

# **MEMORIA EXPLICATIVA PROPUESTA DE ENMIENDA N°1 - AJUSTES NORMATIVOS AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

## **1. INTRODUCCIÓN**

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de una Enmienda al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, elaborada con todos los requerimientos necesarios para su aprobación oficial por parte de las autoridades comunales de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal - PRC que se aplica a determinadas variaciones de menor consideración que se desea introducir al Plan, por ejemplo, en este caso, incorporar el ajuste normativo del artículo 11 en materia de antejardines, respecto de eliminar los estacionamientos de visita de discapacitados en el antejardín; del artículo 14 en materia de estacionamientos, respecto de bajar la exigencia en hogares de acogida y residencia de adulto mayor; del artículo 26 en materia de normas de edificación y subdivisión, respecto de eliminar el normar por condición en las zonas Z-1C, Z-3A, Z-4, Z-4m, Z-4B, Z-5A y Z-6 y respecto de disminuir la norma de antejardín por existir continuidad en la zona Z-1; del artículo 31 en materia de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, incorporar las normativas de usos de suelo y de edificación de la zona típica Barrio Suarez Mujica y disminución del antejardín del Monumento Histórico Casa de la Cultura.

## **2. OBJETIVOS**

Mejorar el instrumento de planificación territorial de la comuna, ajustando las normativas que se encuentran desactualizadas, teniendo en consideración que el actual PRC data del año 1989 y su respectiva actualización integral es del año 2007, que contiene normativas que se mantienen vigentes a la fecha y son necesarias de rectificar, como también normativas que no han estado acorde con el desarrollo urbano que ha tenido la comuna, lo anterior, de acuerdo a pronunciamientos de la Contraloría General de la República, a disposiciones establecidas en la DDU N°440 de fecha 07.08.2020 sobre el manual para la confección de las ordenanzas locales de los planes reguladores comunales.

## **3. MARCO LEGAL VIGENTE**

- a) DFL N° 458 (V. y U.) del año 1975, Ley General de Urbanismo Y construcciones (LGUC).
- b) D.S. N° 47 (V. y U.) del año 1992, Ordenanza General de Urbanismo y construcciones (OGUC).
- c) Ley N° 18.965, Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM).
- d) Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU:
  - Circular DDU 129, de fecha 19 de junio de 2003, Mat: "LGUC; art. 43 y 34; Procedimiento de Aprobación de Enmiendas".
  - Circular DDU- Específica N°02 de fecha 17 de febrero de 2010, Mat: Aplicación del art. 45 de la LGUC, reglamento en el art. 2.1.13 de la OGUC, sobre enmiendas a los PRC.
  - Circular DDU 392, de fecha 13 de diciembre de 2017, Mat: Complementa Cir. DDU Esp. N°02/2010, sobre enmiendas a los PRC.
  - Circular DDU 398, de fecha 05 de febrero de 2018, Mat: Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los PRI y PRM, y Ordenanzas Locales para los PRC, Seccionales y Enmiendas mediante el Manual para la Confección de Ordenanzas de los IPT.

- e) Dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR).
- f) Ordenanza Local Sobre Participación Ciudadana de la Comuna de Ñuñoa.
- g) Plan Regulador Comunal (PRC) Comuna de Ñuñoa..

El trámite de aprobación de las enmiendas se puede sintetizar en los siguientes pasos:

1. Informar a los vecinos.
2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados.
3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social Comunal.
4. Dar inicio al proceso de aprobación de la enmienda, exponiendo el proyecto 30 días.
5. Realizar nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal especialmente convocado, presentando un informe con observaciones recibidas.
6. Los interesados podrán formular por escrito observaciones fundadas, hasta 15 días después de la audiencia pública.
7. El lugar, plazo de exposición del proyecto, igualmente la fecha y hora de las audiencias públicas, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplido lo anterior,

La Alcaldesa presenta el proyecto de enmienda para la aprobación del Concejo Municipal.

1. Con observaciones de interesados.
2. En plazo entre 15 días y 30 días (desde la audiencia pública punto 5).
3. Se da respuesta por escrito de los acuerdos del Concejo.
4. Se cautela no incorporar nuevos gravámenes o afectaciones.

#### **4. JUSTIFICACIÓN**

Ñuñoa se caracteriza por una mixtura de usos de suelo y diversidad tipológica. Sin embargo, en términos territoriales es posible identificar 3 grandes macrosectores: ciudad jardín; conjuntos habitacionales y ejes densificados.

