

RESUMEN EJECUTIVO

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN

Enero de 2019



1 ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN.

La presente modificación del Plan Regulador Comunal de San Joaquín (PRC) surge ante la necesidad de actualizar un proyecto urbano, que cuenta con 23 años desde su elaboración y ha experimentado diversas modificaciones parciales sin una proyección integral de desarrollo urbano hacia el futuro; es un instrumento fragmentado y desactualizado que contiene disposiciones poco claras que ya no se ajustan a derecho, dificultándose su aplicación en perjuicio de los vecinos.

El PRC vigente, no recoge las condiciones del desarrollo urbano actual y las oportunidades de crecimiento, como son la diversificación de las actividades económicas, con actividades productivas de bajo impacto, y la construcción de conjuntos habitacionales para satisfacer la demanda de la comuna por vivienda, respetando los sectores residenciales existentes.

La estructura original del PRC aprobado el año 2000, incluyó amplias zonas industriales exclusivas, herencias de las antiguas manufacturas que se levantaron en este sector de la ciudad entre los años 1950 y 1960, sin que el proceso de planificación tomara en cuenta los cambios estructurales de la economía que terminaron con la industria manufacturera y tampoco las nuevas exigencias ambientales que expulsaron la actividad productiva restante hacia la periferia del área urbana. Como resultado de estos procesos, a comienzos de los años 2000, el territorio comunal de San Joaquín contaba con amplias zonas de origen industrial en desuso que provocaban deterioro ambiental y la caída de la economía local.

Frente a este escenario de cambios funcionales del territorio local y en consideración de las ventajas comparativas de la privilegiada ubicación pericentral de San Joaquín, se inició un proceso de renovación urbana basada en la reconversión de suelos industriales y densificación residencial. Se realizaron modificaciones al PRC en áreas específicas del norte de la comuna (2003) y en el eje de Av. Vicuña Mackenna (2005), que a la fecha han convertido 77 hectáreas de uso industrial exclusivo a uso residencial mixto, un 37% de la superficie total neta de las zonas industriales exclusivas del año 2002.

Si bien se promueve la continuidad de las actividades productivas en la comuna, siempre y cuando se asegure una actividad productiva “limpia”, libre de contaminación y amigable con su entorno, han quedado desocupados varios terrenos que en el PRC aún son de uso industrial exclusivo. Con el fin de generar usos de suelo más intensivos, y provocar procesos de reconversión se requiere eliminar las zonas industriales exclusivas en desuso y definir normativas adecuadas, para permitir la convivencia entre las actividades productivas y residenciales, generando zonas mixtas donde los cambios de uso puedan darse en forma progresiva, conforme a los procesos de competitividad de las actividades y el desarrollo inmobiliario.

Por otro lado, es preciso fomentar y generar las condiciones para que se puedan seguir construyendo conjuntos de vivienda social, tal como ha sido hasta ahora en forma puntual y parcial, mediante la aplicación de planos seccionales al PRC, conforme al artículo 2.1.14 de la OGUC. En San Joaquín existen 35 comités de allegados que agrupan a cerca de 3.000 familias, junto a las cuales se deben buscar terrenos que reúnan las condiciones para ser edificados con proyectos de vivienda social e integración social.

Las modificaciones parciales como también algunos planos seccionales permitieron, incrementar la oferta del stock de viviendas de la comuna y atraer nuevas actividades de servicio a la comuna. Sin embargo, en el afán de incentivar nuevos proyectos inmobiliarios, las nuevas zonas del plan regulador fueron proyectadas de forma excesivamente permisiva, generándose edificaciones muy altas (hasta 36 pisos), que provocan impactos negativos en su entorno, como zonas de sombra y congestión de tránsito. Estas nuevas zonas del PRC se extienden también en sectores residenciales consolidados, por lo que existe aprensión de los vecinos frente a la posibilidad de que se puedan construir edificios del mismo tipo al interior de sus barrios.

