información INE y categorización Adimark

- Centro: se reconoce una reincorporación de los estratos de ingresos medios y medio alto al centro urbano, motivado por la operación de programas de repoblamiento y construcción de condominios mediante renovación urbana. Estos enclaves promovidos por el encarecimiento de la vivienda en esta zona, generando dinámicas excluyentes o que disminuyen la capacidad de acceso a la vivienda de los estratos bajos;
- Pericentro: se reconoce una expansión de la tendencia anterior hacia comunas de la periferia del centro o pericentro, las cuales implican procesos de reconversión de suelo de uso industrial. El panorama preponderante corresponde a un mosaico que combina manzanas con predominancia de estratos C3 y C2 (San Miguel, Macul y Ñuñoa), y C3 o C2 y estratos D (Independencia, Quinta Normal y Estación Central);
- Periferia: se reconoce la distribución de estratos de ingresos medios y altos en ciertas áreas particulares de las comunas periféricas. Estos enclaves de nueva población de ingresos altos próximos áreas de ingresos bajos corresponden a una dinámica que se replica en otras ciudades latinoamericanas (Janoschka, 2002), asociadas a la inserción de urbanizaciones cerradas, condominios y operaciones inmobiliarias atraídas por los bajos valores de suelo (Hidalgo, 2004).

Las dinámicas socioeconómicas aquí expuestas, se asocian en el incremento de la población comunal y la inserción de estratos de mayores ingresos. En otras palabras, en las comunas pericentrales como San



Joaquín y las comunas aledañas, las tendencias de alza sociodemográfica tienen como correlato general la llegada de población de estratos más altos.

En San Joaquín particularmente, corresponde una situación que se asemeja a la situación del pericentro del Gran Santiago, no obstante, los procesos de transformación de estas nuevas dinámicas, como la llegada de nuevos estratos de mayores ingresos, no se han hecho presentes de manera generalizada en la comuna; no obstante distinguirse una tendencia de localización de hogares de ingresos medios (C3), en el frente oriente de la comuna en torno al eje Vicuña Mackenna. En el contexto general del Gran Santiago, destacan comunas como San Miguel y Ñuñoa, y sectores más acotados de Estación Central, Independencia, Quinta Normal, Macul y Recoleta.

5.2. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

5.2.1. Condicionantes De Desarrollo Urbano Y Territorial

Las condicionantes de desarrollo urbano corresponden a aquellos elementos derivados de la evaluación de las relaciones de funcionalidad del sistema urbano comunal que en función de su dotación o déficit permitirán adoptar medidas de planificación tendientes a superar las deseconomías existentes y a potenciar las fortalezas observadas. Las condicionantes identificadas se categorizan respecto de los siguientes ámbitos:

- 1) Condicionantes de la Imagen Urbana
- 2) Condicionantes del Sistema Vial y de Conectividad
- 3) Condicionantes de Uso y Distribución del Suelo
- 4) Condicionantes Ambientales y Riesgo

En primer lugar, se reconoce la presencia del Parque Víctor Jara y Parque Isabel Riquelme como una pieza de borde urbano emplazada en la zona centro norte de la comuna que posee una doble condición, de barrera física o elemento construido de integración urbana a través de su vocación de centro cívico y de equipamiento comunal del tipo deportivo y servicio (público municipal), sumado a la presencia de espacios públicos expresado en parques, plazas y áreas verdes. En ese contexto destaca su potencialidad de “transepto urbano” que permite articular la espacialidad urbana tanto a nivel local como metropolitano.

En la misma condición de bordes urbanos es posible reconocer las vías principales que limitan o atraviesan la comuna y que corresponden a Av. Santa Rosa, Av. Las Industrias y Av. Vicuña Mackenna en el sentido norte-sur y Av. Carlos Valdovinos, Presidente Salvador Allende, Departamental y Lo Ovalle en el sentido oriente-poniente. Dichas vías dada su funcionalidad de grandes corredores de transporte público se constituyen como barreras físicas, pero poseen potencialidad para procesos de transformación urbana.

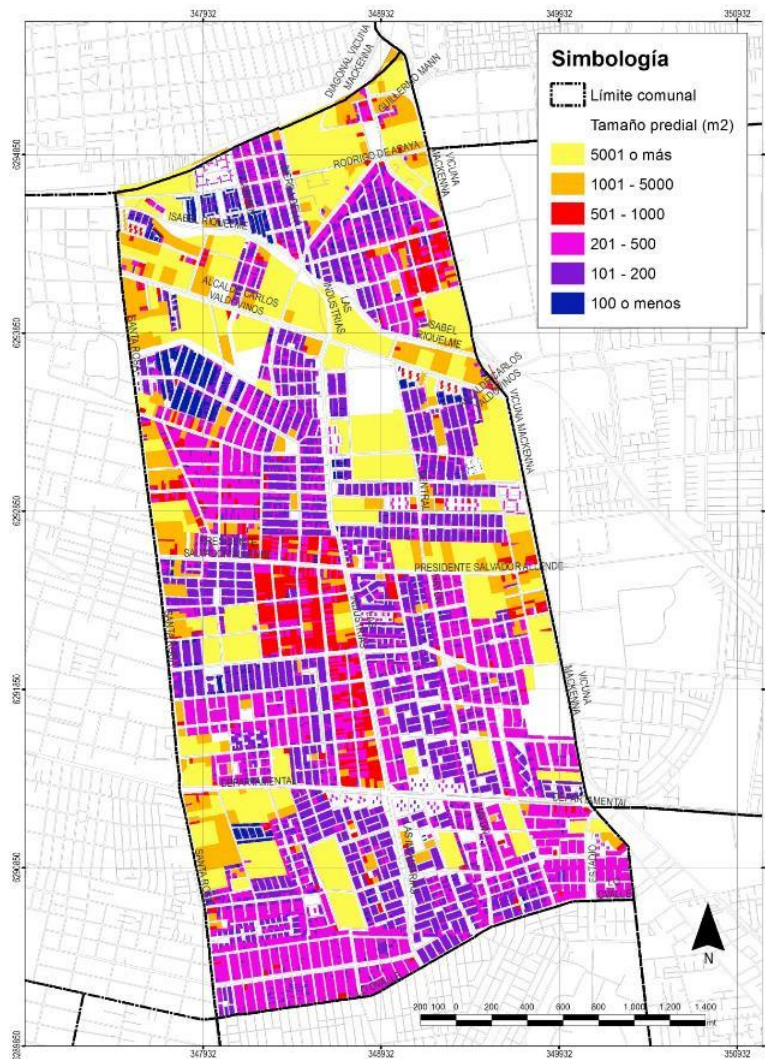
Por otra parte, considerando que la comuna se caracteriza por dos grandes períodos de consolidación urbana, las tipologías edificatorias que determinan las características de la volumetría urbana en general son homogéneas caracterizándose por operaciones de vivienda en extensión de 1 y 2 pisos de altura, y en menor medida por edificaciones de altura media de hasta 5 pisos. Dado lo anterior, el proceso de



densificación de gran altura experimentado por la comuna a partir del año 2007 tiene un impacto considerable en la trama existente.

Consistente con lo antes expresado, la caracterización predial de la comuna presenta situaciones particulares necesarias de atender. Una primera condición se asocia al fenómeno de “atomización predial” considerando que poca más del 60% del total de predios presenta superficies menores a 200 m², un 25% de la superficie predial total. Dicha situación presenta una incidencia importante en fenómenos de hacinamiento, baja posibilidad de crecimiento o ampliación de la vivienda.

Ilustración 5. Plano de atomización predial



Fuente: Memoria Explicativa PRSJ.

De manera opuesta al fenómeno de atomización predial se presenta la existencia de predios industriales de más de 5.000 m² que si bien en número representan apenas el 2,2% del total de predios, abarcan una superficie de casi el 40% del total, equivalente a 266 Ha y que en su mayoría corresponde a predios de uso industrial en desuso y por tanto poseen potencial para reconversión urbana y densificación.



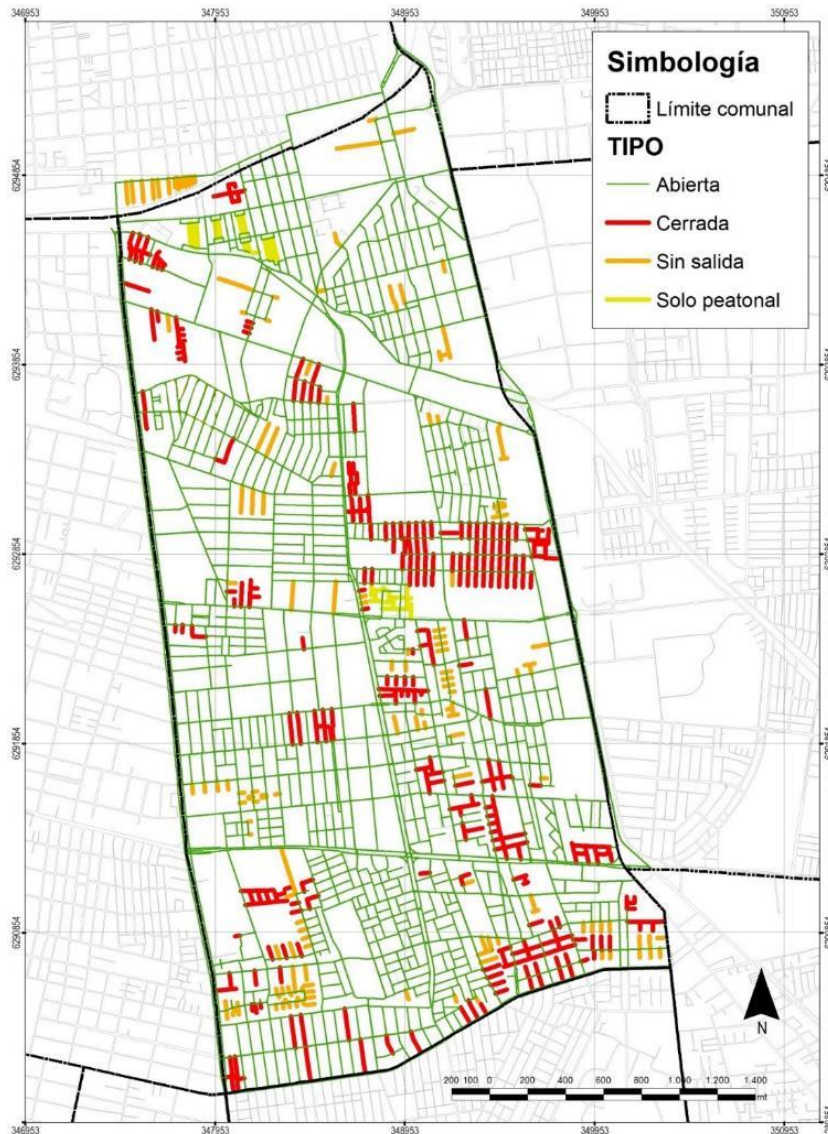
5.2.2. Condicionantes Del Sistema Vial Y De Conectividad

La comuna forma parte del anillo pericentral de la ciudad de Santiago (comunas que rodean a la comuna homónima) lo que le entrega ventajas considerables de emplazamiento y conectividad. No obstante, dicha condición también implica un interés de localización mayor para los desarrolladores inmobiliarios sobre todo para la oferta vivienda de estratos medios y medio altos que comúnmente tienen tasas considerables de motorización, y por lo tanto, impactos negativos en los flujos viales. Si bien esta condición se denota con mayor presencia en comunas aledañas tales como Ñuñoa y San Miguel, desde el 2007 a la fecha se denota una tendencia en aumento en San Joaquín.

Por otra parte, la condición de comuna pericentral conlleva la existencia de diversas vías de carácter metropolitano en el sentido norte-sur y oriente-poniente. Dicha oferta de infraestructura vial, sumado a la localización estratégica de la comuna, refuerzan la tendencia de dinamismo inmobiliario, contribuyendo al aumento de iniciativas residenciales y de equipamiento, que permitan complementar la oferta inmobiliaria de viviendas próximas a centralidades, como asimismo el surgimiento de nuevas centralidades complementarias al sistema metropolitano.

Lo anterior contrasta con la condición de la red vial de escala comunal, que permita dar respuesta a los requerimientos de escala menor y vinculado más a relaciones internas y básicas propias de cada macro manzana o de su relación con los territorios próximos. Se denotan problemas de continuidad vial, que fundamentalmente se justifican en la presencia de “cuñas industriales” asociadas a grandes paños destinados a actividad productiva que dada su escala limitan la posibilidad de continuidad de vías al interior de los territorios funcionales. Cabe hacer presente que lo anterior no sólo incide en la escala del transporte vehicular, sino también en la dimensión de circulación peatonal, la que se ve truncada e insegurizada por la presencia de cierros o muros ciegos o poco permeables asociados a predios industriales.

Ilustración 6. Vías cerradas o sin salida



Fuente: Memoria Explicativa PRSJ

Cabe hacer presente que el sistema de movilidad de la comuna se ve complementado con la presencia de 5 estaciones pertenecientes a la línea 5 del Metro de Santiago, oferta que recientemente se vio incrementada con la Estación Biobío de la recientemente inaugurada línea 6, y que se complementará en años venideros con la recientemente anunciada Línea 9 que conectará el centro de Santiago con la comuna de La Pintana a través del eje Santa Rosa. Al respecto, cabe señalar que la presencia del metro implica por un lado reforzar la condición de barrera funcional, en este caso del Eje Vicuña Mackenna, pero al mismo tiempo otorga incentivos o fomentos a la renovación de los entornos próximos a las estaciones, en materia residencial y de equipamiento, conforme a la evidencia de proyectos desarrollados en la última década.



En el mismo sentido son importantes los Ejes Metropolitanos, destacando en sentido norte-sur: Av. Santa Rosa y Av. Vicuña Mackenna como corredores de sistema de transporte urbano de la capital; además del eje comunal correspondiente a Av. Las Industrias, corredor de transporte público que contempla vías segregadas y bandejón central que se desarrolla desde Av. Ovalle por el Sur hasta Av. Isabel Riquelme, siguiendo hacia el norte como el par vial Sierra Bella – Carmen. Y en sentido oriente-poniente: Av. Isabel Riquelme y Av. Departamental, siendo esta última también parte de los corredores de transporte público

La Municipalidad de San Joaquín está desarrollando un Plan de Ciclovías para propiciar una movilidad sustentable desde y hacia diversos puntos de la comuna. Existen algunas ciclovías y pistas recreativas que no son todas utilizadas debido a su bajo estándar constructivo, con pistas muy estrechas y sinuosas. El Plan propone levantar una red de ciclovías que complemente las ciclovías existentes y se ha coordinado con el Gobierno Regional para levantar las propuestas comunales e intercomunales a nivel del Plan Regional de Ciclovías que se encuentra en elaboración. Como primera prioridad, se plantea la necesidad de generar un corredor ciclista de escala intercomunal en el corredor Santa Rosa, redistribuyendo las pistas de circulación motorizada, con lo cual se puede diseñar una ciclovía con estándares actuales.

Tramos de Prioridad 1

El objetivo de calificar los tramos como prioridad 1 es generar una red de ciclovías estructurante que resuelva los flujos ciclistas tanto de forma local como intercomunal.

Tabla 3. Tramos de ciclovías con Prioridad 1

PRIORIDAD	CALLE	TRAMO	KM APROX.	PM GORE	TRAMO SJ	CARÁCTER
1	AV SANTA ROSA	Placer-Lo Ovalle	4,71	X		ESTRUCTURANTE
1	AV LAS INDUSTRIAS	Carlos Valdovinos-Lo Ovalle	3,60		X	ESTRUCTURANTE
1	PUENTE LAS FLORES	Isabel Riquelme-Carlos Valdovinos	0,15		X	ESTRUCTURANTE
1	PRIMERO DE MAYO-HAYDN	Carlos Valdovinos-Lo Ovalle	3,21	X	X	ESTRUCTURANTE
1	ISABEL RIQUELME	Av. Santa Rosa-Carlos Valdovinos	1,58		X	ESTRUCTURANTE
1	AV. SALVADOR ALLENDE	Av. Santa Rosa-Av. Vicuña Mackenna	2,17	X		ESTRUCTURANTE
1	URETA COX	Av. Santa Rosa-Av. Vicuña Mackenna	2,22	X		ESTRUCTURANTE
1	DEPARTAMENTAL	Av. Santa Rosa-Av. Vicuña Mackenna	2,38		X	ESTRUCTURANTE
1	LO OVALLE	Av. Santa Rosa-Av. Vicuña Mackenna	2,61	X		ESTRUCTURANTE

Tramos de Prioridad 2

Los tramos que configuran la prioridad 2 son de carácter complementario a la red estructurante del Plan Maestro planteado, la idea es generar ciclovías flexibles -por ejemplo con el uso de ferias libres-, que traspasen zonas calmas, algunas que tenga un carácter histórico-patrimonial y otras un carácter de vinculación con los espacios verdes de la ciudad.

Tabla 4. Tramos de ciclovías con Prioridad 2

PRIORIDAD	CALLE	TRAMO	KM APROX.	PM GORE	NUEVO	CARACTER
2	PLACER	Lira-Santa Rosa	0,72	X		COMPLEMENTARIA
2	LIRA	Placer-Diagonal Santa Elena	0,90		X	VERDE
2	PINTOR CICARELLI	Av. Santa Rosa-Av. Vicuña Mackenna	1,78	X		VERDE
2	YALTA	Pintor Cicarelli-Isabel Riquelme	0,20	X		COMPLEMENTARIA
2	DIAGONAL SANTA ELENA	Isabel Riquelme-Pintor Cicarelli	0,82		X	COMPLEMENTARIA
2	ÁLVAREZ TOLEDO	Av. Santa Rosa-Av. Las Industrias	1,0	X		COMPLEMENTARIA
2	LLICO	Av. Santa Rosa-Av. Vicuña Mackenna	2,24		X	PATRIMONIAL
2	CARMEN MENA	Pintor Munillo-Sandino	1,48		X	VERDE
2	VARAS MENA	Pintor Durero-Av. Estadio	1,5	X		VERDE
2	PINTOR DURERO/ANTES MURRILLO	Departamental-Lo Ovalle	1,29	X		COMPLEMENTARIA
2	BRASILIA	Departamental-Lo Ovalle	0,63		X	COMPLEMENTARIA

La red de trazado secundario tiene un rol de complementariedad con el trazado estructurante, se hace énfasis en proponer tipos de ciclovías con diferentes roles. En general cumpliendo su función de conectividad con la red principal, a su vez estos tramos pueden adaptarse al entorno urbano que traspasan. Los tramos de prioridad 2 son los que eventualmente podrían convivir con el uso de feria libre, y su diseño también debería ser planteado con demarcación través de pinturas-texturas evitando elementos verticales y voluminosos que sobresalgan de la calzada.

Ilustración 7. Plan Maestro de Ciclovías Comuna de San Joaquín con priorización



Fuente: SECPLAN San Joaquín, 2022

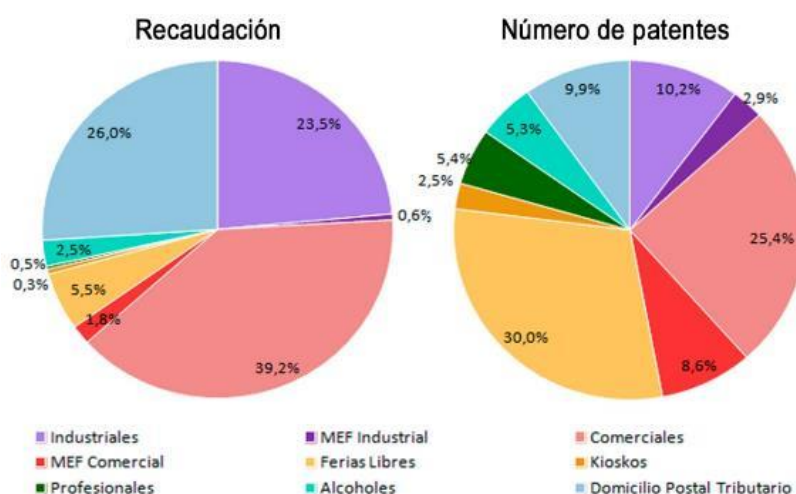
5.2.3. Condicionantes De Uso Y Distribución Del Suelo

Respecto de los usos del suelo, asociado directamente a la variable económica podemos referirnos a dos temas principales, la concentración de patentes comerciales de la comuna y a los usos de suelo efectivos.

Concentración de patentes municipales

Si bien, la actividad industrial represente un 13% del número de patentes de julio de 2017, estas equivalen 24 % de la recaudación por este medio. La actividad económica predominante corresponde a la actividad comercial, la cual integra patentes comerciales, ferias libres y quioscos, que sumados representan 66,5% del número de patentes otorgadas y del 47% de la recaudación generada.

Gráfico 3. Proporción de actividades económicas según número de patentes 2017



Fuente: elaboración propia en base a información de Patentes Municipales Julio 2017.

La actividad económica predominante corresponde a la actividad comercial, la cual integra patentes comerciales, ferias libres y quioscos, que sumados representan 66,5% del número de patentes otorgadas y del 47% de la recaudación generada. Respecto a la distribución espacial de la información, se asociaron las patentes a un predio según el número de rol asociado. Esta operación permitió identificar un 72% de las 4.638 patentes de la base de datos correspondiente a 2017. Pese a las limitantes del número de la muestra de patentes con localización identificada, se estima que esta muestra concentra más del 83% del monto recaudado por concepto de patentes.

En primer lugar, se identifica, a partir de un análisis de densidad tipo Kernel, las áreas con mayor concentración de patentes y su monto asociado. Dicho análisis señala que una alta recaudación de patentes en el sector norponiente de la comuna, particularmente entre la Av. Carlos Valdovinos e Isabel Riquelme. Una segunda área de recaudación media por concepto de patentes se encuentra en el sector norte, entre Av. Las Industrias y Av. Vicuña Mackenna. Por último, existen 5 áreas de recaudación media baja, entre las cuales se identifica el sector oriente en torno a Isabel Riquelme, la intersección de Matta Vial y Av. Santa Rosa, el interior de la población La Legua (entre Ingeniero Budge y Pedro Mira), la intersección de Salvador Allende y Av. Vicuña Mackenna, y la intersección de Departamental con Av. Santa Rosa.



Ilustración 8. Concentración del monto recaudado por patentes en la comuna



Fuente: Memoria Explicativa PRSJ.



Respecto al tipo de patente asociada a la recaudación territorial, la siguiente tabla recoge la información pormenorizada por territorio administrativo municipal de la información con localización conocida, de lo cual se desprende la siguiente caracterización. En primer lugar, el territorio de mayor recaudación por concepto de patente municipal corresponde al territorio 1 (concentrando el 50,7%), seguido por el territorio 2 (18,0%), territorio 4 (9,3%), territorio 3 (7,4%), territorio 6 (6,7%), territorio 5 (6,0%) y por último territorio 7 (1,7%).

Tabla 5. Superficie en permisos de edificación de acuerdo a destino

Tipo de patente	Territorio 1	Territorio 2	Territorio 3	Territorio 4	Territorio 5	Territorio 6	Territorio 7
Alcoholes	23.550.512	4.346.536	4.328.057	4.456.030	5.385.510	2.870.369	1.469.635
Comerciales	402.645.625	41.908.348	97.757.194	64.348.290	63.701.732	63.855.881	14.115.232
Domicilio Postal Tributario	339.856.005	196.328.929	1.662.579	5.143.684	3.670.777	8.019.737	991.057
Ferías Libres	2.961.517	22.999.342	3.803.567	16.428.751	5.708.682	16.422.215	9.522.676
Industriales	172.792.049	61.252.822	27.115.884	74.957.885	28.048.867	27.845.531	2.992.340
Kioskos	1.351.663	551.437	1.100.333	130.457	107.436	0	214.872
MEF Comercial	4.197.005	8.712.124	2.843.760	5.187.592	3.970.607	5.607.655	2.171.361
MEF Industrial	722.905	1.548.625	464.087	3.736.077	1.045.138	1.260.665	1.208.093
Profesionales	1.497.944	161.147	190.840	697.302	444.071	549.499	207.189
Total	949.575.225	337.809.310	139.266.301	175.086.068	112.082.820	126.431.552	32.892.455

Fuente: elaboración propia en base a información de Patentes Municipales Julio 2017

Dentro de los tipos de actividad asociada a las patentes que destacan en la comuna en su mayoría corresponde a patentes comerciales. En segundo lugar, destacan las patentes de domicilio postal tributario en el territorio 1 y territorio 2, y en tercer lugar los industriales, el cual es el principal tipo de patente en el territorio 4 y tener fuerte presencia en el territorio 1 y 2. Dicha situación es graficada también en la ilustración siguiente.

En síntesis, en el territorio 1 es el territorio más relevante en términos de recaudación por patentes municipales, donde se identifica la mayor concentración en la recaudación por concepto de patentes municipales, localizada en el norponiente de la comuna, en torno a la Av. Carlos Valdovinos. Además de esta concentración, se identifica una concentración nororiente, entre Av. Las Industrias y la plaza Valdivieso, y una concentración al oriente de la comuna, entre Av. Carlos Valdovinos y Av. Isabel Riquelme. En otras palabras, este territorio se encuentra bordeado por una concentración de actividades que generan el 50% de la recaudación por patentes municipales, que conviven con barrios al interior del territorio.

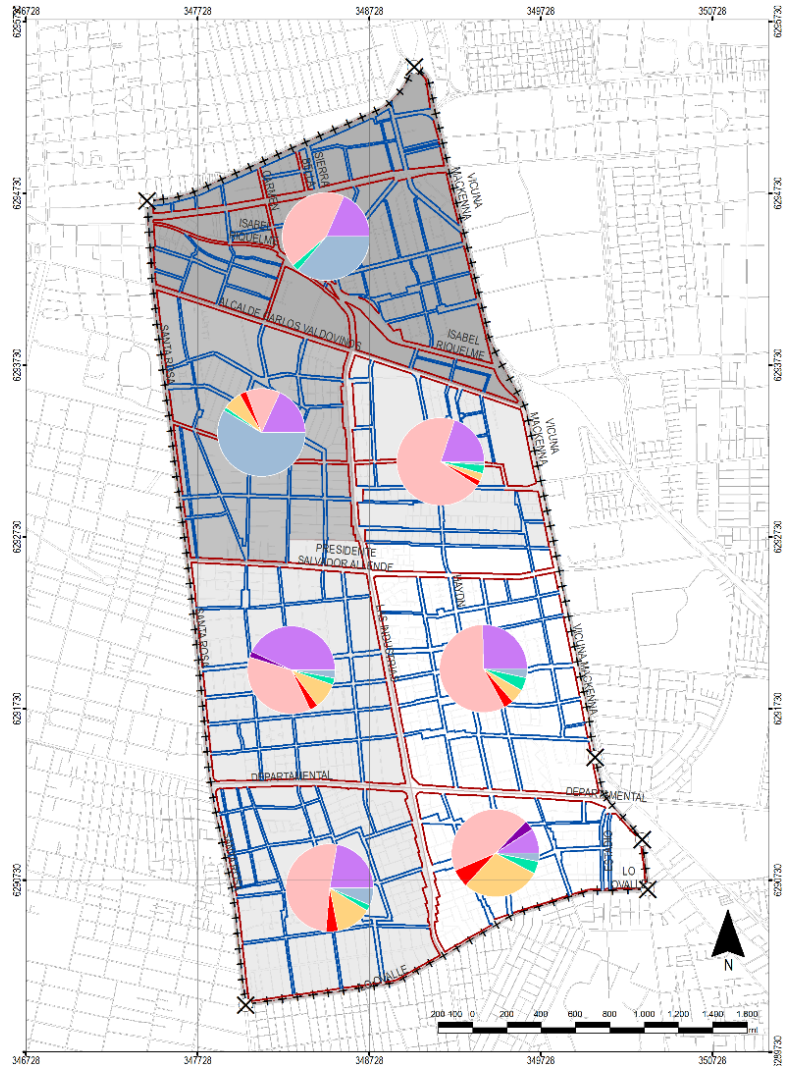
El territorio 2 es el segundo territorio de mayor relevancia, donde parte de la mayor concentración de montos por patentes municipales colinda con este territorio y comparte el límite en la Av. Carlos Valdovinos, con algunas empresas importantes localizadas en su interior. Por su parte, existen dos concentraciones de nivel medio bajo en Av. Las Industrias y en la intersección de Matta Vial y Av. Santa Rosa.

En un nivel intermedio se encuentran los territorios 3, 4, 5 y 6, los cuales concentran montos que van entre los 112 millones y 175 millones de pesos en patentes municipales. Las concentraciones en estos territorios también corresponden a un nivel medio bajo de recaudación, pese a que se registra un alto número de casos (de monto de recaudación más bien bajo).



Por último, el territorio 7 concentra una baja captación de recursos por patentes municipales, sin identificarse ninguna concentración relevante al interior, sino concentraciones de nivel bajo en torno a Av. Las Industrias y Av. Departamental. En este sentido, destaca que en este territorio el eje de Av. Vicuña Mackenna no concentra actividades que recauden patentes municipales.

Ilustración 9. Concentración del monto recaudado por patentes en la comuna



Simbología

Tipos de patente

- Industriales
- MEF Industrial
- Comerciales
- MEF Comercial
- Ferias Libres
- Kioskos
- Profesionales
- Alcoholes
- Domicilio Postal Tributario

Concentración de monto patente

- 1,5% - 5,0%
- 5,1% - 10%
- 11% - 15%
- 16% - 20%
- 21% - 50%

Fuente: Memoria Explicativa PRSJ.



Usos del suelo

La condición pericentral de la comuna y la presencia de conectores viales hacia centralidades del área metropolitana igualmente contribuyeron al emplazamiento de actividades de tipo industrial de diversa

índole e impacto, las que redundaron en la existencia de grandes paños de terreno destinados a esta actividad, que si bien se localizan preferentemente en los bordes de la comuna, en algunos casos igualmente se insertan al modo de “cuñas urbanas” al interior de sectores de vocación o uso mayormente residencial mixto.

Considerando los altos niveles de consolidación y baja aptitud a renovación de varios territorios de la comuna, la existencia de paños industriales en desuso o con potencialidad de reconversión representa una oportunidad para generar una interesante oferta de suelo para la implementación de nuevas centralidades de equipamiento o densificación residencial.

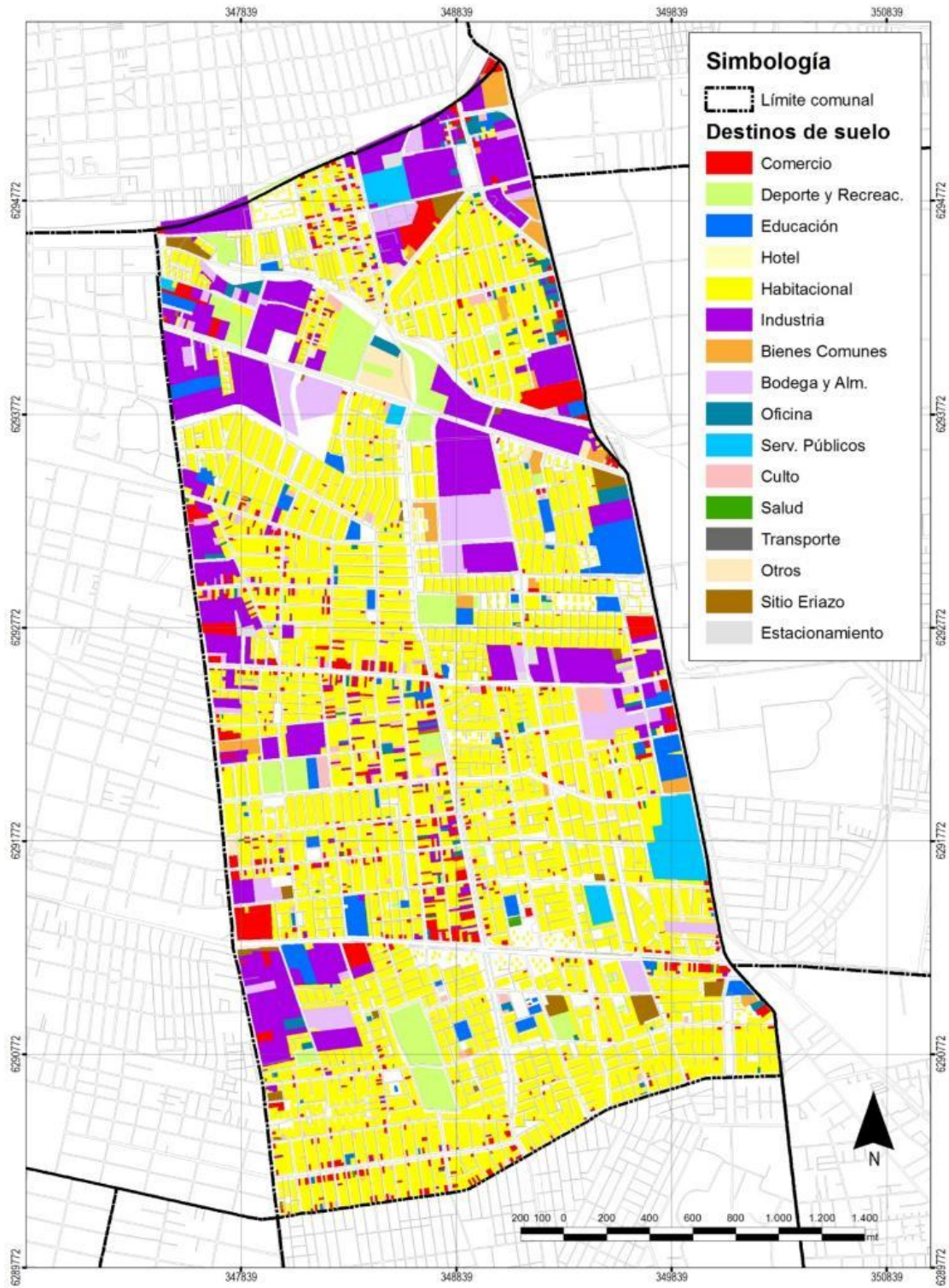
Vinculado a lo anterior, se observa que a la fecha ya se han generado procesos de reconversión de algunos paños, principalmente en torno al eje Vicuña Mackenna, los que si bien han aportado al dinamismo inmobiliario en la comuna, han generado efectos no deseados principalmente asociados a sus altas densidades y alturas, lo que genera importantes fricciones con los barrios consolidados aledaños, por el desmejoramiento de condiciones ambientales principalmente vinculadas a la alteración del medio ambiente local en función de la proyección de conos de sombra.

Si bien las medidas de reconversión industrial pueden significar un importante aporte al desarrollo urbano en materia de renovación y dinamismo de sectores deteriorados, resulta clave determinar los márgenes dentro de los cuales estos procesos se constituyen en un aporte no sólo en la macro escala metropolitana o comunal, sino también desde la escala local de barrios tradicionales que también suponen un activo relevante en términos de tejido urbano-social. Para estos fines deberán considerarse los márgenes establecidos en el PRMS en materia de densidad bruta máxima y densidad bruta promedio, siendo esta última la más relevante y que puede oscilar entre 170 y 230 hab/ha.

