



Municipalidad de San Joaquín

## RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN PRC “MODIFICACIÓN ZONA ZAPP(1) SANTA ROSA VARAS MENA”

El principal objetivo de esta modificación parcial al Plan Regulador de San Joaquín (PRSJ) es Introducir usos de suelo y normas de edificación que permitan el desarrollo de actividades residenciales y que fomenten la regeneración urbana del sector ubicado por avenida Santa Rosa, al sur de calle Varas Mena. Se busca en particular, poder edificar un proyecto de viviendas de interés social en el terreno ubicado en Av. Santa Rosa N°6048, que se encuentra en una zona del plan regulador ZAPP (1), zona de actividad productiva preferente, que prohíbe el uso de suelo residencial, obstaculizando la concreción del proyecto en un sitio que se encuentra en estado de abandono.

Además de este terreno, y con el objetivo de facilitar la regeneración urbana del sector, se propone modificar la totalidad de la micro manzana donde se encuentra inserto el predio, incluyéndose una franja de una zona ZU2a (1), residencial de densidad baja. Se considera también, la desafectación de su condición de bien nacional de uso público, del pasaje Islas Canarias, actualmente cerrado para evitar su uso para incivildades y la disposición de microbasurales.

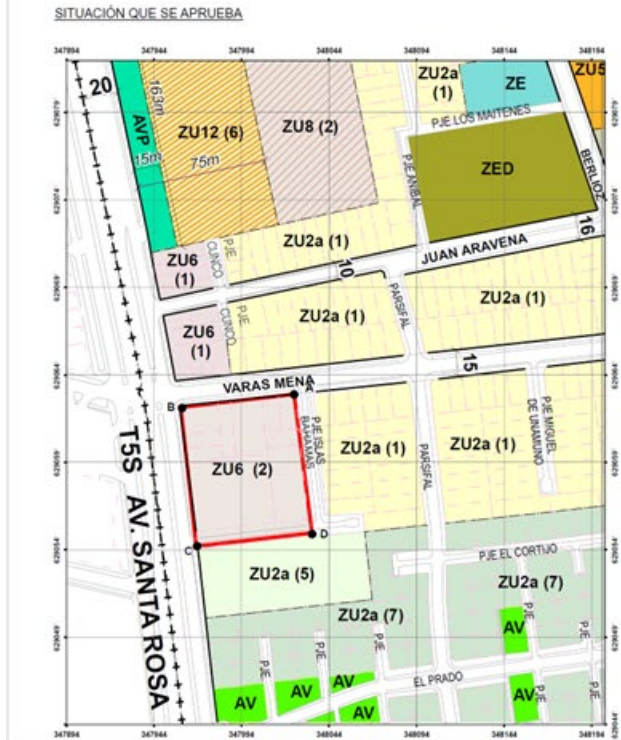
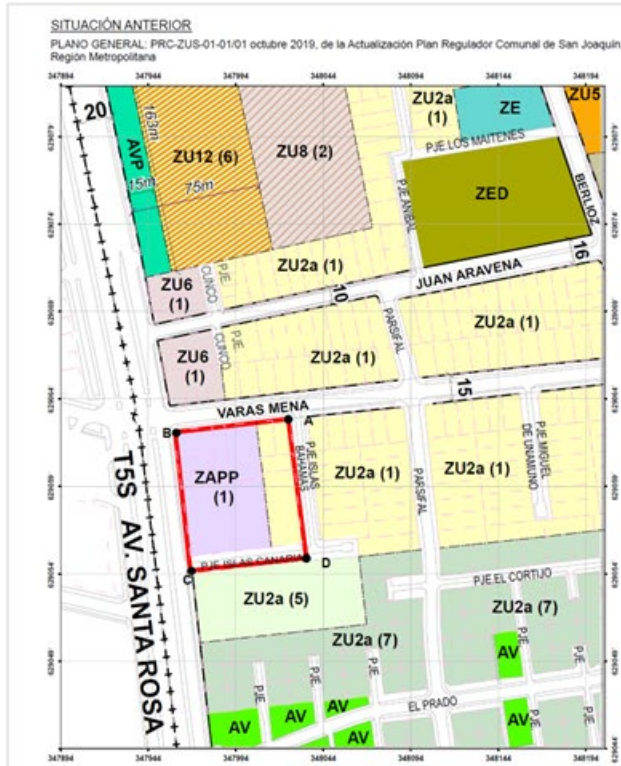
Con el cambio de zonificación, se fomenta una ocupación más eficiente del suelo, con buenas opciones de conectividad, cercano a la red de corredor de transporte publico de avenida Santa Rosa, el cual dispondrá además de estaciones de la futura línea 9 del metro, existiendo un gran potencial para que su uso genere un beneficio social y urbano para la comuna.

La modificación se inició formalmente en la sesión del Concejo Municipal N°153 2016/2020, celebrada el día 4 de marzo de 2021. El proceso de aprobación de la “Imagen Objetivo”, donde se expusieron los principales objetivos de la modificación y sus alcances, se desarrolló en los meses de noviembre y diciembre de 2021, siendo aprobada por el Honorable Concejo Municipal en la sesión ordinaria N°18/2021-2024, celebrada el 16 de diciembre de 2021.

Es importante relevar también, que esta modificación parcial al instrumento de planificación fue objeto de una evaluación ambiental estratégica (EAE), la cual conforme al oficio Ord. RRNN N°737 de la Secretaria Regional Ministerial de Medio Ambiente de fecha 11 de agosto de 2022, se ha aplicado de forma adecuada. Usted podrá encontrar mayores antecedentes de este procedimiento y otros alcances de esta modificación en el sitio electrónico [www.sanjoaquin.cl](http://www.sanjoaquin.cl).