Con el objeto de revertir los posibles efectos de esta normativa demasiado permisiva, se han realizado desde el año 2013 a la fecha dos modificaciones parciales, que limitan la altura de edificación y disminuyen la densidad y coeficiente de constructibilidad. Esta intervención fragmentada, conforme a la voluntad de aprovechar oportunidades de desarrollo en algunos sectores específicos de la comuna, generó un plan regulador fragmentado, donde no existe planificación territorial con una visión integral que reúna las diversas realidades comunales y pueda promover el desarrollo armónico de la comuna y sus habitantes.

Con el Anteproyecto que se presenta a continuación se ha determinado fijar como altura máxima los 12 pisos de edificación, lo cual comprende al 1,7% de las propiedades de la comuna, quedando por el otro lado, con 2 pisos de altura máxima de

edificación, el 90% de las propiedades. En cuanto a las zonas de altura intermedia, de 4, 5, 6 y 8 pisos, éstas representan al 7,5% de los terrenos.

2 OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS DEL PLAN.

Los objetivos de planificación expresan las metas y fines que persigue el plan para conseguir la resolución de los problemas detectados en el diagnóstico estratégicos incluidos los factores críticos de decisión, y expresan un primer enunciado de propósito para la resolución de un problema. Los Objetivos Estratégicos de Planificación se compone de una Visión De desarrollo, la cual es "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". Además de 9 objetivos:

- **Objetivo 1.** Aprovechar la UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y EL STOCK DE SUELO DISPONIBLE, para dinamizar el desarrollo urbano, en favor de la INTEGRACIÓN SOCIAL
- **Objetivo 2.** Proteger el patrimonio urbano, arquitectónico, y social de los barrios.
- **Objetivo 3.** ORDENAR LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS de bajo impacto, integrándolas armónica y funcionalmente con las áreas residenciales de la comuna.
- **Objetivo 4.** APROVECHAR LAS ÁREAS INDUSTRIALES OBSOLETAS, mediante una propuesta de RECONVERSIÓN de usos, para aumentar las áreas verdes y la oferta habitacional.
- **Objetivo 5.** Posibilitar la sostenibilidad económico-productiva de la industria de impacto mayor que permanece en la comuna, PROPICIANDO LA COMPATIBILIDAD con el resto de los usos urbanos.
- **Objetivo 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.
- **Objetivo 7.** Desarrollar una RED DE ESPACIOS PÚBLICOS INTEGRADA, JERARQUIZADA Y FUNCIONAL, mediante una buena gestión de suelo privado y disponibilidad de recursos para su materialización.
- **Objetivo 8.** Mejorar la accesibilidad de las centralidades comunales (existentes y nuevas), mediante una configuración de TRAMA VIAL que mejore la conectividad vehicular Y UN SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS ESTRUCTURADO Y CONTINUO que mejore la movilidad no motorizada.
- **Objetivo 9.** PROPONER UNA DENSIFICACIÓN CONTROLADA de la comuna (aumentar gradualmente la población), con densidades habitacionales que respeten las aptitudes actuales del territorio, minimizando las externalidades ambientales, funcionales y paisajísticas de los proyectos inmobiliarios en altura.

Por otro lado, 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). 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.

Objetivos Ambientales

Objetivos Ambientales	Relacionado con el Objetivo de Planificación
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.	Reconversión de usos de suelos industriales exclusivos a mixtos generando subcentros comerciales y de equipamiento. Aprovechar las potenciales reconversiones de uso de suelo y la localización de actividades más adecuada en función de las dinámicas tanto de la ciudad como de las necesidades locales de vivienda y las características de los barrios históricos de la comuna.
	Compatibilizar las distintas actividades en el territorio, y generar una calidad morfológica que agregue calidad y unidad al conjunto.
	Proponer acciones o estrategias con el fin de dar solución a los problemas de coexistencia entre los barrios residenciales y los sectores productivos, y resaltar a la vez aquellos sectores que constituyan un valor ambiental.
	Reconocer la función de la comuna en el territorio metropolitano para la generación de normas urbanísticas que tiendan a compatibilizar su desarrollo urbano a escala intercomunal y local.