Además, los grandes paños industriales generan discontinuidad en el espacio público, fundamentalmente por las características de sus cierros, de gran altura y nula transparencia, que construyen una espalda hacia el exterior, contribuyendo de esta forma al deterioro e inseguridad del espacio público que circunda estos predios, considerando que se trata además de un espacio público discontinuo y con perfiles de anchos menores.



Ilustración 10. Usos de Suelo San Joaquín 2017



Fuente: Memoria Explicativa PRSJ.

5.2.4. Análisis De Tendencias

A continuación, se profundiza sobre el carácter prospectivo de los instrumentos de planificación comunal, referido a la caracterización de los centros urbanos en relación con el tamaño poblacional y sus tendencias estimadas de crecimiento. Este capítulo entrega una definición de escenarios o tendencias para la comuna de San Joaquín, de acuerdo con las tendencias evolutivas de la estructura demográfica y económica fundamentada en el diagnóstico técnico territorial, para orientar la propuesta de opciones estratégicas de desarrollo sobre horizontes de planificación previsible de alcanzar teniendo como antecedentes los resultados del diagnóstico técnico correspondiente al análisis sociodemográfico y el estudio de mercado de suelo urbano y sus proyecciones.

Los escenarios de desarrollo urbano se configuran combinando las oportunidades de su contexto metropolitano en su condición estratégica de comuna pericentral, y sus fortalezas de su contexto local, con el propósito de conducir su desarrollo minimizando los riesgos y supliendo sus limitantes. Ello corresponde, al curso probable de las relaciones funcionales, con transformaciones en la estructura urbana y sus dinámicas propias de oferta y demanda de suelo; siendo necesario establecer un abanico de posibilidades probables que se sintetizan en tres escenarios exploratorios: uno base, uno pesimista y uno optimista

Dichas relaciones dadas por su contexto intercomunal de carácter metropolitano establecen demandas en el sistema urbano de suministro de servicios, equipamientos en torno a dichas relaciones funcionales, y de suelo por demanda de localización de nuevos usos y vivienda, configurando diferentes metas de crecimiento y desarrollo de la ciudad. Conforme a lo expuesto se reportan a continuación las proyecciones sociodemográficas y la estimación de demanda de suelo, que se traduce a superficie construida para destinos residenciales como para destinos de equipamientos, servicios y comercio comunal.

Proyecciones sociodemográficas

La comuna de San Joaquín tenía 97.625 habitantes según el Censo 2002. El último Censo 2017 contabilizó un total de 94.492 habitantes, que conforme al contexto metropolitano de Santiago señalada en el diagnóstico evidencia un proceso de estancamiento en el marco de una tendencia del sistema urbano mayor integradas por comunas del cinturón periurbano que pasaron desde un proceso de pérdida de población en el periodo 1982- 2002 dado el mayor crecimiento extensivo de la periferia metropolitana, por un proceso de dinámicas más recientes de renovación urbana, con atractores en el centro y pericentro metropolitano, para un crecimiento por densificación.

No obstante, San Joaquín, mantiene una dinámica demográfica en *statu quo* según se diagnosticó, a partir de lo cual sus proyecciones demográficas consideran bajas tasas de crecimiento tendientes a 0. Lo anterior, considerando que con las cifras del censo 2002, y 2017 oficiales se obtiene una tasa intercensal en el periodo de 15 años de las mediciones negativa igual a -0,22%.

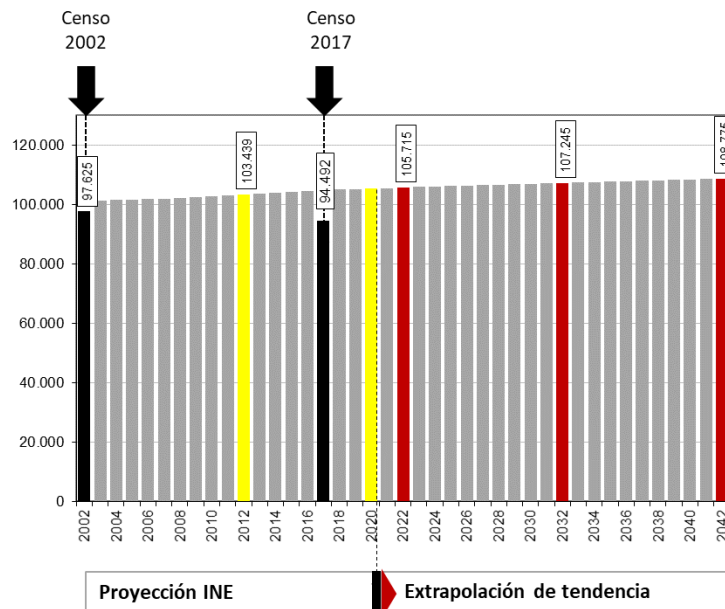
El comportamiento del tamaño demográfico de la comuna según la última variación intercensal hace difícil establecer tendencias históricas para el futuro crecimiento comunal, reflejando un bajo dinamismo. Así se observan períodos de leve decrecimiento muy asociado a lo que suceda en el resto del cinturón pericéntrico del área metropolitana de Santiago, conforme a las dinámicas de mercado



inmobiliario según generación de oferta de vivienda en el resto de las comunas aledañas y sus procesos de renovación.

Se visualiza la tendencia demográfica señaladas por el INE para la comuna por año que señala un leve crecimiento (entre el 0,11% y 0,15%) que, contrastados con los cortes de los Censos, 2002 y 2017 indican un desfase a la baja, respecto a la tendencia demográfica recogida por el INE. Extrapolando la tasa de crecimiento de acuerdo con la tendencia de leve crecimiento proyectada por el INE considerando el registro a la baja del reciente dato Censal 2017, se obtiene la siguiente proyección de población.

Gráfico 4. Proyecciones de población INE, con registro Censo 2017 y extrapolación de tendencia.



Fuente: INE y elaboración propia.

La condición de comuna “mediterránea” sin suelo en extensión e integrando un sistema metropolitano mayor, la poca densificación habitacional, con predominio de barrios consolidados en viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos a partir de la subdivisión de lotes; y el escaso stock de suelo de terrenos eriazos para crecimiento mediante relleno intersticial de la trama (igual a 4,7 Ha equivalentes al 0,5% de la superficie de la comuna), sumado el crecimiento de comunas aledañas como Macul, San Miguel y Santiago, con ventajas competitivas respecto a contar con mayores atractores para concentrar procesos de renovación urbana con proyectos de densificación, sumado a la condición de inseguridad ciudadana asociados a barrios estigmatizados en la comuna; han determinado un bajo margen de crecimiento poblacional de San Joaquín. Cabe agregar que tampoco existen indicadores económicos que comparativamente a las comunas pericentrales hagan más atractiva la comuna para que llegue nueva población de familias jóvenes a vivir a San Joaquín.

Conforme a lo expuesto, la estimación de crecimiento poblacional futuro de San Joaquín, para la construcción de escenarios de desarrollo urbano incorpora atractores para contar con nueva población residente, en abstracción a lo señalado de disponibilidad de stock de suelo, considerando crecimiento en densificación mediante procesos de reconversión de usos de suelo industriales y renovaciones urbanas de sectores residenciales deteriorados, a lo que se suma escenarios de mayor dinamismo

económico por crecimiento de actividades comerciales y servicios. Estos escenarios se describen a continuación:

Escenario Base

Se genera considerando la extrapolación de la tendencia estimada por el INE, presentada precedentemente. En esta estimación la tasa continua tendiente a 0,14% con un aumento marginal en el número de habitantes de la comuna.

Escenario Tendencial

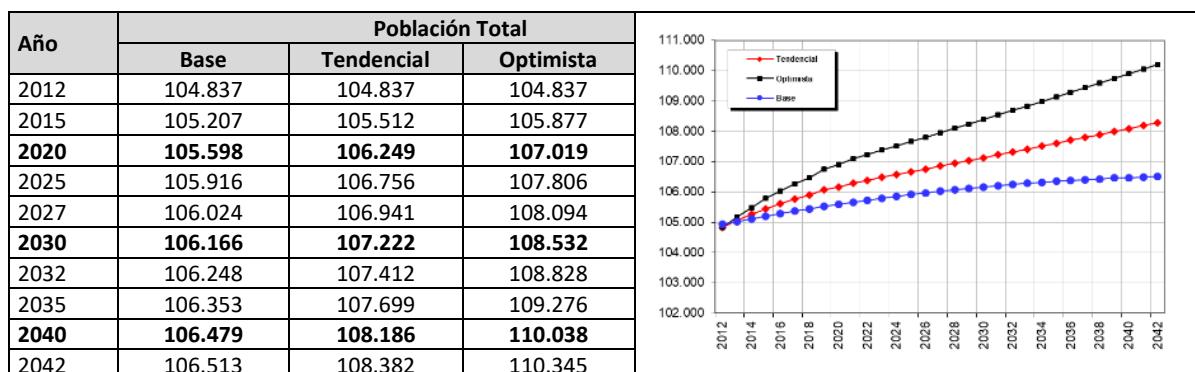
Recoge la tendencia de aumento de proyectos inmobiliarios que se han desarrollado en la comuna en el último periodo considerando los permisos de anteproyecto y permisos de edificación por ejecutarse, considerando como supuesto que corresponderá estos últimos a una oferta inmobiliaria con residentes entre el año 2018 al 2020. Dichos proyectos habitacionales han representado una variación significativa de nuevas viviendas (7.800 entre 2007- 2018) estimándose en este escenario un margen promedio de aporte de viviendas por año, lo que se traduce en número de habitantes a partir de la proyección de la reducción del tamaño medio de hogares.

Escenario Optimista

Este escenario supone que San Joaquín se transforma en un atractor de población similar a la media de la intercomuna pericentral de Santiago, aproximándose al crecimiento proyectado para la comuna de San Miguel, gran atractor de población de la intercomuna en el último periodo caracterizado por su renovación urbana, moderada últimamente por el crecimiento inmobiliario de la comuna de Macul, Ñuñoa, Santiago. Hay que señalar que la incidencia de la extensión de la línea de metro 6 hasta San Joaquín tendría un impacto menor en la tendencia de crecimiento poblacional, ya que también se está beneficiando San Miguel y Santiago, comunas “competidoras” en la oferta residencial, que conforme el centro y pericentro metropolitano. Si existe algún efecto positivo, se considera incluido en el escenario Optimista antes explicado.

El siguiente es el resumen de población proyectada por escenario para la comuna de San Joaquín:

Tabla 6. Resumen de población por Escenario



Fuente: Elaboración propia a partir de los antecedentes y proyecciones INE



Estimación de Demanda de Suelo

Esta demanda surge directamente de la aplicación de densidades brutas a los escenarios de población anteriores, a partir de la densidad promedio observada para la comuna igual a 100 hab/Ha. Dado el carácter de comuna mediterránea de un sistema metropolitano mayor, (sin suelo natural de extensión) la demanda de suelo se estima en superficie de terrenos de reconversión de uso industrial y/o renovación urbana según densificación residencial.

Aplicando la densidad anterior a los escenarios de población futura de la comuna, se tienen las siguientes estimaciones de demanda de superficie de suelo.

Tabla 7. Proyección de Demanda Acumulada de Suelo Habitacional Mixto, por densidad.

	Nueva Población anual			Demanda anual de suelo (ha)			Suelo Acum. (ha)		
	Base	Tendencial	Optimista	Base	Tendencial	Optimista	Base	Tendencial	Optimista
2018	78	140	216	0,3	0,5	0,8	1,8	4,0	6,2
2019	75	143	221	0,3	0,5	0,8	2,1	4,5	7,0
2020	72	128	198	0,3	0,5	0,7	2,4	5,0	7,7
2021	69	140	217	0,3	0,5	0,8	2,6	5,5	8,5
2022	66	91	141	0,3	0,3	0,5	2,9	5,9	9,1
2023	64	91	142	0,2	0,4	0,5	3,1	6,2	9,6
2024	61	92	143	0,2	0,4	0,6	3,3	6,6	10,2
2025	58	92	143	0,2	0,4	0,6	3,6	6,9	10,7
2026	55	93	144	0,2	0,4	0,6	3,8	7,3	11,3
2027	53	93	145	0,2	0,4	0,6	4,0	7,7	11,9
2028	50	94	146	0,2	0,4	0,6	4,2	8,1	12,5
2029	47	93	145	0,2	0,4	0,6	4,4	8,4	13,1
2030	45	94	147	0,2	0,4	0,6	4,6	8,8	13,7
2031	42	95	147	0,2	0,4	0,6	4,8	9,2	14,3
2032	40	95	148	0,2	0,4	0,6	4,9	9,6	15,0
2033	37	95	148	0,2	0,4	0,6	5,1	10,1	15,6
2034	35	96	150	0,2	0,4	0,7	5,3	10,5	16,3
2035	32	96	150	0,1	0,4	0,7	5,4	10,9	16,9
2036	30	97	151	0,1	0,4	0,7	5,5	11,4	17,6
2037	28	97	152	0,1	0,4	0,7	5,7	11,8	18,3
2038	25	97	152	0,1	0,5	0,7	5,8	12,3	19,0
2039	23	98	153	0,1	0,5	0,7	5,9	12,7	19,8
2040	20	98	154	0,1	0,5	0,7	6,0	13,2	20,5
2041	18	99	154	0,1	0,5	0,8	6,1	13,7	21,3
2042	16	97	153	0,1	0,5	0,8	6,2	14,2	22,0

Fuente: Elaboración propia.

Al utilizarse densidades brutas, el resultado obtenido es suelo habitacional mixto, que en general se atribuye a destino vivienda no obstante pueda considerar uso equipamiento complementario menor, en general satisfacer las demandas para la población permanente de la comuna. Por su parte la demanda de suelo para comercio y servicios se calcula proporcional a la demanda habitacional, según el porcentaje de superficie por usos de suelo señalado en el diagnóstico según fuente SII al año 2017. En síntesis, la demanda de suelo acumulado por escenario para los usos de vivienda equivale el 80% de la superficie total, a partir de cuya proyección se calcula la superficie para equipamientos servicios y comercio, que se indican a continuación para cada escenario.



Tabla 8. Demanda de Suelo Acumulado - Escenario Base (Ha)

	Año	Vivienda (Ha)	Comercio y Servicios (Ha)	Total Suelo Mixto (Ha)
Escenario Base	2022	2,9	0,7	3,6
	2032	4,9	1,2	6,2
	2042	6,2	1,5	7,7
Escenario Tendencial	2022	5,9	1,5	7,3
	2032	9,6	2,4	12,1
	2042	14,2	3,5	17,7
Escenario Optimista	2022	9,1	2,3	11,3
	2032	15,0	3,7	18,7
	2042	22,0	5,5	27,6

Fuente: Elaboración propia.



6. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

6.1. ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

La actualización completa del Plan Regulador Comunal de San Joaquín, se promulgó con el decreto alcaldicio N°2838, publicado en el Diario Oficial el 06 de noviembre de 2019. Este nuevo Plan Regulador establece las zonas de desarrollo urbano, las áreas de restricción, la vialidad estructurante y otras normas en el territorio comunal de San Joaquín. Se expondrán sus objetivos y contenido en el acápite del marco regulatorio de este documento.

6.2. DESCRIPCIÓN DE LOS SECTORES MODIFICADOS

La presente modificación comprende temas generales del plan regulador, que se aplican en gran parte del territorio comunal, como también, modificaciones puntuales, que sólo conciernen ubicaciones muy específicas del territorio comunal.

En la siguiente tabla se presentan los cambios y su ubicación geográfica (coordenadas UTM uso 19S) y/o alcance, según el caso.

Tabla 9. Descripción General de Cambios al PRC

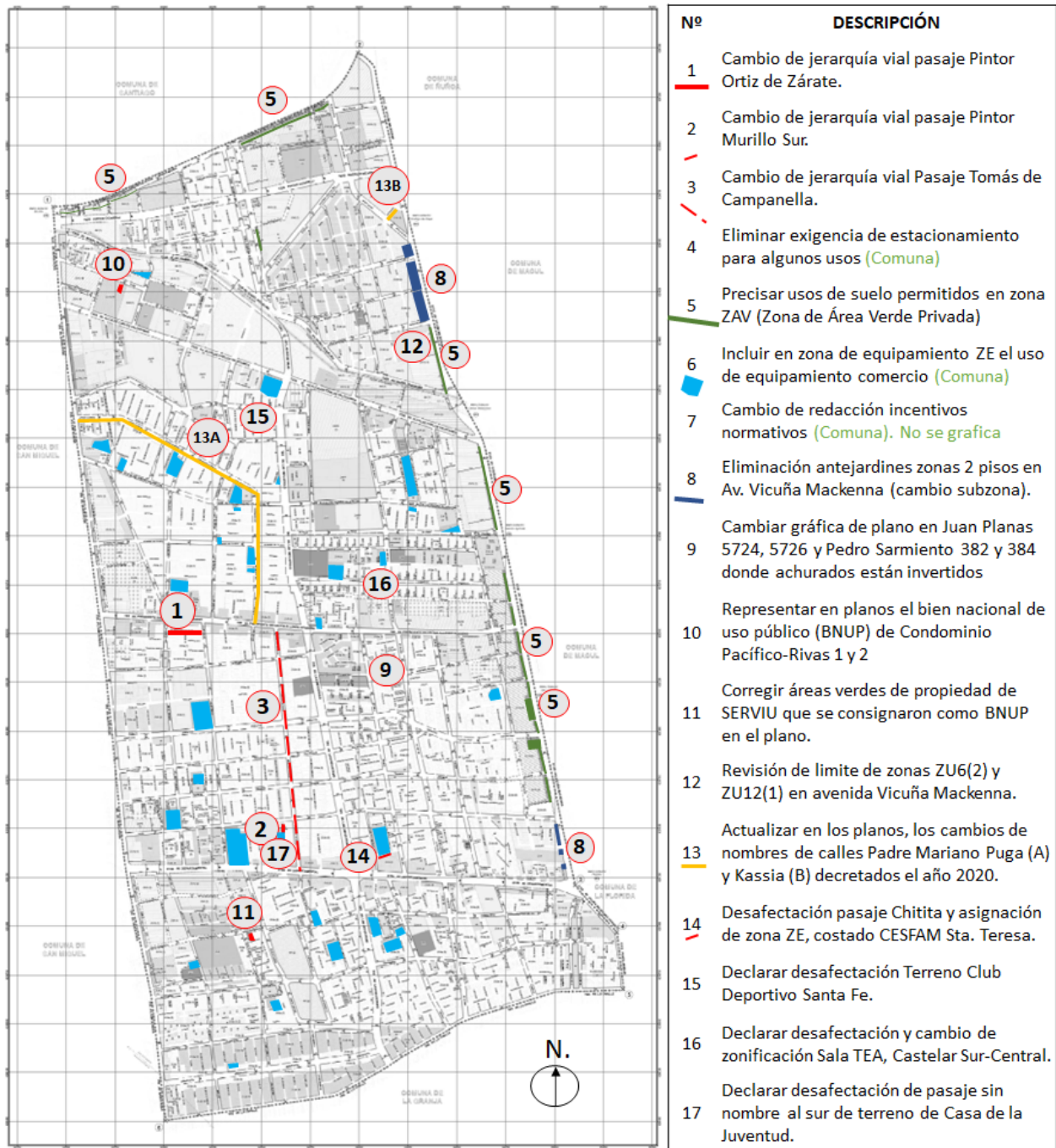
Nº	DESCRIPCIÓN DE LOS CAMBIOS	UBICACIÓN O ALCANCE
1	Cambio de jerarquía vial pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate entre San Gregorio y Juan Griego, el que se clasifica como vía local.	Pasaje Pintor Ortiz de Zárate entre San Gregorio y Juan Griego.
2	Cambio de jerarquía vial tramo de pasaje Pintor Murillo al sur de calle Llico hasta "Casa de la Juventud", que se clasifica como vía de servicio con nuevo perfil de veredas y calzadas con bandejonos de área verde.	Pasaje Pintor Murillo al sur de calle Llico hasta "Casa de la Juventud.
3	Cambio de jerarquía vial Pasaje Tomás de Campanella entre Ureta Cox y Av. Departamental.	Pasaje Tomás de Campanella entre Ureta Cox y Av. Departamental.
4	Ajuste de norma de dotación mínima de estacionamientos, art. 11 Ordenanza Local.	Toda la comuna.
5	Precisar usos de suelo permitidos en zona ZAV (Zona de Área Verde Privada)	Zonas ZAV, diversos sectores de la comuna.
6	Incluir en ZE "Zona de Equipamiento", el uso de suelo equipamiento comercio y posibilidad de emplazar equipamientos de escala mayor frente a vías locales.	Zonas ZE, diversos sectores de la comuna.
7	Cambio de redacción incentivos normativos (art. 8 Ordenanza PRC)	Zonas y subzonas con aplicación incentivo.



8	Cambio de subzonas ZU2b (2) y ZU2a (7), en borde de Av. Vicuña Mackenna, a subzonas similares que no exijan antejardín.	Predios en subzonas ZU2b (2) y Zu2a (7) que enfrentan Av. Vicuña Mackenna.
9	Precisar gráfica de plano en Juan Planas 5724, 5726 y Pedro Sarmiento 382 y 384, donde área verde está representada en sector de sede vecinal y área verde está como zona residencial.	Juan Planas con Pedro Sarmiento, esquina sur-oriente.
10	Representar en planos la cesión BNUP de Condominio Pacífico-Rivas 1 y 2, regularizado en plano de subdivisión y cesión N°13/2011 de DOM.	Condominio calle Rivas N°558
11	Enmendar en planos del PRC, las áreas verdes SERVIU en calle Ingeniero Budge con Javier Però que se graficaron como BNUP.	Predios SERVIU rol N°4711-37 y 4712-37
12	Revisión de límite de zonas ZU6(2) y ZU12(1) entre predios con dirección Vicuña Mackenna.	Predio dirección Vicuña Mackenna N°3333
13	Actualizar nombre de calles Padre Mariano Puga y Kassia.	13 A. Calle Padre Mariano Puga (ex. J. Canning, Cdte Riesle, Los Copihues y Juan Rivedeira hasta Pdte. S. Allende). 13 B. Calle Kassia (ex calle Cascanueces) entre
14	Desafectación pasaje Chitita y asignación de zona ZE, por costado sur CESFAM Santa. Teresa.	Pasaje Chitita, entre pasaje Gustavo Campaña y área verde, por costado sur CESFAM Santa Teresa
15	Declarar desafectación Terreno Club Deportivo Santa Fe en Lucrecia Fernández 330.	Terreno en Lucrecia Fernández 330, en la esquina oriente del pasaje Aysén.
16	Declarar desafectación y asignación de zona PRC "ZE" en terreno de proyecto equipamiento social en Castelar Sur/Central.	Terreno en esquina sur poniente de calle Central con Castelar Sur.
17	Declarar desafectación y asignación de zona PRC "ZE" en pasaje sin nombre al sur de terreno de Casa de la Juventud.	Pasaje al sur de de Casa de la Juventud, entre Pasaje Pintor Murillo y Pasaje Veronés.



Ilustración 11. Ubicación de los cambios en la comuna



Fuente: Elaboración propia.



7. MARCO REGULATORIO NORMATIVO

La presente modificación, se desarrolla en base a los instrumentos de planificación considerados en los marcos legales y técnicos vigentes, Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se indican a continuación en relación a su jerarquía, indicando los aspectos relacionados entre Plan Regulador Metropolitano y Plan Regulador Comunal.

7.1. PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

El instrumento de planificación de carácter metropolitano que regula a la comuna de San Joaquín es el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), junto con sus modificaciones. Su ámbito de acción es de carácter intercomunal y metropolitano, define la vialidad, áreas verdes, parques de nivel Intercomunal. Fija las densidades máximas y/o promedio. Junto con lo anterior además define las normas urbanísticas aplicables a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal, fijación de densidad máxima y/o Promedio. También define áreas de riesgo de nivel intercomunal.

7.1.1. Actividades Productivas De Impacto Intercomunal

El artículo 3.1.1.1 de la Ordenanza del PRMS identifica las zonas en las que se subdivide el Área Urbana Metropolitana, dentro de las cuales se identifican las Zonas de Actividades Productivas y de servicio de carácter industrial.

A su turno el artículo 3.1.1.3 señala que, dentro de las zonas antes referidas, existen dos tipologías, a saber, Zona de Actividades Molestas y Zonas de Actividades Inofensivas.

Las primeras corresponden a zonas que acogen actividades molestas, productivas y/o de servicio, aceptando igualmente aquellas de carácter inofensivo. Su localización se grafica en los Planos RM-PRM-92/1A, RM-PRM-ZIER-01-1A/ 9B, RM-PRM95-CH.1.A. y RM-PRM02-pTM/cBP-1.A y la ocupación de las mismas se rige por lo prescrito en los artículos 3.3.8 y 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS.

Por su parte las zonas de actividades productivas inofensivas se pueden desarrollar en cualquier punto del Área Urbana Metropolitana, en las condiciones que establezcan los respectivos Planes Reguladores Comunales mediante la zonificación de las Zonas Habitacionales Mixtas, pudiendo contemplar, por tanto, Zonas de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Inofensivo, Exclusivas o Mixtas con otras actividades compatibles.

De lo anterior es posible colegir que, si bien el PRMS no contiene una definición expresa de lo que entenderá por actividades productivas de impacto intercomunal, ha definido expresamente zonas y normas para la localización de actividades productivas molestas. Adicionalmente en el artículo 6.1.3 dispone que las actividades productivas peligrosas y las insalubres o contaminantes no podrán desarrollarse dentro del territorio del Plan Metropolitano, con excepción de las zonas ISAM 6 de las comunas de Lampa y Til-Til.

En conclusión, es posible señalar que el PRMS regula dentro de su ámbito propio acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.7 de la OGUC las actividades productivas calificadas como molestas, insalubres o

¹ Capítulo 3.1. Zonificación del Título 3°: Área Urbana Metropolitana



contaminantes y peligrosas, y por tanto las zonas destinadas a la localización de dichas actividades se rigen por el nivel de planificación metropolitano, pudiendo el nivel comunal regular la actividad productiva inofensiva.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar la presencia de Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas, graficadas en el plano RM-PRM-ZIER-01-1A/9B, en las que se descongelaron las industrias existentes y para las cuales se dispuso un procedimiento especial regulado en el artículo 6.1.3 de la Ordenanza del PRMS y aprobado por la Resolución N°5/2002 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago el cual consideró la aplicación de medidas de mitigación para las empresas que se acogieron al proceso, supervisadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud, entre los años 2002 y 2004.

7.1.2. Densidades Promedio y/o Densidades Máximas

El Título 4° de la Ordenanza del PRMS contiene las disposiciones asociadas a la definición de Intensidad de Utilización del Suelo Metropolitano.

En ese contexto el artículo 4.2 señala que los nuevos Planes Reguladores Comunales o los que deban readecuarse por la aplicación del presente Plan, deberán definir la Intensidad de Utilización del Suelo de su territorio, estableciendo normas técnico – urbanísticas que posibiliten que éste sea ocupado con una mayor densidad de población y de actividades urbanas para su óptimo aprovechamiento. Para dichos fines el PRMS define densidades brutas mínimas, densidades brutas máximas diferenciadas por comunas y centros poblados aplicables en las áreas urbanizadas y áreas urbanizables.

Igualmente define densidades brutas promedio aplicables en las diversas comunas que integran el PRMS.

Precisado lo anterior, y respecto a la comuna de San Joaquín cabe señalar en primer término que la totalidad del territorio comunal corresponde a la categoría de Área Urbanizada.

En virtud de lo anterior, acorde a lo previsto en el artículo 4.3 del PRMS, la densidad bruta mínima para la comuna es de 150 Hab/Ha.

En el caso de la comuna de San Joaquín⁽²⁾ la densidad promedio es de 200 Hab/Ha con una tolerancia de 30 Hab/Ha, lo que implica que puede oscilar entre los 170 y 230 Hab/Ha.

7.1.3. Parques De Nivel Intercomunal

En el caso de la comuna de San Joaquín, se reporta la existencia de un Parque Intercomunal, específicamente en categoría de Avenidas Parques – Parques adyacentes a cauces, denominado Parque Isabel Riquelme (Zanjón de la Aguada) las que se rigen por lo dispuesto en el artículo 5.2.3.4 del PRMS.

Es importante hacer presente que con motivo de la entrada en vigencia de la Ley 20.791, particularmente su artículo transitorio, los terrenos asociados a este Parque Intercomunal se encuentran actualmente afectos a declaratoria de utilidad pública vigente.

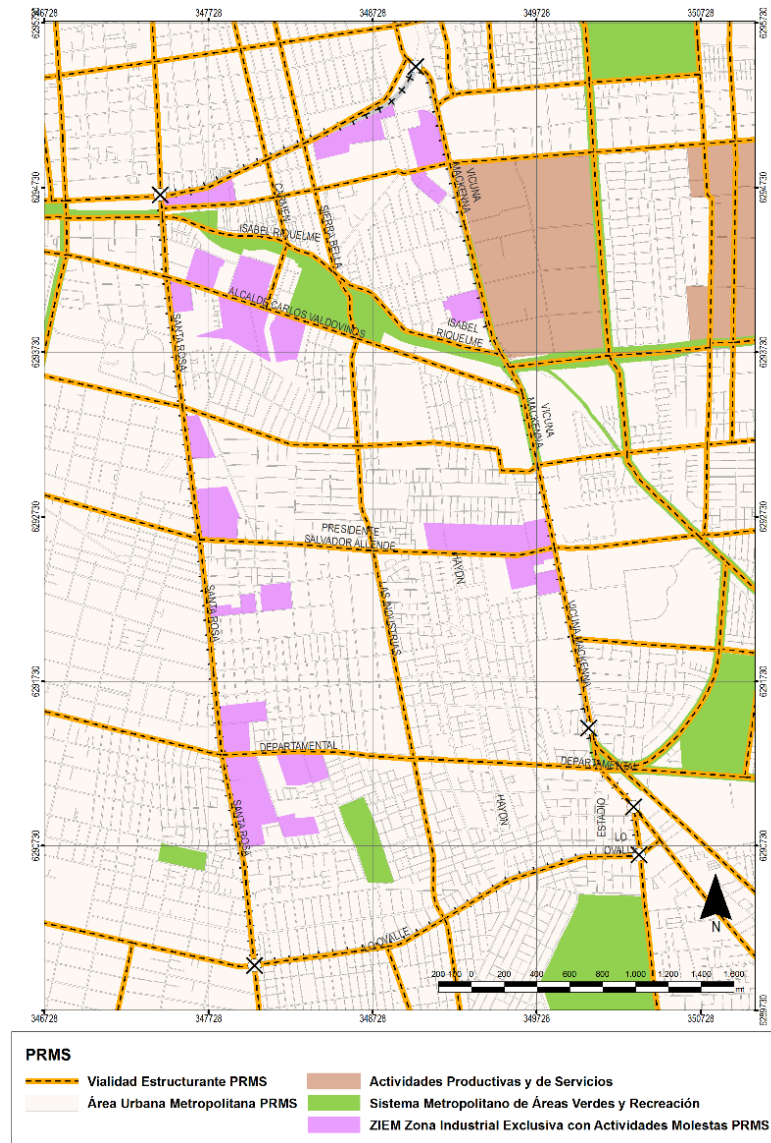
² La comuna de San Joaquín forma parte del Área de Densidad Alta, acorde al artículo 4.4 del PRMS, la que integran las comunas de Santiago. Conchalí, Estación Central, Independencia, La Cisterna, Lo Espejo, Pedro Aguirre Cerda, Providencia, Quinta Normal, San Joaquín y San Miguel.



Áreas de riesgo de nivel intercomunal

El Capítulo 8.2 del PRMS contiene las disposiciones relativas a Áreas de Alto Riesgo para los asentamientos humanos, lo que es concordante con las atribuciones que le otorga el artículo 2.1.7 de la OGUC en relación a la definición de áreas de riesgo de nivel intercomunal acorde a lo previsto en el artículo 2.1.17 del referido cuerpo reglamentario.

Ilustración 12. Vialidad estructurante y sistema metropolitano de áreas verdes

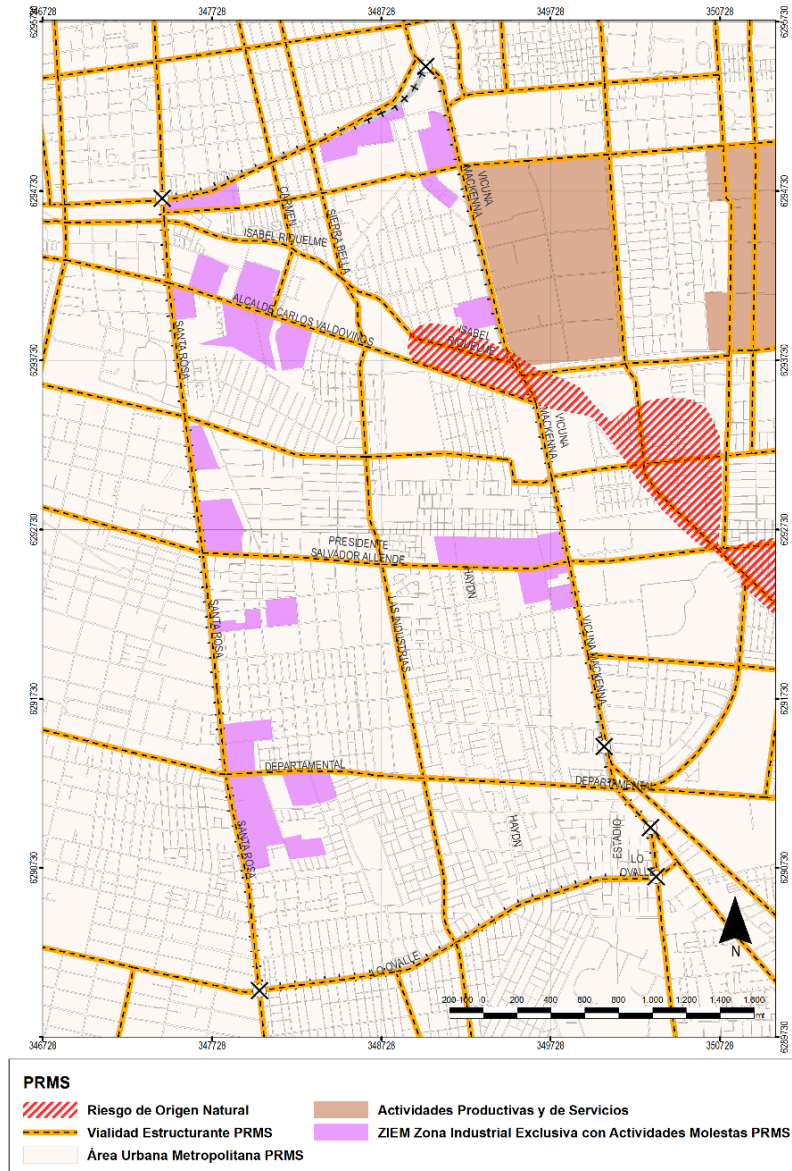


Fuente: Estudio Actualización PRC San Joaquín en base Plano RM-PRM-92/1A, Habiterra, 2018

En la comuna de San Joaquín se identifican dos áreas de riesgo de origen natural. La primera corresponde a un área de riesgo natural por inundación, la que se rige por lo previsto en el artículo 8.2.1.1, específicamente el literal a.1.1 referido a cauces naturales recurrentemente inundables, respecto al Zanjón de la Aguada. Abarca los terrenos comprendidos entre los deslindes del cauce permanente y lo

graficado en Plano RM-PRM-92/1A, en los que se permiten sólo las instalaciones mínimas complementarias a las actividades al aire libre, por lo cual se prohíbe expresamente todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia prolongada de personas o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita y/o que interfieran el libre curso de las aguas.

