

Sr. ACR
VMV
JCF -



Este Dcto llegó a
Boleto Vrs conme A Ho

San Joaquín, Junio de 2011

Estimado(a) Sr(a) DIRECCION GRAL DE METRO

A través de la presente quisiera comunicar a usted la propuesta de modificación de las condiciones de uso de suelo y normativa urbana de los terrenos ubicados en Av. Salvador Allende N° 76 y N° 92, esquina calla Canadá, de una superficie aproximada total de 34.000m², los cuales se encuentran próximos a su propiedad.

Este cambio obedece a nuestra política de reconversión de zonas industriales contaminantes en zonas residenciales que tiene como fin evitar el abandono y deterioro de terrenos de origen industrial, que por razones ambientales deban trasladarse a sitios más apropiados para la actividad productiva. Además, esta reconversión maximiza la utilización de la infraestructura urbana y las condiciones de accesibilidad existentes.

El Plano Seccional propuesto asigna a los terrenos mencionados, los usos y condiciones urbanísticas de la zona Z-14 "Residencial mixta con equipamiento y talleres" del Plan Regulador Comunal de San Joaquín. Este cambio permite entre otros usos, como comercio y equipamiento, la construcción de edificios en altura destinados a vivienda.

Para más detalle usted podrá consultar los documentos adjuntos y/o comunicarse con Asesoría Urbana de la Secretaría de Planificación de la Municipalidad al fono 8108352.

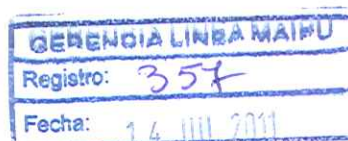
Si usted desea formular observaciones a este proceso, regulado por el artículo 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tiene la facultad de hacernos llegar sus comentarios por escrito, antes de 15 días corridos desde la fecha de emisión de la presente carta, a la Oficina de Partes de la Municipalidad, Av. Santa Rosa 2606, 2° piso.

Concluido el trámite anterior, el Proyecto de Plano Seccional deberá ser presentado al Honorable Concejo Municipal para su aprobación.

Quedando a su disposición, saluda atentamente a usted,



SERGIO ECHEVERRÍA GARCÍA
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN





Memoria Explicativa

Plano Seccional N°04/2011 “Avenida Salvador Allende N° 76 y 92”

Introducción:

La Municipalidad de San Joaquín ha estimado necesario y oportuno revisar los usos de suelo de predios de hasta 5 hectáreas de superficies emplazados en áreas consolidadas con uso de suelo distinto al industrial y ubicados en zonas definidas por el Plan Regulador Comunal (PRC) o el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), como de uso de suelo industrial o bodegaje exclusivos. Es posible rectificar las situaciones existentes, y permitir el desarrollo de otro tipo de usos de suelo, mediante un Plano Seccional conforme se establece en el inciso tercero y siguientes del artículo 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En particular, se ha observado en las Zonas Industriales Exclusivas que permiten actividad Molesta (ZIEM) del PRMS, varios casos en que no existe actividad industrial en los predios y tanto la misma propiedad como el entorno están en proceso de deterioro por no estar permitido otro tipo de actividad.

Hemos destacado dos predios singularizado con los roles N° 4710-7 y 4710-6, ubicados en Av. Presidente Salvador Allende Gossens N°76-92 respectivamente, que se encuentran sin actividad industrial hace más de un año y para los cuales se propone revisar la normativa urbana con el fin de adecuarse a la situación actual del territorio urbano.

El siguiente Plano Seccional fija para los citados predios, las normas urbanísticas de la Zona Z-14 establecida en el artículo 22 de la Ordenanza Local del Plan Regulador de San Joaquín, permitiendo un mayor equilibrio del sector respecto al tipo de uso y desarrollo urbano.

