



Municipalidad San Joaquín

**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
"ZONA ZAPP (1) EN AV. SANTA ROSAVARAS MENA"**

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD, PARA AMPLIAR O
DOTAR DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
DE AGUAS SERVIDAS Y DE AGUAS LLUVIAS**

Junio 2023



A. Servicios de agua potable y alcantarillado

El estudio de Factibilidad Sanitaria de la Actualización del PRC aprobada por decreto alcaldicio N°2.838 y publicado en el Diario Oficial con fecha 06 de noviembre 2019, 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.

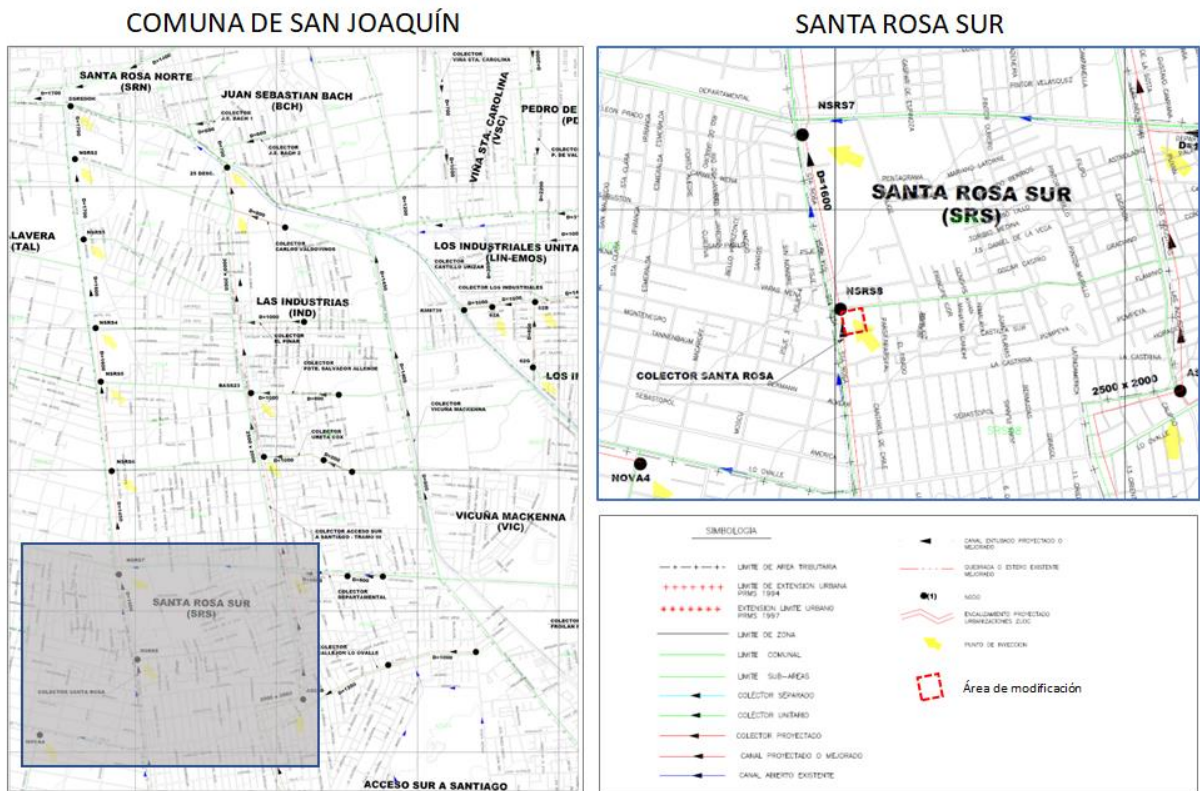
Para el área de modificación de esta modificación al PRC, conforme al incremento habitacional proyectado de 122 viviendas y de acuerdo a las condiciones de abastecimiento de agua potable y servicio de evacuación de aguas servidas, de la Concesionaria Aguas Andinas S.A., el incremento no es significativo 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. mediante oficio ordinario N°1200-82 del alcalde de San Joaquín de fecha 05 de julio de 2022, sin tener respuesta a la fecha.

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 particular en el área de influencia de esta modificación parcial al PRC.