##### **a. Ciudad Jardín**

Esta tipología se localiza principalmente en el sector nororiente de la comuna, en los barrios Parque Botánico, Pucará, Montenegro, Amapolas, Los Adoquines, Plaza Egaña, Los Guindos, y Población Arturo Prat y el más emblemático, Barrio Suarez Mujica declarada como zona típica. Se caracteriza por el desarrollo de viviendas casa-jardín de baja densidad, unifamiliares de uno o dos pisos y espacios verdes como patios y antejardines.

##### **b. Conjuntos Habitacionales**

Esta tipología se ubica en el sector centro-sur de la comuna, en los barrios Villa Frei, Parque Juan XXIII, Contramaestre Milcaví, las villas Los Presidentes, Lo Plaza, Los Jardines y Los Alerces, Villa Olímpica, Suárez Mujica, Conjunto Empart. Se caracteriza por viviendas de densidad media, en conjuntos habitacionales de baja altura, principalmente en edificios, pero también en viviendas unifamiliares.

### c. Ejes Densificados

Ésta tipología es la que genera hoy el crecimiento urbano de la comuna. Se concentra en torno a ejes viales principales, contrastando con el desarrollo interior de la comuna, en torno a barrios: Los ejes estructurantes Av. Américo Vespucio, Av. Irrazábal, Av. Vicuña Mackenna y Av. José Pedro Alessandri se componen principalmente de esta tipología. A ello se suman vías que sin ser estructurantes concentran un importante número de nuevas edificaciones como son Simón Bolívar, Sucre, Exequiel Fernández, José Domingo Cañas, Dublé Almeyda. Las construcciones se caracterizan por ser viviendas en edificios de gran densidad y gran altura, con una gran ocupación de suelo.

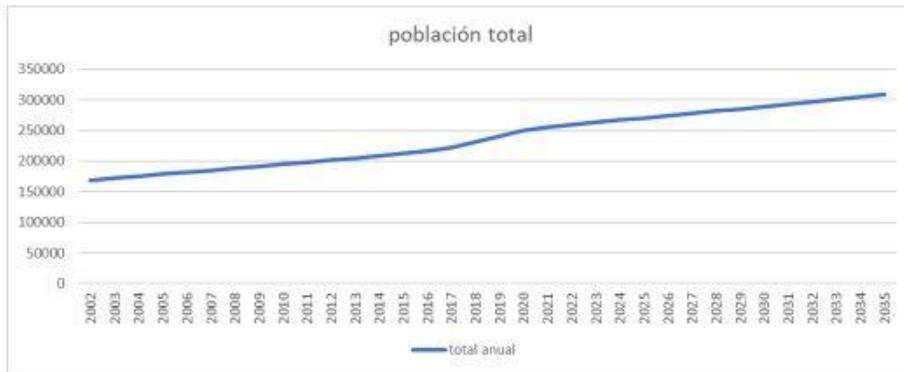
El diagnóstico que sustenta el reciente Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) de la comuna, concluye que, si bien en el imaginario Ñuñoa se visualiza como una comuna construida en base a barrios consolidados, definidos y bien servidos, que le otorgan una riqueza y diversidad social, tipológica y cultural que le son únicos y que se identifican como unidad mínima territorial, ello ha tendido a cambiar, pues: *“ El proceso de desarrollo y regeneración comunal muestra una tendencia hacia la densificación en altura a través de torres que presentan poca relación con el entorno, concentradas principalmente en torno a ejes y nodos de transporte, siguiendo una lógica de conectividad metropolitana para la comuna. Esto, sumado a la composición y estructura sociodemográfica de los nuevos habitantes de la comuna concentrados principalmente entre los 30 y 50 años, que traen consigo nuevos patrones de uso y densidad. Dicha composición y estructura se va asociando a procesos de verticalización habitacional que sostiene a nuevos habitantes, con oferta variada que permite sostener a pasajeros, jóvenes, solteros y sin hijos que habitan en viviendas de menor superficie, así como a familias en formación.... Por otra parte, al interior de los barrios consolidados, se comienza a observar una reconversión de casonas para nuevos usos vinculados principalmente con equipamientos y servicios que modifican la estructura barrial y generan nuevas centralidades que permiten cubrir la demanda poblacional asociada a nueva vivienda de tipo multifamiliar. Se puede observar entonces, y dependiendo del sector, zonas con procesos consolidados y en consolidación de la verticalización, preferentemente en los ejes más importantes de la comuna y sus manzanas inmediatamente contiguas, expansión y dispersión, barrios consolidados y barrios en proceso de cambio gradual”.*

### d. Evolución demográfica de Ñuñoa

La evolución demográfica y tasa de crecimiento en los últimos 15 años, la comuna de Ñuñoa ha experimentado un crecimiento demográfico considerable. Al comparar los datos del Censo 2002 y 2017, se puede observar un aumento del 27,3%, estando notablemente por arriba de la variación regional y nacional para el periodo (17,3% y 16,2% respectivamente), situación que contrasta con lo observado en el anterior periodo intercensal (1992-2002) donde se observó una caída de 5,2% en la población de la comuna.