El Plano Seccional, que se ha denominado Plano Seccional N° 04/2011 “Avenida Salvador Allende N°76 y 92,” se tramitará conforme a lo establecido en los incisos tercero y siguientes del artículo 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Origen legal:

Los Planos Seccionales tienen su base legal en el inciso primero del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los que tienen por finalidad específica, la de precisar los trazados viales, entre otras materias del Plan Regulador.

Dicha disposición legal está reglamentada, a su vez, en el artículo 2.1.14, especialmente los incisos tercero y siguientes, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la que detalla, por su parte, su proceso de aprobación y participación de los propietarios afectados.

Teniendo el Municipio la atribución y función de planificar y regular su territorio comunal, en calidad de función privativa, conforme al artículo 3, letra b) de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en armonía con las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que para la citada materia, se establece el instrumento “Plano Seccional”, como el mecanismo más idóneo para hacerlo, se ha confeccionado el Plano Seccional denominado Plano Seccional “Avenida Salvador



Allende 01/2010" a través del cual, se detallan los usos de suelo de los predios singularizados con los roles 4710-7 y 4710-6, ubicados en Av. Presidente Salvador Allende Gossens N° 76 y N° 92 respectivamente, que hoy están afectados como Zona ZIEM, por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y el Plan Regulador Comunal, que establece como de uso de suelo el industrial o bodegaje exclusivos.

En el detalle de la nueva fijación de usos de suelo, para los dos predios singularizados precedentemente, se les aplica las normas urbanísticas de la Zona Z-14.

Diagnóstico:

Los predios singularizados con los roles 4710-7 y 4710-6, reúne todas las condiciones y características que exige el inciso tercero del artículo 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para este tipo de Planos Seccionales, a partir de la modificación que experimentó esta disposición a través del D.S. 259 (MINVU) del año 2004, a saber:

- 1.- Hoy está afectado como Zona ZIEM, por el Plan Regulador Comunal, y por tanto, se refiere a aquellas zonas industriales o de bodegaje exclusivos, afectados de esa misma manera por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado este último por la Resolución 20 del Gobierno Regional del año 1994.
- 2.- Las construcciones existentes, de carácter industrial y bodegaje, están desocupadas. El 08.07.2009 por Decreto Alcaldicio N°677, se eliminó la última patente".
- 3.- Se encuentra inserto en un área consolidada de la comuna, adyacente a la Zona Z14 denominada "Residencial Mixta con Equipamiento y Talleres".
- 4.- Los predios en conjunto tienen menos de 5 hectáreas, siendo la suma de la superficie predial de los dos predios de 35 340m².

Dado que se dan las condiciones y características que exige el inciso tercero del artículo 2.1.14 de la Ordenanza General, el Municipio ha resuelto detallar el uso de suelo para dichos predios, en base a las mismas normas urbanísticas de la Zona Z-14 adyacente, en consideración que éstas son las normas prevalecientes en el sector en el cual está inserto.

Las normas urbanísticas de la Zona Z-14, del Plan Regulador Comunal, establecen lo siguiente:



ZONA Z – 14

TIPO	RESIDENCIAL MIXTA CON EQUIPAMIENTO Y TALLERES
Usos permitidos	<p><u>Residencial:</u> De acuerdo a lo establecido en los Art. 2.1.25 y 2.1.26 O.G.U.C..Sólo se podrán construir nuevas viviendas en predios que limitan con zonas ZIEM, si las actividades industriales descongeladas por la aplicación de la Res. N°5/02 del Gobierno Regional Metropolitano y contiguas a las edificaciones proyectadas no producen daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio dentro del propio predio e instalaciones.</p> <p><u>Equipamiento:</u> De todo tipo, exceptuando los prohibidos.</p> <p><u>Actividades Productivas:</u> Talleres calificados como inofensivos por el Servicio de Salud del Ambiente (SESMA)</p>
Usos Prohibidos	<p><u>Actividades Productivas:</u> Industria y actividades de impacto similar, talleres mecánicos, de reparación de neumáticos y vulcanización. Actividades no indicadas como permitidas.</p> <p><u>Equipamiento:</u> Plantas de revisión técnica.</p>
Superficie predial mínima	<p><u>Residencial:</u> 200 m²</p> <p><u>Equipamiento y Actividades productivas permitidas:</u> 300m²</p>
Coefficiente de ocupación del suelo	<p><u>Vivienda, equipamiento de comercio :</u> 0.6</p> <p><u>Otros usos residenciales y Equipamiento :</u> 0.7</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> 0.7</p>
Coefficiente de constructibilidad	<p><u>Residencial, según superficie del lote:</u></p> <p>Exist.< 1.000 m² coeficiente 2</p> <p>1.000 a 4.999 m² coeficiente 3</p> <p>5.000 a 9.999 m² coeficiente 5</p> <p>10.000 m² y más coeficiente 7</p> <p><u>Equipamiento :</u> coeficiente 2</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> coeficiente 2</p>
Sistema de Agrupamiento	<p><u>Residencial, Equipamiento:</u> Edificación aislada, pareada o continua.</p> <p><u>Actividades productivas permitidas:</u> Edificación aislada. Sólo se permitirá adosamiento de recintos destinados a oficinas, almacenaje y distribución de productos no peligrosos.</p>
Profundidad máxima de cuerpo continuo	70 % del deslinde común
Altura de la edificación	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la O.G.U.C. y el artículo 11 de la presente Ordenanza.
Densidad neta máxima	<p>Para predios que enfrenten avenidas expresas o troncales (según el art 2.3. 4 de la O.G.U. y C): 1.800 hab/há.</p> <p>Otros predios: 1.500 hab/há</p>
Disposiciones Especiales	<p>El distanciamiento mínimo a los medianeros para la actividad productiva industrial , las viviendas, establecimientos de educación y establecimientos de salud que colinden con actividad productiva industrial es de 5m.</p> <p>Además se exigirá una superficie de arborización mínima de un 10% de la superficie total del predio que se dispondrá entre los muros medianeros y las edificaciones.</p>



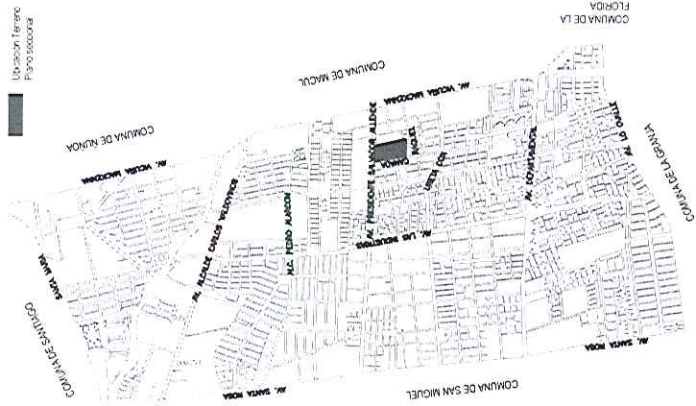
MUNICIPALIDAD DE SAN JOAQUÍN

PLANO SECCIONAL Nº 04/2011
"SALVADOR ALLENDE Nº 76 y Nº 92"

Acogido al artículo 2.1.14 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,
aprobado mediante Decreto Supremo, M19v 259 del 1003104.

