

MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN
SECPLAN

DECRETO N° 2 8 9 4
Sección 1^{era}
SAN JOAQUIN, 13 SEP 2023

LA ALCALDIA DE SAN JOAQUIN, HOY DECRETO LO SIGUIENTE

VISTOS: 1) Decreto alcaldicio N°2909 de fecha 29.11.2021 que ratifica Acuerdo N°14/2021-2024 de fecha 22.07.2021 donde el Concejo Municipal aprueba el inicio de la modificación al Plan Regulador Comunal de San Joaquín "Definición de normas y trazados en diversos puntos de la comuna". 2) Acuerdo del Concejo Municipal N°0172/2021-2024 de fecha 02.10.2021 que aprueba resumen ejecutivo y calendario de procedimiento de Consulta Pública de Imagen Objetivo. 3) Publicaciones en diario Las Últimas Noticias los días viernes 10.12.2021 y martes 14.12.2021 que dan aviso de las actividades del procedimiento de Consulta Pública de Imagen Objetivo. 4) Guía de Correos de Chile de envío de cartas certificadas de fecha 09.12.2021, con lista de destinatarios correspondientes a organizaciones territoriales de la comuna, y copia de carta enviada. 5) Certificado de Secretario Municipal de fecha 17.01.2022, dando cuenta de la exposición al público de los antecedentes de la Imagen Objetivo entre los días 15 de diciembre 2021 y 14 de enero de 2022, como también de la realización de las audiencias públicas los días 16 y 20 de diciembre de 2021, y del ingreso de un correo electrónico con observaciones durante el periodo de observaciones que se fijó hasta el día 14.01.2022. 6) Acuerdo N°0257/2021-2024 de fecha 01.02.2022 donde el Concejo Municipal aprobó por unanimidad las respuestas a las observaciones de la Imagen Objetivo y estableció los parámetros para la elaboración del anteproyecto de la modificación al PRC "Definición de normas y trazados en diversos puntos de la comuna". 7) Certificado de Secretario Municipal de fecha 29.11.2022 que acredita que el Concejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, no estaba constituido en los años 2021 y 2022. 8) Publicaciones en diario Las Últimas Noticias los días miércoles 14.09.2022 y 21.09.2022 que dan aviso de las actividades del procedimiento de Consulta Pública del Anteproyecto. 9) Guía de Correos de Chile de envío de cartas certificadas de fecha 13.09.2022, con lista de destinatarios correspondientes a organizaciones territoriales de la comuna, y copia de carta enviada. 10) Certificado del Secretario Municipal de fecha 29.11.2022 que acredita la exposición de los antecedentes del Anteproyecto de la modificación al PRC "Definición de normas y trazados en diversos puntos de la comuna" quedaron expuestos en consulta pública entre los días 14.09.2022 y 28.11.2022, que las audiencias se realizaron los días 22.09.2022 y 27.10.2022 y que en el periodo de recepción de observaciones de la comunidad, se recibieron 3 cartas de observaciones al Proyecto de Modificación al PRC. 11) Acuerdo N°0744/2021-2024 de fecha 22.12.2022 del Secretario Municipal donde el Concejo Municipal aprobó la respuesta a las observaciones al Anteproyecto de la Modificación al PRC. 12) Decreto alcaldicio N°314 de fecha 27.01.2023 que ratifica el acuerdo N°0749/2021-2024 de fecha 05.01.2023 donde el Concejo Municipal aprobó el anteproyecto de la modificación al PRC. 13) Oficio Ord. N°47 de fecha 31.08.2023 de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo que emite informe favorable al proyecto de modificación parcial al PRC "Definición de normas urbanísticas y trazados en diversos puntos de la comuna".

CONSIDERANDO: La necesidad de modificar el Plan Regulador de San Joaquín aprobado por Decreto Alcaldicio N°2838 de fecha 24 de octubre de 2019, publicado en el Diario Oficial del 06 de noviembre de 2019, con el objetivo de precisar y algunas normas dispuestas en la Ordenanza Local y elementos gráficos de los planos PRC-ZUS-01 y PRC-VEP-02.

TENIENDO PRESENTE: Las facultades que me confiere el texto refundido de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones, la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N°458 del 18.12.75 y lo dispuesto en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto N°47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 16.04.1992 y sus posteriores modificaciones.