Unidad Territorial	Censo 1992	Variación período intercensal (%)	Censo 2002	Variación período intercensal (%)	Censo 2017
Ñuñoa	172.527	-5,2	163.511	27,3	208.237
Región Metropolitana	5.257.937	15,3	6.061.185	17,3%	7.112.808
País	13.348.401	13,2	15.116.435	16,2%	17.574.003

Según las estimaciones y proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadísticas (INE), Ñuñoa posee un crecimiento promedio de 1.8% al año. De mantenerse esta tendencia, se proyecta que en los próximos 10 años la comuna aumente un 30.8% su población respecto de la actual, superando los 300 mil habitantes para 2035.

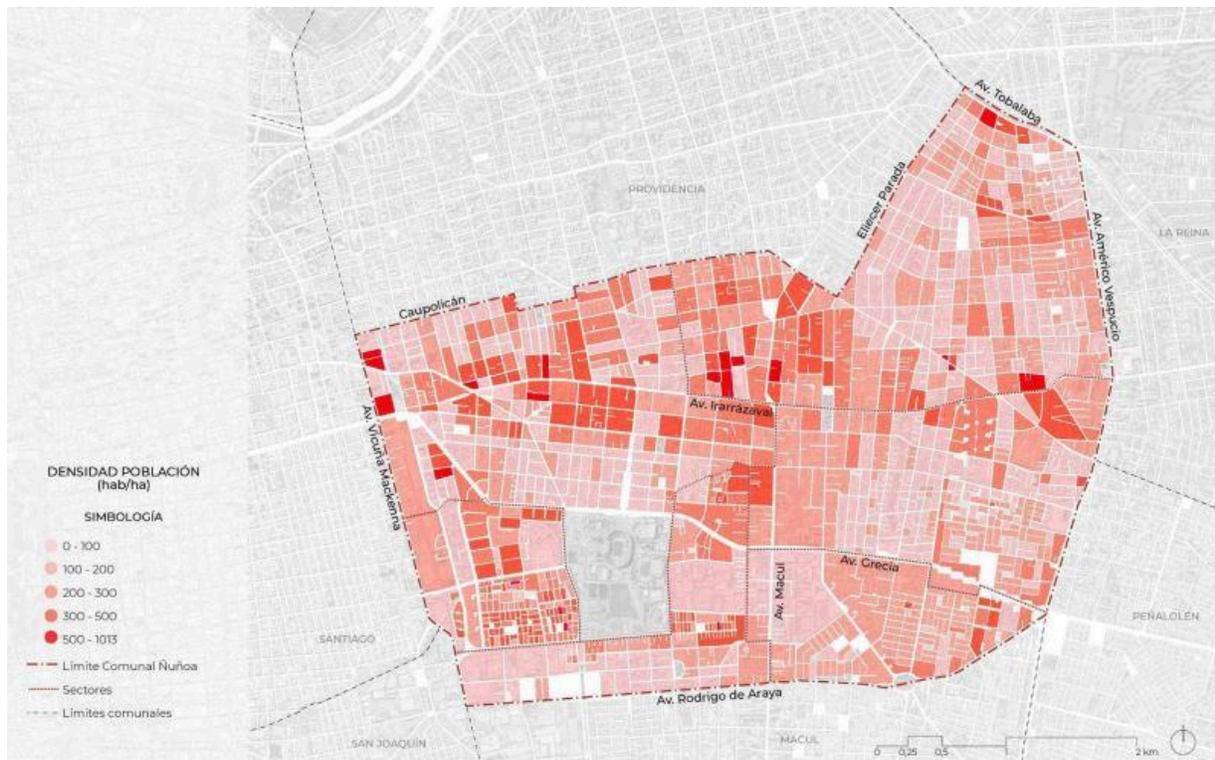


### e. Densidad de población

Si se compara la densidad poblacional de la comuna de Ñuñoa con la del resto del Gran Santiago se obtiene que la comuna posee una densidad mayor que el promedio de las comunas de este territorio. Ñuñoa posee 12,35 hab/ha, mientras que el promedio para el Gran Santiago es de 8,5 hab/ha.