Ilustración 13. Zonas ZIEM y Áreas de Riesgo de Origen Natural



Fuente: Estudio Actualización PRC San Joaquín, en base Plano RM-PRM-92/1A Habitterra, 2018

7.1.4. Red Vial Estructurante De Nivel Intercomunal Conformada Por Vías Expresas Y Troncales.

Según lo establece el Título 7° la Infraestructura Metropolitana se clasifica en tres tipologías:

- Infraestructura de Transporte
- Infraestructura Sanitaria
- Infraestructura de Aguas Lluvias



Respecto a la Infraestructura de Transporte, acorde a lo previsto en el artículo 7.1.1 la Vialidad Metropolitana se constituye de sistemas viales de vías expresas y troncales. A continuación se identifican las vías expresas y troncales de la comuna de San Joaquín, de acuerdo a lo señalado en los artículos 7.1.1.1 y 7.1.1.2.

Tabla 10. Vialidad Estructurante PRMS, comuna de San Joaquín.

Código	Nombre	Tramo	Ancho entre L.O. (m)
E12S	Av. Vicuña Mackenna	Av. Carlos Valdovinos – Av. Departamental	60 m
	Av. Vicuña Mackenna poniente	Av. Departamental – Av. Américo Vespucio	30 m
E15S	Av. Departamental	Av. Vicuña Mackenna – Av. Sta. Rosa	40 m.
E12C	Av. Vicuña Mackenna	FF.CC. Circunvalación – Av. Alcalde Carlos Valdovinos	45 m.
T5S	Av. Sta. Rosa	Costanera Norte Río Maipo – Av. Alcalde Carlos Valdovinos	40 m
T6S	Av. Las Industrias	Lo Ovalle – Av. Presidente Salvador Allende (ex Vasconia)	40 m
		Av. Presidente Salvador Allende – Av. Alcalde Carlos Valdovinos	35 m.
T8S	Av. Presidente Salvador Allende (ex Vasconia)	Av. Santa Rosa – Av. Vicuña Mackenna	30 m.
T9S	Av. Lo Ovalle	Av. Presidente Jorge Alessandri Rodríguez – Punta Arenas	30 m.
T23S	Av. Alcalde Carlos Valdovinos	Línea FF.CC. Sur – Av. Vicuña Mackenna	30 m.
	Av. Isabel Riquelme	Av. Santa Rosa – Av. Vicuña Mackenna	30 m.
	Pintor Cicarelli	Av. Santa Rosa – Av. Vicuña Mackenna	40 m.
T37S	Punta Arenas	Av. Américo Vespucio – Av. Vicuña Mackenna	30 m.
T40S	Alcalde Pedro Alarcón	Av. Santa Rosa – Las Industrias	20 m.
		Las Industrias – El Pinar	20 m.
T41S	El Pinar	Alcalde Pedro Alarcón – Av. Vicuña Mackenna	20 m.
T23C	Av. Santa Rosa	Av. Alcalde Carlos Valdovinos – Av. Isabel Riquelme	40
		Av. Isabel Riquelme – FF CC de Circunvalación	70/75 m.
T25C	Carmen	Av. Alcalde Carlos Valdovinos – FF CC de Circunvalación	20 m.
T26C	Avenida Las Industrias	Av. Alcalde Carlos Valdovinos – Av. Isabel Riquelme	35 m.
	Sierra Bella	Isabel Riquelme - FF CC de Circunvalación	20 m.

Fuente: Plan Regulador Metropolitano de Santiago

A lo anterior cabe agregar que con motivo de la entrada en vigencia de la Ley N°20.791, particularmente su artículo transitorio, la SEREMI MINVU Metropolitana emitió la Resolución N°1178 de fecha 22.04.2015 (D.O. 27.04.2015) mediante la cual aprobó la nómina que deja sin efecto declaratorias de utilidad pública de terrenos destinados a vialidad y áreas verdes metropolitanas e intercomunales, consultadas en el PRMS, que fueron renovadas por las disposiciones del indicado artículo transitorio. En el caso de la comuna de San Joaquín se reconocen las siguientes:



7.2. PLAN REGULADOR COMUNAL

7.2.1. Objetivos Del Plan

➤ **Visión de Desarrollo,**

Por un lado, es necesario hacer mención respecto a la Visión de Desarrollo o ¿cómo es la comuna que queremos para vivir?; la cual se respondió mediante la siguiente visión: “Propender a un estilo de crecimiento y ocupación del suelo equilibrado, que genere espacios públicos de calidad, a escala humana, mejorando la vida de barrio para un desarrollo urbano comunal armónico”.

➤ **Objetivos Estratégicos de Desarrollo Urbano,** que se desprendieron del diagnóstico participativo:

1. Aprovechar la ubicación estratégica y el stock de suelo disponible, para dinamizar el desarrollo urbano a favor de la integración social de detener el envejecimiento promedio de la población.
2. Proteger el patrimonio urbano y social de los barrios con mayor nivel de consolidación y cohesión.
3. Ordenar las actividades productivas de bajo impacto integrándolas funcionalmente con las áreas residenciales, regulando el desarrollo industrial mediante la intensidad de uso, la localización de bajo impacto, y el mejoramiento de las condiciones de calidad ambiental.
4. Desarrollar una propuesta de ordenamiento que potencie el desarrollo económico productivo de la comuna, compatibilizando la industria con el resto de los usos del desarrollo urbano.
5. Aprovechar la reconversión industrial de áreas obsoletas para usar adecuadamente el cambio de los usos del suelo para aumentar las áreas verdes y la oferta habitacional en la comuna.
6. Mantener o mejorar la calidad ambiental de la comuna, cuidando el estándar de áreas verdes por habitante y supliendo las deficiencias de cobertura territorial.
7. Proponer densificación controlada con intensidades relacionadas con las aptitudes del territorio, minimizando las externalidades ambientales, funcionales y paisajísticas de los proyectos inmobiliarios en altura.
8. Mejorar la configuración de la trama vial comunal junto al sistema estructurado y continuo de espacios públicos, potenciando centralidades comunales.
9. Desarrollar una red de espacios públicos integrada, jerarquizada y funcional, mediante una buena gestión de suelo privado y disponibilidad de recursos financieros para su materialización.

➤ **los Factores Críticos de Decisión (FCD)** de la Evaluación Ambiental Estratégica, que resultaron claves para la evaluación dado que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad, son:

1. Densificación sustentable
2. Reconocimiento patrimonio social
3. Reconversión Industrial
4. Promover la seguridad – Integración urbana
5. Conectividad vial entre barrios



6. Compatibilidad de usos y acceso equitativo a servicios y equipamientos para la población.

➤ **Criterios de Sustentabilidad**

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 4 del Reglamento EAE³ el Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) es aquél que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado. Los CDS otorgan el marco y las reglas de sustentabilidad dentro de las cuales se manejan las decisiones de planificación y centran la evaluación de las opciones estratégicas de desarrollo. En la actualización del PRC de San Joaquín se definieron los siguientes CDS:

- Calidad urbana y ambiental para la población mediante la Integración social y funcional del sistema urbano comunal, apuntando a la compatibilidad de usos de suelo y el acceso equitativo de la población a servicios y equipamientos urbanos a escala de barrio, comuna y Área Metropolitana de Santiago.
- Conservación, y puesta en valor del patrimonio cultural, elementos naturales y del estilo de vida de barrios tradicionales.

➤ **Objetivos Ambientales**

Los Objetivos Ambientales corresponden a las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan Regulador Comunal sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (art. 4 Reglamento EAE)⁴. De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 14 del Reglamento EAE dichos objetivos deben estar relacionados con los objetivos propios del Plan Regulador, los cuales han sido descritos en el numeral 1.1 Fines y Metas de Planificación, en el presente documento. Atendiendo a este marco regulatorio a continuación se presentan los Objetivos Ambientales en el contexto de la EAE.

- Establecer una propuesta de ordenamiento y funcionalidad del sistema urbano comunal integrado socialmente, a favor de la calidad ambiental y compatibilidad de los usos residenciales, industriales, equipamientos y servicios; beneficiándose de su contexto metropolitano.
- Propiciar un equilibrio entre la intensidad de ocupación de suelo y las condiciones ambientales del entorno construido, con espacios públicos de calidad, seguros y accesibles, que favorezca la convivencia social y encuentro vecinal.

³ DECRETO 32 (2015). Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. Ministerio del Medio Ambiente. Diario Oficial de la República de Chile.

⁴ DECRETO 32 (2015). Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. Ministerio del Medio Ambiente. Diario Oficial de la República de Chile.



- Conservar los valores culturales y ambientales de la comuna, protegiendo la vida de sus barrios patrimoniales y mitigando los posibles efectos de las distintas actividades sobre el medio ambiente urbano.
- Mejorar las condiciones de movilidad urbana, garantizando la integración social y funcional, mediante el acceso equitativo a subcentros de equipamientos y servicios comunales y metropolitanos, para todos sus habitantes.

7.2.2. Zonas De Desarrollo Urbano

El Plan Regulador Comunal define las zonas de desarrollo urbano previsto, específicamente en lo que refiere al desarrollo de proyectos de uso residencial, de equipamiento, o la mixtura de ellos. La nomenclatura de cada zona se diferencia numéricamente a partir de las disposiciones de altura de edificación en pisos, se detalla a continuación las características generales de cada zona y sus respectivas subzonas:

➤ **ZU2a, Zona Residencial de Densidad Baja A**

Corresponde a los barrios residenciales predominantes en la comuna San Joaquín, conformados preferentemente por loteos o subdivisiones de viviendas unifamiliares, en estas áreas se mantiene su altura de edificación en 2 pisos, y el uso preferentemente residencial, buscando resguardo debido a su valor urbano o social.

Se encuentra dividida en siete subzonas, las principales diferencias entre los distintos tipos de subzonas que se presentan a continuación, guardan relación con el antejardín y el sistema de agrupamiento, mientras comparten normas de subdivisión predial (125 m²) y densidad (300 hab/ha) lo que permiten la densificación predial controlada.

- ZU2a (1), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 1. Corresponde a zonas ubicadas en los territorios 1, 2, 3 y 4, no contempla antejardín y considera agrupamiento pareado o continuo.
- ZU2a (2), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 2. Corresponde a pequeñas zonas dispersas en los distintos territorios, que contemplan antejardín de 5 m y se caracterizan por edificaciones agrupadas de forma pareada o continua.
- ZU2a (3), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 3. Corresponde a los primeros frentes prediales de las avenidas Salvador Allende y Departamental, los que no contemplan antejardín y permiten un sistema de agrupamiento pareado y continuo.
- ZU2a (4), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 4. Corresponde a una pequeña zona del territorio 4, que contempla antejardines de 6 metros y agrupamiento continuo.
- ZU2a (5), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 5. Corresponde a gran parte de los territorios 4, 5, 6 y 7, que contempla antejardines de 3 metros y un agrupamiento pareado y continuo.
- ZU2a (6), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 6. Corresponde a zonas ubicadas en el territorio 6, que contempla antejardines de 2 metros y que se agrupan de forma pareada o continua.



- ZU2a (7), Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 7. Corresponde a algunas poblaciones específicas donde se contemplan antejardines de 3 metros, agrupamiento pareado y continuo, y se prohíbe el uso de suelo de actividades productivas destino talleres.

- **ZU2b, Zona Residencial Mixta de Densidad Baja B**
Corresponde a zonas al nororiente de la comuna que buscan conservar su forma urbana actual, su densidad y altura máxima de dos pisos, así como otras normas tipológicas:
 - ZU2b (1), Zona Residencial de Densidad Baja B - Subzona 1. Zona que contempla 1,5 metros antejardín y agrupamiento pareado y continuo.
 - ZU2b (2), Zona Residencial de Densidad Baja B - Subzona 2. Zona que contempla 3 metros antejardín y agrupamiento aislado y pareado.

- **ZU4, Zona Residencial Mixta de Densidad Baja**
Corresponde a pequeñas áreas de uso actual distinto al residencial, en el cual se propician desarrollos preferentemente de baja altura (4 pisos) por encontrarse entre zonas tradicionales de 2 pisos, admitiendo una densidad máxima de 500 hab/ha y superficie de subdivisión predial mínima de 200 m².

- **ZU5, Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Baja**
Corresponde a pequeñas áreas de uso actual distinto al residencial, en el cual se propician desarrollos preferentemente de vivienda, preferiblemente relacionados a vivienda de interés social o de integración, considerando una densidad de 700 hab/ha, y una superficie de subdivisión predial mínima de 500 m².

- **ZU6, Zona Residencial Mixta de Densidad Media**
Corresponde a zonas en las que hoy existen viviendas de media altura (4 y 5 pisos), además de algunas zonas de regeneración urbana (áreas consolidadas de alto deterioro) y otras de reconversión urbana en contacto con las áreas urbanas de 2 pisos; la principal característica de estos sectores es su altura máxima, la que será de 6 pisos y su densidad de 800 hab/ha; para los efectos de aplicación diferenciada de las normas urbanísticas de uso, agrupamiento y antejardín se divide esta zona en cuatro subzonas:
 - ZU6 (1), Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 1. Zonas que contemplan 5 metros de antejardín y sistema de agrupamiento aislado y continuo.
 - ZU6 (2), Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 2. Zonas que contemplan 0 metros antejardín y sistemas de agrupamiento aislado y continuo.
 - ZU6 (3), Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 3. Zonas que contemplan 5 metros antejardín y sistemas de agrupamiento aislado y continuo, en los que actualmente se aplican algunos tipos de rebajas tributarias.
 - ZU6 (4), Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 4. Zonas que no contemplan antejardín y los sistemas de agrupamiento permitidos son aislado y continuo, además se prohíbe expresamente el uso de suelo de actividades productivas con destino talleres y en el uso de suelo residencial específicamente el tipo hospedaje, correspondientes al destino moteles.



➤ **ZU8, Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta**

Corresponde a zonas de reconversión cuya principal característica es su altura máxima de 8 pisos y su densidad de 1200 hab/ha, promoviendo en ella el desarrollo de usos residenciales y equipamientos, esta zona se encuentra dividida en las siguientes tres subzonas preferentemente diferenciadas por la distinta aplicación de la norma de antejardín y de distanciamiento:

- ZU8 (1), Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta - Subzona 1
- Zonas que contemplan 0 metros antejardín y agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad.
- ZU8 (2), Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta - Subzona 2
- Zonas que contemplan 5 metros antejardín y agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad.
- ZU8 (3), Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta - Subzona 3
- Zonas que contemplan 0 metros antejardín y agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad, en los que actualmente se aplican algunos tipos de rebajas tributarias.

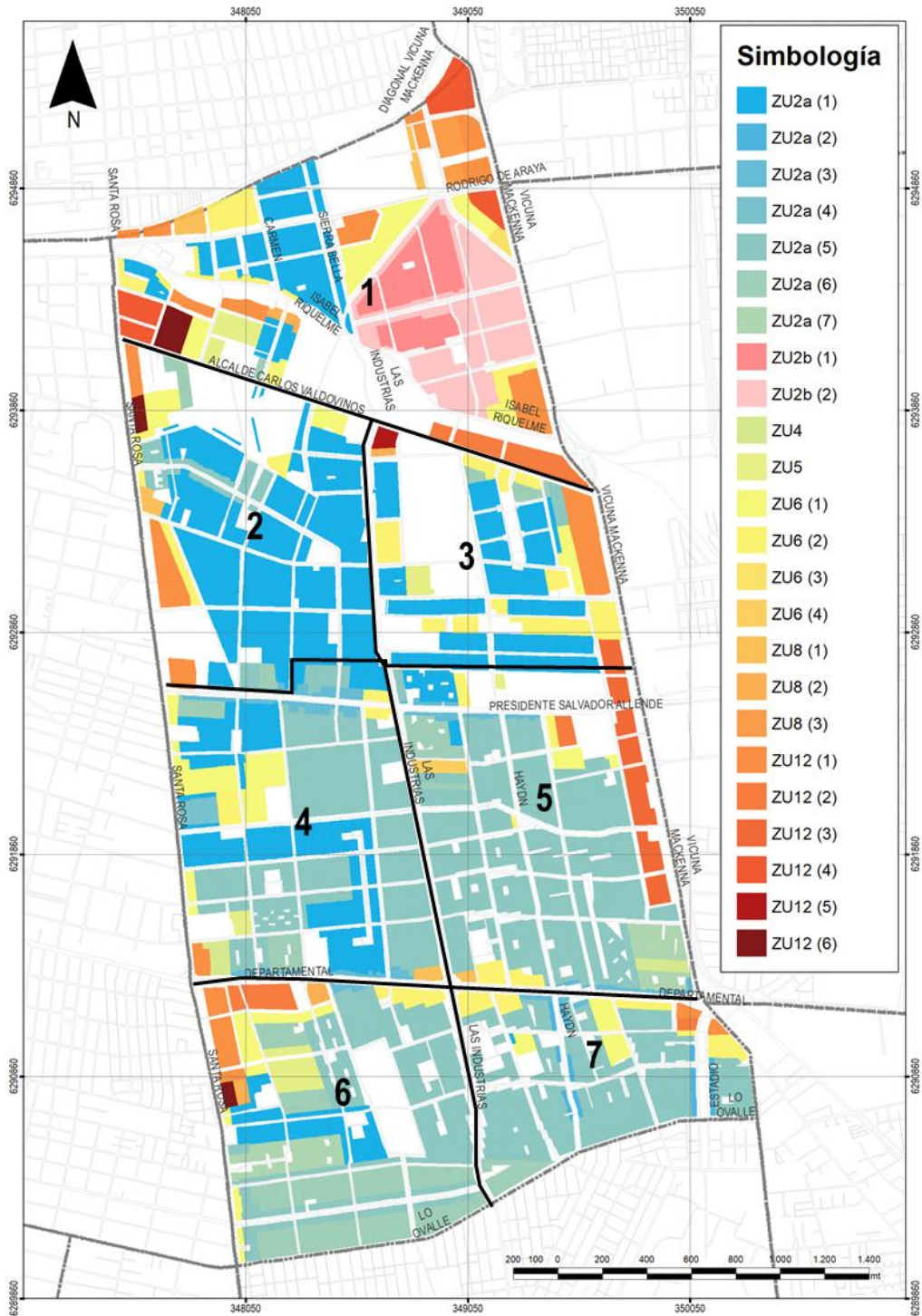
➤ **ZU12, Zona Residencial Mixta de Densidad Alta**

Corresponde a zonas de reconversión urbana ubicadas en los bordes metropolitanos y vías principales, cuya principal característica es su altura máxima proyectada en 12 pisos o, y su densidad de 1500 hab/ha. Las subzonas en las que se divide la presente zona son las siguientes:

- ZU12 (1), Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 1. Zonas que contemplan 0 metros antejardín y agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad.
- ZU12 (2), Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 2. Zonas que contemplan 5 metros antejardín y agrupamiento aislado.
- ZU12 (3), Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 3. Zonas que contemplan 5 metros antejardín y agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad.
- ZU12 (4), Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 4. Zonas que contemplan 0 metros antejardín y sistemas de agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad, en los que actualmente se aplican algunos tipos de rebajas tributarias y donde se prohíben los moteles dentro del uso residencial con destino hospedaje.
- ZU12 (5), Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 5. Zonas que no determinan una altura de edificación en pisos sino únicamente un máximo de 42 metros. De igual forma contemplan 5 metros antejardín, distanciamiento de 10 m y sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo.
- ZU12 (6), Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 6. Zonas que contemplan 0 metros antejardín, distanciamiento de 10 m y sistema de agrupamiento continuo y aislado sobre la continuidad.



Ilustración 15. Zonas de desarrollo urbano PRC San Joaquín



Fuente: Memoria Explicativa PRC San Joaquín.



7.2.3. Zonas Especiales

Son las áreas urbanas destinadas preferentemente al equipamiento, actividades productivas y/o áreas de infraestructura eléctrica, y son las que se detallan a continuación:

ZAPP, Zona de Actividades Productivas Preferentes

Se trata de las áreas preferentemente productivas de la comuna, en las cuales se alberga el uso industrial inofensivo, además del almacenamiento y bodegaje de la misma calificación y equipamientos de distinto tipo, se encuentra dividida en las siguientes subzonas:

- ZAPP (1), Zona de Actividades Productivas Preferentes - Subzona 1. Se trata de aquellas áreas de carácter productivo y de bodegaje exclusivo que mantienen sus características actuales, con alturas máximas de 5 pisos y subdivisión predial mínima de 2.500m²
- ZAPP (2), Zona de Actividades Productivas Preferentes y Equipamiento - Subzona 2. Corresponde a pocas áreas, las cuales consideran actividades productivas y equipamientos, considerando una subdivisión predial menor (1.200m²) y 5 pisos de altura máxima y 5 metros de antejardín.
- ZAPP (3), Zona de Actividades Productivas y Equipamiento - Subzona 3. Corresponde a una zona ubicada al norte de la comuna, la cual considera actividades productivas y equipamientos, considerando subdivisiones prediales menor (1.200m²) y un máximo de 8 pisos, y además contempla antejardín de 5 metros.

ZAPR, Zona de Actividades Productivas de Reconversión

Corresponde a las zonas que actualmente presentan usos industriales o talleres en las cuales se considera la reconversión, acogiendo usos residenciales de distintas alturas máximas, aunque con densidades más bajas de las consideradas para las zonas de desarrollo urbano antes descritas.

- ZAPR (1), Zona de Actividades Productivas y Vivienda de Densidad Alta - Subzona 1. Se trata de zonas preferentemente productivas, con normas similares a las antes descritas, no obstante, estas también podrían albergar el uso residencial con una altura máxima de 12 pisos.
- ZAPR (2), Zona de Actividades Productivas y Vivienda de Densidad Media-Alta - Subzona 2. Se trata de zonas preferentemente productivas, con normas similares a las antes descritas, no obstante, estas también podrían albergar el uso residencial con una altura máxima de 8 pisos.
- ZAPR (3), Zona de Actividades Productivas y Vivienda de Densidad Media-Baja - Subzona 3. Se trata de zonas preferentemente productivas, con normas similares a las antes descritas, no obstante, estas también podrían albergar el uso residencial con una altura máxima de 5 pisos.
- ZAPR (4), Zona de Actividades Productivas y Vivienda de Densidad Alta - Subzona 4. Se trata de zonas preferentemente productivas, con normas similares a las antes descritas, no obstante, estas también podrían albergar el uso residencial con una altura máxima de 12 pisos, y diferenciadas de la ZAP (3) debido a que no considera antejardín.



ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo

Zonas que resguardan algunos equipamientos existentes que se busca que se mantengan en esas áreas.

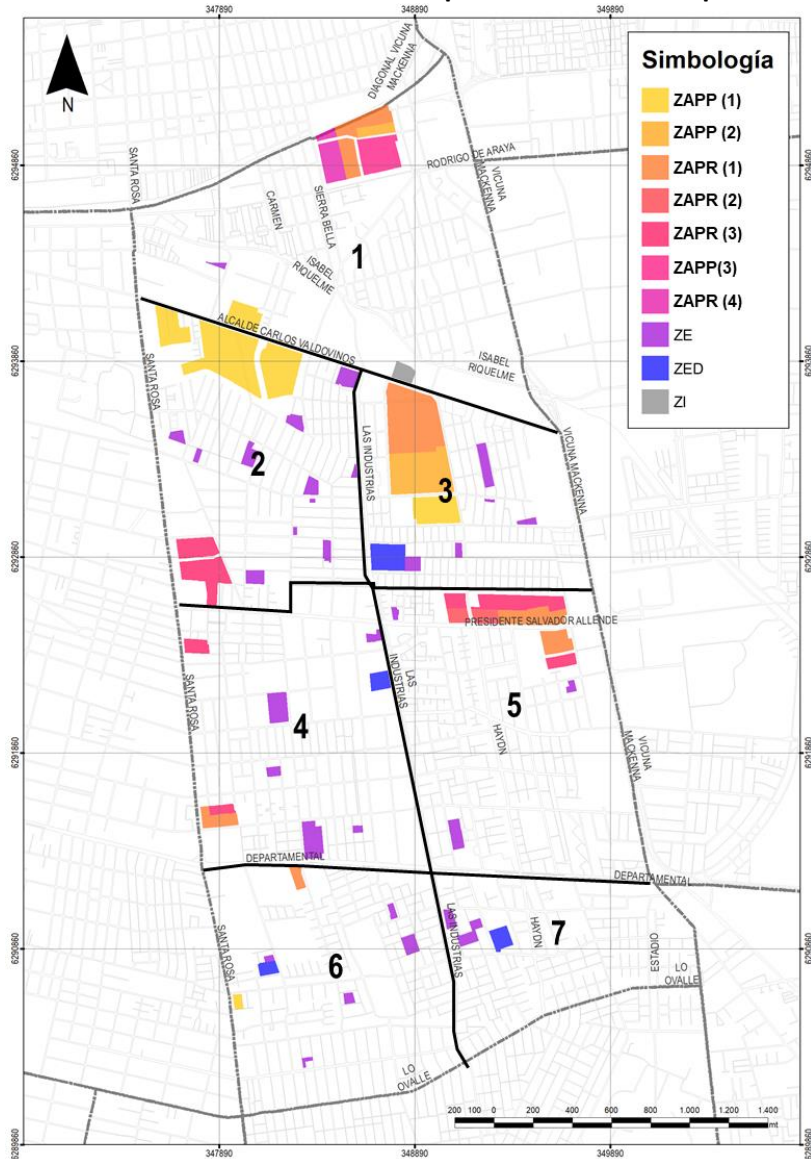
ZED, Zona de Equipamiento Deportivo

Zonas que resguardan equipamientos deportivos que se busca que se mantengan en esas áreas.

ZI, Zona de Infraestructura Energética

Zonas que resguarda la subestación eléctrica de la comuna.

Ilustración 16. Zonas Especiales PRC San Joaquín.



Fuente: Memoria Explicativa PRC San Joaquín.



Plazas, parques y áreas verdes

En total el plan considera 59,57 ha de áreas verdes, lo que si se considera la cabida de población del Plan (ver Capítulo 4.5 Densidad Promedio y Cabida Del Plan) permitiría alcanzar los 3,6 m²/hab de área verde. Las distintas zonas de áreas verdes son:

AVI, Parques intercomunales

Corresponden a las áreas planificadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. destinadas para áreas libres, plazas y parques, además de las áreas destinadas a resguardar elementos de valor natural, regidas en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC en esta categoría se reconocen las siguientes subzonas preferentemente diferenciadas por su propósito:

- AVI (1), Parques Intercomunales 1 (Avenidas Parque, Parques adyacentes a cauces). Corresponden a las áreas planificadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago según lo señalado en el artículo 5.2.3.4 del PRMS, destinadas a áreas verdes de uso público, y regidas en conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En esta categoría se reconoce en el territorio de planificación el Parque Víctor Jara – Parque Isabel Riquelme de acuerdo a la denominación señalada en el Instrumentos de planificación de nivel metropolitano.
- AVI (2), Parques Intercomunales 2. Corresponden a las áreas planificadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago según lo señalado en su ordenanza, destinadas a áreas verdes, que fueron incorporadas al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, de acuerdo al artículo 5.2.3.5 del PRMS. En esta categoría se reconoce en el territorio de planificación, el Parque La Castrina.

AV, Plazas y Parques Existentes

Plazas, parques y áreas verdes públicas, incorporadas en el catastro municipal en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.30 de la OGUC. Abarcan una superficie de 28,77 ha y se distribuyen en todo el territorio comunal.

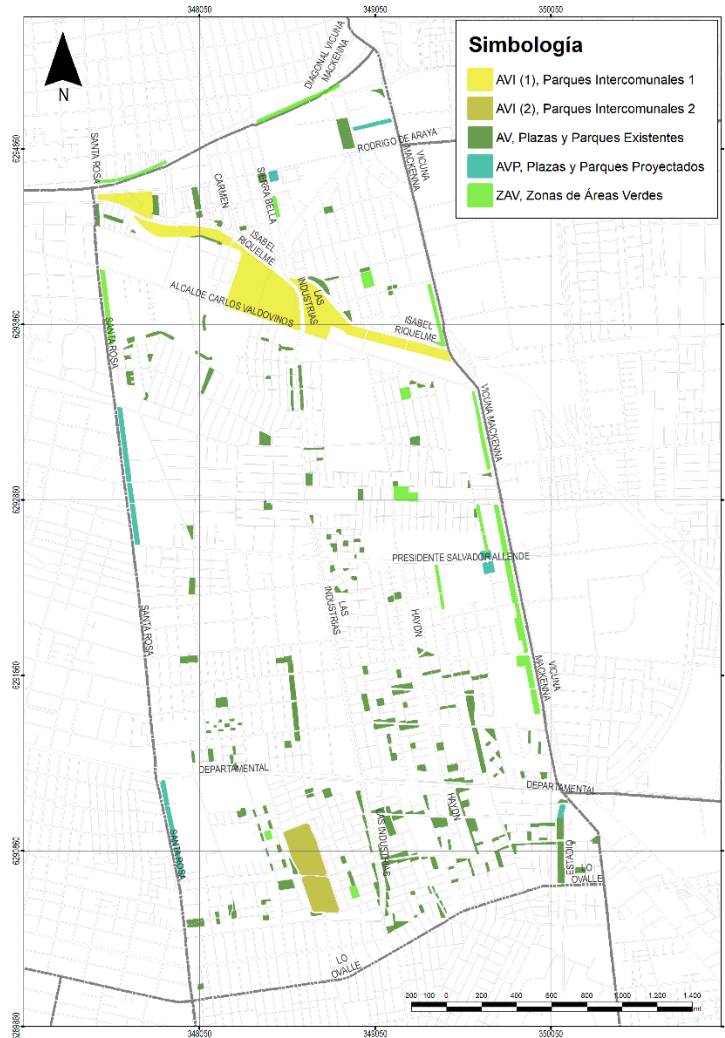
AVP, Plazas y Parques Proyectados

Corresponden a los terrenos destinados a plazas y parques consultados en el Plan Regulador Comunal, que son declarados de utilidad pública de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En esta categoría se encuentran las nuevas áreas verdes declaradas de utilidad pública, que suma una superficie de 2,73 ha, las que se encuentran señaladas en los planos.

ZAV, Zonas de Áreas Verdes

Corresponden a las áreas planificadas destinadas para áreas libres, plazas y parques, todas destinadas al uso de suelo de área verde y regidas en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC. En esta categoría, además de reconocer algunos sectores puntuales existentes al interior de los barrios, se encuentran las áreas verdes de borde de vías intercomunales, destinadas a mejorar las condiciones de ancho del espacio público de circulación en áreas donde se proyecta incremento en la densificación.

Ilustración 17. Plazas, parques y áreas verdes



Fuente: Memoria PRC San Joaquín.

7.2.4. Incentivos Normativos

El Plan utiliza las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones expuestas en su Artículo 184 y 184 bis y estipula que los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio supeditado al cumplimiento de condiciones que induzcan o colaboren al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana integración social y sustentabilidad urbana.

Asimismo, el artículo mencionado considera que la aprobación o modificación de un plan que incorpore estos incentivos dejará sin aplicación los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Conjunto Armónico y Fusión de predios). Esto se considera positivo ya que estos



incentivos tenían sentido cuando los centros urbanos estaban en proceso de despoblamiento y deterioro, por lo que se estimaba necesario que los desarrolladores de proyectos contaran con facilidades para que sus proyectos pudieran maximizar el poblamiento de dichos espacios.

El plan regulador de San Joaquín considera la aplicación de los siguientes incentivos normativos:

1. Incentivo N° 1: Integración Social

Todo proyecto de edificación o urbanización que contemple un porcentaje de a lo menos 20% del total de las viviendas obtenidas a partir de la aplicación de la norma urbanística de densidad bruta máxima, que se encuentren destinadas a viviendas sociales o viviendas que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado, podrá acceder a un porcentaje 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.

2. Incentivo N° 2: Cesión y materialización de área verdes en zonas

Los proyectos de edificación y/o urbanización que contemplen la cesión gratuita dispuesta por el Art. 2.2.5. de la OGUC, y contemplen la materialización y mantención en calidad de áreas verdes públicas de la porción de zona ZAV contenida en el predio; 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. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

3. Incentivo N° 3

Los proyectos de edificación y/o urbanización que de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en el artículo 70 de la LGUC, contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención, en calidad de áreas verdes públicas, de una proporción de a lo menos 20% de la superficie neta del predio en que se emplaza el proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde a los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

4. Incentivo N°4

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente al resultado de la aplicación del coeficiente de constructibilidad establecido para el predio en que se emplaza el proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva, establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

5. Incentivo N°5

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente a un estándar de 6 m²/hab, calculado en relación



a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1. La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo. Se presenta a continuación un resumen de la aplicación de incentivos de normas para cada una de las zonas del plan contenido en la ordenanza.

Tabla 12. Aplicación de Incentivos Normativos Zonas PRSJ

ZONAS		ZU4	ZU5	ZU6	ZU8	ZU12
Norma Urbanística Base	Densidad Bruta	500	700	800	1200	1500
	Coef. Const.	1,8	2	2	2,5	3,2
Incentivo 1	Densidad Bruta	600	800	1000	1400	2000
	Coef. Const.	2	2,4	2,4	3	3,2
Incentivo 2	Densidad Bruta	-	-	900	-	1725
	Coef Const.	-	-	2,2	-	3,6
Incentivo 3	Densidad Bruta	550	750	900	1300	1725
	Coef Const.	2	2,2	2,2	2,7	3,6
Incentivo 4	Densidad Bruta	600	800	1000	1400	2000
	Coef Const.	2	2,4	2,4	3	4
Incentivo 5	Densidad Bruta	550	750	850 - 900	1300	1680
	Coef Const.	2	2,2	2,2	2,6	3,4

Fuente: Memoria PRC San Joaquín.

De manera complementaria los proyectos de edificación y urbanización que habiendo dado cumplimiento a los requisitos establecidos para el incentivo 1 de integración social, podrán acceder a los siguientes incentivos lo que determina incremento en las normas de densidad bruta y coeficiente de constructibilidad.

Tabla 13. Resumen de aplicación de incentivos complementarios por zonas

Zonas	INCENTIVOS QUE SE ADICIONAN					
	Incentivos 1 +2		Incentivos 1 +3		Incentivos 1+5	
ZU4			650	2,2	650	2,2
ZU5			850	2,6	850	2,6
ZU6	1100	2,6	1050 - 1100	2,6	1050 - 1100	2,6
ZU8	-	-	1500	3,2	1500	3,1
ZU12	2225	4,4	2225	4,4	2180	4,2

Fuente: Memoria PRC San Joaquín.



