



## RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL “SECTOR MADECO-MADEMSA”

### 1 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación parcial al Plan Regulador de San Joaquín se realiza en función de requisitos particulares para el desarrollo urbano y social del área de modificación, conforme a la política habitacional del Municipio y de acuerdo a plazos acotados, con el objetivo de postular un conjunto de viviendas sociales a subsidio habitacional, en un terreno de propiedad municipal.

El terreno objeto de esta modificación, ha sido adquirido por el Municipio con fondos de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (Ministerio del Interior) con el propósito de desarrollar un proyecto habitacional que garantice la permanencia de las familias con necesidad de vivienda y escasos recursos en la misma comuna, ocupando un terreno eriazo en el centro de la ciudad y evitar la expansión urbana con la edificación de viviendas sociales en zonas periféricas. La zonificación del plan regulador vigente en el sector establece una densidad habitacional y una constructibilidad que corresponden a las condiciones de origen del loteo, en la Población “Mademsa”, con edificación continua de 2 pisos. Esta normativa urbana, no permite un uso eficiente del predio en función de los objetivos mencionados anteriormente, por lo que se plantea, mediante la presente modificación, incrementar la densidad habitacional y constructibilidad, cuidando de no afectar el medio ambiente construido, con las posibles externalidades funcionales y repercusiones ambientales que esto pueda implicar.

### 2 ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El área de modificación, de una superficie de 1,3 hectáreas, se encuentra ubicada, en el “territorio 4” de San Joaquín, a unos 200 metros al poniente de Av. Santa Rosa, entre las calles Pedro Mira por el norte, Diego de Meza por el oriente, Ureta Cox por el sur y Cristóbal de Erazo por el poniente. El Municipio adquirió el terreno con el apoyo financiero de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y está desarrollando, en conjunto con la Unión Comunal del Comité de Allegados, un proyecto de conjunto habitacional para viviendas sociales. El predio es parte de la “Población Mademsa”, que junto con la “Población Madeco” constituyen un barrio de origen obrera, de las manufactureras del mismo nombre.

El terreno que era una antigua cancha de fútbol perteneciente a la cooperativa de trabajadores de la empresa “Mademsa” se vendió luego a un particular que lo tuvo subutilizado durante varios años, ocupándolo como estacionamiento de camiones y autos.



### Área de modificación, Poblaciones Madeco-Mademsa.



Fuente: elaboración propia, 2018

## 3 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR

### 3.1. Plan Regulador Vigente (Situación actual)

El Plan Regulador Comunal de San Joaquín fue aprobado por Resolución N° 7 de fecha 3 de marzo de 2000, del Gobierno Regional Metropolitano (D.O. 22.05.2000).

El instrumento comunal cuenta desde su aprobación con 18 modificaciones y 6 Planes Seccionales.

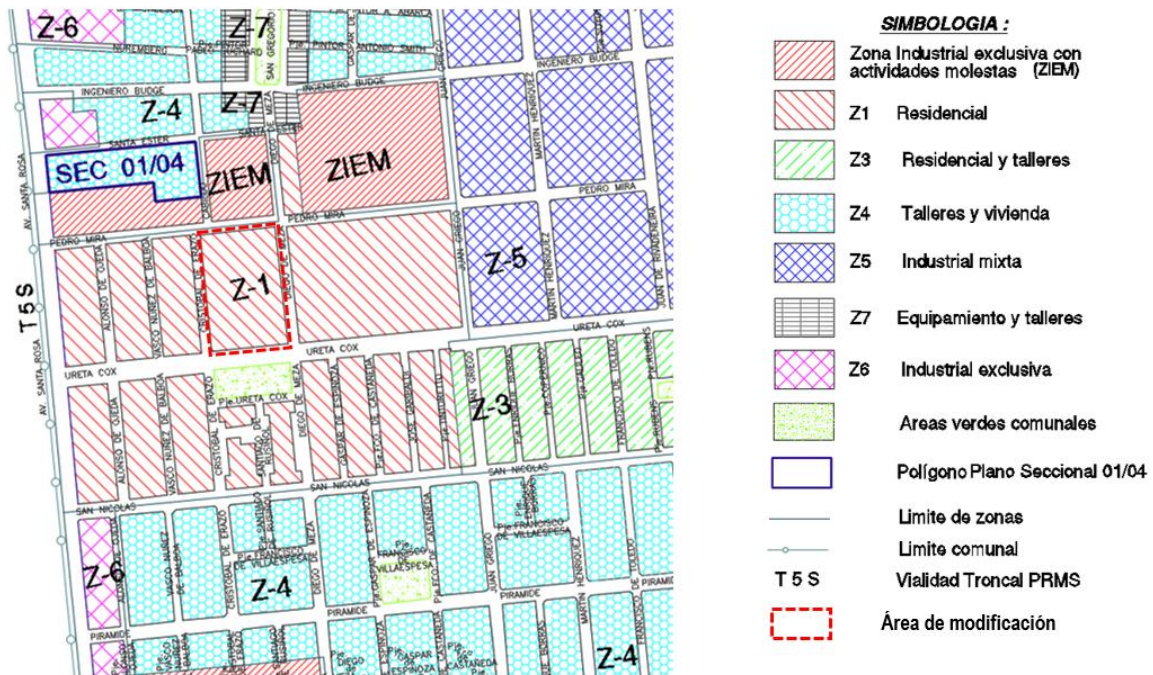
El área de modificación se encuentra en una zona Z-1 "Residencial" del plan regulador comunal vigente, donde se aplican las siguientes normas urbanísticas:



**Zona Z-1. Residencial.**

		USOS DE SUELO		
		RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTOS	SERVICIOS PROFESIONALES, ARTESANALES INOFENSIVOS ANEXADOS A LA VIVIENDA
<b>NORMA URBANÍSTICA</b>	<b>Permitidos</b>	Vivienda	Salud, Educación, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, áreas verdes, servicios profesionales y comercio minorista.	Servicios artesanales calificados en categoría 1.
	<b>Prohibidos</b>		Equipamientos no mencionados como permitidos. Edificios y playas de estacionamientos.	Actividad productiva no mencionada como permitida. Centros de reparaciones y servicios automotrices
	<b>AGRUPAMIENTO</b>	Aislado o Pareado	Aislado o Pareado	Aislado o Pareado
	<b>CONSTRUCTIBILIDAD</b>	1,2	1,2	1,2
	<b>OCUPACIÓN DE SUELO</b>	60%	50%	60%
	<b>SUPERFICIE PREDIAL MINIMA</b>	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
	<b>DENSIDAD BRUTA MINIMA</b>	68 Hab./há.		
	<b>DENSIDAD BRUTA MÁXIMA</b>	450 Hab./há.		
	<b>ALTURA EDIFICACIÓN</b>	Art. 2.6.3 OGUC		
	<b>ADOSAMIENTO</b>	Art. 2.6.3 OGUC		
<b>DISTANCIAMIENTO</b>	Art. 2.6.3 OGUC			
<b>RASANTES</b>	Art. 2.6.3 OGUC			
<b>ANTEJARDINES</b>	3,0 m.			
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Zona D art. 7.1.2.1 PRMS			

**Extracto Plano Regulador vigente, área de modificación.**





La zona Z1 establece parametros de densidad bruta de 450 hab/ha, una altura de edificación en base al artículo 2.6.3 de la OGUC, en función de la rasante a 70°. Se permite agrupamiento aislado o pareado y un coeficiente de constructibilidad de 1,2 y la altura máxima está condicionada por las rasantes.

### 3.2. Situación Propuesta

Se propone cambiar la zonificación de la actual zona Z-1 “Residencial” del plan regulador vigente por la zona Z-1A “Residencial” que tiene las mismas condiciones urbanísticas que la primera, a excepción de la densidad, constructibilidad y superficie predial mínima.

#### Zona Z1-A Residencial

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades (1)	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	Hogares de acogida	Todos	-
Equipamiento	Científico	Todos	-
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Discotecas.
	Culto y cultura	Todos	-
	Deporte	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios.
	Educación	Todos	-
	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	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria, talleres, almacenamiento y bodegaje	Calificadas como inofensivas.	Calificadas como molestas contaminantes o insalubres y peligrosas
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN			
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)		800	
Coeficiente de constructibilidad		2	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )		1.200	
Altura máxima de edificación (m)		21	
Altura máxima de edificación (pisos)		6	
Altura Máxima de edificación Continua (m)		3,5	
Altura Máxima de edificación Continua (pisos)		1	
Coeficiente de ocupación de suelo		0,6	



<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>Profundidad de agrupamiento continuo</b>	40% del deslinde
<b>Adosamiento</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 de sitios eriazos o propiedades abandonadas que enfrenten espacios públicos, deberán tener una altura no inferior a 3m, y un 80% de transparencia.
<b>Sistema de Agrupamiento</b>	Aislado y continuo.
<b>Antejardines (m)</b>	3

Con esto, se incrementa el índice de constructibilidad en un 78%, de un valor de 1,2 a 2,2, y la densidad habitacional bruta máxima, varía en un 83% adicional, de 450 a 800 habitantes por hectárea. La superficie predial se aumenta de 200 a 250 m<sup>2</sup> para los usos de vivienda y servicios artesanales, y de 300 a 600 m<sup>2</sup> para los usos de equipamiento permitidos.