DECRETO:

1.- Promúlguese la aprobación de la modificación al Plan Regulador Comunal de San Joaquín "Definición de normas y trazados en diversos puntos de la comuna", de acuerdo con el siguiente texto aprobatorio.

TEXTO APROBATORIO

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

Los cambios introducidos consisten en:

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



Artículo 1°

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

1. Reemplácese en el **artículo 8 Incentivos en las normas urbanísticas**, los siguientes incentivos y párrafos finales:

Incentivo 1: Proyectos de viviendas de interés público

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

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

Los proyectos de edificación y/o urbanización que opten por la cesión gratuita dispuesta por el artículo 2.2.5 bis de la OGUC y contemplen la urbanización (servicios y redes de agua, electricidad, alumbrado público y pavimentación) y materialización de un área verde en la zona ZAV que enfrenta el espacio público, de acuerdo al estándar del Manual de Diseño de Espacios Públicos de la Municipalidad, incorporando obras de arte y obras de infraestructura que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde al cuadro de incentivos normativos que se dispone para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza.

Incentivo 4

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento y/o construcción de áreas verdes o espacios públicos existentes y/o equipamientos para manifiesto beneficio comunitario, acorde a las clases de usos de suelo equipamiento del artículo 2.1.33. de la O.G.U.C., podrán acceder a

los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.

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

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

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

Incentivo 5

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

En el caso de las áreas verdes (AV) y espacios públicos identificados en el plano PRC-VEP-02, la superficie mejorada y/o construida será equivalente a un estándar de 9 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.

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

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

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

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

Cuadro 3 "Dotación mínima de Estacionamiento"

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES		Nº ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	Nº ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar	Obras nuevas de viviendas de más de 140 m ² superficie edificada	1 por vivienda	No se exige
		Viviendas sociales	1 cada 2 viviendas	No se exige

USO DE SUELO	DESTINOS Y ACTIVIDADES		Nº ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	Nº ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS
	Vivienda Colectiva o en Copropiedad	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
	Científico			
	Todas las actividades		1 cada 150 m ² sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	Comercio			
	Centros y locales comerciales		1 cada 120 m ² sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	Grandes tiendas, supermercados, mercados		1 cada 200 m ² sup. edificada y adicionalmente 1 para camión para cada 500 m ² de sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	Estaciones o centros de servicio automotor		1 cada 50 m ² sup. edificada con un mínimo de 2	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas		1 cada 100 m ² sup. edificada	1 cada 2 estacionamiento de vehículo proyectado
	Culto y cultura			
	Actividades de culto		1 cada 90 m ² sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Actividades de cultura		1 cada 90 m ² sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Deporte			
	Estadios		1 cada 100 asientos fijos	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Otras actividades		1 cada 100 m ² sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Educación			
	Todas las actividades		1 cada 200 m ² sup. edificada	2 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Esparcimiento			
	Todas las actividades		1 cada 500 m ² sup. predial	2 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Salud			
	Hospitales y clínicas		1 cada 150 m ² sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Policlínicos, consultorios, postas		1 cada 200 m ² sup. edificada	1 cada 2 estacionamientos de vehículos proyectados
	Seguridad			
	Todas las actividades		1 cada 100 m ² sup. edificada	No se exige
	Servicios			
	Servicios Profesionales, Públicos o Privados		1 cada 100 m ² sup. edificada	1 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
	Servicios artesanales		1 cada 500 m ² sup. edificada	No se exige
	Social			
	Todas las actividades		No se exige	No se exige
ACT. PRODUCTIVAS	Todos los destinos		1 cada 200 m ² sup. edificada y adicionalmente 1 para camión para cada 500 m ² de sup. edificada	2 cada 1 estacionamiento de vehículo proyectado
INFRAESTRUCTURA	Todos los destinos		1 cada 200 m ² sup. edificada	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



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

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

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
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7 en ZU2b (1) y ZU2b (2);
	0,9 en ZU2b (3)
Coeficiente 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.