7.2.5. Red Vial Estructurante

Las facultades que le confiere la legislación a los IPT de nivel comunal refieren a disponer vías colectoras y de servicio, el PRC debe reconocer las vías señaladas en el IPT de nivel metropolitana, las que se señalaron en el capítulo del marco regulatorio para el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Respecto a la vialidad estructurante comunal, el PRC reconoce las siguientes vías:

Tabla 14. Vialidad Estructurante de Comuna de San Joaquín

1. Colectoras

NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
Lira (C)	Colectora	T34C Costanera Norte FF.CC. Circunvalación - Santa María	Silva (S)	E	20	30	Ensanche al costado oriente, medido desde L.O. poniente de la vía.
	Colectora	Silva (S)	T23S Av. Isabel Riquelme	E	20	-	-
Santa Elena (C)	Colectora	T34C Costanera Norte FF.CC. Circunvalación - Santa María	T23S Rodrigo de Araya	E	27	-	-
	Colectora	T23S Rodrigo de Araya	Cascahueces	E	25	30	Ensanche al costado norte, medido desde L.O. sur de la vía.
	Colectora	Cascahueces	E12C Av. Vicuña Mackenna	E	25	-	-
Diagonal Santa Elena (C)	Colectora	T23S Pintor Cicarelli	Lira (C)	E	25	-	-
	Servicio	Lira (C)	T26C Sierra Bella (C)	E	12	-	Asimilada
Las Flores (C)	Colectora	T23S Av. Isabel Riquelme	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	E	15	20	Ensanche al costado poniente, medido desde L.O. oriente de la vía.
Sierra Bella (C)	Colectora	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	Drake (S)	E	25	-	-
Pje. Maestranza (C)	Colectora	Sierra Bella (C)	Comandante Riesle (C)	E	12	-	Asimilada. Par vial con Mateo de Toro y Zambrano (C)
Mateo de Toro y Zambrano (C)	Colectora	Drake (S)	Comandante Riesle (C)	E	10	-	Asimilada. Par vial con Pje. Maestranza (C)
	Colectora	Comandante Riesle (C)	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	E	Variabl e entre 15 y 16	-	Asimilada
Juan Griego (C)	Colectora	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	E15S Av. Departamental	E	15	-	Asimilada
Juan Planas (C)	Colectora	22 m al norte de eje geométrico de Pje. Mariano La Torre	Pedro Sarmiento	E	14	-	Asimilada
	Colectora	Pedro Sarmiento	Pje. Eusebio Lillo	E	22	-	-
	Colectora	Pje. Eusebio Lillo	Varas Mena	E	14	-	Asimilada



NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
	Colectora	Varas Mena	T9S Av. Lo Ovalle	E	12	-	Asimilada
Primero de Mayo (C)	Colectora	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	45 m al sur de eje geométrico de vía T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	E	20	60	Ensanche al costado poniente, medido desde L.O. oriente de la vía.
	Colectora	45 m al sur de eje geométrico de vía T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	El Pinar	E	20	-	-
Av. Central (C)	Colectora	El Pinar	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	E	Variabl e entre 20 y 30	-	-
Av. Haydn (C)	Colectora	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	T9S Av. Lo Ovalle	E	25	-	-
Jorge Canning (C)	Colectora	T5S Av. Santa Rosa	San Gregorio (S)	E	Variabl e entre 21 y 30	-	-
Comandante Riesle (C)	Colectora	San Gregorio (S)	Schwager	E	Variabl e entre 25 y 30	-	-
Ureta Cox (C)	Colectora	T5S Av. Santa Rosa	T6S Av. Las Industrias	E	27,5	-	-
	Colectora	T6S Av. Las Industrias	Canadá (S)	E	30	-	-
Capitán Prat (C)	Colectora	Canadá (S)	Emco	E	30	-	-
	Colectora	Emco	E12S Av. Vicuña Mackenna	E	22	27	Ensanche al costado sur, medido desde L.O. norte de la vía.
Llico (C)	Colectora	T5S Av. Santa Rosa	E12S Av. Vicuña Mackenna	E	Variabl e entre 15 y 20	-	Asimilada
Varas Mena (C)	Colectora	T5S Av. Santa Rosa	Pintor Durero (S)	E	15	-	Asimilada
Varas Mena (C)	Colectora	Pintor Durero (S)	Av. Estadio Oriente (S)	E	20	-	-

2. Servicio

NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
Víctor Manuel (S)	Servicio	T34C Costanera Norte FF.CC. Circunvalación - Santa María	T23S Pintor Cicarelli	P	-	15	Apertura
San Isidro (S)	Servicio	T34C Costanera Norte FF.CC. Circunvalación - Santa María	T23S Pintor Cicarelli	P	-	15	Apertura
Yalta (S)	Servicio	T34C Costanera Norte FF.CC. Circunvalación - Santa María	T23S Pintor Cicarelli	P	-	15	Apertura
	Servicio	T23S Pintor Cicarelli	T23S Av. Isabel Riquelme	E	20	-	-
Calle Propuesta 1 (S)	Servicio	Carlos Fernández (S)	Lira (C)	P	-	15	Apertura



NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
Celia Solar (S)	Servicio	T34C Costanera Norte FF.CC. Circunvalación - Santa María	25 m al poniente del eje geométrico de Ignacio Valdivieso Solar (S)	P	-	15	Apertura
	Servicio	25 m al poniente del eje geométrico de Ignacio Valdivieso Solar (S)	Santa Elena (C)	E	10	-	Asimilada
	Servicio	Santa Elena (C)	E12C Av. Vicuña Mackenna	E	22	-	-
Ignacio Valdivieso Solar (S)	Servicio	Celia Solar (S)	T23S Pintor Cicarelli	E	11	-	Asimilada
Manchester (S)	Servicio	Calle Propuesta 3 (L)	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	P	-	15	Apertura
Pacífico (S)	Servicio	T23S Av. Isabel Riquelme	Calle Propuesta 3 (L)	E	15	-	-
	Servicio	Calle Propuesta 3 (L)	Rivas (S)	E	15	18	Ensanche al costado poniente, medido desde L.O. oriente de la vía.
	Servicio	Rivas (S)	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	E	18	-	-
Borodin (S)	Servicio	Diagonal Santa Elena (C)	Isabel Riquelme (L)	E	12	-	Asimilada
Gluck (S)	Servicio	Diagonal Santa Elena (C)	Juan Sebastián Bach (S)	E	12	-	Asimilada
Haydn (S)	Servicio	Juan Sebastián Bach (S)	Mozart (S)	E	12	-	Asimilada
	Servicio	Mozart (S)	T23S Av. Isabel Riquelme	E	15	-	-
Liszt (S)	Servicio	Santa Elena (C)	Franz Schubert (S)	E	12	-	Asimilada
Arq. Bianchi (S)	Servicio	T23S Av. Isabel Riquelme	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	P	-	15	Apertura
	Servicio	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	Pje. Francesca Da Rimini (S)	E	15	-	-
Pje. Francesca Da Rimini (S)	Servicio	Arq. Bianchi (S)	T40S Alcalde Pedro Alarcón	E	10	-	Asimilada. Par Vial con Pje. Arquitecto Brunelleschi (S)
Pje. Arquitecto Brunelleschi (S)	Servicio	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	T40S Alcalde Pedro Alarcón	E	Variabl e entre 10 y 20	-	Asimilada. Par Vial con Pje. Francesca Da Rimini (S)
Corelli (S)	Servicio	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	T40S Alcalde Pedro Alarcón	E	Variabl e entre 13,5 y 17	-	Asimilada
Pje. Santa Elisa (S)	Servicio	Mataverí (S)	T40S Alcalde Pedro Alarcón	E	Variabl e entre 10 y 15	-	Asimilada
Cabildo (S)	Servicio	T40S Alcalde Pedro Alarcón	San Gregorio (S)	E	16	-	-
Carmen (S)	Servicio	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	Rodillo (S)	E	20	-	-
Venecia (S)	Servicio	Mataverí (S)	T40S Alcalde Pedro Alarcón	E	Variabl e entre 11 y 24	-	Asimilada
San Gregorio (S)	Servicio	Rodillo (S)	Pje. Pintor A. Abarca (L)	E	Variabl e entre 15 y 20	-	-



NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
	Servicio	Pje. Pintor A. Abarca (L)	Ingeniero Budge (S)	E	10	-	Par vial unidireccional, costado poniente 10 m
	Servicio	Pje. Pintor A. Abarca (L)	Ingeniero Budge (S)	E	10	-	Par vial unidireccional, costado oriente 10 m
Diego de Meza (S)	Servicio	Ingeniero Budge (S)	E15S Av. Departamental	E	15	-	-
Pje. Gaspar de Espinoza (S)	Servicio	Pje. Francisco de Villaespesa (S)	Pirámide (S)	E	10	-	Asimilada
Francisco de Castañeda (S)	Servicio	Pje. Francisco de Villaespesa (S)	Pirámide (S)	E	10	-	Asimilada
Berlioz (S)	Servicio	E15S Av. Departamental	T9S Av. Lo Ovalle	E	12	-	Asimilada
Juan Planas (S)	Servicio	E15S Av. Departamental	22 m al norte de eje geométrico de Pje. Mariano La Torre	P	-	15	Apertura
Ganges (S)	Servicio	Varas Mena (C)	Pje. Navarino (S)	E	12	-	Asimilada
Los Copihues (S)	Servicio	Schwager	Primero de Septiembre	E	Variabl e entre 20 y 25	-	-
Juan de Rivadeneira (S)	Servicio	Primero de Septiembre	Ingeniero Budge (S)	E	15	-	-
Benozzo Gozzoli (S)	Servicio	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	E15S Av. Departamental	E	20	-	-
	Servicio	E15S Av. Departamental	Carmen Mena (S)	E	Variabl e entre 15 y 19	-	-
Pintor Durero (S)	Servicio	E15S Av. Departamental	Pedro Sarmiento (S)	E	10	20	Ensanche al costado poniente, medido desde L.O. oriente de la vía.
	Servicio	Pedro Sarmiento (S)	Pompeya (S)	E	20	-	-
Pintor Murillo (S)	Servicio	Pedro Sarmiento (S)	Pompeya (S)	E	20	-	-
Latinoamérica (S)	Servicio	Pompeya (S)	T9S Av. Lo Ovalle	E	25	-	-
Pje. Tomás de Campanella (S)	Servicio	Carmen Mena (S)	Varas Mena (C)	E	10	-	Asimilada
Salomón Sumar (S)	Servicio	T23S Av. Alcalde Carlos Valdovinos	T40S Alcalde Pedro Alarcón	E	Variabl e entre 15 y 20	-	-
San Juan (S)	Servicio	T41S El Pinar	Capitán Prat (C)	E	15	-	-
	Servicio	Capitán Prat (C)	28 m al norte del eje geométrico de Llico (C)	P	-	20	Apertura
	Servicio	28 m al norte del eje geométrico de Llico (C)	Llico (C)	E	20	-	-
Pje. Huara (S)	Servicio	Llico (C)	Pje. Quillahua (S)	E	7	-	Asimilada
Pje. Gustavo Campaña (S)	Servicio	Llico (C)	E15S Av. Departamental	E	11	-	Asimilada
Huite (S)	Servicio	Carmen Mena (S)	Coñimo (S)	E	10	15	Ensanche al costado oriente, medido desde L.O. poniente de la vía.



NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
Ensenada (S)	Servicio	Carmen Mena (S)	Coñimo (S)	E	10	15	Ensanche al costado poniente, medido desde L.O. oriente de la vía.
Vecinal (S)	Servicio	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	E15S Av. Departamental	E	Variabl e entre 16 y 20	-	-
	Servicio	E15S Av. Departamental	T9S Av. Lo Ovalle	E	Variabl e entre 20 y 38	-	-
Canadá (S)	Servicio	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	E15S Av. Departamental	E	20	-	-
Calle Propuesta 10 (S)	Servicio	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	Virginia (S)	P	-	15	Apertura
Brasilia (S)	Servicio	E15S Av. Departamental	T9S Av. Lo Ovalle	E	Variabl e entre 14 y 20	-	Asimilada
Las Vegas (S)	Servicio	E15S Av. Departamental	Sandino	P	-	20	Apertura
Pje. Las Vegas (S)	Servicio	Sandino	Pinar del Río (L)	E	22	-	-
Av. Estadio (S)	Servicio	Sandino (S)	125 m al norte del eje geométrico de Varas Mena (C)	E	20	-	Par vial unidireccional, costado poniente 20 m
	Servicio	125 m al norte del eje geométrico de Varas Mena (C)	T9S Av. Lo Ovalle	E	15	-	Par vial unidireccional, costado poniente 15 m
	Servicio	Sandino (S)	125m al norte del eje geométrico de Varas Mena (C)	P	-	15	Apertura. Par vial unidireccional, costado oriente 15 m
Av. Estadio (S)	Servicio	125m al norte del eje geométrico de Varas Mena (C)	T9S Av. Lo Ovalle	E	15	-	Par vial unidireccional, costado oriente 15 m
Carlos Fernández (S)	Servicio	T25C Carmen	Lira (C)	E	20	-	-
	Servicio	Lira (C)	235 m al poniente del eje geométrico de calle Ignacio Valdivieso Solar (S)	P	-	15	Apertura
	Servicio	Calle Propuesta 1 (S)	Santa Elena (C)	E	11	-	Asimilada
Calle Propuesta 2 Norte (S)	Servicio	Santa Elena (C)	E12C Av. Vicuña Mackenna	P	-	15	Apertura
Calle Propuesta 2 Sur (S)	Servicio	Santa Elena (C)	E12C Av. Vicuña Mackenna	P	-	15	Apertura
Silva (S)	Servicio	Yalta (S)	Lira (C)	E	20	-	-
Juan Sebastián Bach (S)	Servicio	Lira (C)	E12C Av. Vicuña Mackenna	E	24	-	-
Mozart (S)	Servicio	Isabel Riquelme (L)	Debussy	E	11	-	Par vial unidireccional, costado norte 11 m
	Servicio	Isabel Riquelme (L)	Debussy	E	15	-	Par vial unidireccional, costado sur 15 m



NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
	Servicio	Debussy	Gluck	E	15	-	-
	Servicio	Gluck	Haydn	E	15	-	Par vial unidireccional, costado norte 15 m
	Servicio	Gluck	Haydn	E	15	-	Par vial unidireccional, costado sur 15 m
	Servicio	Haydn	E12C Av. Vicuña Mackenna	E	15	-	-
Franz Schubert (S)	Servicio	T23S Av. Isabel Riquelme	Liszt (S)	E	15	-	-
	Servicio	Liszt (S)	E12C Av. Vicuña Mackenna	E	15	30	Ensanche al costado sur, medido desde L.O. norte de la vía.
Rivas (S)	Servicio	T23C Av. Santa Rosa	50 m al oriente del eje geométrico de Pje. Maite	E	10	18	Ensanche al costado sur, medido desde L.O. norte de la vía.
	Servicio	50 m al oriente del eje geométrico de Pje. Maite	Pacífico (S)	E	20	-	-
	Servicio	Pacífico (S)	25 m al poniente del eje geométrico de Ana	P	-	15	Apertura
	Servicio	25 m al poniente del eje geométrico de Ana	T25C Carmen (S)	E	9	-	Asimilada
Esquilo (S)	Servicio	T23C Av. Santa Rosa	145 m al oriente del eje geométrico de vía T23C Av. Santa Rosa	E	15	-	-
	Servicio	145 m al oriente del eje geométrico de vía T23C Av. Santa Rosa	Manchester (S)	P	-	15	Apertura
Nueva Macul (S)	Servicio	Pacífico (S)	25 m al poniente del eje geométrico de Ana	P	-	15	Apertura
	Servicio	25 m al poniente del eje geométrico de Ana	T25C Carmen (S)	E	9	-	Asimilada
Mataverí (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	Darwin (S)	E	Variabl e entre 17 y 20	-	-
Darwin (S)	Servicio	Mataverí (S)	T6S Av. Las Industrias	E	Variabl e entre 15 y 25	-	-
	Servicio	T6S Av. Las Industrias	Salomón Sumar (S)	E	28	30	Ensanche al costado norte, medido desde L.O. sur de la vía.
Rodillo (S)	Servicio	Venecia (S)	San Gregorio (S)	E	15	-	-
Drake (S)	Servicio	Sierra Bella (C)	T6S Av. Las Industrias	E	20	-	-
Magdalena (S)	Servicio	T6S Av. Las Industrias	Salomón Sumar (S)	E	20	-	-
Víctor Gandarillas (S)	Servicio	Primero de Mayo (C)	Pje. Francesca Da Rimini (S)	E	14	-	Asimilada. Par vial con Darwin (S)



NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
	Servicio	Pje. Arquitecto Brunelleschi (S)	Corelli (S)	E	14	-	Asimilada. Parvial con Darwin (S)
Darwin (S)	Servicio	Primero de Mayo (C)	Pje. Francesca Da Rimini (S)	E	14	-	Asimilada. Parvial con Víctor Gandarillas (S)
	Servicio	Pje. Arquitecto Brunelleschi (S)	Corelli (S)	E	14	-	Asimilada. Parvial con Víctor Gandarillas (S)
Álvarez de Toledo (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	T6S Av. Las Industrias	E	20	-	-
El Pinar (S)	Servicio	T6S Av. Las Industrias	65 m al poniente del eje geométrico de San Juan (S)	E	20	-	-
Castelar Norte (S)	Servicio	T6S Av. Las Industrias	San Juan (S)	E	Variabl e entre 10 y 20	-	Asimilada
Calle Propuesta 6 (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	Cabildo (S)	P	-	15	Apertura
Comercio (S)	Servicio	T6S Av. Las Industrias	San Juan (S)	E	Variabl e entre 15 y 22	-	-
Pje. Linares (S)	Servicio	T6S Av. Las Industrias	Pje. Río Pilmaiquén	E	10	15	Ensanche al costado sur, medido desde L.O. norte de la vía.
Linares (S)	Servicio	Pje. Río Pilmaiquén	E12S Av. Vicuña Mackenna	P	-	15	Apertura
Ingeniero Budge (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	T6S Av. Las Industrias	E	Variabl e entre 10 y 15	-	Asimilada
	Servicio	Vecinal (S)	Canadá (S)	E	Variabl e entre 20 y 25	-	-
Gabriela Mistral (S)	Servicio	T6S Av. Las Industrias	Vecinal (S)	E	11	-	Asimilada
Virginia (S)	Servicio	Canadá (S)	90 m al poniente del eje geométrico de San Juan (S)	P	-	15	Apertura
	Servicio	90 m al poniente del eje geométrico de San Juan (S)	E12S Av. Vicuña Mackenna	E	15	-	-
Raquel (S)	Servicio	Canadá (S)	E12S Av. Vicuña Mackenna	E	15	-	-
San Nicolás (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	Ureta Cox (C)	E	Variabl e entre 20 y 30	-	-
Pje. Francisco de Villaespesa (S)	Servicio	Pje. Gaspar de Espinoza (S)	Francisco de Castañeda (S)	E	10	-	Asimilada
Pirámide (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	Emco	E	Variabl e entre 18 y 24	-	-
	Servicio	Emco	E12S Av. Vicuña Mackenna	P	-	20	Apertura
Pje. Quillahua (S)	Servicio	Pje. Huara (S)	Vecinal (S)	E	22	-	-
Calle Propuesta 8 (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	Pintor Durero (S)	P	-	15	Apertura
Pedro Sarmiento (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	50m al poniente del eje geométrico de Juan Planas (C)	P	-	18	Apertura



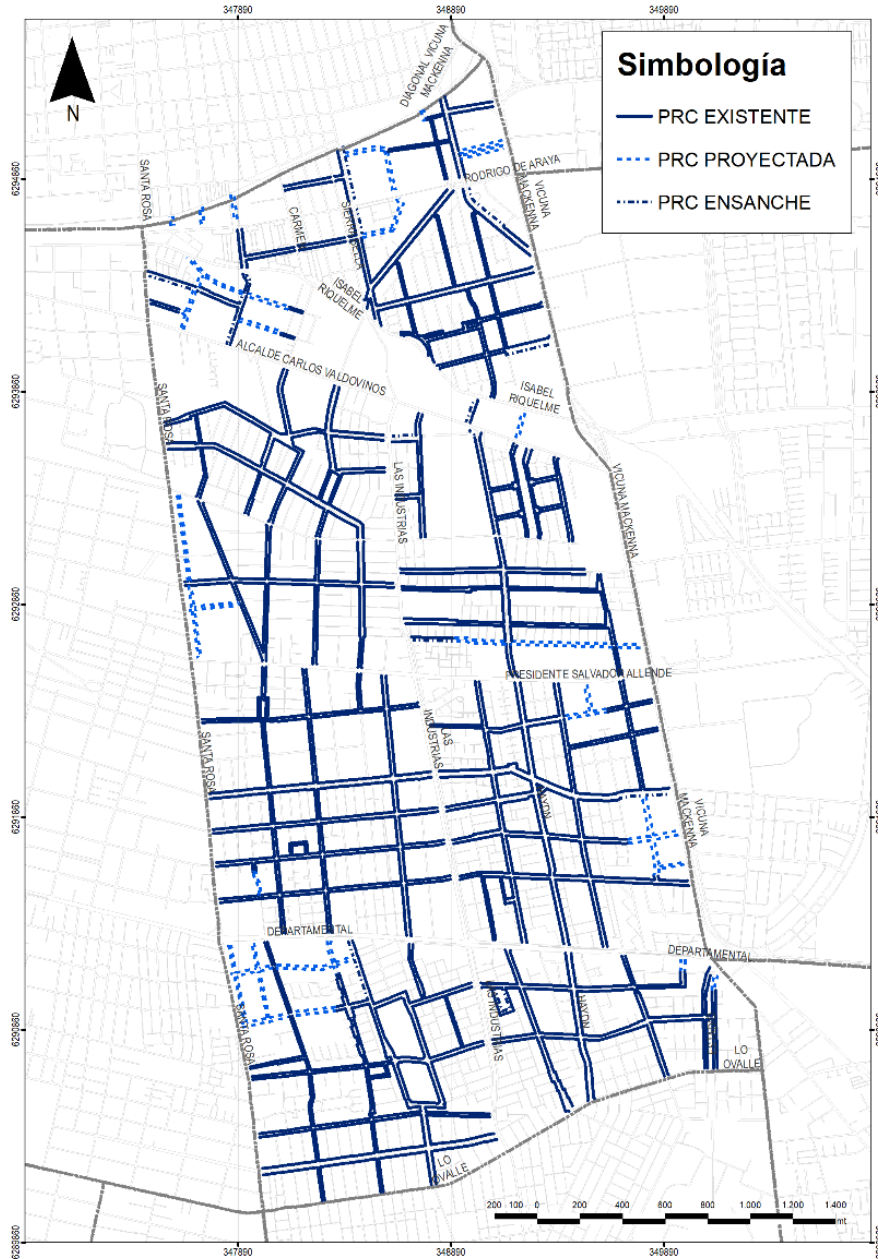
NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
	Servicio	50m al poniente del eje geométrico de Juan Planas (C)	Pintor Murillo (S)	E	Variabl e entre 18 y 20	-	-
Carmen Mena (S)	Servicio	Pintor Murillo (S)	Brasilia (S)	E	20	-	-
Sandino (S)	Servicio	Av. Estadio Poniente (S)	E12S Av. Vicuña Mackenna Poniente	E	20	-	-
Coñimo (S)	Servicio	Huite (S)	Ensenada (S)	E	10	15	Ensanche al costado norte, medido desde L.O. sur de la vía.
Juan Aravena (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	Berlioz (S)	E	Variabl e entre 10 y 16	-	Asimilada
Pje. Navarino (S)	Servicio	Juan Planas (C)	Ganges (S)	E	11	-	Asimilada
Pompeya (S)	Servicio	Pintor Durero (S)	Pintor Murillo (S)	E	20	-	-
La Castrina (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	T6S Av. Las Industrias	E	15	-	-
Sebastopol (S)	Servicio	T5S Av. Santa Rosa	T6S Av. Las Industrias	E	30	-	-

3. Locales

NOMBRE	CATEGORIA	TRAMO		E/P	ANCHO (m)		OBS
		DESDE	HASTA		EXIST	PROY	
Calle Propuesta 5 (L)	Local	T40S Alcalde Pedro Alarcón	T8S Av. Presidente Salvador Allende Gossens	P	-	11	Apertura
Cristóbal de Erazo (L)	Local	Pirámide (S)	50m al sur del eje geométrico de Pirámide (S)	E	15	-	-
	Local	50m al sur del eje geométrico de Pirámide (S)	Llico (C)	P	-	11	Apertura
Cunco (L)	Local	E15S Av. Departamental	Pedro Sarmiento (S)	P	-	11	Apertura
Calle Propuesta 9 (L)	Local	E15S Av. Departamental	Pedro Sarmiento (S)	P	-	11	Apertura
Calle Propuesta 3 (L)	Local	T23S Av. Isabel Riquelme	Pacífico (S)	P	-	11	Apertura
Isabel Riquelme (L)	Local	Guido de Arezzo	T23S Av. Isabel Riquelme	E	12	-	Asimilada
Calle Propuesta 7 (L)	Local	San Juan (S)	E12S Av. Vicuña Mackenna	P	-	11	Apertura
Pinar del Río (L)	Local	Brasilia (S)	Pje. Las Vegas (S)	E	12	-	-



Ilustración 18. Red Vial estructurante Comunal



Fuente: Memoria Explicativa PRSJ.



8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Los cambios propuestos al Plan regulador de San Joaquín se describen de acuerdo al listado de modificaciones de las tablas N°1 y N°9 de este documento.

8.1. CAMBIO DE JERARQUÍA VIAL PASAJE PINTOR JULIO ORTIZ DE ZÁRATE

La sede social de la Junta de Vecinos Nueva Sierra Bella ubicada en el pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate N°429 no cumple con los requisitos para la obtención de un permiso de edificación debido a que enfrenta un “pasaje”, el cual conforme al artículo 2.2.3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), no admite accesos de usos de suelo de equipamiento.

Esta sede, habilitada desde el año 1958, cuando se fundó la Población “Nueva Sierra Bella”, se encuentra postulando a financiamiento para un proyecto de reconstrucción, en el marco del “Programa Quiero mi Barrio” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Con el fin de poder concretar el proyecto, se propone mediante esta modificación al PRC, reclasificar la vía como una vía de tipo local, entre las calles Juan Griego y San Gregorio, permitiendo de esta forma el emplazamiento de uso de suelo de equipamiento en sus bordes. Conforme al artículo 2.1.36 de la OGUC y las disposiciones para la zona ZU2a (1) del PRC, para la vía que se clasifica como “local”, la escala de equipamiento corresponde a “Equipamiento Básico”, con una carga de ocupación de hasta 250 personas.

Ilustración 19. Fotografías de Pasaje Julio Ortiz de Zárate y Sede JJVV Sierra Bella

Pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate



Sede social JJVV Sierra Bella



Fuente: Elaboración Propia

El trazado vial y morfología predial nace del loteo de la misma Población, que se aprobó en noviembre del año 1957. Los sitios de autoconstrucción tienen una superficie de 160 m² y se organizan entre Av. Presidente Salvador Allende (ex. Salesianos) y la calle Ingeniero Budge en torno a las calles Gaspar de Espinoza y San Gregorio. Se forman pequeñas manzanas de aproximadamente 80 por 40 metros, con una densa retícula vial, de calles de 10 a 15 m. de ancho y pasajes de 7m. que actualmente están todos pavimentados y se utilizan para circulación vehicular.

Tabla 22. Características de los loteos del área de influencia

NOMBRE POBLACIÓN	AÑO	ORIGEN	CALIDAD	Nº LOTES	TAMAÑO LOTES (M ²)	CARACT. LOTES
Nueva Sierra Bella	1958	Autoconstrucción	C4	290	160	Predios
Julio Donoso	1950	Autoconstrucción	C4	41	180	Predios
Lamifun	1951	Población Industrial	C4	17	150	Casas 1 piso, 56 m ²
16 Febrero	1956	Autoconstrucción	C4	188	180	Predios
Santa Rosa de Macul	1952	Autoconstrucción	C4	701	500	Predios
Nueva Salesianos	1960	Autoconstrucción	C4-E5-D3	45	200	Predios
Lamm Pinsteins	1970	Población industrial	C4	28	160	Casas 1 piso, 61 m ²
Franchini Hollemart	1957	Autoconstrucción	Mixto	26	170	Predios
Coop. Rafael Gumucio	1963	Cooperativa de viviendas	C3	45	160	Casas 1 piso, 66 m ²

Fuente: Elaboración propia.

En el área de influencia, se encuentran otras poblaciones loteadas y construidas entre los años 1950 y 1960, siendo la más importante la Población Santa Rosa de Macul que se ubica al oriente de la Población Nueva Sierra Bella.

Ilustración 23.

Vista aérea de tramo de calle Pintor Julio Ortiz de Zárate que se clasifica como vía local



Fuente: Sistema SIG San Joaquín.

La vía Pintor Julio Ortiz de Zárate tiene un largo total de 250 metros, desde el fondo poniente del pasaje hasta la calle Juan Griego al oriente. El tramo entre la calle San Gregorio y el fondo del pasaje (55 metros) permanece bajo la categoría de pasaje y los tramos entre calles San Gregorio y Gaspar de Espinoza y, Gaspar de Espinoza y Juan Griego, se clasifican como vía local (195 metros de largo). Estos últimos dos tramos de la vía se incorporan al cuadro de vialidad de la Ordenanza del PRC como vía local. Lo anterior, en consideración del penúltimo inciso del artículo 2.3.2. de la OGUC.

La calle Pintor Julio Ortíz de Zárate, relaciona una vía de servicio (San Gregorio) con una vía colectora (Juan Griego), cumpliendo con su función de conectar las viviendas y el equipamiento básico con las vías de mayor jerarquía.



Ilustración 24

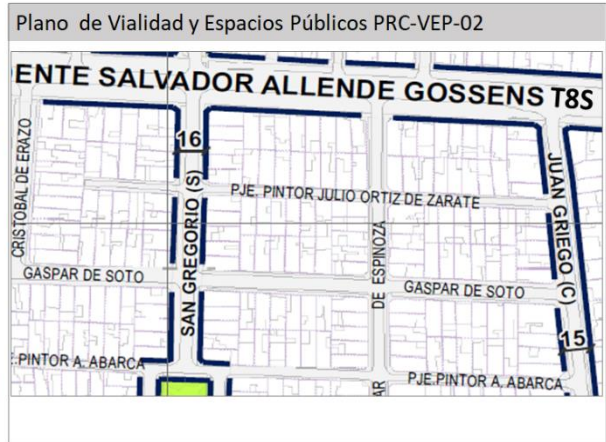
Vista hacia el poniente intersección Juan Griego Vista hacia el poniente intersección Gaspar de Espinoza



Fuente: Google-Earth 2021.

Ilustración 25. Esquema modificación de Planos PRSJ Pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate.

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA

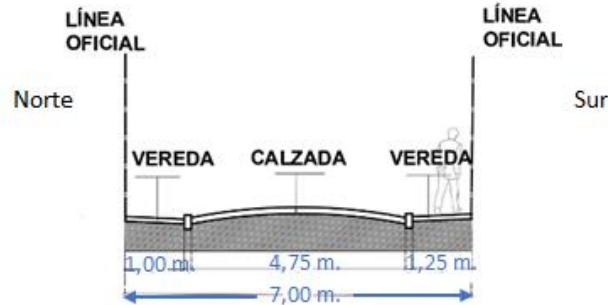


Fuente: Elaboración propia.



El perfil de la vía entre líneas oficiales es de 7,00 metros, con una calzada pavimentada de 4,75 metros, una vereda de 1,25 metros al sur y otra de 1,00 metro al norte.

Ilustración 26. Perfil calle Pintor Julio Ortiz de Zárate



8.2. CAMBIO DE JERARQUÍA VIAL TRAMO DE PASAJE PINTOR MURILLO

El pasaje Pintor Murillo se desarrolla a ambos costados del Parque del mismo nombre, en dirección Norte-Sur, al interior de la Población Santa Rosa de Macul. Su trazado quedó definido en el segundo loteo de la Población Santa Rosa de Macul el año 1952. La extensión del área verde es de aproximadamente 475 metros y remataba en su origen en dos espacios más amplios en cada extremo, formando una “C” invertida. En el extremo sur, se destinó parte de los terrenos originalmente destinados a área verde, para levantar la escuela F482, edificación que ocupa actualmente la Casa de la Juventud.

Ilustración 27. Ubicación Parque Pintor Murillo en Poblaciones de la comuna.



Fuente: Elaboración propia.

Actualmente el Parque luce con una organización inorgánica del espacio, con árboles de escaso porte y envergadura, debido fundamentalmente a que es también el acceso a las viviendas que lo bordean por ambos costados, por lo que se utilizan los espacios libres en forma inadecuada, para estacionamiento y circulación vehicular, dañando las especies vegetales en forma constante. Hace algunos años, se optó por pavimentar las vías de circulación y accesos vehiculares existentes, con el fin de evitar la formación de barro en invierno y polvo en suspensión en verano, construyéndose áreas verdes en franjas longitudinales por el centro y costados de las áreas pavimentadas. En el caso del frontis del acceso a la Casa de la Juventud, ubicada al sur de calle Llico, se construyen también algunos bolsones de estacionamientos.

Proyectándose a corto plazo un mejoramiento de la Casa de la Juventud, que es un centro de actividades y sede social para asociaciones de jóvenes del sector, como también para todo tipo de organizaciones, entre las cuales juntas de vecinos, clubes de adulto mayor y otras, se hace necesario modificar la clasificación de la vialidad de este tramo, que actualmente se identifica como “Pasaje Pintor Murillo Sur”, de modo a que a futuro se pueda tramitar un permiso de edificación y mejorar la infraestructura existente, que data de fines de los años 50.

De acuerdo al levantamiento de los recintos existentes y el anteproyecto de remodelación de la Casa de la Juventud, la carga de ocupación alcanza 270 personas aproximadamente, por lo que se constituye como un equipamiento social de escala “Menor” el cual debería ubicarse frente a una vía de categoría de servicio o superior, conforme al artículo 2.1.36. de la OGUC.

El espacio público existente entre la calle Llico, y el pasaje Pintor Murillo Sur, frente a la Casa de la Juventud tiene un ancho de 28 metros entre líneas oficiales, lo cual incluye el área verde identificada como bien nacional de uso público (AV) y las circulaciones existentes. Hacia el sur, por el costado de la Casa de la Juventud y hasta Av. Departamental, el Pasaje Pintor Murillo tiene un ancho de 6,00 metros entre líneas oficiales, el cual no se cambia en esta Modificación al Plan Regulador.