Comparándola con las comunas aledañas, se encuentra sobre las comunas de Providencia (9,87 hab/ha), Macul (9,87 hab/ha), Peñalolén (4,5 hab/ha), La Reina (3,96 hab/ha), San Joaquín (9,5 hab/ha), y solo es superada por la comuna de Santiago (17,49 hab/ha) (INE, 2017).

Al observar en la siguiente imagen, la distribución de esta densidad, se observa que las zonas más densas se suelen encontrar hacia el norte de la comuna y en torno a las grandes avenidas. Esto ocurre especialmente en torno a Av. Irarrázaval y Macul, y en especial entre Av. Irarrázaval y el límite con Providencia.



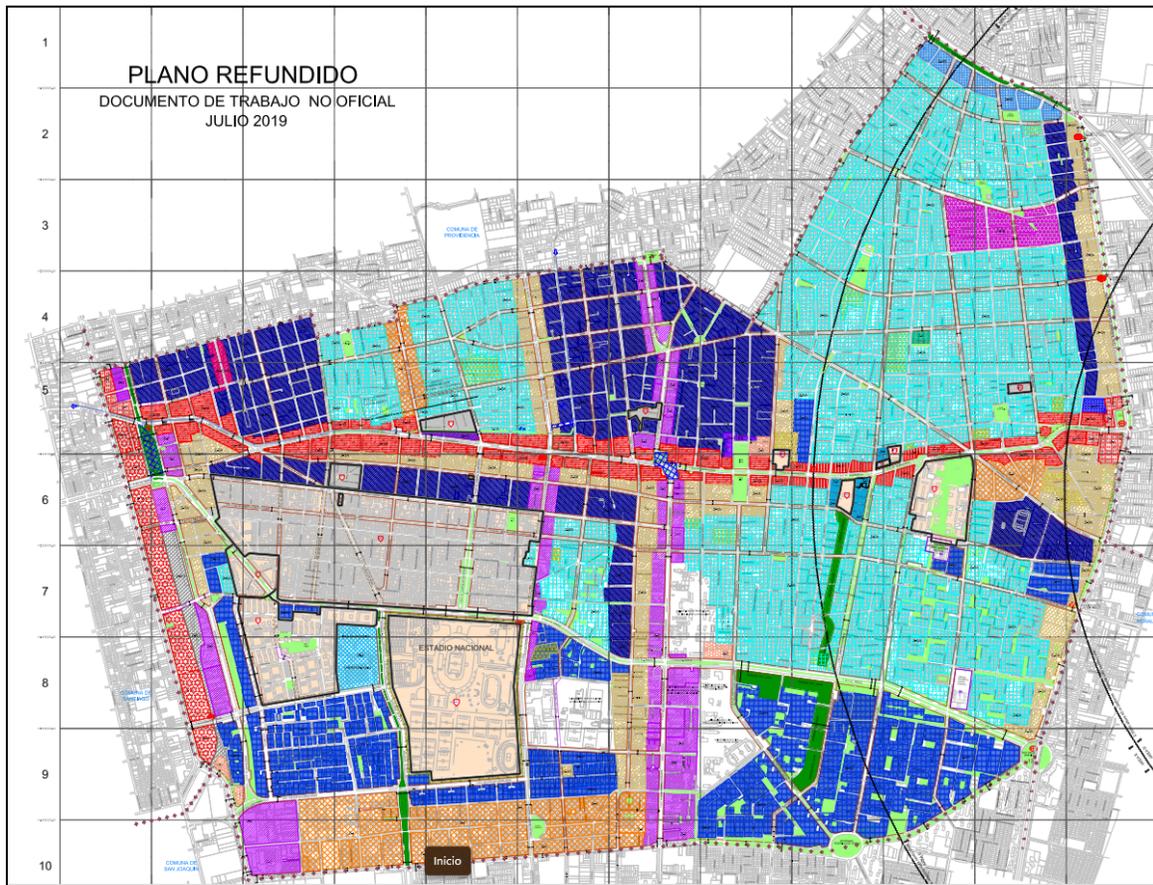
Fuente: PIIMEP Ñuñoa, 2024.-



## f. Vivienda y crecimiento urbano

Durante las últimas décadas, la tendencia hacia el desarrollo inmobiliario al interior de las ciudades, sumado a la ubicación y gran cantidad de atributos urbanos de la comuna, ha generado que Ñuñoa se encuentre en un proceso de renovación urbana en altura.