Objetivos Ambientales	Relacionado con el Objetivo de Planificación
	Definir la vocación territorial de cada enclave comunal, distinguiendo sus particularidades, funciones y potencial de desarrollo.
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.	<p>Propender a un estilo de crecimiento y ocupación del suelo, que genere una calidad morfológica que agregue armonía al conjunto del desarrollo urbano comunal; en función de las políticas y criterios adoptados, de conformidad a los modelos de desarrollo comprometidos.</p> <p>Contar con espacios públicos seguros, que incluyan todas las modalidades de desplazamiento y propendan al encuentro vecinal y cultural.</p>
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.	<p>Protección de la vida de barrio y las áreas patrimoniales. Reconocer y proteger los barrios o áreas de valor patrimonial y cultural otorgándoles normas urbanísticas específicas que se recojan en una zonificación especial y/o de conservación histórica.</p> <p>Definir estrategias que se plasmen en normas o zonas especiales, para preservar la identidad cultural y patrimonio edificado, en áreas y/o barrios previamente identificados, de modo a conservar sus características originales y evitar posibles demoliciones o intervenciones urbanas indeseables</p> <p>Valorar y mejorar las condiciones del entorno natural y mitigar los posibles conflictos ambientales.</p>
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.	<p>Proponer una estructura de vialidad y espacios públicos que mejoren la movilidad local y su conexión con el sistema vial metropolitano.</p> <p>Favorecer la consolidación de subcentros de equipamientos y servicios en la comuna a fin de garantizar la accesibilidad equitativa de la población a servicios urbanos</p>

3 ZONAS DEL PLAN

La aplicación de las normas urbanísticas se realiza preferentemente a través de una zonificación, conformada por unidades espaciales denominadas zonas o subzonas cuando estas se desagregan en unidades inferiores aludiendo a la aplicación de precisiones en determinadas normas urbanísticas. A continuación, como introducción se detalla la superficie de cada una de las zonas que se describirán posteriormente.

Categoría	Sigla	Zonas	Sup. (ha)	Sup. (%)
Zonas de desarrollo urbano	ZU2a (1)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 1	160,33	19,81%
	ZU2a (2)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 2	2,73	0,34%
	ZU2a (3)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 3	9,75	1,20%
	ZU2a (4)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 4	2,01	0,25%
	ZU2a (5)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 5	226,38	27,97%
	ZU2a (6)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 6	40,64	5,02%
	ZU2a (7)	Zona Residencial de Densidad Baja A - Subzona 7	9,90	1,22%
	ZU2b (1)	Zona Residencial de Densidad Baja B - Subzona 1	14,84	1,83%
	ZU2b (2)	Zona Residencial de Densidad Baja B - Subzona 2	25,16	3,11%
	ZU4	Zona Residencial Mixta de Densidad Baja	2,73	0,34%
	ZU5	Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Baja	3,90	0,48%
	ZU6 (1)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 1	37,70	4,66%
	ZU6 (2)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 2	37,23	4,60%
	ZU6 (3)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 3	0,72	0,09%
	ZU6 (4)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media - Subzona 4	1,36	0,17%
	ZU8 (1)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta - Subzona 1	5,39	0,67%
	ZU8 (2)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta - Subzona 2	2,47	0,31%
	ZU8 (3)	Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta - Subzona 3	5,71	0,71%
	ZU12 (1)	Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 1	32,71	4,04%
	ZU12 (2)	Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 2	9,56	1,18%
ZU12 (3)	Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 3	9,90	1,22%	
ZU12 (4)	Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 4	8,33	1,03%	
Subtotal Zonas de desarrollo urbano			649,45	80,25%