Ilustración 28. Ancho de espacios públicos

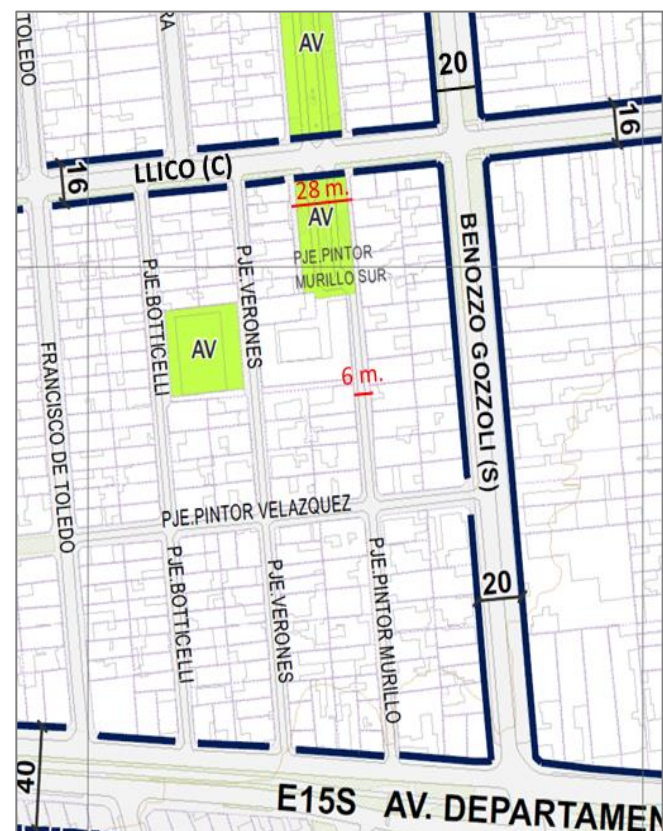




Ilustración 29. Situación actual Pasaje Pintor Murillo al sur de Llico



Fuente: Elaboración propia.

Mediante esta modificación se clasifica el tramo de la calle Pintor Murillo, entre calle Llico y 55 metros al sur de la calle Llico, como una vía de servicio, conforme a las atribuciones que confiere el inciso penúltimo del artículo 2.2.3 de la OGUC, con 2 calzadas de 3,0 metros, aceras de 2,0 metros y tres franjas de área verde de por medio.

El perfil de este tramo, entre calle Llico y 55 metros al sur, queda estipulado de la siguiente forma:

Ilustración 30. Perfil de tramo calle Pintor Murillo al sur de Llico

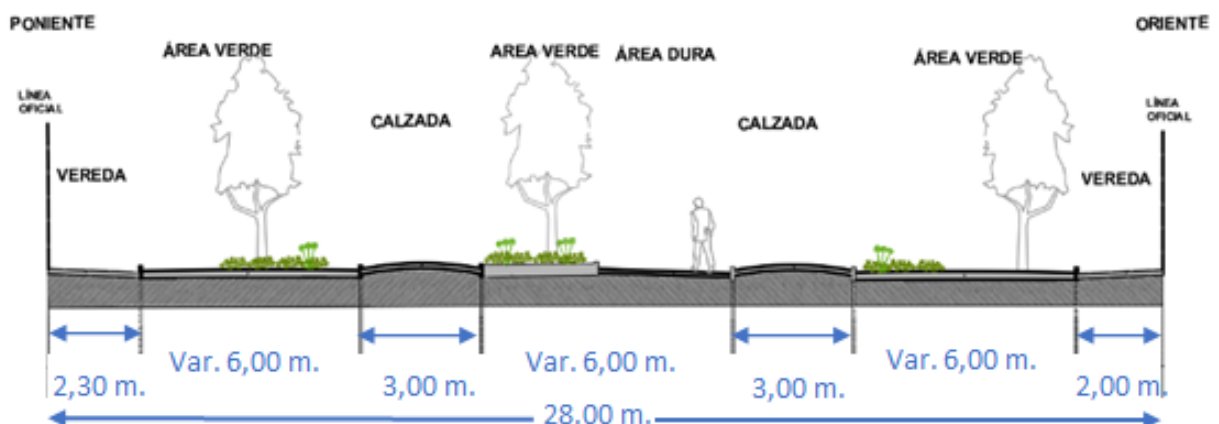




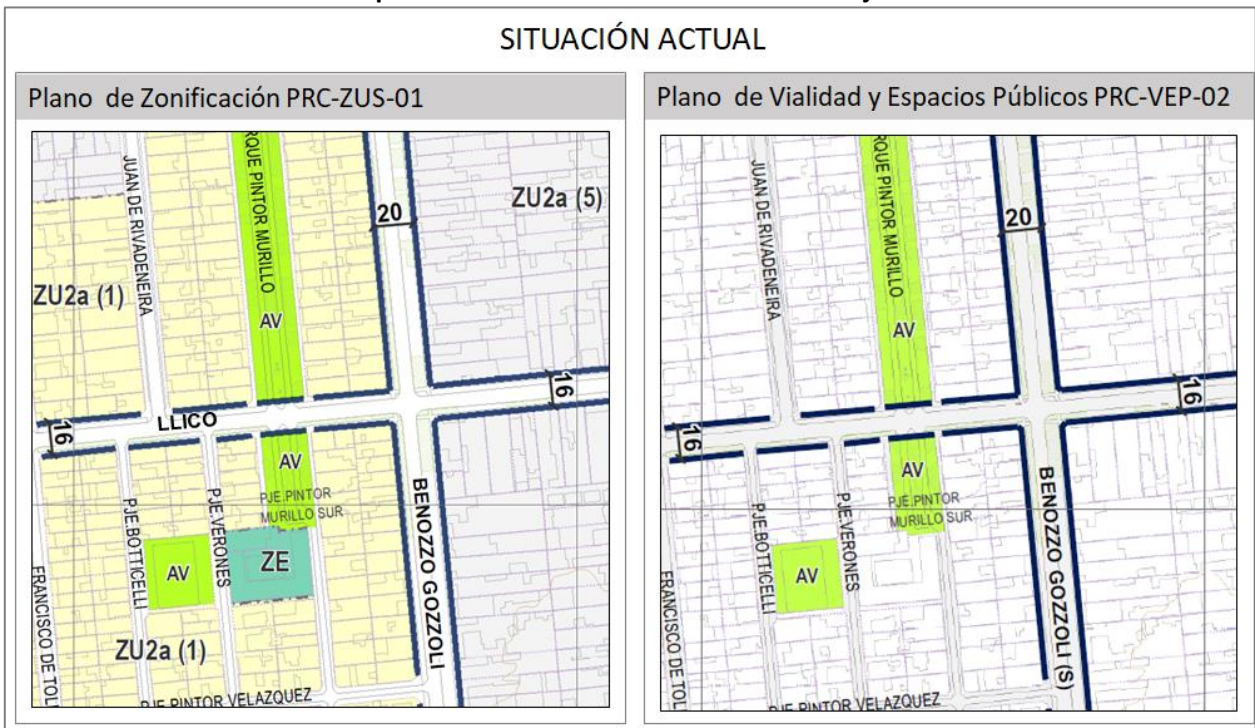
Ilustración 31. Vista de Pasaje Pintor Murillo al sur de Llico.



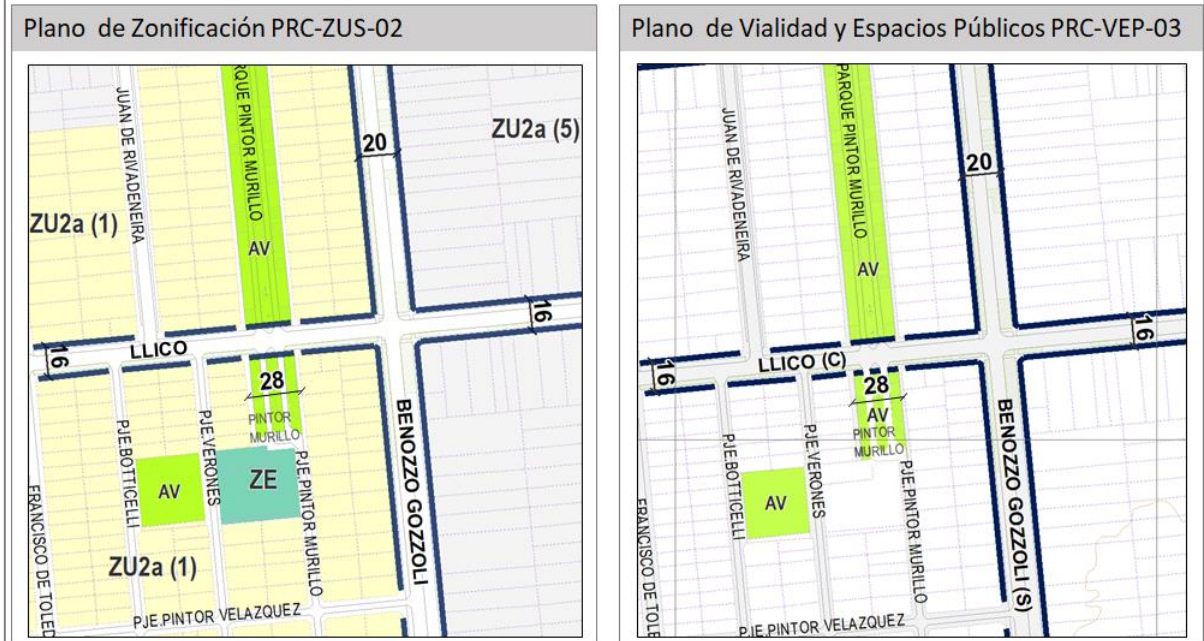
Fuente: Elaboración propia.

Los usuarios de la Casa de la Juventud son del mismo vecindario y acceden preferentemente en forma peatonal al centro de servicios comunitarios. El acceso del equipamiento se encuentra a 55 metros de la calle Llico que es una vía colectora, donde no se generan problemas de congestión vehicular, tal como se verifica en el estudio de Capacidad Vial de la Actualización del PRC que se revisa más adelante en este documento.

Ilustración 32. Esquema modificación de Planos PRSJ Pasaje Pintor Murillo.



SITUACIÓN PROPUESTA



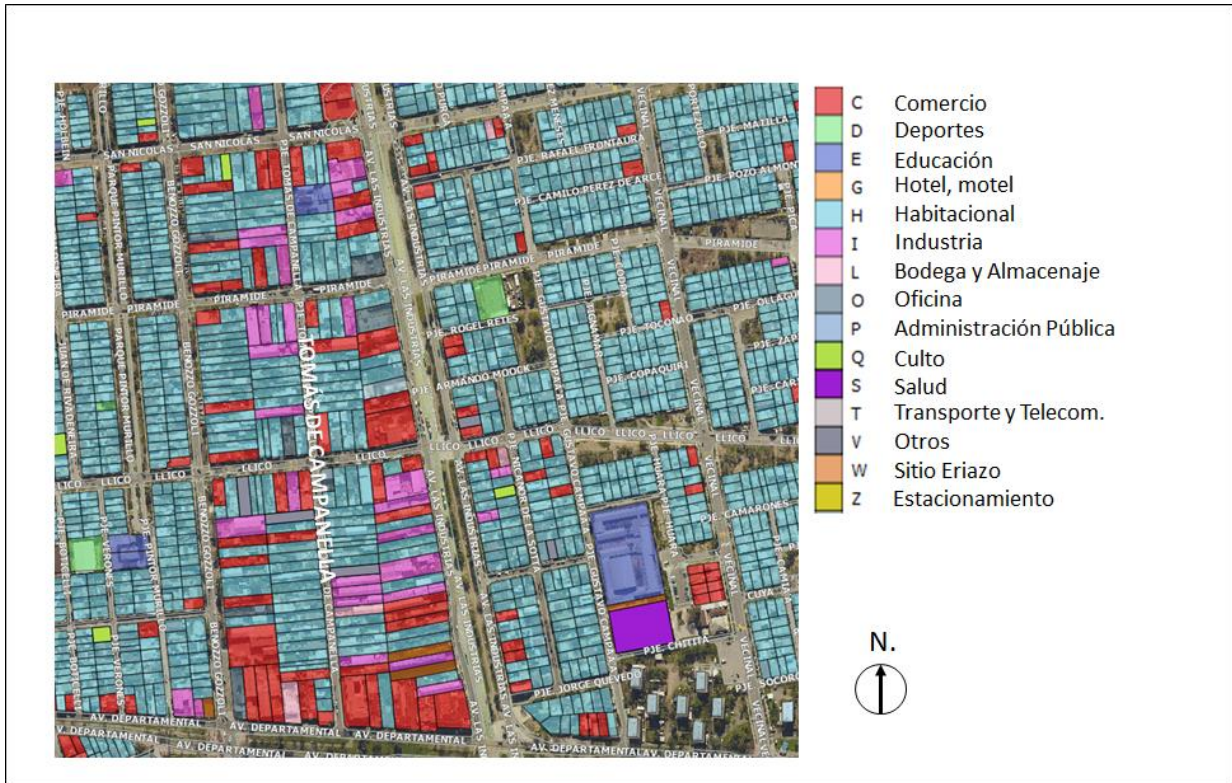
Fuente: Elaboración propia.

8.3. CAMBIO DE JERARQUÍA VIAL PASAJE TOMÁS DE CAMPANELLA ENTRE URETA COX Y AV. DEPARTAMENTAL.

El sector en torno a la calle Tomás de Campanella, ubicado en el centro sur de la comuna, al oriente de Av. Las Industrias, entre la calle Ureta Cox y Av. Departamental, cuenta con numerosos talleres y actividades de empresas de servicios, pequeñas y familiares, que conforme a la normativa vigente no pueden obtener permiso para edificaciones o patentes, especialmente luego de la actualización del PRC (2019), en que la vía figura en el plano como “Pasaje Tomás de Campanella”.

La vía no cumple con el ancho mínimo para ser vía local con tránsito permanente de vehículos conforme al Art. 2.3.3. de la OGUC, que establece 11 metros de ancho mínimo entre líneas oficiales. Sin embargo, la vía se creó en el año 1952, en que se aprobó el primer loteo de la Población Santa Rosa de Macul, estableciéndose entonces la “calle” Tomás de Campanella como la vía central de la nueva Población, en la cual los lotes tienen una superficie promedio de 500 m², en zonas del PRC que permitían el desarrollo de actividades mixtas, por lo cual se desarrollaron actividades de talleres y servicios, tal como se observa en lámina de usos de suelos.

Ilustración 33. Usos de suelos SII, 2020 entorno Tomás de Campanella



Fuente: Elaboración propia, información Servicios de Impuestos Internos.

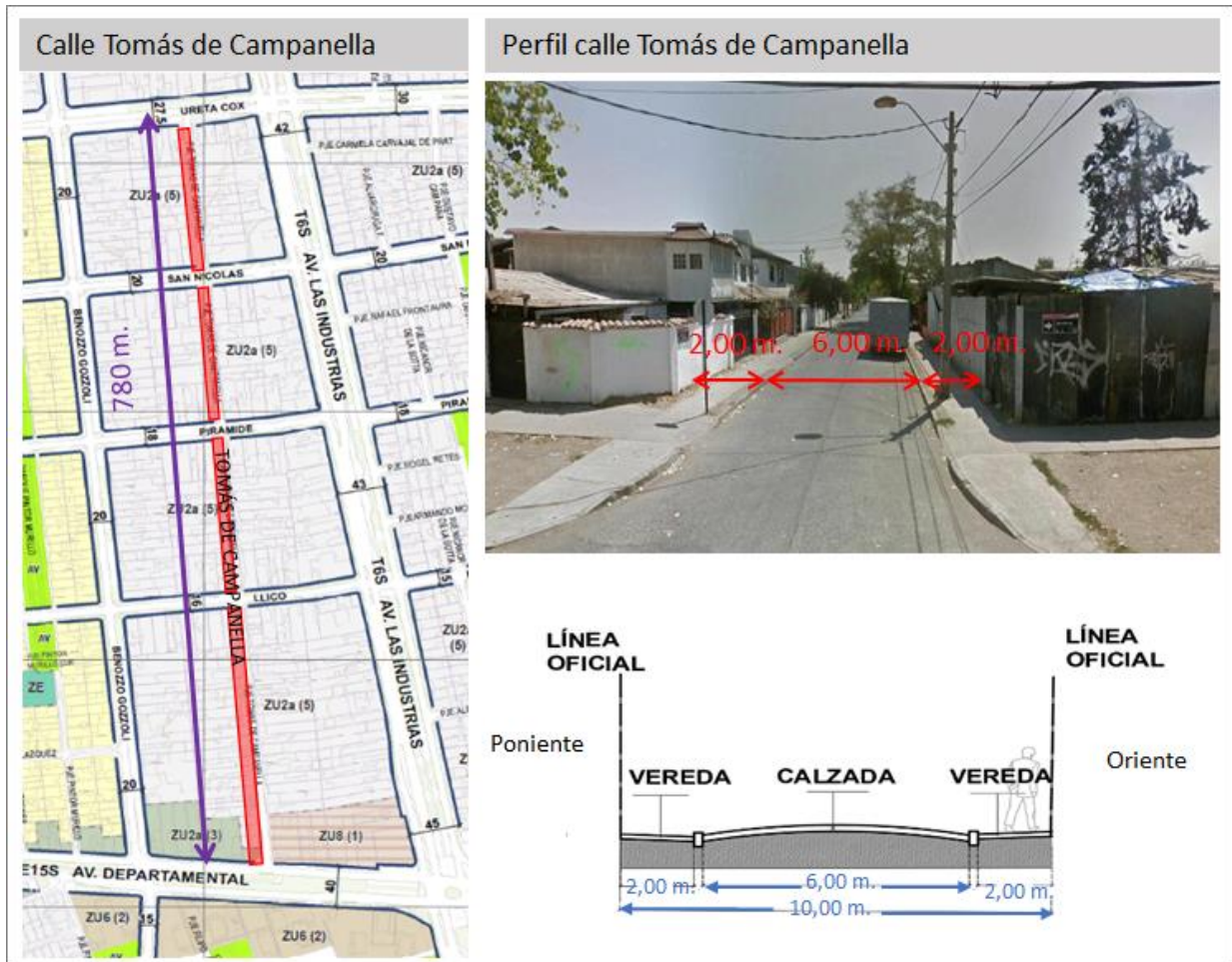
La legislación vigente a esa fecha (1952) no estipulaba un ancho mínimo para las calles, aunque poco tiempo después, el año 1953 en el art. 32 del DFL N°224 que fija la LGUC, se fija en 10 metros mínimo el ancho de una calle, por lo cual la vía cumplía con los parámetros de urbanización de la época. Esta norma se cambió posteriormente, con el DS 75 del año 2001 que modifica el D.S. N°47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al introducirse el artículo 2.3.2 y la clasificación de las vías urbanas, exigiéndose desde entonces un ancho mínimo de 11 metros de ancho para una vía de tipo local.

En atención al cumplimiento con las disposiciones vigentes, en la actualización del PRC del año 2019, se designó esta vía como “pasaje”, lo cual se quiere enmendar en esta modificación y clasificar la vía como una vía “local”.

El perfil de la vía es de 10 metros de ancho con una calzada pavimentada de 6 metros y aceras de 2 metros a ambos costados. La vía tiene un largo total aproximado de 780 metros entre la calle Ureta Cox, vía clasificada como de Servicio por el PRC de San Joaquín y Avenida Departamental, vía clasificada como Expresa por el PRMS.



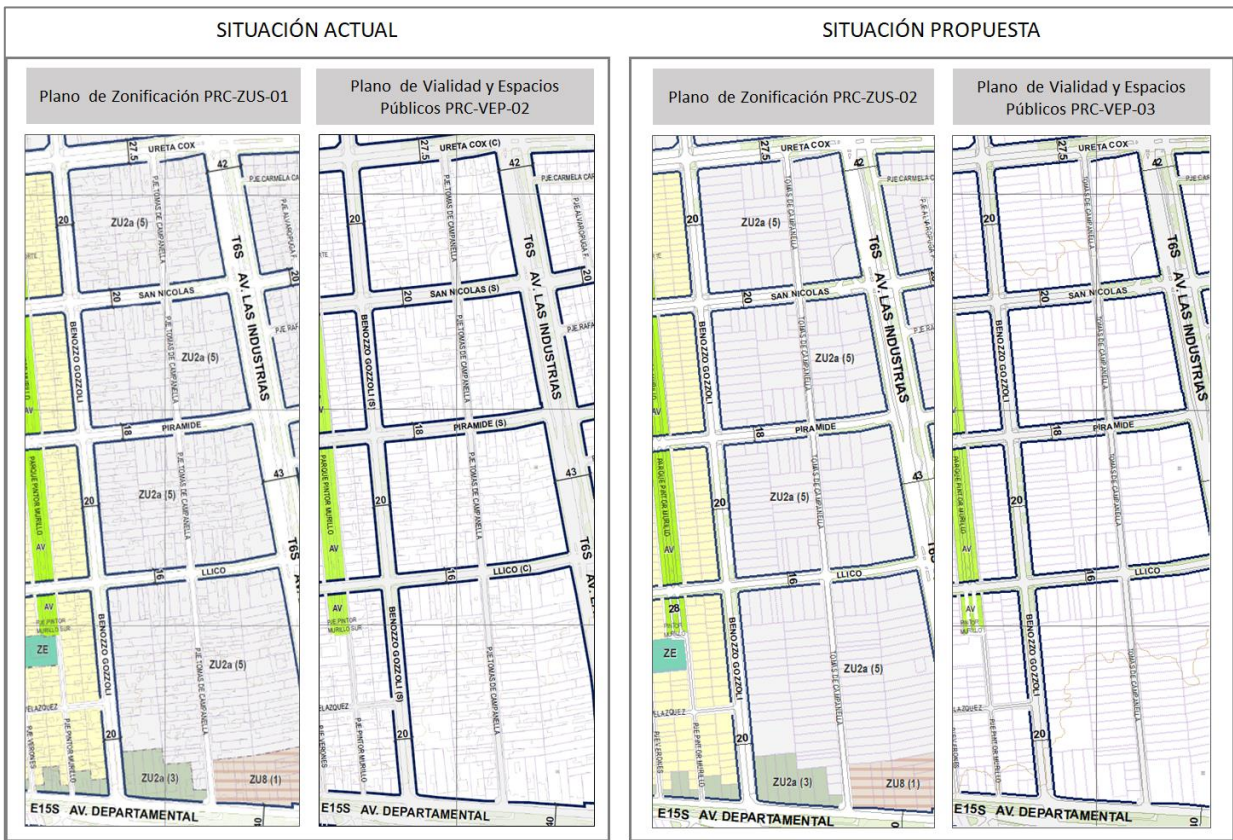
Ilustración 34. Perfil vía Tomás de Campanella.



Fuente: Elaboración propia.

En consecuencia, mediante esta modificación se clasifica la calle Tomás de Campanella, entre la calle Llico y Avenida Departamental, como una vía local, conforme a las atribuciones que confiere el inciso penúltimo del artículo 2.2.3 de la OGUC, con una calzada de 6 metros mínimo de ancho y aceras de 2 metros.

Ilustración 35. Esquema modificación de Planos PRSJ Pasaje Tomás de Campanella.



Fuente: Elaboración propia.

8.4. AJUSTE DE NORMA DE DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTOS

El artículo 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador de San Joaquín establece la dotación mínima de estacionamientos para *“los proyectos de obras nuevas, ampliaciones y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes, de acuerdo a los usos de suelo, sus destinos y actividades”*.

Al entrar en aplicación el instrumento de planificación a fines del año 2019, se han suscitado algunas dificultades tanto para proyectos particulares como para la edificación de equipamientos sociales, debido a la exigencia de estacionamientos en situaciones que son particulares, pero frecuentes en sectores antiguamente consolidados en la comuna. Ha sido el caso, por ejemplo, en regularizaciones de edificaciones o permisos de ampliaciones de viviendas antiguas con fachada continua, sin antejardín, donde no existe estacionamiento o acceso vehicular y se ha tenido que recurrir a acreditar el arriendo o facilidades de uso en otro predio, para dar cumplimiento al artículo 2.4.2 de la OGUC. Lo mismo sucede para la remodelación de sedes vecinales y equipamiento social (juntas de vecinos, clubes, asociaciones deportivas y otros).



En el caso de las áreas verdes, se ha debido acreditar la disposición de estacionamientos o “sacrificar” parte de la escasa superficie disponible construida, para su uso como estacionamiento, debido a la exigencia de estacionamientos para el uso de suelo “área verde”.

Estas situaciones se han suscitado en condiciones en que existe dentro del territorio comunal, una red de transporte público bastante densa y eficiente, tanto de buses troncales como de buses de servicio y metro, que desincentiva el uso del vehículo. Además, se están promoviendo otras formas de movilidad, como el uso de ciclovías que se encuentran ejecutadas o proyectadas en el Plan Maestro Comunal de Ciclovías (ver capítulo 5.2 de Diagnóstico).

Se realizan por lo tanto, las siguientes modificaciones al cuadro del artículo 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador de San Joaquín:

1. Se elimina la exigencia de 1 estacionamiento para vivienda unifamiliar de menos de 140 m² y se exige 1 estacionamiento sólo para las solicitudes de permiso **de obra nueva** de viviendas unifamiliar de más de 140 m² de superficie edificada. Para el resto de los usos residenciales, se mantienen las mismas exigencias, quedando la tabla de Dotación mínima de Estacionamiento” de la siguiente forma para el uso residencial:

Tabla 23. Cambios de exigencias de estacionamientos uso residencial

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES		Nº ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	Nº ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar	Obras nuevas de Viviendas de más de 140 m ² de superficie edificada	1 por vivienda	No se exige
	Vivienda Colectiva o en Copropiedad	Viviendas sociales	1 cada 2 viviendas	No se exige
		Viviendas hasta 35 m ² superficie edificada	1 cada 2 viviendas	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
		Viviendas de más de 35 m ² superficie edificada	1 por vivienda	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Hogares de acogida		1 cada 200 m ² sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	Hospedaje		1 cada 100 m ² sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados

2. Se eliminan las exigencias para estacionamientos de espacio público, área verde y equipamiento social.

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES	Nº ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	Nº ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
EQUIPAMIENTO	Social		
	Todas las actividades	No se exige	No se exige
ESPACIO PÚBLICO	Parques, plazas y áreas verdes públicas	No se exige	No se exige
ÁREA VERDE	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	No se exige	No se exige

8.5. PRECISIÓN DE USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA ZAV

Las zonas “ZAV” se definen en el artículo 14 “Plazas, parques y áreas verdes” de la Ordenanza Local del Plan Regulador de San Joaquín, como:

ZAV, Zonas de Áreas Verdes

Corresponden a las áreas planificadas, destinadas al uso de suelo de área verde, y regidas en conformidad a lo establecido la OGUC para el tipo de uso Área Verde. Las que además deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 14 m
- Antejardín: 3 m

En el plano de zonificación y el plano de Vialidad y Espacio Público del PRC, se identifican las zonas ZAV que se describen en forma resumida en la siguiente tabla:

Tabla 24. Zonas ZAV PRC San Joaquín

N°	Descripción	Superficie total aprox. (m ²)	Situación Actual
1	Franja discontinua de 5 a 10 m. de ancho en borde de vía T34C Costanera Norte FFCC Circunvalación.	6.610	Parte de sitios industriales con galpones
2	Franja discontinua de 5 a 20 m. de ancho en borde poniente de Av. Vicuña Mackenna	28.105	Parte de sitios industriales con galpones y antejardines instituciones educacionales
3	Franja de 5 a 10 m. de ancho y 110 m. de largo en borde oriente de calle Lira , al sur de calle propuesta 1.	1.197	Parte de sitios industriales con galpones
4	Polígono al sur de calle Mozart, entre calles Haydn y Gluck (Plaza Las Flores)	3.544	Área verde construida
5	Polígono al norte de zona de equipamiento ZE, entre Pjes Arquitecto Brunelleschi y Francesca da Rimini.	1.069	Área verde, deportiva y sede social
6	Polígono “Plaza El Pinar”, en avenida Central, entre Castelar Norte y Castelar Sur.	6.730	Plaza El Pinar, área verde construida
7	Franja frente a Santa Rosa entre Av. Carlos Valdovinos y 33 m. al norte de calle Mataveri de 15 m. de ancho.	6.292	Parte de sitios industriales con galpones
8	Al oriente de San Juan, franja de 5 m. de ancho, entre Río Illapel y 49,5 m. al norte de Av. Pdte Salvador Allende.	1.325	Parte de sitios industriales con galpones
9	Polígono al sur de calle Pedro Sarmiento, entre Juan Planas y Pje. Carlos Pezoa Véliz (punto N°9 de esta modificación, se cambia forma y precisa localización)	1.410	Área verde y recreativa
10	Polígonos en esquinas nororiental y norponiente de calles Ingeniero Budge con Reverendo Javier Pero (en Plano actual indicadas como "AV", N°11 de esta modificación).	1.850	Área verde y recreativa
		58.132	

Fuente: Elaboración propia.



Esta tabla incluye las zonas ZAV que se reconocen en la presente modificación y fueron graficadas de forma inexacta en la actualización del Plan Regulador Comunal aprobado el año 2019 (ver puntos N°9 y 11 de este capítulo).

Parte de estas zonas ya se encuentran con área verde construida y otras tienen edificaciones aprobadas anteriormente. Las que tienen mayor posibilidad de reconversión y donde es posible que se edifique en un corto a mediano plazo, aplicándose las normas urbanísticas de la zona ZAV, corresponden a los números 2 y 7 de la tabla anterior, es decir, las franjas de avenidas Vicuña Mackenna y Santa Rosa.

En las zonas “ZAV” se dispone el uso de suelo de área verde, normas urbanísticas y disposiciones especiales, en predios que **no** son Bienes Nacionales de uso público, conforme al artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Si bien la Ordenanza del PRC establece algunas normas urbanísticas de agrupamiento, altura máxima de edificación y antejardín, las condiciones de edificación de esta zona se establecen el artículo 2.1.31 de la OGUC, *“En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, **que no se hubieren materializado como tales**, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial”* y conforme a las condiciones indicadas en esta disposición, que en este caso son:

- a) Autorización de Director de Obras Municipales (DOM), previo informe de Asesor Urbanista
- b) Permiso de Edificación DOM
- c) Será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto,

El artículo 2.1.31. dispone en su inciso penúltimo: *“En las áreas verdes a que se refiere este artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos **Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento**”*.

Al especificar que los equipamientos mencionados serán siempre admitidos, no se descarta la construcción de edificios públicos con otros destinos, por lo que, si no se especifican los equipamientos y se entiende que la palabra “o” de la expresión “edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde”, como una conjunción disyuntiva que marca una alternativa, es posible interpretar que se permite cualquier otro tipo de equipamiento, mientras sea un edificio de uso público.

Se estima pertinente por tanto, precisar en la ordenanza del PRC, que 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.

En forma adicional, 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.

Se precisa también en la ordenanza que, 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.



8.6. INCLUIR EN ZE "ZONA DE EQUIPAMIENTO", EL USO DE SUELO EQUIPAMIENTO COMERCIO Y POSIBILIDAD DE EMPLAZAR EQUIPAMIENTOS DE TIPO "MENOR" FRENTE A VÍAS LOCALES.

La zona ZE "Zona de Equipamiento" del PRC de San Joaquín es una zona de uso de suelo exclusivo de equipamiento, para la cual se establecen, en el artículo 13 "Zonas especiales", las siguientes normas urbanísticas:

ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo

Usos de suelo permitidos:

Equipamientos Científico, Educativo, de Salud, de Esparcimiento, Culto y Cultura, Social, y de Seguridad; Áreas Verdes y Espacio Público.

Usos de suelo prohibidos:

Todos los no mencionados como permitidos.

Condiciones de edificación:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	500 m ²
Altura máxima de edificación	14 m
	4 pisos
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	3
Antejardín (m)	No se exige.

Conforme a las facultades señaladas en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta zona se podrán emplazar equipamientos de escala mayor en predios que enfrenten vías de servicio y colectoras.

La norma no especifica la forma de agrupamiento y por consecuente se pueden aplicar indistintamente uno de los tres agrupamientos: aislado, pareado y continuo, conforme al último inciso del artículo 2.6.1. de la OGUC que indica: "En los casos que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación". Para la aplicación del instrumento de planificación, esta indefinición genera confusión y tampoco se especifica la profundidad de cuerpo continuo en el caso del agrupamiento de la edificación continua, por lo que mediante esta modificación se permiten explícitamente los tres tipos de agrupamientos permitidos y se define una profundidad para la edificación continua, que es de 80%.

Se han identificado también casos de equipamientos de comercio en zonas ZE que no pueden regularizar, mejorar o ampliar sus edificaciones, porque el uso de suelo "comercio" no es un uso de suelo permitido, lo cual perjudica el desarrollo de ciertas actividades en estas zonas.



Ilustración 36. Plano de zonificación PRC vigente y fotografía de edificaciones.



Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, en la zona ZE se permiten equipamientos de mayor escala frente a vías de servicio y colectoras, pero no se permiten equipamientos de mayor escala frente a vías locales y es frecuente que en las antiguas poblaciones de San Joaquín, existan equipamientos que se construyeron con una lógica barrial, en el centro de la población, frente a vías locales e incluso pasajes, que actualmente no pueden ampliar o modificar sus edificaciones. En la mayoría de los casos los pasajes se han clasificado como vías locales, pero aún así, algunos equipamientos, como escuelas, sobrepasan la escala de equipamiento básico (máximo 250 personas), por lo cual se quiere permitir en esta zona ZE, los equipamientos de “escala menor” frente a vías locales (máximo 1.000 personas).

De acuerdo a lo señalado anteriormente, en la presente modificación, se realizan los siguientes cambios a la zona ZE “Zona de Equipamiento Exclusivo”:

1. Se agregan como usos de suelos permitidos, los equipamientos de clase comercio y servicios.
2. Se incorporan a las normas urbanísticas de la zona ZE, los agrupamientos: aislado, pareado y continuo.
3. Se establece la profundidad del agrupamiento continuo en 80% de la longitud de los deslindes laterales opuestos o concurrentes al plano de fachada.
4. Se agrega la posibilidad de emplazar equipamiento de “escala menor” en zonas ZE, frente a vías locales.



8.7. CAMBIO DE REDACCIÓN INCENTIVOS NORMATIVOS (ART. 8 ORDENANZA PRC)

La actual redacción de artículo 8 “Incentivos en las Normas Urbanísticas” de la Ordenanza del PRC presenta problemas para la interpretación y aplicación de la norma, debido a lo cual no se está logrando el objetivo perseguido.

Los incentivos N°1, 2, 4 y 5 requieren de una redacción más clara y precisa, con el fin de evitar posibles interpretaciones que beneficien al dueño del proyecto habitacional pero no logran los objetivos de desarrollo social y de mejoramiento de los espacios públicos para los cuales fueron diseñados.

Cuando se redactaron estos incentivos, aún no entraban en vigencia el decreto D.S. 14 – D.O. 22.02.18 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que actualiza las normas de la OGUC relativas a las disposiciones de la ley N°20.958, Ley de Aportes al Espacio Público, como tampoco la Ley N°21.450 sobre Integración Social en La Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional que se publicó en el Diario Oficial el 27.05.2022.

Luego de la Consulta Pública del Anteproyecto, que se extendió entre los meses de septiembre a noviembre de 2022, se recibieron comentarios y observaciones formales por parte del Sr. Eduardo Arturo Cortés Juica a esta primera redacción, los que permitieron profundizar los alcances de la nueva normativa y proponer una versión modificada que fue aprobada por el Honorable Concejo Municipal en la sesión N°54/2021-2014, celebrada el jueves 22 de diciembre de 2022.

El incentivo N°3, relativo a cesiones adicionales a las establecidas en el artículo 70 de la LGUC, no se modifica.