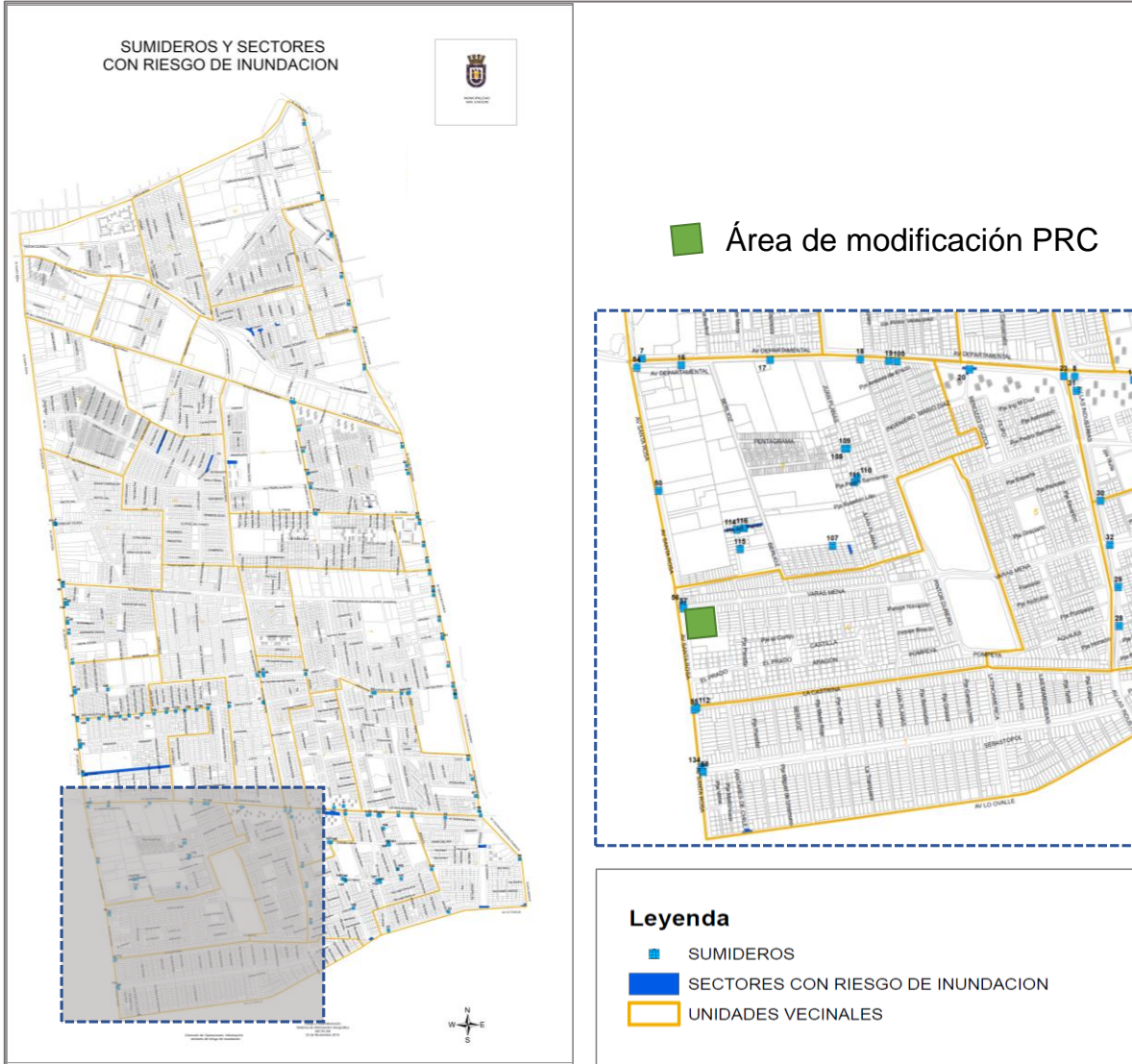
Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Santiago (Comuna de San Joaquín)



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

En el recuadro siguiente, donde se grafican los sumideros y sectores de riesgo de inundación por anegamiento en la comuna de San Joaquín, se observa que al nor-poniente del área de modificación se encuentra un sumidero que es objeto de mantenimiento periódico por la municipalidad de San Joaquín y que no existe sectores con anegamiento en el área.

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



Fuente: SIG San Joaquín, elaboración propia 2019

San Joaquín, junio 2023.

MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN
DEPTO. DE DESARROLLO URBANO
SECPLAC

Jimena Thayer Vial
Asesora Urbanista
Municipalidad de San Joaquín



Municipalidad San Joaquín
SECPLAN

ORD N°: 1200/ 82 -

ANT: No Hay

MAT: Solicita factibilidad de servicio para modificación parcial al PRC de San Joaquín, "Modificación zona ZAPP (1) en Santa Rosa/Varas Mena".

San Joaquín,

05 JUL 2022

DE: ALCALDE MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUIN

A: SR. GERENTE DE DESARROLLO COMERCIAL AGUAS ANDINAS S.A.

Mediante el presente solicito a usted la emisión de un certificado de factibilidad de ampliación del servicio de suministro de agua potable y alcantarillado para la modificación parcial al Plan Regulador de San Joaquín: "Modificación zona ZAPP(1) en Santa Rosa/Varas Mena".

El Proyecto de Modificación parcial al PRC considera el cambio de zonificación a un sector de la comuna de 0,53 hás., introduciendo en parte del área que actualmente es una zona industrial exclusiva, el uso residencial. Se considera igualmente la desafectación de su condición de bien nacional de uso público, un pasaje que se encuentra sin uso y permanece cerrado para evitar incivildades y la formación de microbasurales. Esta modificación se realiza con el objetivo principal de dar factibilidad a un proyecto de vivienda social, en una zona del PRC con densidad moderada y altura máxima de 6 pisos.

Para mayor detalle se adjunta un resumen de la modificación y estimación del potencial incremento habitacional que involucra.

Saluda atentamente a usted,



CRISTOBAL LABRA BASSA
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN

BJS/MMC/JTV

Distribución: Destinatario, Av. Pdte. Balmaceda 1398, Santiago
CC: SECPLAN, Oficina Partes.



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 y en particular la edificación de conjuntos de vivienda social.

Se requiere contar con los usos de suelo y normas urbanísticas adecuadas para que se pueda desarrollar un proyecto de vivienda social en el terreno ubicado en Av. Santa Rosa N°6048. El terreno se encuentra actualmente en una zona del plan regulador ZAPP (1), zona de actividad productiva preferente, que prohíbe el uso de suelo residencial, obstaculizando la concreción de un proyecto de vivienda social en un sitio eriazos que tiene impactos negativos en el medio ambiente y su entorno.

Además de este terreno, y con el objetivo de facilitar la regeneración urbana de este 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, como también la desafectación de su condición de bien nacional de uso público, del pasaje Islas Canarias, hoy cerrado porque es usado para incivildades y el acopio de microbasurales.

Con este cambio de zonificación, se fomenta una ocupación más eficiente del suelo con buenas opciones de conectividad, cercano a la red de corredor de transporte público 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.

Con el objeto de dimensionar los alcances de esta modificación, se estima una cabida máxima de la cantidad de habitantes que podrían habitar el área de modificación asumiendo un uso de suelo de vivienda del 75% y una superficie total bruta de 8.138 m², la cual incluye la totalidad del pasaje desafectado. Con esto, la cantidad máxima estimada de habitantes para el área de modificación sería de 488 habitantes o el equivalente a 122 viviendas.

Tabla 18 Estimación de densidad del área de modificación, situación actual y propuesta.

	Superficie bruta* (hás)	Superficie vivienda** (75%)	Densidad bruta (hab./hás)	Cant. Máxima habitantes	Diferencia con situación actual
En franja de zona ZU2a (1) (situación actual)	0,135	0,135	300	41	0
ZU6 (2) Área modificación (situación propuesta)	0,814	0,610	800	488	447