Categoría	Sigla	Zonas	Sup. (ha)	Sup. (%)
Zonas especiales.	ZAP (1)	Zona de Actividades Productivas Preferentes - Subzona 1	27,95	3,45%
	ZAP (2)	Zona de Act. Prod. Preferentes y Equipamiento - Subzona 2	7,61	0,94%
	ZAP (3)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Densidad Alta - Subzona 3	17,41	2,15%
	ZAP (4)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Dens. Media-Alta - Subzona 4	1,73	0,21%
	ZAP (5)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Dens. Media-Baja - Subzona 5	9,33	1,15%
	ZAP (6)	Zona de Actividades Productivas y Equipamiento - Subzona 6	3,47	0,43%
	ZAP (7)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Densidad Alta - Subzona 7	2,58	0,32%
	ZE	Zona de Equipamiento Exclusivo	18,29	2,26%
	ZED	Zona de Equipamiento Deportivo	4,95	0,61%
	ZI	Zona de Infraestructura Energética	0,82	0,10%
Subtotal Zonas especiales.			94,14	11,63%
Plazas, parques y áreas verdes	ZAV	Zonas áreas verdes	4,55	0,56%
	AV	Áreas verdes existentes	31,48	3,89%
	AVI	Áreas verdes intercomunales	29,63	3,66%
Subtotal zonas Plazas, parques y áreas verdes			65,66	8,11%
Total general			835,119	100,00%

Respecto de las zonas anteriormente expuestas cabe mencionar que la principal característica que las define es la altura máxima de edificación, como el elemento que según los objetivos estratégicos del Plan es de mayor relevancia por lo cual se exponen a continuación las alturas máximas de edificación de cada zona.

Resumen de alturas de las zonas del Plan

Categoría	Sigla	Zonas	Altura máxima en pisos de uso residencial	Altura máxima en pisos de otros usos
Zonas de desarrollo urbano	ZU2a	Zona Residencial de Densidad Baja A	2 pisos	2 pisos
	ZU2b	Zona Residencial de Densidad Baja B	2 pisos	2 pisos
	ZU4	Zona Residencial Mixta de Densidad Baja	4 pisos	4 pisos
	ZU5	Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Baja	5 pisos	5 pisos
	ZU6	Zona Residencial Mixta de Densidad Media	6 pisos	6 pisos
	ZU8	Zona Residencial Mixta de Densidad Media-Alta	8 pisos	8 pisos
	ZU12	Zona Residencial Mixta de Densidad Alta - Subzona 1	12 pisos	12 pisos
Zonas especiales.	ZAP (1)	Zona de Actividades Productivas Preferentes - Subzona 1	-	5 pisos
	ZAP (2)	Zona de Act. Prod. Preferentes y Equipamiento - Subzona 2	-	5 pisos
	ZAP (3)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Densidad Alta - Subzona 3	12 pisos	5 pisos
	ZAP (4)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Dens. Media-Alta - Subzona 4	8 pisos	5 pisos
	ZAP (5)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Dens. Media-Baja - Subzona 5	5 pisos	5 pisos
	ZAP (6)	Zona de Actividades Productivas y Equipamiento - Subzona 6	-	8 pisos
	ZAP (7)	Zona de Act. Prod. y Vivienda de Densidad Alta - Subzona 7	12 pisos	5 pisos
		ZE	Zona de Equipamiento Exclusivo	
	ZED	Zona de Equipamiento Deportivo		2 pisos

