



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN RESEÑA DEL PLAN

Septiembre 2019



1 RESEÑA

El proceso de actualización del Plan Regulador Comunal se orientó bajo la visión de desarrollo proyectada por el municipio para la comuna sustentada en *“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”*. En ese sentido, se identificaron 7 temas claves que fueron abordados en el desarrollo del Plan:

1. Densificación sustentable: Orientado establecer un modelo de ocupación residencial que armonice con el contexto de los barrios, evitando de esta forma los efectos descontrolados de la densificación en altura, que se había venido observando en varios sectores de la comuna. Este propósito se alcanza mediante el establecimiento de límites a la altura de edificación (12 pisos máximo), procurando además una gradualidad entre los sectores de mayor densidad y los barrios tradicionales de la comuna.
2. Reconocimiento patrimonio social: En consonancia con el tema anterior, el plan regulador procura conservar los elementos morfológicos de las edificaciones de las áreas residenciales tradicionales, como una forma de conservar los elementos que constituyen la vida social y comunitaria de los barrios, colocando el énfasis en políticas de regeneración urbana que apunten al mejoramiento de los espacios públicos.
3. Reconversión Industrial: El plan regulador, se hace cargo de plantear una propuesta urbanística sustentable, para el desarrollo de los grandes predios industriales que hoy se encuentran en proceso de abandono, deterioro y/o transformación, incorporando en ellos usos residenciales y de equipamientos y en algunos casos actividades productivas **inofensivas** que procuran armonizar con los barrios colindantes.
4. Integración social urbana: El plan regulador hace suyo el compromiso de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda para todas y todos los vecinos de la comuna, mediante el establecimiento de normas urbanísticas que permiten la materialización de proyectos de viviendas social orientados a grupos vulnerables en distintos sectores de la comuna con aptitud para la concreción de proyectos habitacionales de interés social.

Complementariamente el plan regulador incorpora beneficios e incentivos normativos, que posibilitan la generación de cuotas de vivienda a los nuevos proyectos inmobiliarios de manera de permitir el acceso a viviendas que califiquen para obtener subsidios del Estado, favoreciendo el acceso a vivienda de los segmentos medios de la población.

5. Conectividad vial entre barrios El plan se hace cargo de reconocer claramente el sistema de espacios públicos, incorporando medidas que propenden a mejorar la accesibilidad y conectividad entre los distintos barrios, a través de aperturas y ensanches de vías de circulación.
6. Compatibilidad de usos y acceso equitativo a servicios y equipamientos para la población, mediante normas que favorecen la distribución de usos de suelo equilibrada.
7. Espacios públicos: El plan propone un proceso de regeneración urbanísticas en los principales ejes de estructuración metropolitana Santa Rosa y Vicuña Mackenna, mediante una propuesta de renovación urbana y la creación de franjas de espacio público destinados a áreas verdes públicas y privadas, en los frentes edificados que mejoren la condición espacial y de áreas verdes, circulación peatonal y aproveche la presencia de importantes sistemas de transporte público..

El nuevo Plan Regulador para la comuna de San Joaquín, cuenta con un **Plano de Zonificación**, que se compone por diversas zonas y subzonas para las cuales se establecen normas, que nos indican “qué y cómo se debe construir”, estas normas aparecen señaladas en la **Ordenanza del Plan** y definen los usos del suelo que se permiten o prohíben (residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura, áreas verdes y espacios públicos) así como las condiciones de urbanización y edificación (altura, densidad, coeficiente de ocupación del suelo y de constructibilidad, entre otras) que se deben cumplir en cada zona. Cuenta con una **memoria explicativa** que señala los fundamentos y explica con mas detalles los alcances de las normas que establece el plan.

Para el logro de los propósitos antes dichos, el Plan se divide en 11 zonas y sus respectivas subzonas que dan cuenta de la realidad de cada sector, barrio, villa o población en que está compuesta la comuna y se distribuye de la siguiente forma:

1. Las **zonas de desarrollo urbano** son aquellos sectores de la comuna destinados a recibir el desarrollo residencial mixto preferente, vale decir, viviendas y equipamientos en tres escalas de densidad; densidad baja con altura de edificación de 2 y 4 pisos y que abarcan 76% de la superficie de las zonas destinadas a vivienda y equipamiento de la comuna, zonas con densidad media con alturas de edificación de 5, 6 y 8 pisos de altura y que cubren un 14% de la superficie de las zonas destinadas a uso residencial y equipamientos, y finalmente sólo en un **10% de la superficie de las zonas destinadas a vivienda y equipamiento se consideran la alta densidad que tienen una altura máxima de 12 pisos**, las que están ubicadas en avenidas principales del sistema metropolitano y que cumplan con determinados criterios (porcentaje de áreas verdes, estacionamientos por grupo familiar, acceso a subsidio, etc.).
2. Las **zonas especiales** son las áreas urbanas destinadas preferentemente al equipamiento, actividades productivas que abarcan un total de 87 has aproximadamente. Entre estas destacan, zonas de equipamiento o infraestructura exclusivos (ZE, ZED y ZI); zonas de actividades productivas preferentes (ZAP), que reconocen las industrias, almacenamiento y bodegaje inofensivos existentes, así como equipamientos de distinto tipo; y zonas de actividades productivas de reconversión (ZAP), que corresponden a las zonas que actualmente presentan usos industriales o talleres, en las cuales se considera a futuro como terrenos que pueden acoger usos residenciales, con densidades que armonizan con los barrios aledaños.
3. En términos de **plazas, parques y áreas verdes**, el plan considera aproximadamente 60 ha de áreas verdes que equivalen a un 8% de la superficie urbanizable y se distribuidas en 5 tipologías: parques intercomunales (AVI1 y AVI2), plazas y parques existentes y proyectados (AV y AVP respectivamente) y zonas de áreas verdes (ZAV) de carácter privado. Importa señalar que el sistema de espacios públicos y áreas verdes propuesto por el Plan, se orienta a garantizar un acceso equitativo a dichos espacios por parte de la población de la comuna.

En el caso de los **parques intercomunales**, el Plan reconoce aquellas áreas destinadas a resguardar elementos de valor natural incorporadas al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación del PRMS, correspondientes al Parque Víctor Jara – Parque Isabel Riquelme y al Parque La Castrina.

Con relación a las **áreas verdes**, el Plan reconoce tanto aquellas incorporadas al catastro municipal, que ya son bienes nacionales de utilidad pública, como aquellos terrenos que son declarados de utilidad pública con la entrada en vigencia del Plan, entre los que destacan el parque lineal Santa Rosa, plazas y plazoletas, áreas verdes lineales y el parque de Av. Estadio.

Por último se encuentran las **zonas de áreas verdes**, con las cuales se reconocen sectores puntuales al interior de los barrios así como las áreas verdes de borde de vías intercomunales, destinadas a mejorar las condiciones de ancho del espacio público de circulación en áreas donde se proyecta incremento en la densificación.

4. En términos de las **áreas restringidas al desarrollo urbano**, el Plan reconoce las áreas recurrentemente inundables AR(1) asociadas al Zanjón de la Aguada señalizadas en el PRMS. De igual forma, se reconocen como área no edificables el resguardo de infraestructura energética.

5. Se identifica inmueble sujeto **protección de recursos de valor patrimonial cultural** dentro de la comuna, correspondiente al Campo de Prisioneros Políticos Tres y Cuatro Álamos, ubicado en calle Canadá N° 5.351-5359, declarado Monumento Histórico mediante Decreto N° 208 de 27.11.2017 del Ministerio de Educación.

La nueva zonificación definida por el Plan, viene acompañada por una nueva **red vial estructurante** graficada en el **Plano de Vialidad y Espacios Públicos**, la cual se encuentra compuesta por las vías de nivel metropolitano (expresas y troncales), a las que se suman vías de nivel comunal (colectoras, de servicio y locales).

Importa señalar que la propuesta vial del Plan se basa en la conformación de una malla de vías colectoras que den soporte al desarrollo de las centralidades que se propone desarrollar y consolidar dentro de la comuna de San Joaquín, las cuales coinciden tanto con sectores de reconversión como Berlioz, como La Legua Emergencia y Plaza Valdivieso. Dicha malla se complementa con la adición de vías de servicio y locales, las que sumadas a aquellas de carácter intercomunal terminan de tejer la red vial estructurante de San Joaquín.

Finalmente, la Ordenanza del Plan Regulador de San Joaquín considera la incorporación a la norma de 5 incentivos o beneficios normativos a los nuevos proyectos que se localicen en las zonas de reconversión, estos se orientan a inducir el desarrollo o mejoramiento de espacios públicos; la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; y el cumplimiento de condiciones que contribuyan al mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana. De esta forma se establecen medidas destinadas a que el sector privado participe directamente en el mejoramiento de los bienes públicos urbanos y contribuya a la inclusión social, para lograr de esta forma una comuna con buenos estándares urbano y con mayor cohesión social. .