8.7.1. Incentivo N°1, por edificación de Viviendas de Interés Público

La redacción del incentivo en la Ordenanza del PRC vigente y que se modifica es:

Incentivo 1: Integración Social

*Todo proyecto de edificación o urbanización que contemple un porcentaje de a lo menos 20% del total de las viviendas obtenidas a partir de la aplicación de la norma urbanística de densidad bruta máxima, que se encuentren destinadas a viviendas sociales **o viviendas que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado** podrá acceder a un porcentaje 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.*

El título del incentivo “Integración Social” hace referencia a la modificación de la LGUC por la Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, publicada en el D.O. el 15.02.2018, que modifica el artículo 184 e incorpora el artículo 184 bis. El concepto de “integración social” y de “viviendas integradas” se entendió como una forma de edificar viviendas sociales con subsidio dentro de un mismo proyecto particular que incluye viviendas para la venta directa, pero los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se orientaron principalmente a programas que benefician a proyectos integrales de conjuntos habitacionales de vivienda social que se ubican en áreas centrales, por lo cual se dificulta la aplicación concreta del incentivo.



El uso de la expresión “vivienda social”, conforme a la definición del artículo 6.1.2 de la OGUC, da espacio para que se interprete que es suficiente la inclusión de viviendas con un valor inferior a 400 UF en el caso de casas y de 520 UF para unidades habitacionales de condominios sociales, sin que necesariamente estas viviendas tengan el beneficio de subsidio habitacional destinado a personas vulnerables.

Por otro lado, con la expresión “o viviendas que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado” puede interpretarse que es suficiente que el proyecto cumpla con las condiciones para la postulación y que no necesariamente se encuentre postulando, o haya sido beneficiada con un programa de subsidio del Estado.

Además de las primeras correcciones realizadas en la etapa de Anteproyecto, el Honorable Concejo Municipal, en sesión ordinaria N°54/2021-2014, acoge las observaciones realizadas para este incentivo en el periodo de observaciones de la Consulta Pública, lográndose delimitar los proyectos a los cuales se aplica el incentivo y definir cuáles son las viviendas subsidiadas que se quieren fomentar. Los acuerdos del Concejo Municipal que se adoptaron son los siguientes:

1. Se acepta observación recomendado precisar y acotar la vivienda objetivo para la cual está diseñado el incentivo: *vivienda de interés público de los programas habitacionales del MINVU* y se exige su acreditación al solicitar el permiso de edificación.
2. Se acepta observación que propone modificar porcentaje mínimo de viviendas a acoger para evitar la aprobación de proyectos que presenten una cantidad inferior a la permitida por los programas habitacionales MINVU.
3. Se acepta observación que sugiere eliminar la mención de disposiciones del artículo 184 bis, para simplificar el texto.
4. En consideración de los cambios introducidos y los impactos que implican la mayor constructibilidad y densidad de los proyectos, se propone no aplicar en forma simultánea este incentivo con otros incentivos del PRC.

Se aprueba en la misma sesión de Concejo Municipal, la siguiente versión del incentivo 1, que incluye las modificaciones producto de las observaciones que se acogieron:

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.

Este incentivo se aplica en función de las siguientes disposiciones legales y normas:

LGUC Artículo 27° (...) *Las viviendas de interés público corresponden a aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto*



los proyectos que financie, impulse o fomente el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias. (...)

LGUC Artículo 184 bis. Las viviendas de interés público que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 o en otras normas legales, deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales.

Cuando las viviendas a que hace referencia el inciso anterior estén destinadas a beneficiarios de programas públicos para la adquisición del dominio, en los contratos de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio de manera originaria sobre tales viviendas se deberá dejar constancia que el comprador es beneficiario del programa habitacional del Estado que corresponda. (...)

8.7.2. Incentivo por Cesión Materialización y Mantenimiento de Áreas Verdes en zonas ZAV

En el caso de cesión, construcción y mantenimiento de áreas verdes en terrenos de zonas ZAV, la redacción del incentivo 2 vigente en el PRC y que se modifica es la siguiente:

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

Los proyectos de edificación y/o urbanización que contemplen la cesión gratuita dispuesta por el Art. 2.2.5 de la OGUC, y contemplen la materialización y mantenimiento en calidad de áreas verdes públicas de la porción de zona ZAV contenida en el predio; 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. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

En la versión del anteproyecto presentada a Consulta Pública se agregan las cesiones por Ley de Aportes al Espacio Público, reglamentadas por el artículo 2.2.5. bis. de la OGUC, de los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación, luego el Honorable Concejo Municipal, en sesión ordinaria N°54/2021-2014, acoge las observaciones ingresadas en el procedimiento de Consulta Pública en el siguiente sentido:

1. Se acepta sugerencia de eliminar disposición en relación a cesiones por artículo 70 LGUC y 2.2.5. OGUC, que están relacionadas con loteos y urbanización de terrenos, pero se mantiene disposición de incentivo para artículo 2.2.5 bis que dispone cesiones por Ley de Aportes al Espacio público.
2. Se rechaza sugerencia de cesión de área verde por apertura para el libre tránsito peatonal, pero se acepta la inclusión de nuevas disposiciones permitidas por nueva redacción de artículo 184 LGUC: obligación de urbanizar el área y construir de acuerdo incorporando obras de arte y obras de infraestructura que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética.
3. Se rechaza sugerencia de establecer un listado de áreas verdes a intervenir ya que se encuentra en planes de inversiones municipales.
4. Se rechaza sugerencia de evitar redundancia de término “cesión gratuita”.

Se aprueba en la misma sesión de Concejo Municipal, la siguiente versión del incentivo 2, que incluye las modificaciones producto de las observaciones que se acogieron:



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.

8.7.3. Incentivos por mejoramiento de áreas verdes públicas

Los incentivos N°4 y N°5 permiten acceder a incentivos de incremento del coeficiente de constructibilidad y densidad respectivamente, a cambio de mejorar áreas verdes públicas designadas en el Plan de Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos (PIIMEP), sin embargo mientras no se apruebe el PIIMEP, no se puede aplicar el incentivo, por lo que se proponen alternativa en caso de no contar con el instrumento vigente y aprobado por el Concejo Municipal.

La redacción actual de los incentivos N°4 y 5 vigentes en el PRC y que se modifica es la siguiente:

Incentivo 4

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente al resultado de la aplicación del coeficiente de constructibilidad establecido para el predio en que se emplaza el proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva, establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

Incentivo 5

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente a un estándar de 6 m²/hab, calculado en relación a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

Con el fin de poder aplicarse estos incentivos de forma independiente de la aprobación del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, se propone en el Anteproyecto



presentado a Consulta Pública, modificar la redacción del segundo párrafo según se indica a continuación:

“La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV 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 identificada en el plano PRC-VEP-02 como AV, área verde pública.”

Luego del procedimiento de Consulta Pública del Anteproyecto, el Honorable Concejo Municipal en sesión ordinaria N°54/2021-2014 acoge las observaciones ingresadas en el siguiente sentido:

1. Se rechaza establecer un listado específico para la aplicación del incentivo, se utilizarán los instrumentos de planificación vigente que seleccionan y priorizan las áreas a intervenir: PLADECO, Plan de Inversiones y posteriormente PIIMEP.
2. Se acepta sugerencia de ampliar el ámbito de aplicación de los incentivos 4 y 5, considerando otro tipo de beneficios para la comuna a través de estos incentivos, que serían: construcción y mejoramiento de áreas verdes y de espacios públicos, y el mejoramiento y/o construcción de equipamientos
3. Se acepta precisar el cálculo del área verde a intervenir para el incentivo 4, correspondiente al incremento de la aplicación del coeficiente de constructibilidad.

Se aprueba en la misma sesión de Concejo Municipal, la siguiente versión de los incentivos 4 y 5, que incluye las modificaciones producto de las observaciones que se acogieron:

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 e 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 m² /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.

8.8. ELIMINACIÓN DE ANTEJARDINES PARA EDIFICACIONES DE 2 PISOS EN FRENTE DE AV. VICUÑA MACKENNA

Al construirse el Corredor de Transporte Público de Av. Vicuña Mackenna, se expropiaron algunas propiedades para completar el ancho de la faja necesaria. De las propiedades expropiadas, han quedado saldos prediales y pequeñas propiedades que tienen dificultades para concretar un proyecto de edificación, debido a la exigua superficie y condiciones de edificación de la zona. Es el caso en particular de algunos terrenos de propiedad de SERVIU y municipales, para los cuales se han diseñado algunos proyectos de equipamiento social.

A continuación, se presentan ejemplos de saldos prediales donde, al eliminar la exigencia de antejardín, se maximiza la superficie útil y es posible desarrollar algunos proyectos.

Ilustración 37. Terreno Proyecto Clínica Veterinaria.

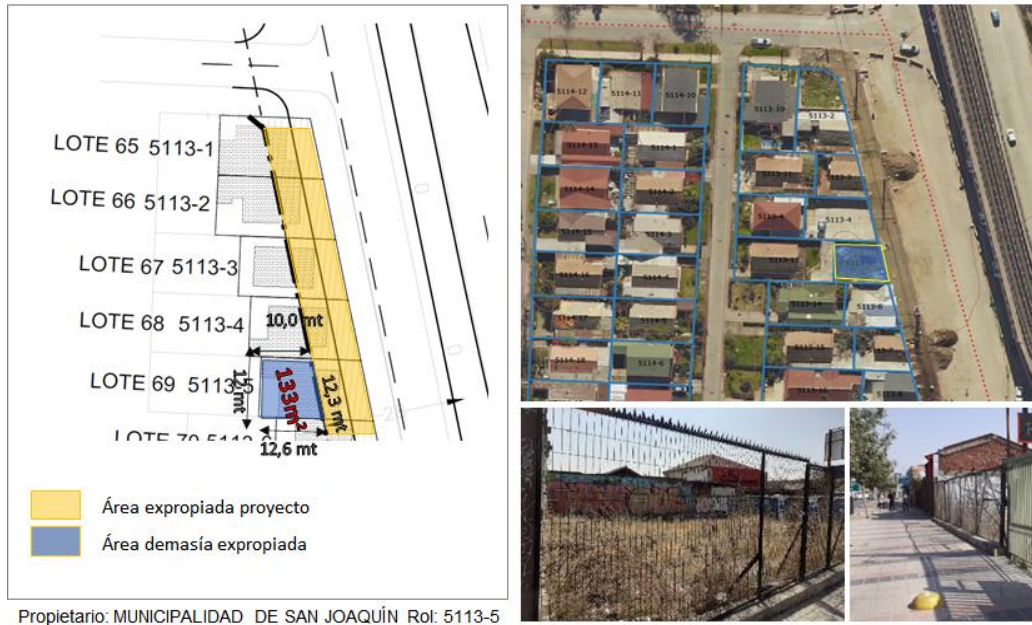


Propietario: SERVIU METROPOLITANO Rol: 601-14 y 601-15

Fuente: Elaboración propia.



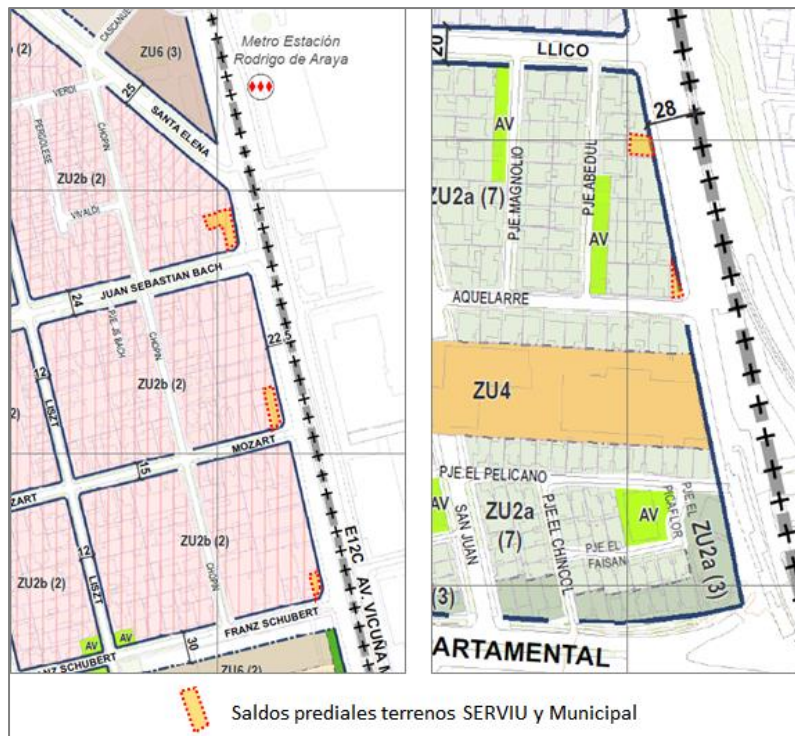
Ilustración 38. Terreno Proyecto Sede Social.



Fuente: Elaboración propia.

Las zonas donde se encuentran estos predios son zonas de altura máxima de 2 pisos, en las zonas del PRC ZU2b (2) y Zu2a (7) de acuerdo a la siguiente ubicación:

Ilustración 39. Ubicación saldos prediales frente Av. Vicuña Mackenna.



Fuente: Elaboración propia.

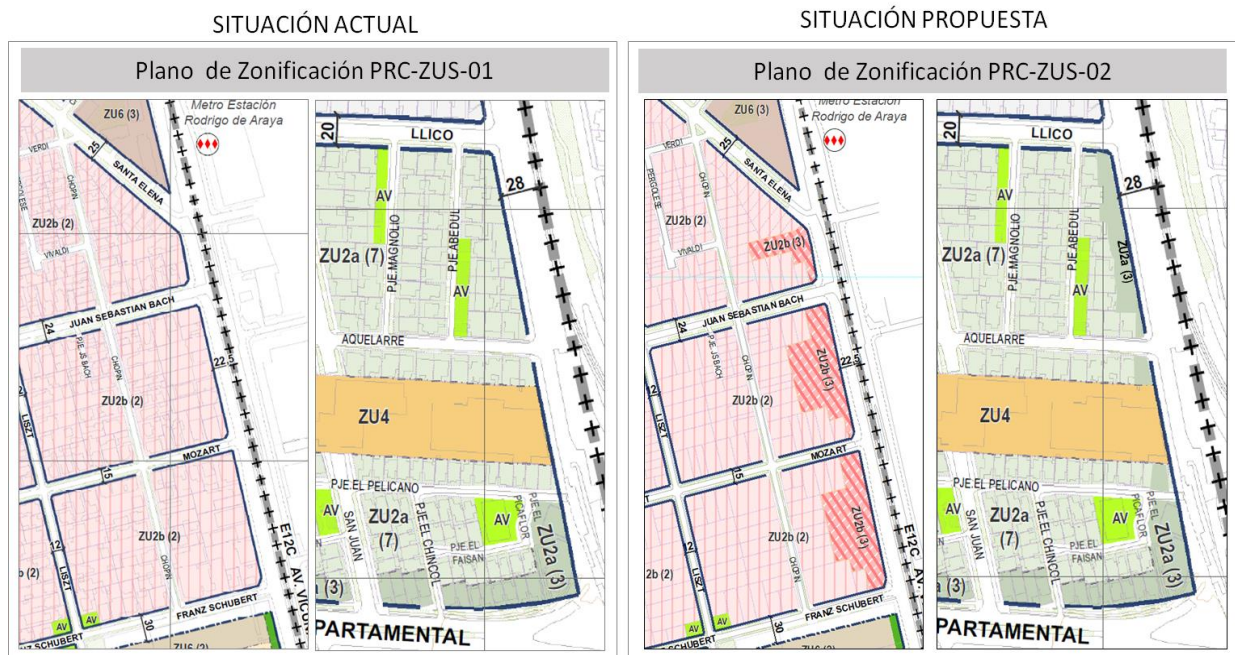


Con el fin de eliminar la exigencia de antejardines conservando las principales características de las zonas del PRC donde se ubican los predios, se realiza el siguiente cambio:

1. En los predios que enfrentan Avenida Vicuña Mackenna entre calle Santa Elena y calle Schubert, se crea una nueva subzona: ZU2b (3), la cual se diferencia de la subzona Zu2b (2) por no exigir antejardín, considerar agrupamiento aislado, pareado y continuo y tener un coeficiente de ocupación de suelo de 0,9. Lo anterior conforme a la aprobación de la Imagen objetivo del Honorable Concejo Municipal en sesión ordinaria N°22/2021-2024 del 1 de febrero de 2022, que acogió parte de las observaciones recibidas sobre este punto. Se incorporan estos cambios a la zona ZU2b del artículo 12 de la Ordenanza del PRC de San Joaquín. Las normas de usos de suelo de las subzonas no se modifican.
2. Los predios que enfrentan Avenida Vicuña Mackenna entre calle Llico y Av. Departamental en subzona ZU2a (7), se asimilan a la subzona ZU2a (3), la cual se diferencia de la primera porque no exige antejardín y, por permitir el uso de suelo de talleres calificados como inofensivos y las actividades de equipamiento comercio correspondientes a centros comerciales, supermercados y estaciones o centros de servicio automotor, los cuales están prohibidos en la subzona ZU2a (7). La tabla de la zona ZU2a en el artículo 12 de la Ordenanza del PRC no se modifica.

Se modifican por consecuente, los siguientes documentos integrantes del PRC de San Joaquín: el Plano de Zonificación y Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano PRC-ZUS-01 y el artículo 12 de la Ordenanza, donde se agregan las normas de la subzona ZU2b (3).

Ilustración 40. Extractos Planos PRC de zonificación, vigente y propuesto.



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 25. Tabla modificada de Normas de Urbanización y/o Edificación para las subzonas de las subzonas ZU2b

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	180 m ²
Altura máxima de edificación	7 m
	2 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m en ZU2b (1) y ZU2b (3).
	2 pisos en ZU2b (1) y ZU2b (3).
Densidad Bruta Máxima	150 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7 en ZU2b (1) y ZU2b (2); 0,9 en ZU2b (3)
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) y ZU2b (3).
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 enfrenten espacios públicos, tener un mínimo de 80% de transparencia.

Cambios señalados con fondo oscuro

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
ZU2b (3)	A-P-C	0

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

Se inserta nueva fila a la tabla

Tabla 26. Tabla de usos de suelo para las subzonas de las subzonas ZU2b (no se modifica)

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidas	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 OGUC, respectivamente.



Tabla 27. Tabla Normas de Urbanización y/o Edificación para las subzonas de la Zona ZU2a (no se modifica)

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	125 m ²
Altura máxima de edificación	7 m
	2 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m
	2 pisos
Densidad Bruta Máxima	300 hab/ha
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	1,7
Profundidad máxima de edificación continua	80% de la longitud de los deslindes laterales opuestos o concurrentes al plano de fachada.
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 enfrenten espacios públicos, tener un mínimo de 80% de transparencia.

Normas de Urbanización y/o Edificación diferenciadas por subzonas de la Zona ZU2a

Subzonas	Sistema de Agrupamiento	Antejardines (m)
ZU2a (1)	P-C	0
ZU2a (2)	P-C	5
ZU2a (3)	P-C	0
ZU2a (4)	C	6
ZU2a (5)	P-C	3
ZU2a (6)	P-C	2
ZU2a (7)	P-C	3

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



Tabla N°28 Tabla Normas de usos de suelo para las subzonas de la Zona ZU2a (no se modifica)

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidas	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 en Subzonas: ZU2a (1), ZU2a (2), ZU2a (4), ZU2a (5), ZU2a (6) y ZU2a (7)
			Grandes tiendas, mercados y discotecas en Subzona ZU2a (3)
	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	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 o centros de detención
	Servicios	Todos	Ninguno
	Social	Todos	Ninguno
	Actividades Productivas	Industria	Ninguna
Talleres		Calificados como inofensivos, excepto en Subzona ZU2a (7)	Calificados como molestos, contaminantes o insalubres y peligrosos en Subzonas: ZU2a (1), ZU2a (2), ZU2a (3), ZU2a (4), ZU2a (5) y ZU2a (6)
			Todos en Subzona ZU2a (7)
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 OGUC, respectivamente.

8.9. PRECISAR GRÁFICA DE PLANOS EN JUAN PLANAS 5724, 5726 Y PEDRO SARMIENTO 382 Y 384.

El presente punto corresponde a la enmienda de los planos del Plan Regulador Comunal donde quedó mal ubicada la zona de área verde ZAV la cual se trazó sobre la propiedad de la sede vecinal, en Juan Planas N° 5724 y 5726 (rol propiedad N°5810-1), en vez de graficarse en Pedro Sarmiento N°382 donde existe un área verde y multicancha (propiedad de SERVIU con rol N°5810-3). A su vez se indica erróneamente como subzona ZU2a (5) la superficie de la multicancha. Esta situación puede obstaculizar la realización de futuras edificaciones o el mejoramiento de las existentes.

Ilustración 41. Plano de zonificación PRC vigente e información predial



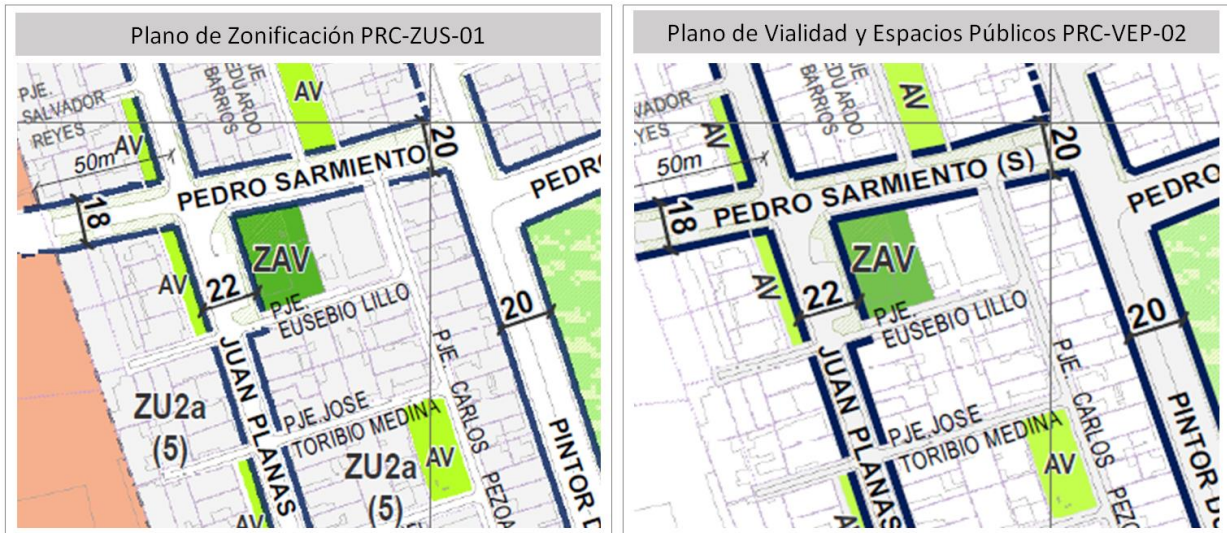
Fuente: Elaboración propia, información base SII, 1er semestre 2021.

Se modifica, por lo tanto, el trazado de las zonas de los planos del PRC, de acuerdo a los usos y destinos existentes, enmendando de esta forma el error de gráfica, quedando el predio con rol de propiedad N°5810-1 en la subzona ZU2a (5) de la “Zona Residencial de Densidad Baja A” y los predios 5810-1 y 5810-3 en zona ZAV, “Zona de Áreas Verdes”.

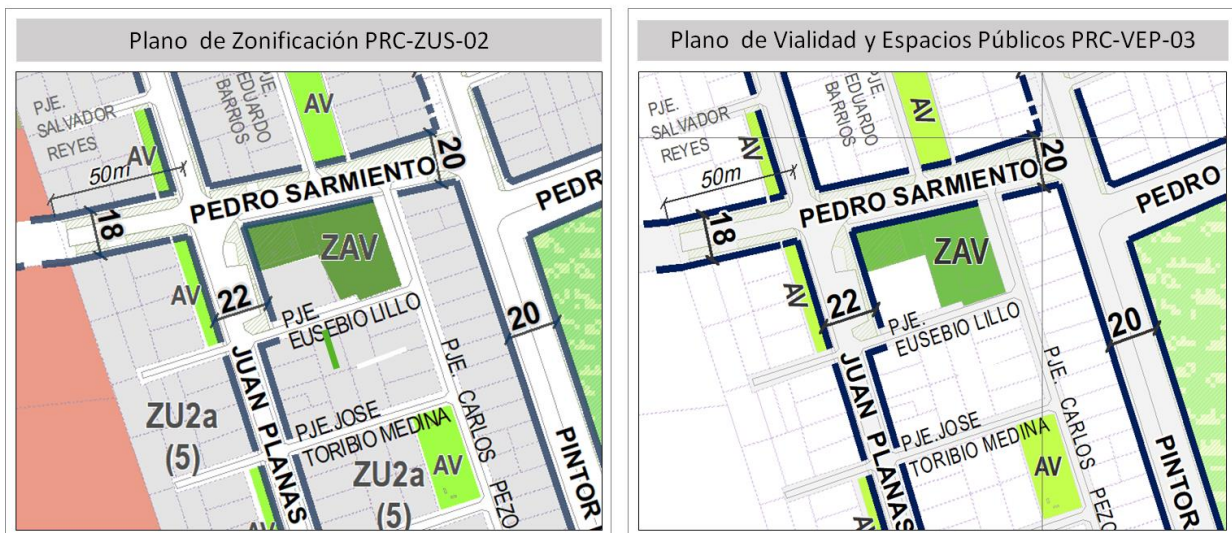


Ilustración 42. Esquemas situación actual y propuesta Pedro Sarmiento esquina Juan Planas.

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA

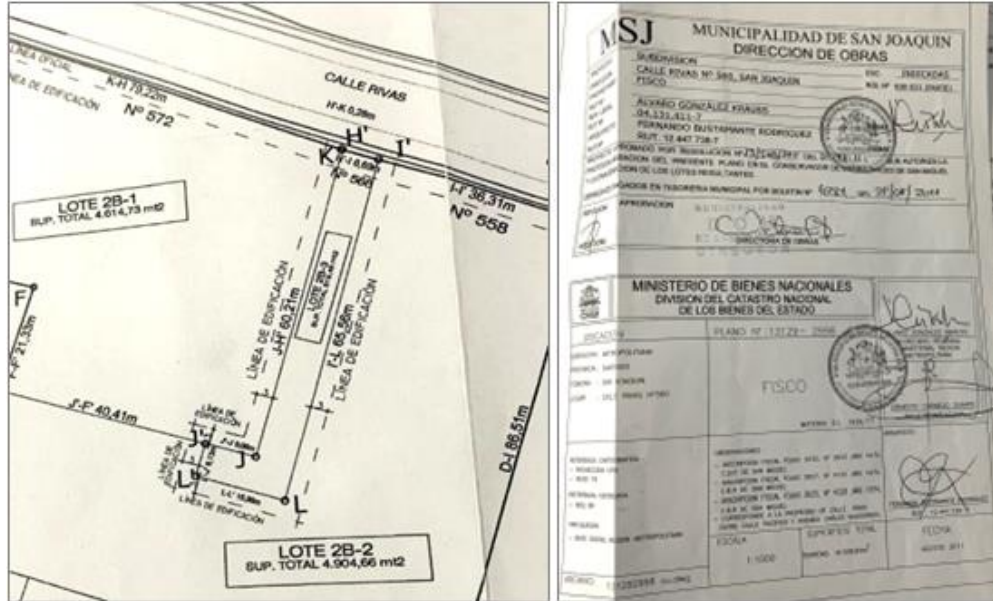


Fuente: Elaboración propia.

8.10. REPRESENTAR EN PLANOS DEL PRC, LA CESIÓN BNUP DE CONDOMINIO PACÍFICO-RIVAS 1 Y 2

No quedó registrado en planos del PRC, la cesión de terreno para un BNUP en Condominio Pacífico-Rivas 1 y 2, de acuerdo a plano de subdivisión y cesión a BNUP N°13/2011 de DOM (lote 2B-3).

Ilustración 43. Extracto plano de subdivisión y cesión a BNUP N°13/2011

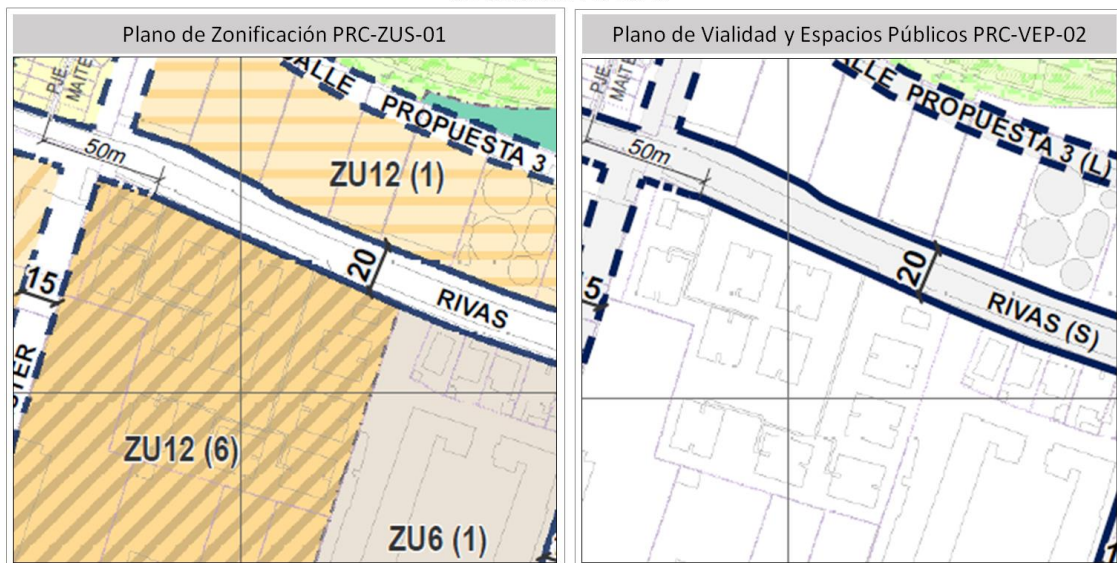


Fuente: Elaboración propia

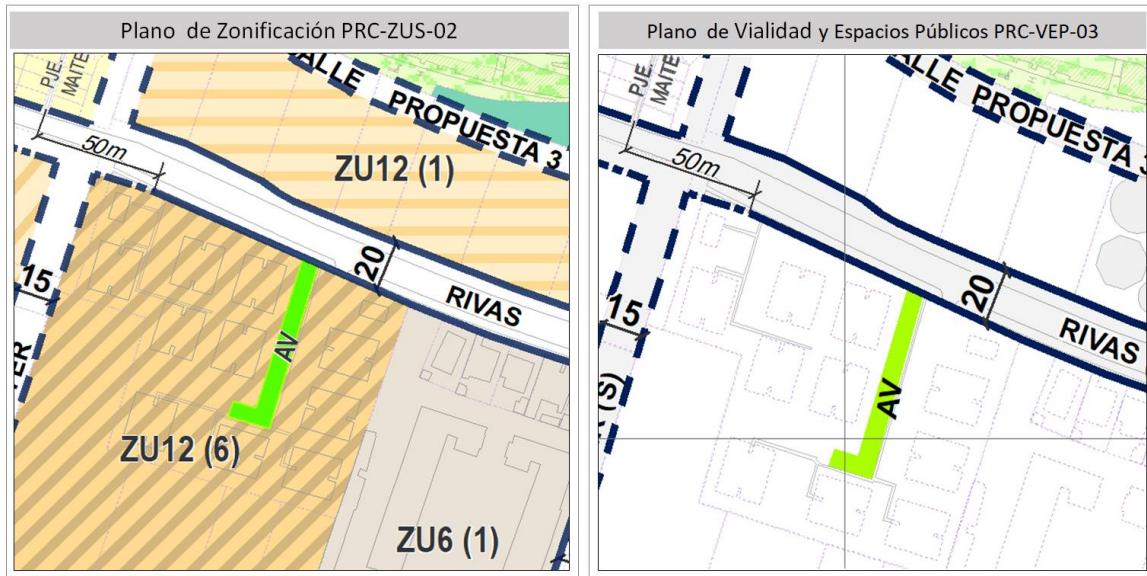
Se actualizan los planos de zonificación y espacios públicos de acuerdo a esta cesión, indicándose el área cedida, como área verde existente "AV", bien nacional de uso público.

Ilustración 43. Extractos planos de zonificación y BNUP Situación actual y propuesta punto 10

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA



Fuente: Elaboración propia.

8.11. ENMENDAR EN PLANOS DEL PRC, LAS ÁREAS VERDES SERVIU EN CALLE INGENIERO BUDGE CON JAVIER PERÓ QUE SE GRAFICARON COMO BNUP

En los planos de zonificación y espacios públicos del PRC se trazaron dos áreas verdes que son propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (SERVIU RM), como áreas verdes existentes bienes nacionales de uso público "AV". La confusión se debe a que estas áreas verdes son de uso público, pero pertenecen a SERVIU RM desde el origen del loteo "Población René Schneider" (1974-77). En la presente modificación se enmiendan los planos, indicándose como zona ZAV "Zona de área Verde" la sección sur no edificada del predio rol N°4711-37 y el predio N°4712-37.

Ilustración 44. Información predial SII predios 4711-37 y 4712-37

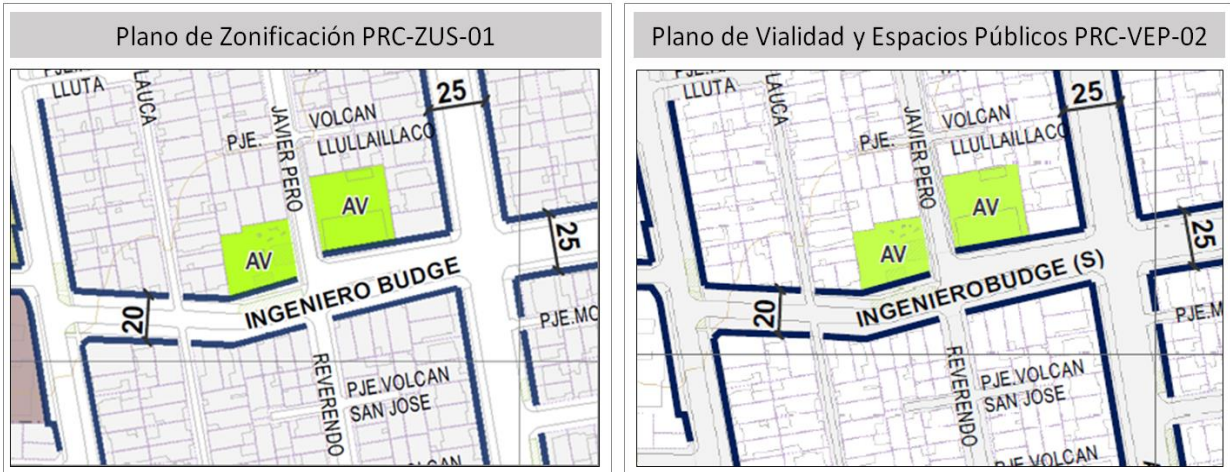


Fuente: Elaboración propia.