# PLANO PRSJ 10



## MODIFICACIÓN "ZAPP (1) EN AV SANTA ROSA/ VARAS MENA"

### PLANO PRSJ 10

#### SIMBOLOGÍA

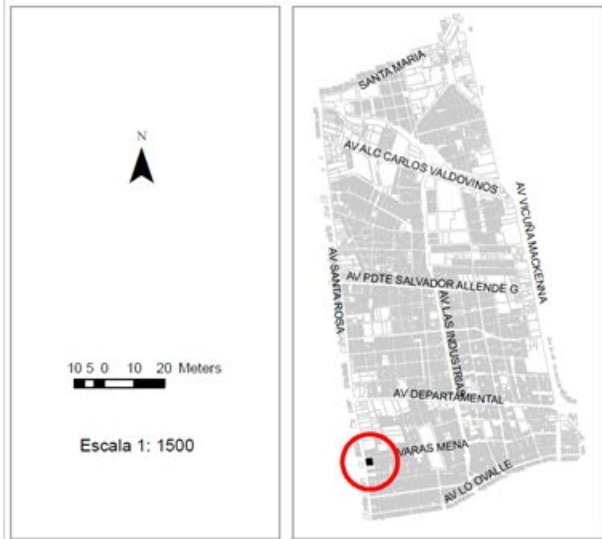
- ZAPP (1) Zona de Actividades Productivas Preferente -Subzona 1
- ZU6 (2) Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Subzona 2
- ZU12 (6) Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 6
- ZU2a (1) Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 1
- ZU2a (5) Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 5
- ZU2a (6) Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 6
- ZU2a (7) Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 7
- ZU5 Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Baja
- ZU6 (1) Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 1
- ZU8 (2) Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta-Subzona 2
- ZE Zona de Equipamiento Exclusivo
- ZED Zona de Equipamiento Deportivo
- AV Plazas y Parques Existentes
- AVP Plazas y Parques Proyectados

- Area de Modificación
- Vialidad existente
- Vialidad estructurante
- Límite Urbano
- Límite Comunal
- Límite de Zonas
- Vertices: A, B, C, D, A

FECHA: Junio 2023

CARTOGRAFIA BASE:  
 Plano: "Actualización Plan Regulador Comunal de San Joaquín", PRC-ZUS-01

#### Emplazamiento Nivel Comunal



Fuente: Elaboración propia.

## NORMAS APLICABLES EN LA NUEVA ZONIFICACIÓN, SUBZONA ZU6 (2)

### *i. Normas de usos de suelo para las subzonas de la Zona ZU6*

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	Ninguno
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Moteles en Subzona ZU6 (3)
	Hogares de acogida	Todos	Ninguno
Equipamiento	Científico	Todos	Ninguno
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Discotecas
	Culto y cultura	Todos	Ninguno
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios
	Educación	Todos	Ninguno
	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, talleres, almacenamiento y bodegaje	Calificadas como inofensivas	Calificadas como molestas, contaminantes o insalubres y peligrosas
	Talleres	Calificadas como inofensivas excepto en Subzona ZU6 (4)	Calificadas como molestas, contaminantes o insalubres y peligrosas en Subzonas: ZU6 (1), ZU6 (2) y ZU6 (3) Todos prohibidos en Subzona ZU6 (4)
	Almacenamiento y bodegaje	Calificadas como inofensivas	Calificadas como molestas, contaminantes o insalubres y peligrosas
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.

### *ii. Normas de Urbanización y/o Edificación para las subzonas de la Zona ZU6*

<b>Superficie de Subdivisión Predial Mínima</b>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Altura máxima de edificación</b>	21 m
	6 pisos
<b>Altura máxima de edificación continua</b>	7 m
	2 pisos
<b>Densidad Bruta Máxima</b>	800 hab/ha
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,6
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	2
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado - Continuo

<b>Profundidad de agrupamiento continuo</b>	30% de la longitud de los deslindes laterales opuestos o concurrentes al plano de fachada
<b>Adosamiento</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Rasantes</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Distanciamiento</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Distanciamiento de construcciones subterráneas</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Ochavo</b>	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
<b>Cierros</b>	Los cierros deberán tener una altura máxima de 3 m, y en el caso de los sitios eriazos o propiedades abandonadas que enfrenten espacios públicos, tener un mínimo de 80% de transparencia.

**iii. Normas de Urbanización y/o Edificación diferenciadas por subzonas de la Zona ZU6.**

ZU6 Zona Residencial Mixta de Densidad Media	<b>Subzonas</b>	<b>Antejardines (m)</b>
	Subzona 1	5
	Subzona 2	0
	Subzona 3	5
	Subzona 4	0

**iv. Incentivos Normativos en Zona ZU6**

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona ZU6, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZU6, las que se detallan en los cuadros siguientes:

a) Para subzonas **ZU6 (2)**, ZU6 (3) y ZU6 (4):

Normas Urbanísticas	Incentivo 1	Incentivo 2 (**)	Incentivo 3	Incentivo 4	Incentivo 5
<b>Densidad Bruta Máxima (Hab/ha)</b>	1.000	900	900	1.000	900
<b>Coefficiente de Constructibilidad</b>	2,4	2,2	2,2	2,4	2,2

(\*\*) Este incentivo aplica sólo para la subzona ZU6 (2)

Los proyectos de edificación y/o urbanización, que además de cumplir con el incentivo 1 establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza, cumplan con los incentivos 2, 3 o 5, podrán aplicar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones normativas de aplicación común señaladas en el cuadro (ii), en la Zona ZU6:

- Densidad Bruta Máxima : 1.100 hab/ha
- Coeficiente de Constructibilidad : 2,6

San Joaquín, Octubre 2023


  
 Jimena Thayer Vial  
 Asesora Urbanista  
 Municipalidad de San Joaquín