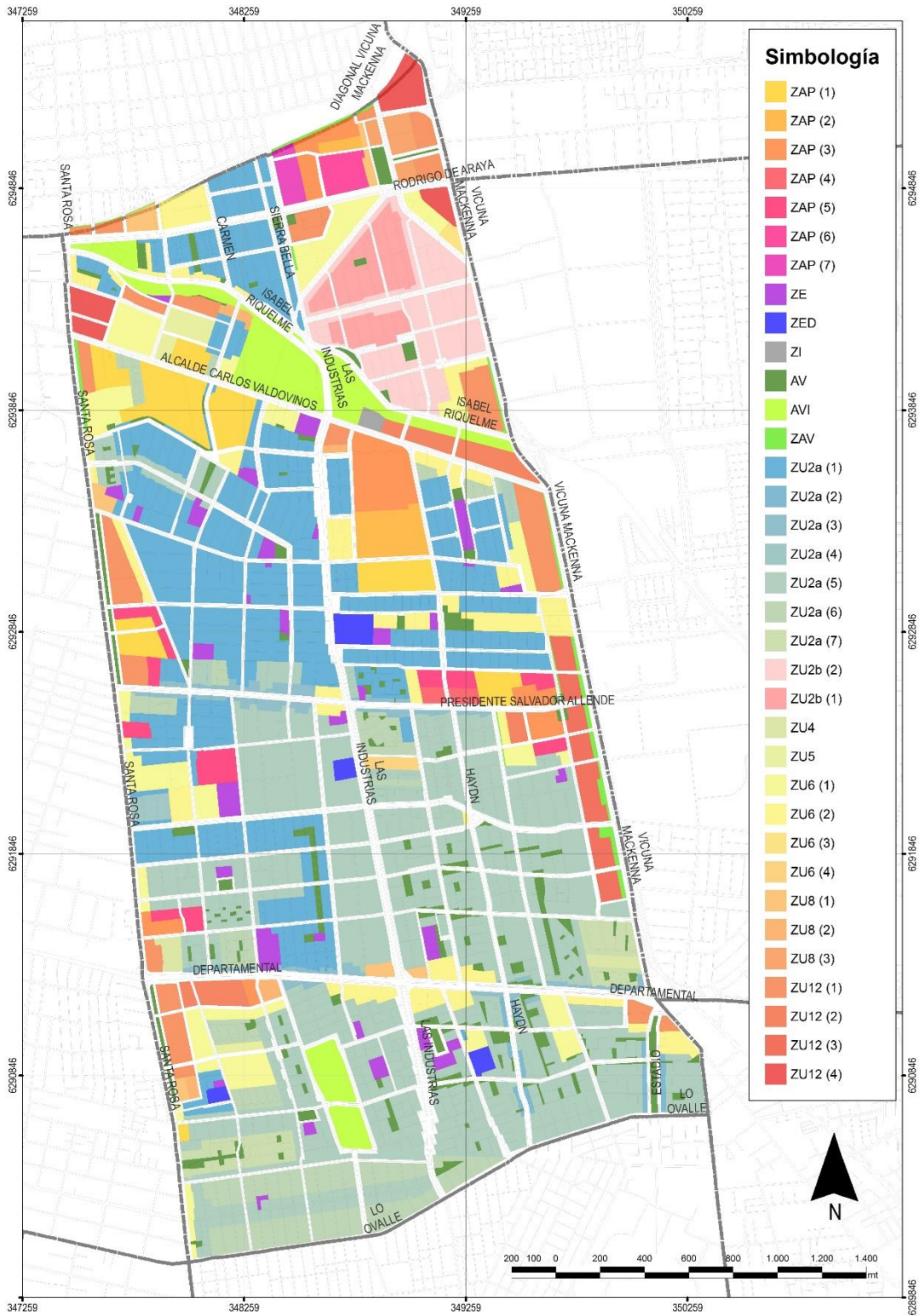
Un segundo factor de importancia para el Plan es la inclusión de incentivos normativos a la construcción de proyectos de vivienda social e integración, mediante la posibilidad de aumentos de los coeficientes de constructibilidad y de la densidad máxima con la condición de incluir un mínimo de un 20% de vivienda social o subsidiada en los proyectos a través de sus permisos de edificación, considerando los siguientes aumentos por zona.

Incentivos normativos

ZONA	Sin Incentivos Normativo		Con Incentivos Normativo	
	Densidad	Constructibilidad	Densidad	Constructibilidad
ZU4	500	1,8	600	2,0
ZU5	700	2,0	800	2,4
ZU6	800	2,0	1.000	2,4
ZU8	1.200	2,5	1.400	3,0
ZU12	1.500	3,2	2.000	4,0

Finalmente, se resumen la ubicación de las zonas antes mencionadas en la siguiente ilustración:

Resumen distribución de zonas y subzonas del Plan



Los detalles del Plan serán expuestos en las fechas y locaciones detalladas en los antecedentes que complementan este resumen.