PLANO DE UBICACIÓN

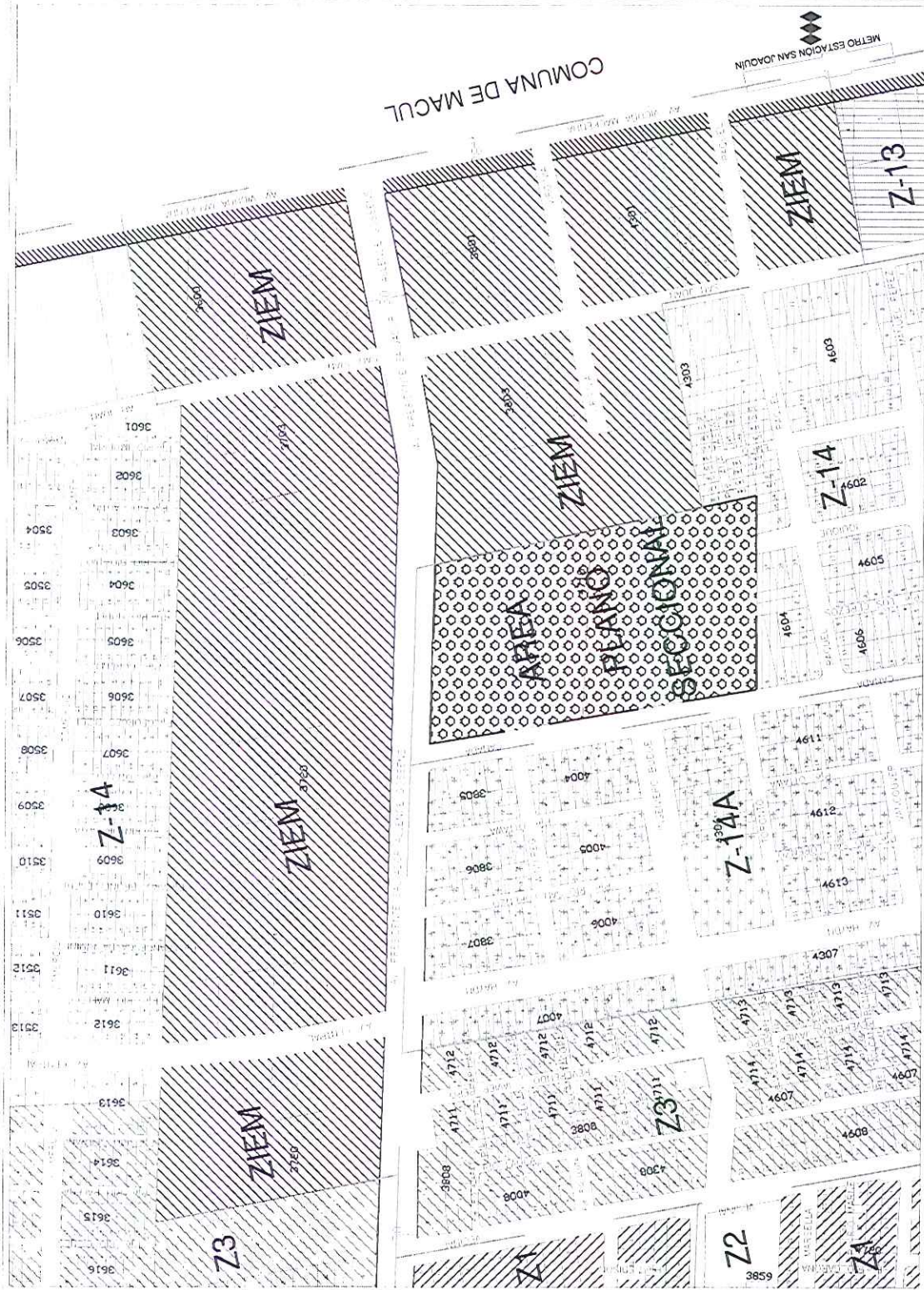
Ubicación Terreno
Parcela 2000004



América Mayor Vial
Asesora Urbanista

ESCALA = 1:500

NORTE



SIMBOLOGIA:

	Zona Industrial exclusiva con actividades molestas (ZIEM)		Z1 Residencial		Límite comunal
	Z3 Residencial y talleres		Z14A Residencial mixta con equipamiento		Límite área de plano seccional
	Z2 Residencial		Franja de afectación a utilidad pública		Límite de zonas
	Z13 Residencial mixta con densificación e industria incoensiva		N° de manzana		Línea oficial
	Z14 Residencial mixta con equipamiento y talleres		N° de predio		