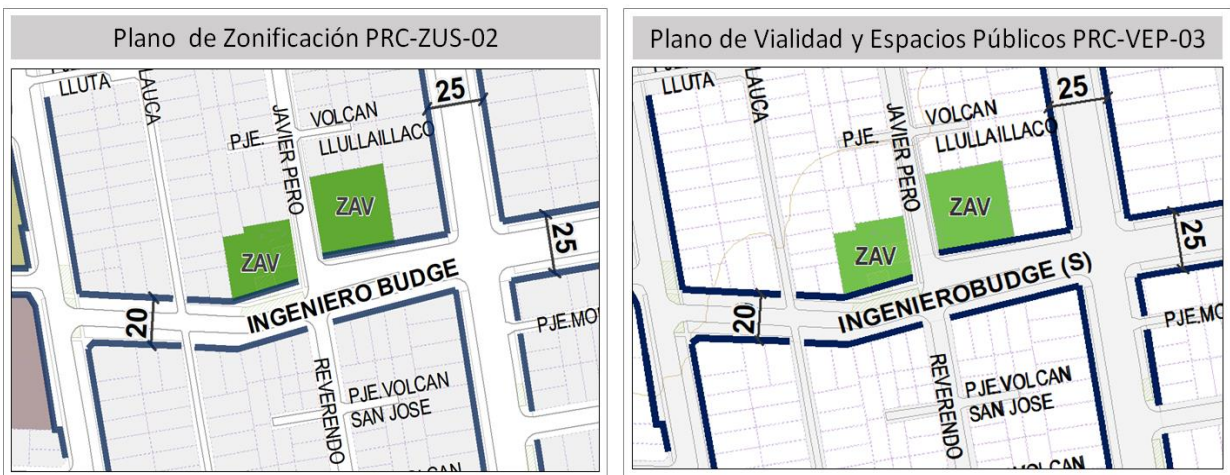


Ilustración 45. Extractos planos de zonificación y BNUP Situación actual y propuesta punto 11

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA



Fuente: Elaboración propia.

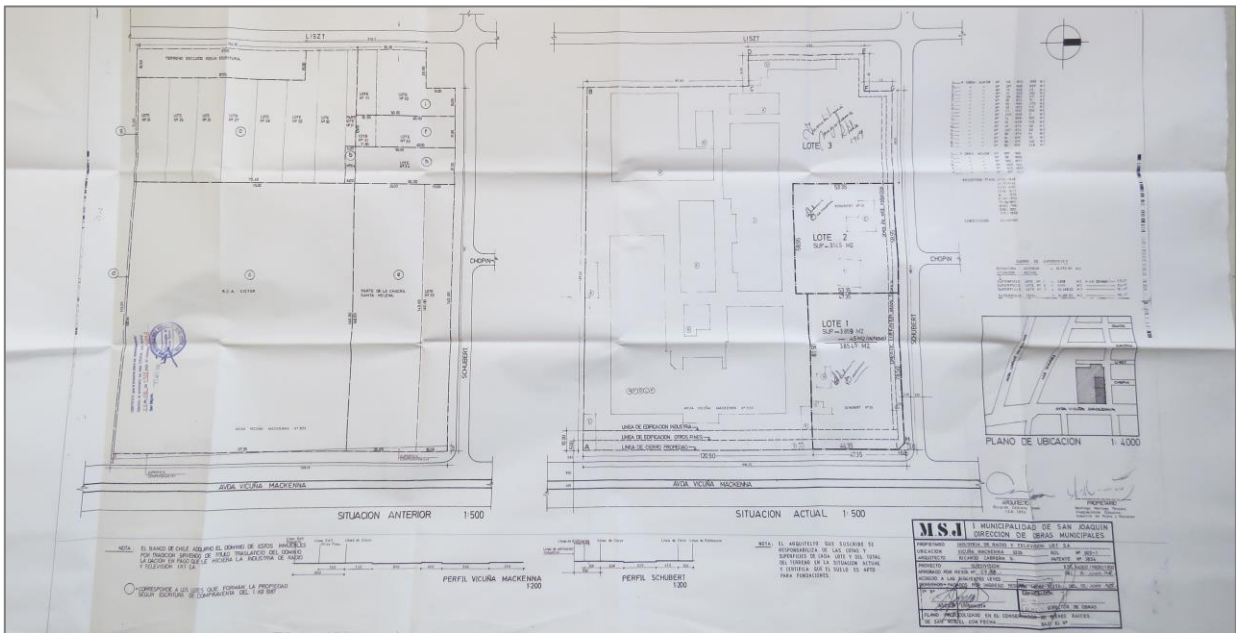


8.12. REVISIÓN DE LÍMITE DE ZONAS ZU6(2) Y ZU12(1) ENTRE PREDIOS ROLES N°905-83 Y 905-1.

Debido a la actualización de los planos de subdivisión de los predios roles 905-83 y 905-1 y la ejecución de las obras del Corredor de Transporte Público Transantiago, existió confusión respecto de las normas a aplicarse en dichos predios y en particular en el caso de la aplicación de los antejardines. Finalmente, luego de aclararse los trazados correspondientes, y la forma de aplicación de la norma, mediante consulta a la Secretaría Regional Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (oficio Ord. N°3236 del 20.10.2021), se mantienen el trazado y la norma fijados en el PRC vigente.

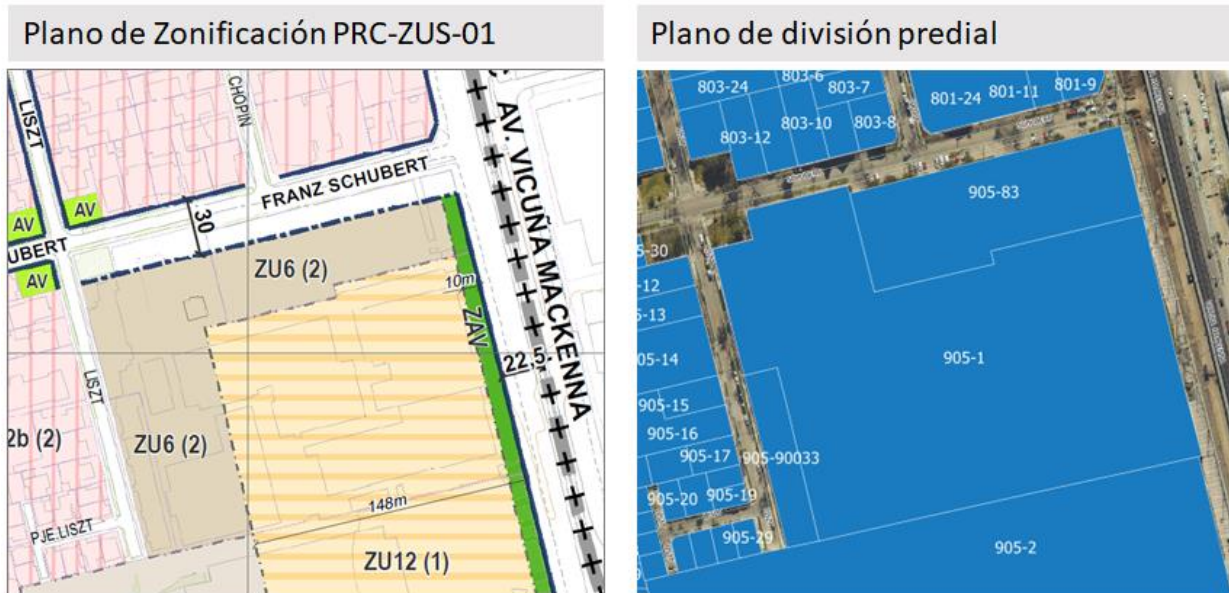
Para mayor claridad, en esta modificación se precisan las normas de la zona ZAV, de la forma descrita en el punto 8.5. de este documento determinándose que, para la aplicación de los antejardines, cuando una zona ZAV enfrenta una vía pública que precede a otra zona del PRC, se aplica únicamente el antejardín de la zona ZAV, fijándose como línea de edificación el límite entre la zona ZAV y la o las zonas que colindan con ésta.

Ilustración 46. Plano de Subdivisión 07/88, loteo Radio y Televisión IRT S.A. (predio rol N°905-1)



Fuente: DOM San Joaquín.

Ilustración 47. Planos vigentes que NO se modifican en el área descrita.



Fuente: SIG San Joaquín

8.13. ACTUALIZACIÓN DE NOMBRES DE CALLES PADRE MARIANO PUGA Y KASSIA.

Posteriormente a la actualización del Plan Regulador de San Joaquín, promulgado por decreto Alcaldicio N°2.838, publicado en el Diario Oficial el 6 de noviembre 2019, el Honorable Consejo Municipal de San Joaquín aprobó el cambio de nombre para dos calles del territorio comunal, de acuerdo a los siguientes actos administrativos:

A. Decreto Alcaldicio N°979 del 03.03.2020

Denomínese “Padre Mariano Puga”, los siguientes tramos de vías públicas de la comuna de San Joaquín:

Tabla 29. Tramos que cambian de nombre D.A. N°979/20

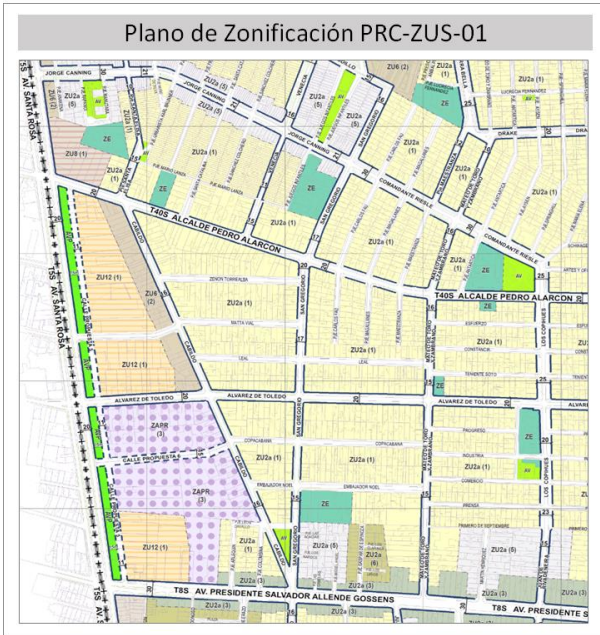
N°	Nombre actual	Categoría	Desde	Hasta
1	Jorge Canning	Colectora	Av. Santa Rosa	San Gregorio
2	Comandante Riesle	Colectora	San Gregorio	Schwager
3	Los Copihues	Servicio	Schwager	1ero Septiembre
4	Juan Rivadeneira	Servicio	1ero Septiembre	Av. Pdte Salvador Allende

En esta modificación, se cambia la denominación de la vía en los trazados en los planos de zonificación y de Vialidad y Espacios Públicos que reemplazan a los Planos PRC-ZUS-01 y PRC-VEP-02 respectivamente, y se actualiza, en el artículo 19 “Red Vial estructurante Comunal” de la Ordenanza del PRC de San Joaquín, cuadro 4 “Vialidad Estructurante de San Joaquín”, el nombre de la calle Padre Mariano Puga, en los tramos antes descritos. No se modifica la categoría de los tramos.



Ilustración 48. Cambio planos tramos de calle D.A. N°979/20.

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA





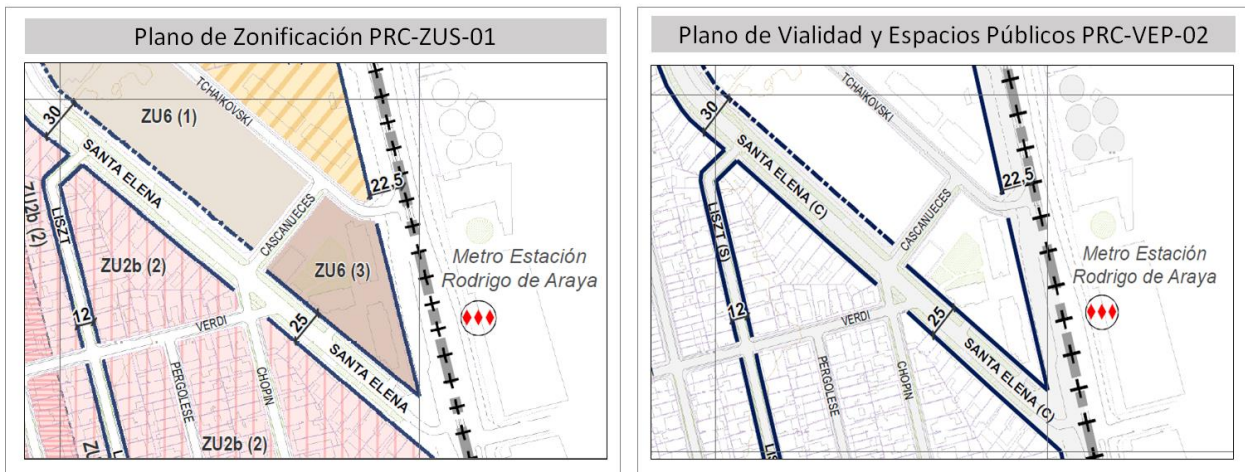
B. Decreto Acaldicio N°1796 del 26.10.2020

“Cámbiese la denominación de calle “Cascanueces”, entre las calles Tchaikovski y Santa Elena, por: KASSIA”.

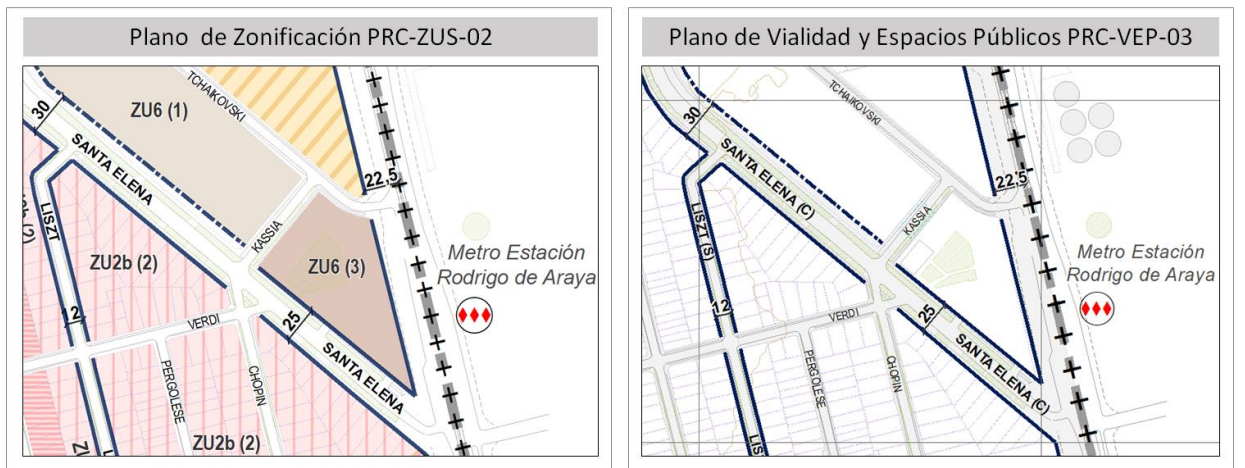
En esta modificación, se cambia la denominación de la vía “Tchaikovski” por “Kassia” en los planos de zonificación y de Vialidad y espacios públicos que reemplazan a los Planos PRC-ZUS-01 y PRC-VEP-02 respectivamente. Esta calle no es una vía estructurante, por lo que no se modifica la Ordenanza del PRC.

Ilustración 48. Cambio planos tramos de calle D.A. N°1796/20.

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA

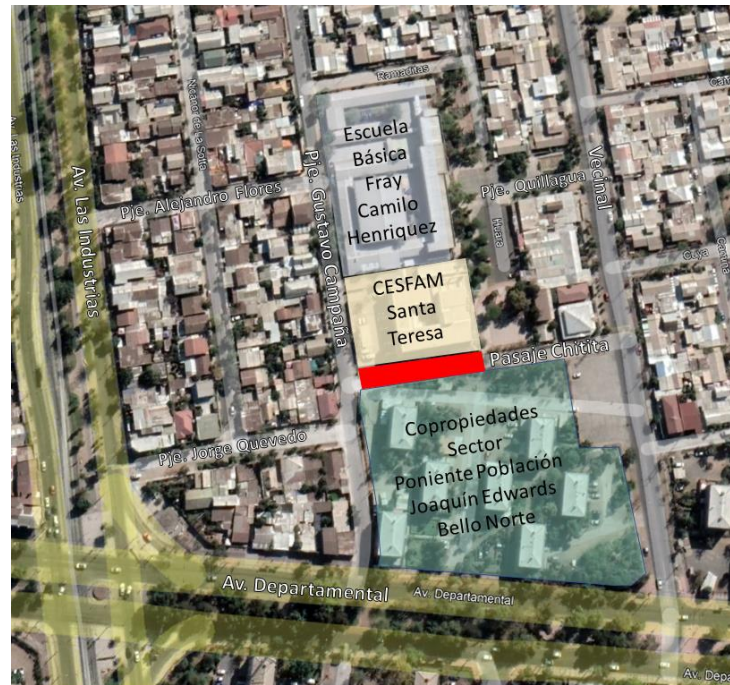


Fuente: Elaboración propia.

8.14. DESAFECTACIÓN PASAJE CHITITA Y ASIGNACIÓN DE ZONA ZE, POR COSTADO SUR CESFAM SANTA TERESA.

Existe una demanda de los vecinos para cerrar el pasaje, por razones de seguridad, como también desde la dirección de Salud Municipal y el CESFAM Santa Teresa que solicitan mayor espacio para el funcionamiento de sus instalaciones.

Ilustración 49 Ubicación de tramo pasaje Chitita que se desafecta.



Tramo de pasaje que se desafecta

Fuente: Elaboración propia.

El tramo del pasaje Chitita que se desafecta, entre el pasaje Gustavo Campaña y el área verde que enfrente el Cefsam Santa Teresa, tiene entre 6,3 a 7,0 metros de ancho entre líneas oficiales con un largo de 59,5 metros y una superficie aproximada de 360 m². El terreno deslinda en 59,5 metros al norte con el predio rol de propiedad N°4989-11, al oriente en 7,0 metros con el pasaje Chitita, al sur en 59,5 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.

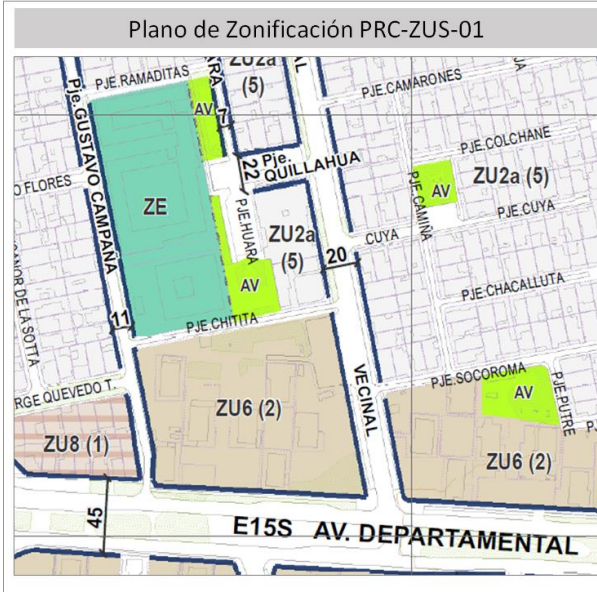
No hay accesos oficiales ni direcciones por el Pasaje Chitita, que puedan verse perjudicados con la desafectación de la vía.

El terreno desafectado se asimila a la zona ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo" del Plan Regulador de San Joaquín, de acuerdo a las condiciones urbanísticas y de usos de suelo señaladas en el artículo 13 de la Ordenanza del PRC y las modificaciones del acápite 8.6 de este documento.

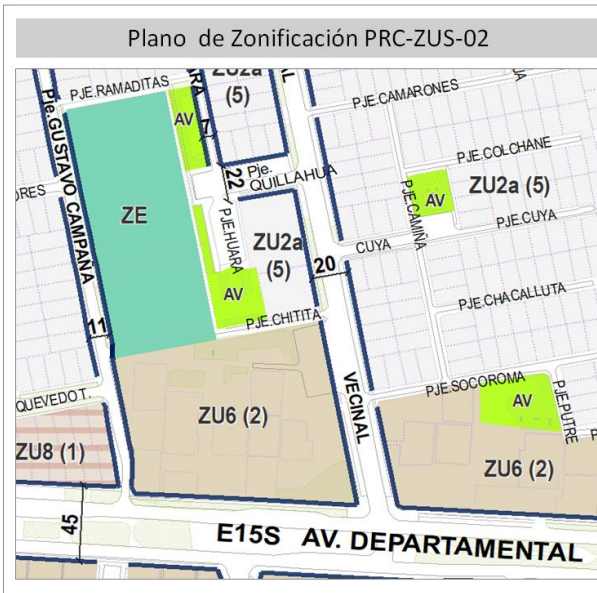


Ilustración 50. Extracto planos de zonificación y BNUP Situación actual y propuesta punto 14

SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN PROPUESTA



Fuente: Elaboración propia.

8.15. DECLARAR DESAFECTACIÓN TERRENO CLUB DEPORTIVO SANTA FE EN LUCRECIA FERNÁNDEZ 330.

El terreno con dirección calle Lucrecia Fernández N°330, esquina oriente del pasaje Antártica, es ocupado por el Club Deportivo Santa Fe, conforme a concesión de uso preferente del bien nacional de uso público otorgado por la Municipalidad de San Joaquín. Este uso se da desde los inicios de la construcción de población, hacia el año 1955, cuando se formó una cooperativa de los vecinos y luego club deportivo en el mismo lugar. Mediante la desafectación de este terreno como bien nacional de uso público y la transferencia de la propiedad, se quiere formalizar esta situación y poder renovar la infraestructura de la sede comunitaria conforme a la normativa vigente.

Ilustración 51. Ubicación de terreno ocupado por Club Deportivo Santa Fe que se desafecta.



Fuente: Elaboración propia.

El terreno, de una superficie aproximada de 127 m², 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 metros con pasaje Antártica. El terreno antes descrito se desafecta de su condición de bien nacional de uso público y se asimila a la subzona ZU2a (1) del Plan Regulador de San Joaquín. El Plano de Zonificación PRC – ZUS – 01 ya indica como zona vigente la subzona ZU2a (1), situación que se ratifica en esta modificación. El plano de vialidad y espacios públicos tampoco se modifica para este punto de la modificación.

Ilustración 52. Plano de zonificación PRC vigente en Lucrecia Fernández /Pje Antártica (no se modifica).



Fuente: Extracto plano PRC-ZUS-01 que no se modifica



8.16. DECLARAR DESAFECTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ZONA PRC “ZE” EN TERRENO DE PROYECTO EQUIPAMIENTO SOCIAL EN CASTELAR SUR/CENTRAL.

En la esquina surponiente de calles Castelar Sur con Central, identificado con dirección Castelar Sur 124, se ubica un terreno de una superficie aproximada de 103,5 m² que ha sido ocupado por organizaciones sociales del sector desde el origen de la población El Pinar. Actualmente el recinto se encuentra abandonado y se quiere recuperar este espacio para construir un proyecto de salón de terapia para niños con trastornos del espectro autista (TEA) y un centro podológico.

Ilustración 53. Fotografías de terreno en calle Castelar Sur que se desafecta.



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 54. Plano de zonificación PRC vigente y Plano de loteo El Pinar.



Fuente: DOM San Joaquín.

Debido a que este terreno es un bien nacional de uso público (BNUP), para poder ejecutar este proyecto u otro proyecto de equipamiento social, se declara la desafectación de su condición de bien nacional de uso público, el terreno de y la asimilación del área desafectada a la zona ZE “Zona de Equipamiento Exclusivo” del Plan Regulador de San Joaquín, con el fin de solicitar su posterior transferencia.

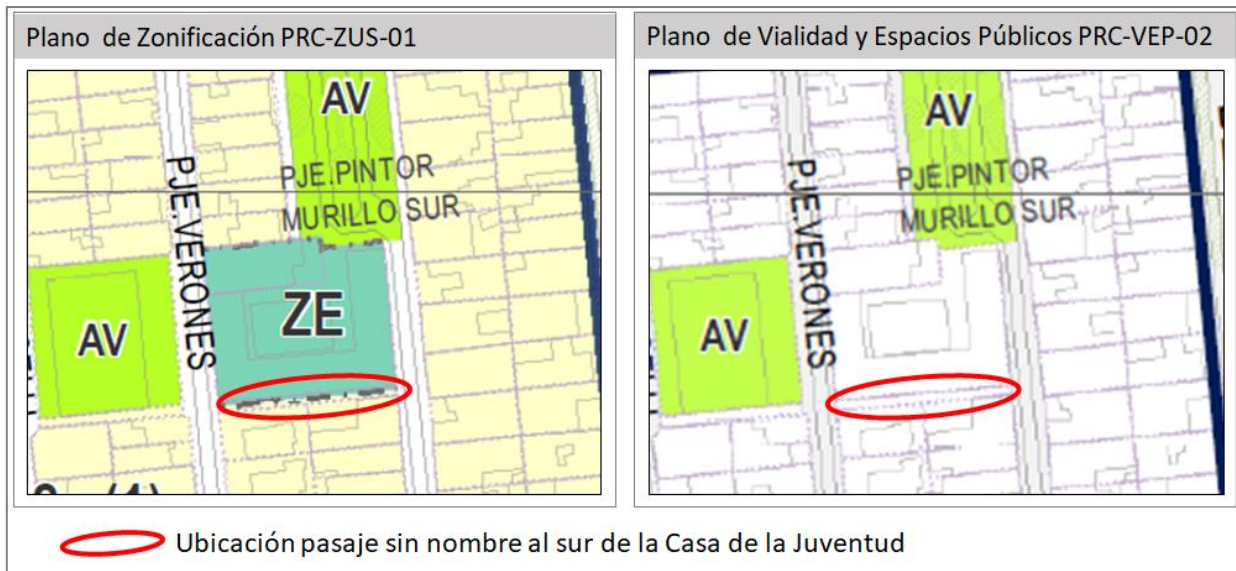
El terreno tiene un área afecta a utilidad pública por el ensanche de calle Central, por lo que se considera como superficie a desafectar 89,6 m², de acuerdo a los siguientes deslindes: al norte 14 m. con calle Castelar Sur, al oriente 6,4 m. con calle Central, al sur 14 m. con predio rol N°3514-1, al poniente 14 m. con bien nacional de uso público.

8.17. DECLARAR DESAFECTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE ZONA PRC “ZE” EN PASAJE SIN NOMBRE AL SUR DE TERRENO DE CASA DE LA JUVENTUD.

La Casa de la Juventud, ubicada en calle Pintor Murillo N°5369, deslinda al sur con un pasaje sin nombre de 2,5 a 3 metros de ancho y 40,7 metros de largo, que se encuentra cerrado por los vecinos y se ocupa con fines particulares. Con el fin de utilizar este espacio para la comunidad y sumarlo al terreno disponible para el Centro de la Juventud, que organiza actividades para jóvenes del sector y dispone el uso de salones para organizaciones sociales de todo tipo, se propone la desafectación de su condición de bien nacional de esta circulación y asimilarlo a la zona ZE “Zona de Equipamiento Exclusivo” del Plan Regulador de San Joaquín.

En plano de Vialidad y Espacios Públicos PRC-VEP-02, que corresponde a la situación vigente, se aprecia un callejón de aproximadamente 2,5 a 3,0 m. de ancho al sur del terreno de la Casa de la Juventud, no así en el Plano de zonificación PRC-ZUS-01, donde el callejón se confunde con la línea del límite de zonas del plano.

Ilustración 55. Extractos Planos PRC vigente en sector de Casa de la Juventud



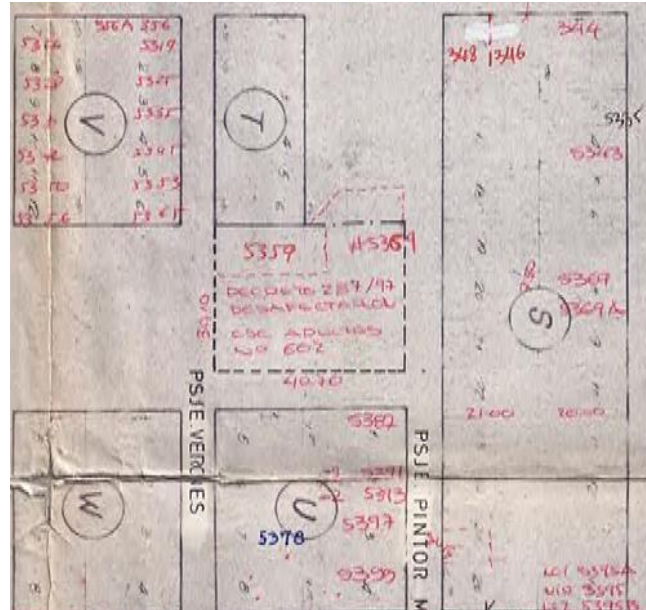
El terreno a desafectar deslinda al norte en 40,7 m. con predio rol N°5217-1, al oriente en 2,8 m. con pasaje Pintor Murillo, al sur en 20,4 m. con predio rol N°5315-1 y en 20,3 m. con predio rol N°5315-5 y al poniente en 3,0 m. aproximadamente con Pasaje Veronés.

En el loteo original, que data aproximadamente del año 1955, el terreno que fue ocupado por una escuela y luego por la casa de la Juventud, estaba destinado originalmente a la construcción de un área verde. De hecho, en el Plano de Loteo de la “Parcelación Santa Rosa de Macul” archivado en DOM con



el N°52, el terreno está trazado a mano alzada sobre el plano original, indicándose la fecha de la regularización de las edificaciones y desafectación del terreno, en el año 1997. Fue en ese momento que se originó formalmente el “pasaje sin nombre” en estudio, aunque su fecha de consolidación es anterior.

Ilustración 54. Extracto plano de Loteo Parcelación Santa Rosa de Macul N°52



Fuente: Archivos DOM San Joaquín.

Ilustración 55. Vistas de pasaje sin nombre al sur de Casa de la Juventud



Vista desde pasaje Pintor Murillo

Vista desde pasaje Veronés

Fuente: Elaboración propia

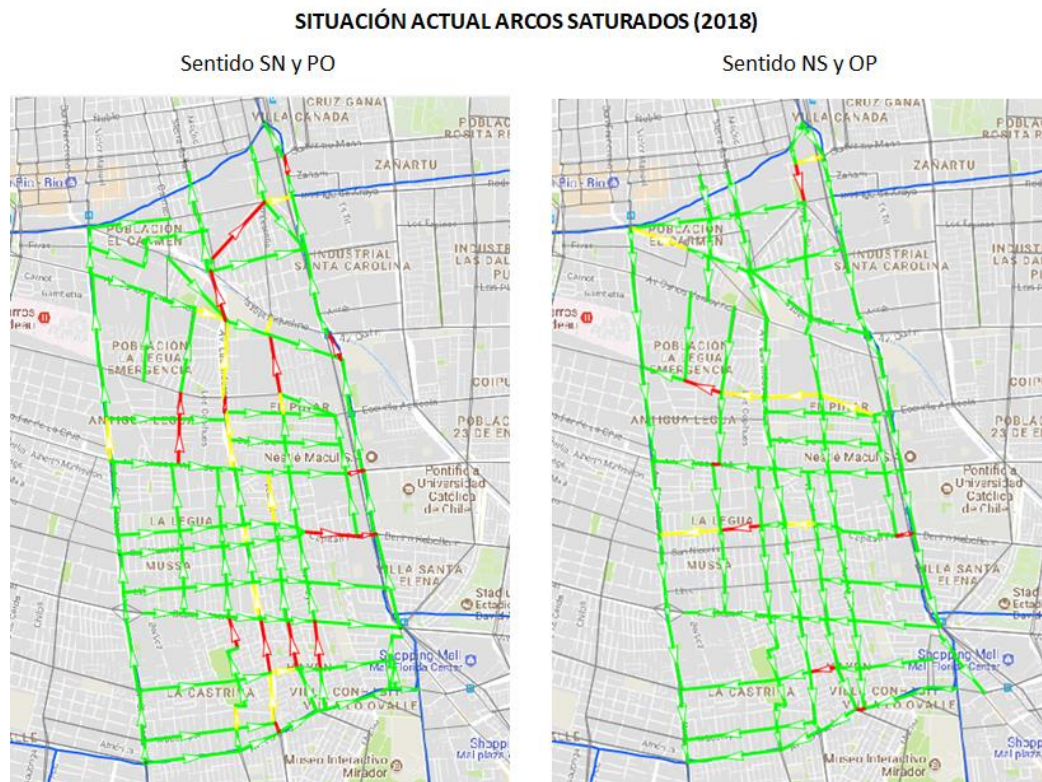
Ilustración 56. Permiso de edificación predio con dirección Pintor Murillo 5387

Para la situación base se actualizó la información del número de hogares, metros cuadrados y matrículas en la comuna de San Joaquín, gracias a lo cual se establecieron los valores de viajes generados y atraídos para el ajuste y aplicación del modelo.

Para el escenario a 10 años se estimó, tomando como base la cabida total del plan regulador, una cantidad de 109.454 habitantes al año 2028, con una tasa de crecimiento variable del 1,44% al 1,24% anual. Se calculó e incorporó, para cada zona del sistema de modelación, la carga del crecimiento poblacional, la cantidad de hogares proyectada, su nivel socioeconómico y los metros cuadrados construidos según los usos de suelos.

Las primeras figuras a continuación corresponden a la situación base inicial que representa la situación actual 2018, donde se muestran los niveles de saturación de los arcos modelados. En estas figuras, los arcos de color verde tienen un nivel de saturación inferior al 80% y por lo tanto hasta el momento no presentan problemas, los arcos en amarillo tienen un nivel de saturación entre 80% y 90%, y por lo mismo se encuentran con valores cercanos a la saturación, y finalmente, los arcos en rojo tienen un nivel de saturación superior al 90% que corresponde al límite aceptable.

Ilustración 58. Arcos Saturados Estudio de Capacidad Vial Situación Actual y Con Proyecto.

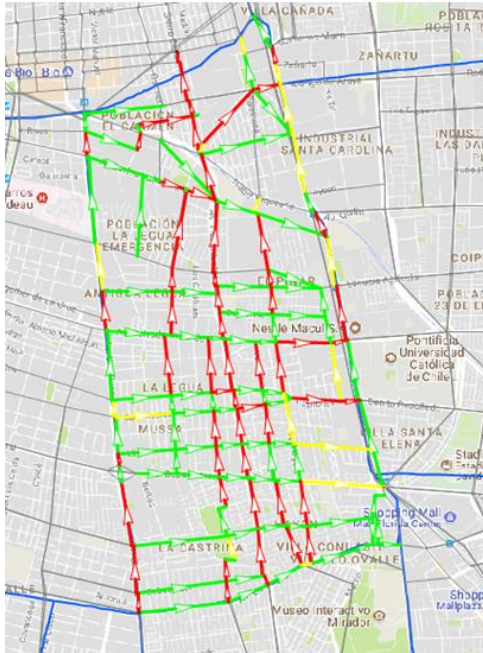


Fuente: Estudio de Capacidad Vial PRC San Joaquín, 2019.