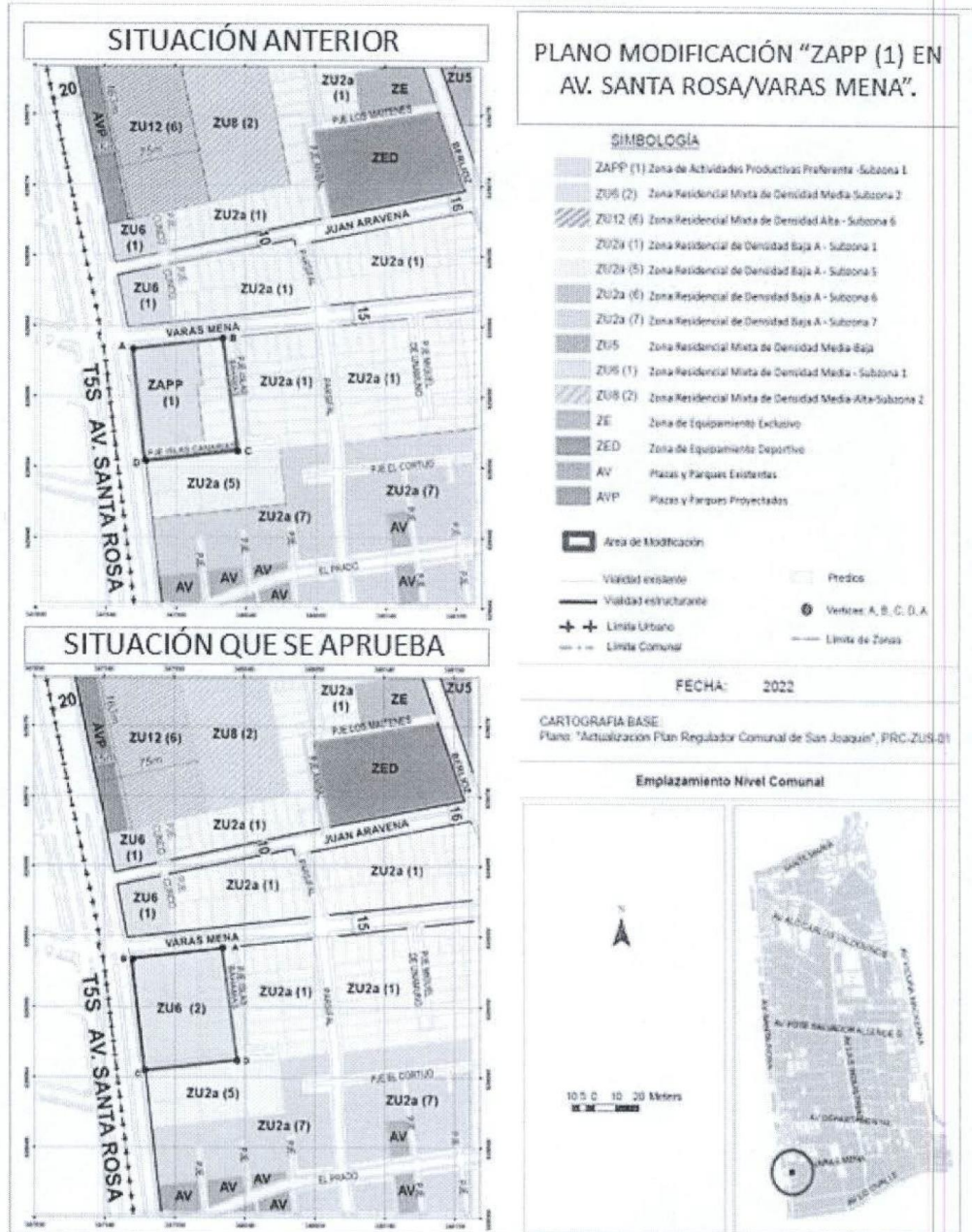
*Considera superficie predial más la vía pública hasta el eje.

**No aplica para ZU2a (1) ya que se ubica frente a un pasaje donde el uso permitido es sólo de vivienda.

Es importante relevar también, que esta modificación parcial al instrumento de planificación es objeto de una evaluación ambiental estratégica (EAE), la cual se desarrolla conforme a la ley N°19.300 Ley de Bases del Medio Ambiente y el D.S. N°32/15 del MMA, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.



Modificación de plano PRC-ZUS-01



Fuente: Elaboración propia.



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
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

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1.200 m ²
Altura máxima de edificación	21 m
	6 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m
	2 pisos
Densidad Bruta Máxima	800 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2
Sistema de agrupamiento	Aislado - Continuo
Profundidad de agrupamiento continuo	30% 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.



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

ZU6 Zona Residencial Mixta de Densidad Media	Subzonas	Antejardines (m)
	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 subzona ZU6 (1):

Normas Urbanísticas	Incentivo 1	Incentivo 3	Incentivo 4	Incentivo 5
Densidad Bruta Máxima (Hab/ha)	1.000	850	1.000	850
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	2,2	2,4	2,2

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 3, 4 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 : 1.050 hab/ha
- Coeficiente de Constructibilidad : 2,6

b) Para subzonas ZU6 (2), ZU6 (3) y ZU6 (4):

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