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

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

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

4. Elimínese en **artículo 12 Zonas de desarrollo urbano**, los párrafos relativos a la posibilidad de aplicar el incentivo normativo N°1 del artículo 8 en forma simultánea con otros incentivos, anotados de la siguiente forma en los subtítulos de las zonas:
- Letra b) de numeral (iii) en subtítulo c) ZU4, Zona Residencial Mixta de Densidad Baja
 - Letra b) de numeral (iii) en subtítulo d) ZU5, Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Baja
 - Segundo párrafo de letra b) de numeral (iv) en subtítulo e) ZU6, Zona Residencial Mixta de Densidad Media
 - Letras b) y c) de numeral (iv) en subtítulo (f) ZU8, Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta
 - Letras b) y c) de numeral (iv) en subtítulo (g) ZU12, Zona Residencial Mixta de Densidad Alta
5. Reemplácese en **artículo 13, Zonas especiales, c) ZE, Zona de Equipamiento Exclusivo**, el primer punto "(i) Usos de suelo permitidos:" por el siguiente:

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

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

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

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

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

"y equipamiento de categoría de escala "menor" frente a vías locales".

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

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

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

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

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

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

Artículo 2°

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

Descripción	Superficie aproximada (m ²)	Localización Datum WGS 84 (centro del área)	Zona del PRC asimilada
Tramo de pasaje Chitita, entre el pasaje Gustavo Campaña y el área verde que enfrenta el Cesfam Santa Teresa. Tiene 7 metros de ancho entre líneas oficiales con un largo de 60 metros. El terreno deslinda en 60 metros al norte con el predio rol propiedad N°4989-1; al oriente en 7,0 metros con el pasaje Chitita, siguiendo prolongación hacia el sur de línea de cierre de predio 4989-11; al sur en 60 metros con las copropiedades N°3 y N°4 de la Población Joaquín Edwards Bello Norte y al poniente en 7 metros con Pasaje Gustavo Campaña.	360	349.115,6 Oeste 6.291.371,25 Sur	ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo"
Terreno con dirección calle Lucrecia Fernández N°330, esquina sur oriente del pasaje Antártica,	127,0	348.423,86 m. Oeste 6.293.555,72 m. Sur	Subzona ZU2a (1) "Zona Residencial"

Descripción	Superficie aproximada (m²)	Localización Datum WGS 84 (centro del área)	Zona del PRC asimilada
deslinda al norte en 12,3 metros con calle Lucrecia Fernández, al oriente en 10,3 metros con área verde, al sur en 12,3 metros con el predio rol N°2115-8, y al poniente en 10,3 m. con pasaje Antártica.			de densidad Baja A."
Terreno con dirección Castelar Sur 124, esquina sur poniente de calle Central, deslinda al norte 14 m. con calle Castelar Sur, al oriente 6,4 m. con calle Central, al sur 14 m. con predio rol N°3514-1, al poniente 6,4 m. con bien nacional de uso público.	89,6	349.125,27 Oeste 6.292.847,59 Sur	ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo"
Pasaje sin nombre de 2,5 a 3 metros de ancho y 40,7 metros de largo al sur de Centro de la Juventud. Deslinda al norte en 40,7 m. con predio rol N°5217-1, al oriente en 3,0 m. con pasaje Pintor Murillo, al sur en 20,4 m. con predio rol N°5315-1 y en 20,3 m. con predio rol N°5315-5 y al poniente en 2,5 m. con Pasaje Veronés	112,0	348.598,91 Oeste 6.291.452,74 Sur	ZE "Zona de Equipamiento Exclusivo"

2.- Publíquese en el sitio web institucional el presente decreto junto con los documentos de la modificación al plan regulador.

3.- Infórmese de su disponibilidad a través de un aviso en un periódico de difusión comunal, así como en el Diario Oficial.

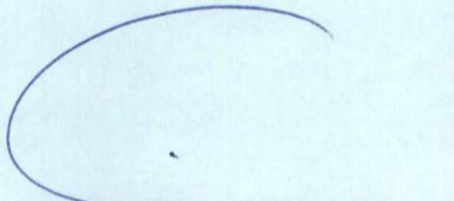
4.- Archívese copia del expediente con los documentos de la presente Modificación en la Secretaría Comunal de Planificación.

5.- Remítase para su archivo, una copia en versión papel certificada por el Ministro de Fe, del presente acto administrativo junto con la memoria explicativa y los planos aprobados, al Conservador de Bienes Raíces, a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la Secretaría Regional Ministerial del mismo ministerio.



ANÓTESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE


 MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN
 SECRETARÍA MUNICIPAL
 ERIC LEYTON RIVAS
 SECRETARIO MUNICIPAL


 CRISTOBAL LABRA BASSA
 ALCALDE