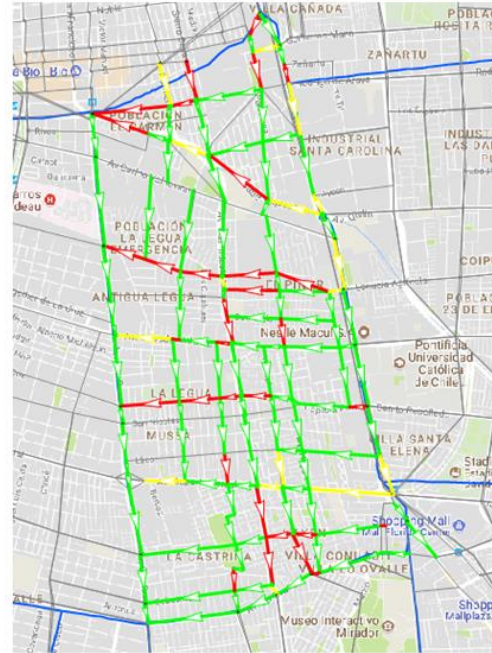


SITUACIÓN ARCOS SATURADOS CON PROYECTO (2028)

Sentido SN y PO



Sentido NS y OP

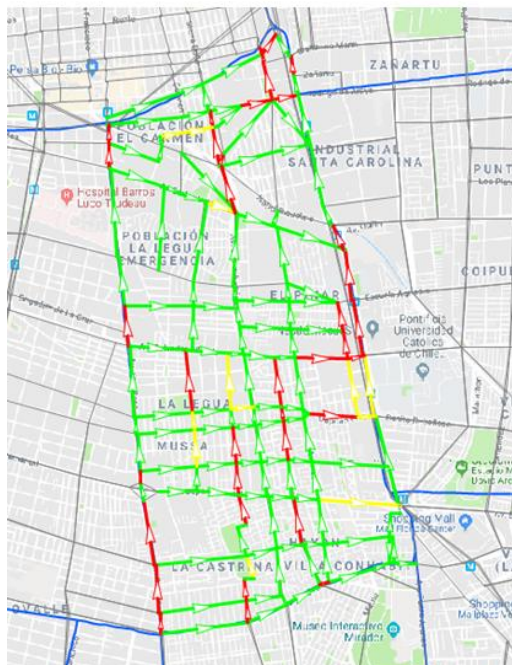


Fuente: Estudio de Capacidad Vial PRC San Joaquín, 2019.

Para la aplicación de medidas de mitigación, que corresponden a ensanches de calzadas, y a ensanches y aperturas de calles, establecidos por el PRMS como también por el PRC, se realizaron seis iteraciones, sumándose en cada una de ellas una nueva medida, llegándose a un resultado aceptable, dados los niveles de congestión en toda el área metropolitana de Santiago.

Ilustración 59. Arcos Saturados Estudio de Capacidad Vial Situación Con Proyecto y Medidas De Mitigación.

Sentido SN y PO



Sentido NS y OP



Se debe mencionar, sin embargo, que el estudio no considera el posible impacto que tiene la construcción de la línea 9 de Metro ni los modos de transporte sustentable, como el proyecto de ciclovia por Avenida Santa Rosa, los que mejorarán en forma esencial el transporte por este eje metropolitano.

En el caso de los cambios que se realizan en esta modificación se analizan a continuación los posibles impactos que podrían tener en el sistema vial, en particular para los siguientes temas:

	Nº	DESCRIPCIÓN
VIALIDAD	1	Cambio de jerarquía vial pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate entre Juan Griego y San Gregorio
	2	Cambio de jerarquía vial pasaje Pintor Murillo frente a Casa de la Juventud
	3	Cambio de jerarquía vial Pasaje Tomás de Campanella entre Ureta Cox y Av. Departamental

Los cambios de jerarquía vial cambian las clasificaciones sin cambios de perfil, regularizando una situación existente respecto de equipamientos y actividades instalados que no tienen repercusión sobre el sistema vial estructurante ya que responden a situaciones de ubicaciones de escala de equipamientos básico y menor, no hay cambios que incorporen tramos de vías al sistema de red vial o que conlleven una sobrecarga del sistema actual ni proyectado.

Los cambios de jerarquía vial son:

1. Cambio de jerarquía vial de pasaje Pintor Julio Ortiz de Zárate que se clasifica como vía local en el tramo entre Juan Griego y San Gregorio, con un ancho de 7,00 metros entre líneas oficiales (perfil existente).
2. Cambio de jerarquía vial de tramo del pasaje Pintor Murillo, entre calle Llico y 55 metros al sur de la calle Llico, como una vía de servicio, con 2 calzadas de 3,0 metros, aceras de 2,0 metros y tres franjas de área verde de por medio (perfil existente entre líneas oficiales).
3. Cambio de jerarquía vial de pasaje Tomás de Campanella que se clasifica como vía local, entre la calle Llico y Avenida Departamental, como una vía local, con una calzada de 6 metros mínimo de ancho y aceras de 2 metros (perfil existente entre líneas oficiales).

En las siguientes figuras de arcos saturados del Estudio de Capacidad Vial de la Actualización del Plan Regulador, se ubican los tramos de vías reclasificados y sus áreas de influencia para: A. La Situación Base (actual), B. Situación con Proyecto y C. Situación con Proyecto y Medidas de Mitigación.

A. Arcos Saturados en Situación Actual

En forma general, se observa que los tramos con cambios de jerarquía **no** son parte de la vialidad “portante” que se analiza en el sistema de red vial del Estudio de Capacidad Vial y que existen algunos tramos con niveles de congestión (amarillo) y saturación (rojo) en el área de influencia inmediata. Los tramos de las vías en estudio no pueden considerarse como una contribución para solucionar estas saturaciones ya que son tramos cortos con poca capacidad de carga vial, en particular en los casos de Pintor Murillo y Pintor Julio Ortiz de Zárate.

Ilustración 60. Arcos Saturados Estudio de Capacidad Vial Situación Actual (2018) en las áreas de modificación.



Por otro lado, en los bordes de estas vías se encuentran zonas de altura máxima de 2 pisos y densidad baja, por lo que tampoco son sectores y vías generadoras de alto tránsito vehicular que podrían incrementar el flujo vehicular. La posibilidad de localizar equipamientos en las vías con cambio de jerarquía corresponde a una situación de regularización de actividades existentes, por lo que no se espera tampoco un incremento del flujo vehicular. Se permite la instalación de actividades de equipamientos de escala básica y menor, correspondiente a actividades de escala local donde los vecinos acuden generalmente a pie y en raras ocasiones en vehículos.

En las áreas de influencia que se trazaron aproximadamente a 250 metros de los ejes, se observan algunos arcos con congestión (amarillo) y saturados (rojo) que corresponden a:

- **Pintor Julio Ortiz de Zárate:** En sentido sur-norte se observa con un nivel de congestión sobre el 90%, la calle Mateo de Toro y Zambrano (colectora) entre Av. Pdte. Salvador Allende (troncal) y Pedro Alarcón (troncal), que tiene como función la conexión intercomunal del sector de La Legua con el resto de la comuna y los ejes de transporte troncales. Es la única vía importante, con transporte público, que atraviesa el sector de Legua en sentido sur-norte y norte-sur. A su vez, en sentido oriente-poniente se observa congestión en Av. Pdte. Salvador Allende en la intersección con calle Mateo de Toro Zambrano, lo cual puede también tener su origen en la situación descrita anteriormente.
- **Tomás de Campanella:** Esta vía se encuentra en forma paralela a dos importantes vías estructurantes de la comuna que tienen tránsito en sentido norte-sur y sur-norte. Al oriente se encuentra la más importante, de nivel intercomunal, que es Avenida Las Industrias (troncal) y al poniente, la calle Benozzo Gozzoli (servicio), que tienen como función la conexión del sector

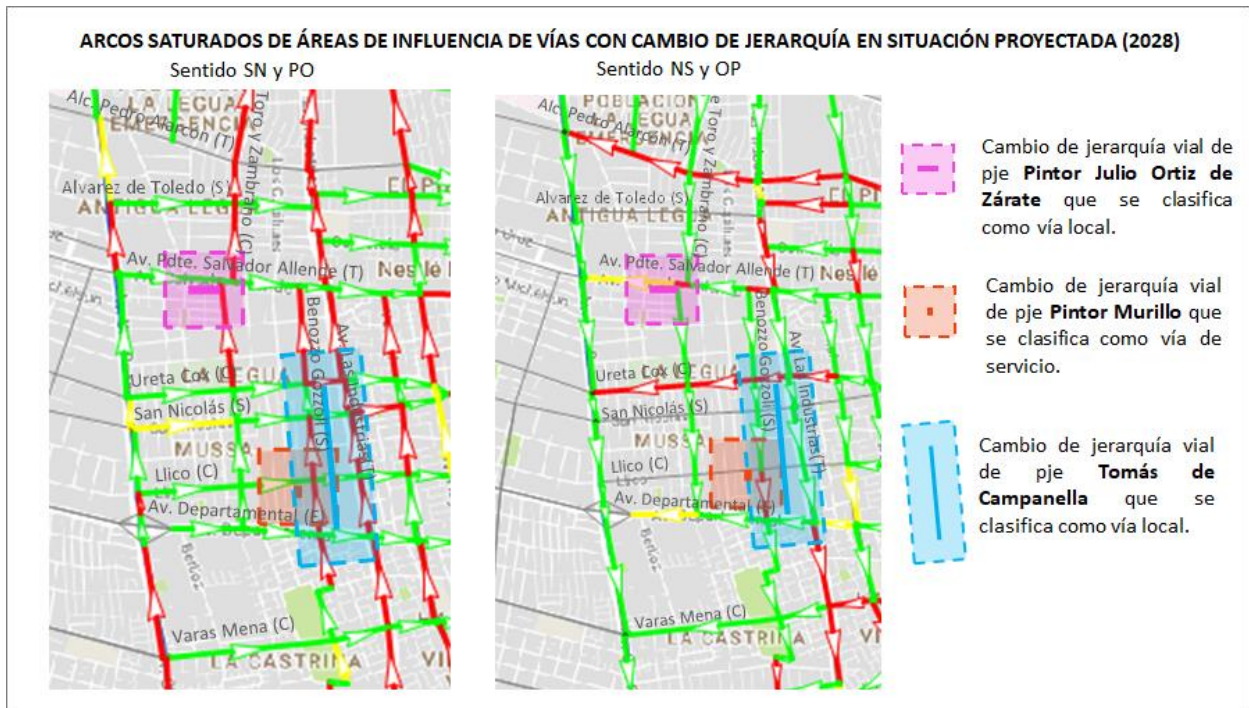
local con las Avenidas Departamental (expresa) y Pdte. Salvador Allende (troncal). Se observa saturación sobre el 90% en sentido sur-norte, al llegar a Avenida Departamental, tanto de Avenida Las Industrias como de calle Benozzo Gozzoli. En sentido poniente-oriente no se observan arcos con saturación, en cambio en sentido oriente-poniente, la calle Ureta Cox (colectora) se satura con niveles entre el 80 y 90% entre Avenida Las Industrias y la calle Benozzo Gozzoli y sobre el 90% entre Benozzo Gozzoli y Mateo de Toro Zambrano, para volver a valores entre el 80 y 90% hasta Avenida Santa Rosa. La congestión vehicular en calle Ureta Cox se debe a que en sentido oriente poniente la oferta o disponibilidad de vías es menor que en el otro sentido, por lo que en el Estudio de Capacidad Vial del PRC se considera como primera medida de mitigación, el ensanche de la calzada actual de calle Ureta Cox.

- **Pintor Murillo:** No se observan arcos saturados en el área de influencia del tramo, siendo éste un sector residencial de baja densidad.

B. Arcos Saturados en Situación con Proyecto

En la situación con proyecto, se simula la aplicación del PRC vigente al año 2028, sin medidas de ensanches de calzadas ni otras medidas de ensanches y aperturas de calles que se disponen en el PRC posteriormente al Estudio de Capacidad Vial.

Ilustración 61. Arcos Saturados Estudio de Capacidad Vial Situación con Proyecto en las Áreas de Modificación.



Fuente: Elaboración propia con base información Estudio de Capacidad Vial Actualización PRC 2019.

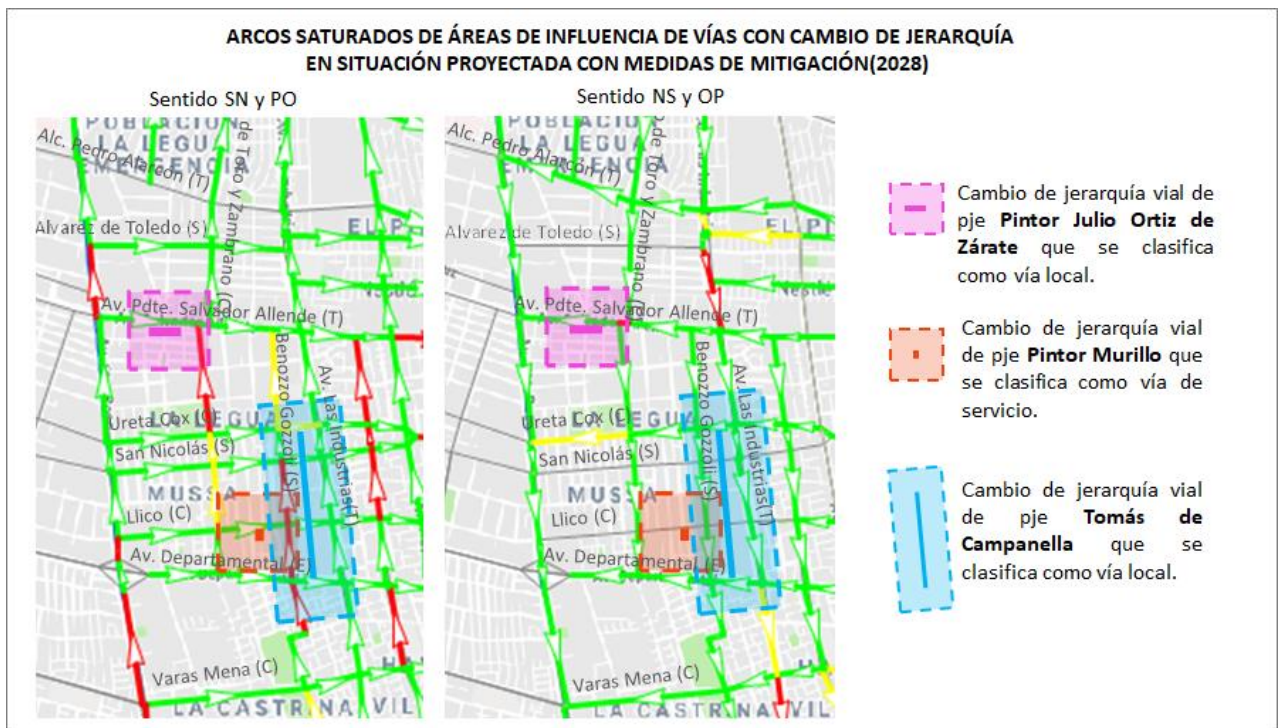
Producto del aumento de la densidad habitacional y actividades atractoras de viajes en la comuna, como también en el resto de la ciudad, se observa el incremento de los niveles de saturación en la mayoría de las vías estructurantes en sentido sur-norte y oriente-poniente, incluidas las que se encuentran en las áreas de influencia de las vías en estudio.

- **Pintor Julio Ortiz de Zárate:** En sentido sur-norte se observa con un nivel de congestión sobre el 90%, la calle Mateo de Toro y Zambrano (colectora) en un tramo más largo que en la “situación actual”, es decir entre Av. Pdte. Salvador Allende (troncal) y Alcalde Carlos Valdovinos (troncal). El mismo eje se satura también sobre el 90% al sur de Av. Pdte. Salvador Allende, por calle Juan Griego (colectora). A su vez, en sentido oriente-poniente se observa congestión en Av. Pdte. Salvador Allende.
- **Tomás de Campanella:** Se observa saturación sobre el 90% en sentido sur-norte, tanto de Avenida Las Industrias como de calle Benozzo Gozzoli. En sentido poniente-oriente, hay tramos de calle Ureta Cox con saturación sobre el 90%. En sentido oriente-poniente, la calle Ureta Cox (colectora) se satura también con niveles sobre el 90%.
- **Pintor Murillo:** Se observan arcos saturados en calle Benozzo Gozzoli, tanto en sentido sur-norte como norte-sur.

C. Arcos Saturados en Situación con Proyecto y Medidas de Mitigación

Mediante La aplicación de medidas de tránsito, ensanche de calzadas y aperturas y ensanches de vías se logra disminuir la cantidad de arcos saturados, especialmente en el sentido oriente-poniente, permaneciendo saturaciones con problemas en el sentido sur-norte en particular.

Ilustración 62. Arcos Saturados Estudio de Capacidad Vial Situación con Proyecto y Medidas de Mitigación en las Áreas de Modificación.



Fuente: Elaboración propia con base información Estudio de Capacidad Vial Actualización PRC 2019.



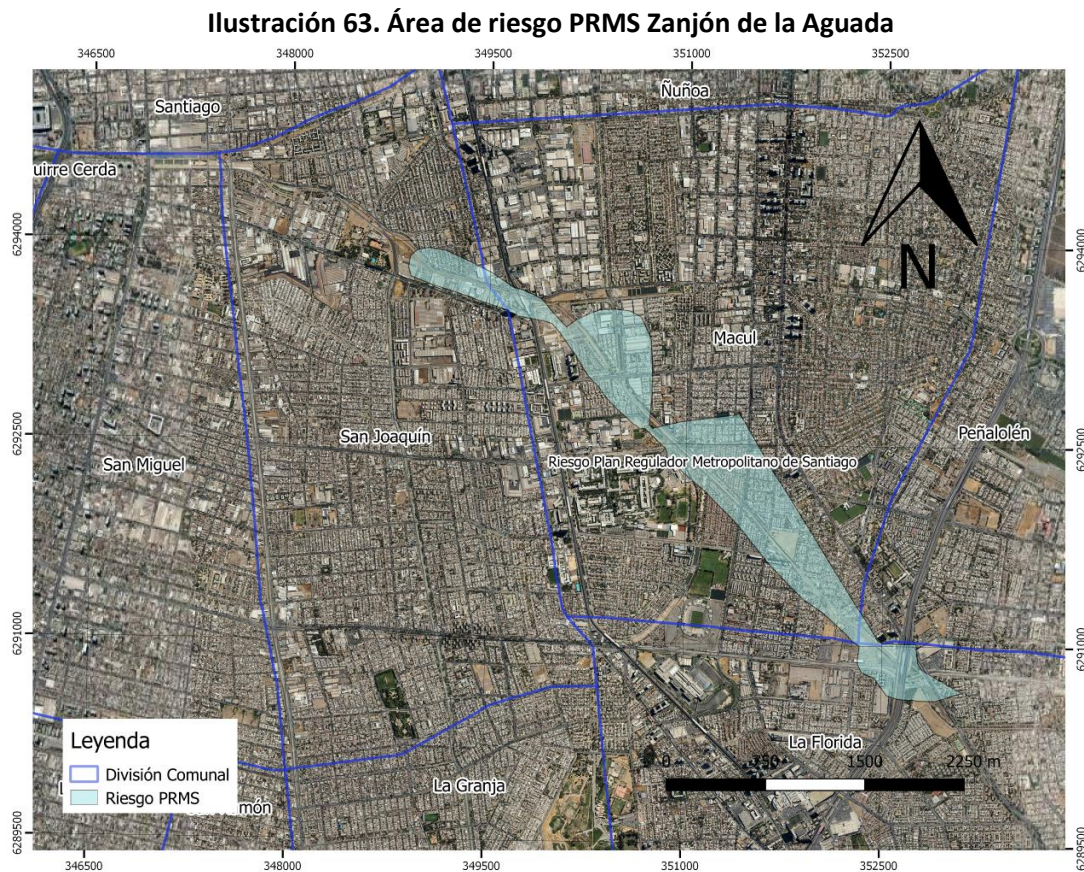
Para los problemas de capacidad en sentido sur-norte, se debe recordar que el Estudio de Capacidad Vial no incorporó dentro de la modelación, la construcción de la línea 9 de metro, porque a la fecha no estaba confirmada. El trazado por Avenida Vicuña Mackenna considera 4 a 5 estaciones en San Joaquín, descongestionando en gran medida estos últimos tramos saturados.

Para los casos en estudio se puede señalar, que los tramos que siguen con grados de saturación para la situación con proyecto y medidas son los siguientes:

- **Pintor Julio Ortiz de Zárate:** En sentido sur-norte se observa con un nivel de congestión sobre el 90%, la calle Juan Griego (colectora). En sentido oriente-poniente se observa congestión en Av. Pdte. Salvador Allende en la intersección con calle Mateo de Toro Zambrano. El mismo eje se satura también sobre el 90% al sur de Av. Pdte. Salvador Allende. A su vez, en sentido oriente-poniente se observa congestión en Av. Pdte. Salvador Allende.
- **Tomás de Campanella:** Se observa saturación entre 80 y 90% y sobre el 90% en sentido sur-norte, en tramos de calle Benozzo Gozzoli y un tramo de calle Ureta Cox entre el 80 y 90%, entre Avenida Las Industrias y calle Benozzo Gozzoli.
- **Pintor Murillo:** Se observan arcos saturados entre 80 y 90% en sentido sur-norte en calle Benozzo Gozzoli.

9.2. ESTUDIO DE RIESGO

El estudio de riesgo de la Actualización del Plan Regulador se centró en la revisión del proyecto hidráulico y obras de mitigación del Zanjón de La Aguada en la comuna de San Joaquín, que se coteja en función de la recopilación de antecedentes disponibles elaborados por la Dirección de Obras Hidráulicas, verificando si los proyectos de ingeniería ejecutados y en ejecución permiten levantar o precisar el área de riesgo que establece el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Se definió un área de inundación recurrente en el PRC de la comuna de San Joaquín, del año 2000, en función de lo establecido en el PRMS, y se modificó posteriormente el 2005, desafectándose la zona norte del Zanjón. Esta modificación se realizó posterior al pronunciamiento del Subdirector de Cauces y Drenaje Urbano del MOP, quien, mediante ORD. SDCU N° 1887, de 19 de abril de 2004, señala que la condición física necesaria para mitigar los riesgos de inundación de los terrenos señalados.

Según el diagnóstico realizado en el estudio “Actualización Estudio Plan Maestro de Aguas Lluvias del Gran Santiago”, fue concretada a través del revestimiento del Zanjón de La Aguada, en el sector consultado, y el mejoramiento de los puentes Vicuña Mackenna Poniente y Vicuña Mackenna Oriente. En estas circunstancias, señala que es posible indicar que el terreno consultado no tiene riesgo de inundación, ante crecidas menores o iguales a la de diseño de las obras del Zanjón y sobre la base de que las condiciones para la conducción hidráulica de diseño del cauce se mantienen.

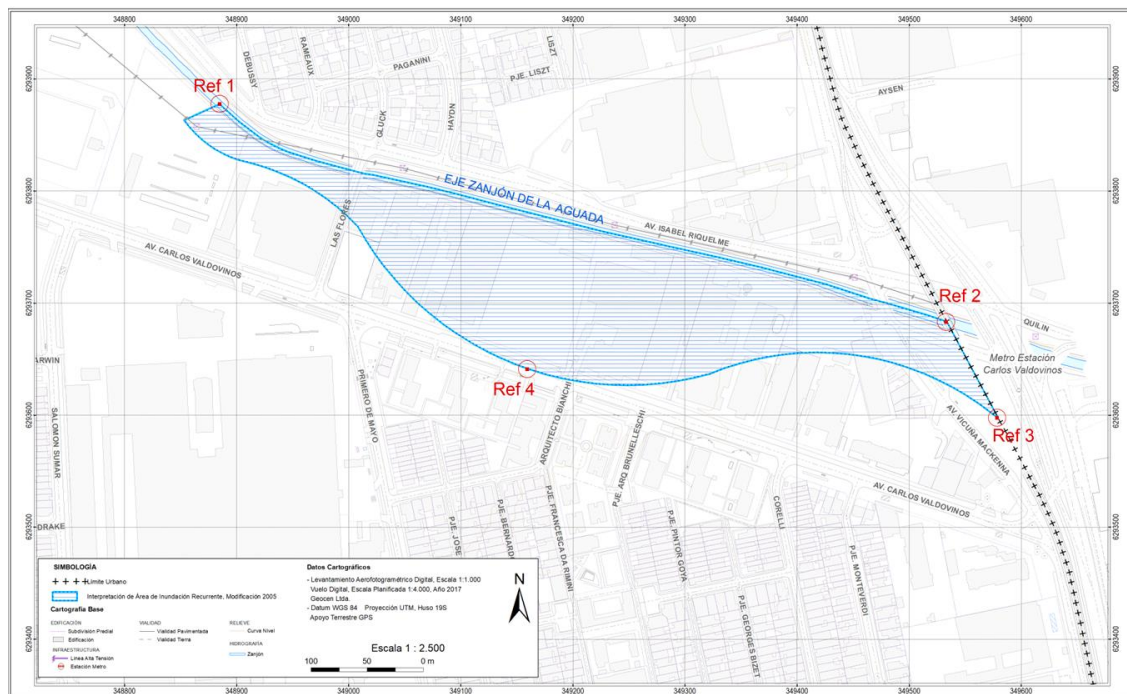


Por otra parte, el Plan Maestro de Aguas Lluvias, elaborado el año 2001, concluye que los trabajos de revestimiento del cauce cumplen con la tarea de portear eficientemente y a lo largo de todo el cauce, los caudales para periodos de retorno de 25 y 100 años determinados en el Plan Maestro de Aguas Lluvias del Gran Santiago. A pesar de lo anterior, señala además que el solo revestimiento del cauce no basta para otorgar la capacidad de porteo mencionada. En efecto, para el logro completo de las capacidades de diseño, se debe considerar el mejoramiento de los puentes y del tramo del Zanjón que se encuentra en bóveda.

En este contexto, el proyecto del Parque Víctor Jara (ex. La Aguada) tiene como objetivo recibir el excedente de caudal en la entrada de la bóveda, evitando que se inunden calles y viviendas aledañas al Zanjón. Este proyecto cuenta con un programa de ejecución en 5 etapas, iniciándose la construcción de la etapa 1 en el año 2010. La etapa 1 y 2 están construidas, y la etapa 3 está por finalizar, con lo que se dará continuidad hidráulica al proyecto, permitiendo conducir un caudal adicional de 113 m³/s, es decir, más que duplicando la capacidad hidráulica actual del zanjón en su tramo abovedado, de sólo 94 m³/s, y disminuyendo el riesgo de inundaciones del sector, debido a desbordes del cauce. Los restantes 45 m³/s (conducción a lagunas) se ejecutarán con posterioridad.

De acuerdo al análisis de los avances de las obras de mitigación asociado al zanjón de La Aguada y el Parque Víctor Jara, el Estudio recomienda mantener las áreas de riesgo recurrentemente inundables, señaladas en el Plan Metropolitano de Santiago y conforme a las gestiones realizadas por la Municipalidad, hasta contar la total materialización de las obras de retención consideradas en el proyecto en ejecución.

Ilustración 64. Plano de interpretación cartográfica del área de Riesgo del Zanjón de La Aguada



Fuente: Estudio de Riesgos Actualización PRC San Joaquín, 2019.

9.3. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA

A. Servicios de agua potable y alcantarillado

El estudio de Factibilidad Sanitaria de la Actualización del PRC entrega antecedentes sobre la situación actual de los servicios de agua potable y alcantarillado de la comuna de San Joaquín, teniendo como fuente principal el documento de Aguas Andinas S. A. “Actualización Plan de Desarrollo 2015-2029 Sistema Gran Santiago”, de Octubre 2015; y el “Informe de Gestión del Sector Sanitario 2016”, elaborado por la SISS.

Se calculan, de acuerdo a las estimaciones de crecimiento de los habitantes por zonas del PRC, la demanda futura de los servicios de agua potable y aguas servidas.

De acuerdo a las conclusiones del informe, no existen dificultades para el abastecimiento de agua potable y servicio de evacuación de aguas servidas en cuanto:

- a) El número de habitantes de la comuna de San Joaquín representa aproximadamente el 1.67% de la población urbana abastecida de agua potable por el Sistema Gran Santiago, atendido por Aguas Andinas S.A.
- b) No existe información del sistema de agua potable de Aguas Andinas desagregada por comunas; por lo tanto, las proyecciones de caudales de agua potable y alcantarillado de aguas servidas han sido realizadas considerando que la cantidad de habitantes de la Comuna de San Joaquín calculada en este PRC, se encuentran ubicados en su totalidad en el área abastecida por el sistema de agua potable concesionado por Aguas Andinas S.A.
- c) Es importante consignar que la propuesta de actualización del Plan Regulador de San Joaquín, reduce la cabida máxima proyectada del plan regulador vigente de 272.510 habitantes a 214.778 habitantes.
- d) Tanto los caudales extrapolados de producción como de consumo calculados en el estudio concuerdan con los valores entregados por Aguas Andinas en su Plan de Desarrollo. Lo mismo ocurre con los caudales de aguas servidas.
- e) De acuerdo al documento “Actualización Plan de Desarrollo Aguas Andinas S.A. 2015-2029”, la empresa Aguas Andinas, que presta servicios de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas servidas a la población de San Joaquín, se puede afirmar que existe factibilidad de prestar servicio para atender a una población mayor dado que las fuentes de captación son suficientes; sólo sería necesario revisar el volumen de regulación, tal como se expresó en capítulos anteriores.
- f) La evacuación de aguas servidas no presenta mayores problemas en la actualidad dado que existe en el sector capacidad suficiente de tratamiento con la puesta en marcha de nuevas plantas. No obstante, lo anterior, de acuerdo a los balances de oferta-demanda realizados se requerirá ampliar la planta Trebal-Mapocho el año 2018.

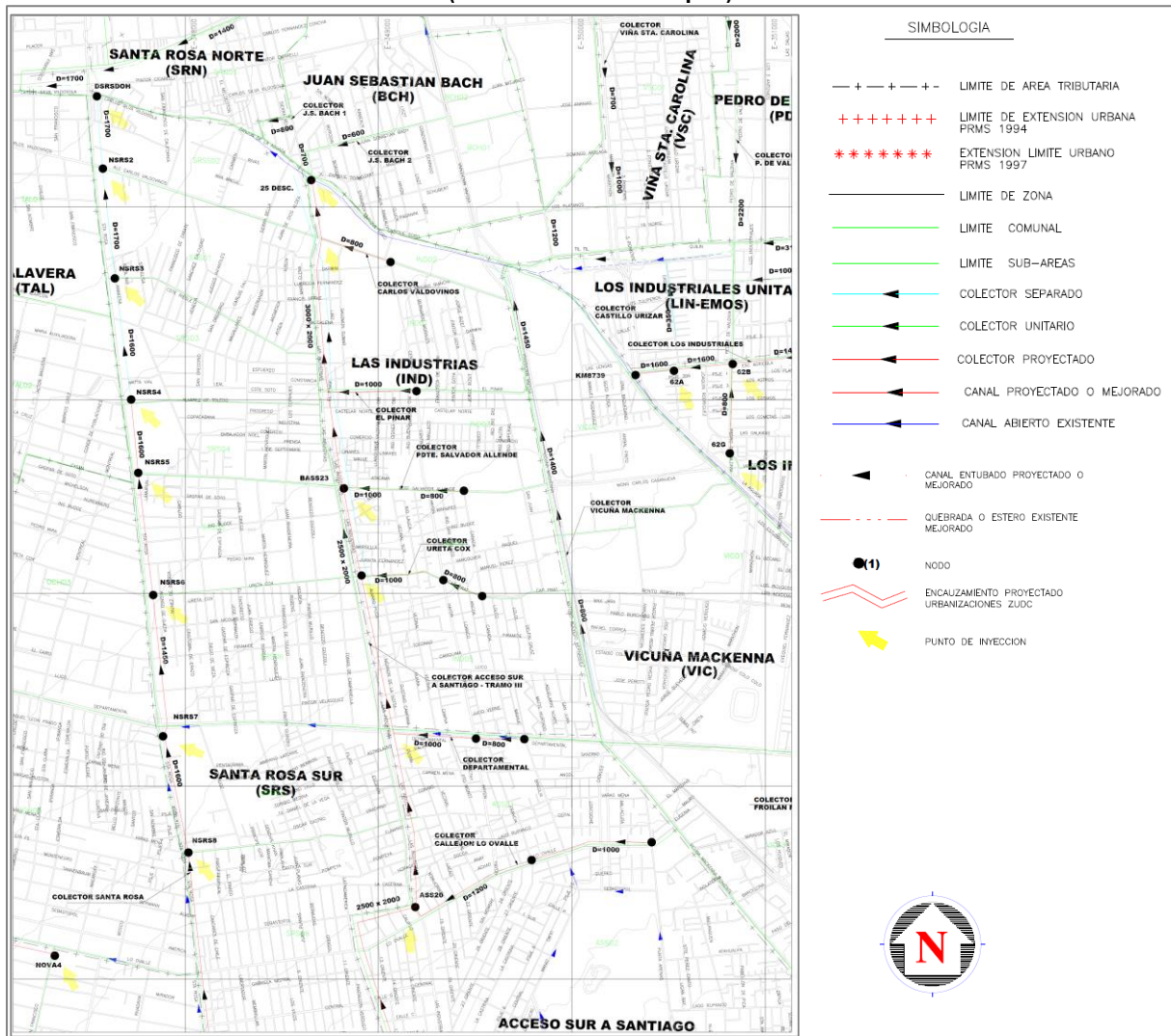
En conclusión, para esta modificación, que no considera crecimiento habitacional superior al de la actualización del PRC del año 2019, y de acuerdo a las condiciones de abastecimiento de agua potable y servicio de evacuación de aguas servidas, de la Concesionaria Aguas Andinas S.A., el incremento no es significativo y puede ser cubierto por la empresa. Para mayor seguridad, se solicitó informe de factibilidad de ampliación de servicio a la empresa Aguas Andinas S.A..



B. Sistema de Evacuación de Aguas Lluvias

En cuanto al sistema de evacuación de aguas lluvias, el Plan Maestro de Evacuación y Evacuación de Aguas Lluvias del Gran Santiago elaborado por la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas el año 2001 identificó en el área de Santa Rosa Sur, donde se ubica el área de modificación del PRC, la necesidad de construir un colector principal de aguas lluvia por Avenida Santa Rosa debido a la saturación del colector unitario, lo cual ocasionaba inundaciones por anegamiento por la vía de circulación y problemas sanitarios en las viviendas cercanas. El colector proyectado se construyó el año 2007 junto con el corredor de transporte público de Av. Santa Rosa. Posteriormente a su construcción no se han registrado nuevos episodios de anegamiento, en esta área.

Ilustración 65. Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Santiago (Comuna de San Joaquín)



Fuente: Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas del Gran Santiago, 2001 MOP-DOH.



Ilustración 66. Sumideros y sectores con riesgo de inundación por anegamiento en comuna de San Joaquín



Fuente: SIG San Joaquín, elaboración propia 2019

San Joaquín, Enero 2023


Jimena Thayer Vial
Asesora Urbanista
Municipalidad de San Joaquín