El Plan Regulador Comunal de Ñuñoa rige desde el año 1989, y tuvo su última modificación el año 2019 con la modificación N°18. Considera zonas mixtas de ocupación de suelo; vialidad estructurante; zonas de protección de infraestructura sanitaria; áreas de restricción y zonas e inmuebles de valor patrimonial.



Este crecimiento en altura se ha concentrado principalmente en las zonas “Z-1” y “Z-2”, que son aquellas que permiten mayor constructibilidad y altura. Como se puede ver en el plano siguiente, estas construcciones en altura se han consolidado en torno a los ejes principales de la comuna, como Av. Irarrázaval y Av. José Pedro Alessandri, modificando el carácter de ciudad jardín que tuvo la comuna en un inicio, hacia un modelo de ciudad más densa. A modo de ejemplo, puede señalarse que durante el 2024 al mes de julio se han recepcionado 28 obras nuevas de edificios las que suman 4.534 dptos.

Éste proceso de renovación urbana por densificación ha generado grandes volúmenes de construcción y ventas de departamentos, que atraen a nuevos residentes con diversos niveles adquisitivos. Esto en su mayoría, ha elevado el costo de vida para residentes históricos de la comuna, haciendo que muchas veces éstos se vean forzados a migrar hacia otras comunas, o a vivir en condiciones poco dignas, generando un déficit de vivienda principalmente en el sector sur de la comuna, como se puede ver en el plano siguiente.

El déficit habitacional cuantitativo, entendido como la cantidad de viviendas que se necesitan para garantizar un hogar digno a familias que viven en condiciones de hacinamiento, de allegados, y/o en viviendas irrecuperables (MINVU, 2007), es una de las principales urgencias a nivel país. En la comuna, actualmente existe un déficit cuantitativo de 2.313 viviendas, el cual corresponde al 1,5% del total a nivel regional. Éste déficit se compone por 122 viviendas irrecuperables, 1.755 hogares de allegados (allegamiento externo), y 436 núcleos allegados, hacinados e independientes (allegamiento interno, hacinado e independiente).



Fuente: PIIMEP, 2024.-

Este crecimiento y desarrollo ha estado enmarcado en la rapidez con que evoluciona una ciudad en contraste con los largos plazos normados que conlleva las actualizaciones y/o modificaciones al plan regulador comunal para ir a la par del crecimiento urbano y prever situaciones en donde la norma queda desactualizada ya sea por el dinamismo con el que se mueve la ciudad como también por pronunciamiento de entidades jerárquicas superiores a las comunales, que conllevan a tener que rectificar situaciones normativas mediante un proceso establecido por ley. Lo anterior afecta en la aplicación de una norma que se encuentra desactualizada a ciertos pronunciamientos de organismos jerárquicos, el cual su modificación involucra largos plazos normados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por otra parte, también debe señalarse la situación de las Zonas e Inmuebles de Valor Patrimonial presente en la comuna, especialmente para esta Enmienda, el Palacio García donde funciona la Casa de la Cultura de Ñuñoa (inmueble de conservación histórica ICH 2) con intensa actividad y sujeta a financiamiento para su mejoramiento por el Fondo PRBIPE (Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática) y el Barrio Suárez Mujica (Zona Típica ZT-6) cuyas Normas de Intervención fueron publicadas en el mes de febrero del 2024, por el Consejo de Monumentos Nacionales respondiendo a un trabajo colaborativo entre dicho organismo, los vecinos y el municipio.

De esta forma, en lo que respecta a los principios que orientan el presente estudio es lograr, tienen como objetivo mejorar la aplicabilidad del instrumento de planificación territorial de carácter comunal, vinculado a los procesos de verticalización, de sustentabilidad y desarrollo armónico

Por lo tanto, la Enmienda N° 1 del Plan Regulador deberá reflejar las aspiraciones de la comunidad respecto al mejoramiento de su calidad de vida y la protección del medioambiente y lograr que la propuesta de estructuración urbana genere territorios acordes con su desarrollo.

El presente estudio no solo mantiene los principios del instrumento, sino más bien lo aproxima de mejor manera el desarrollo urbano con los ajustes normativos:

- La elaboración de una enmienda al instrumento de planificación territorial que se adecue a los cambios que se produzcan en la dinámica urbana, pero en el marco de un desarrollo sustentable y sostenible.
- Contribuir a lograr un equilibrio urbano, por medio de una propuesta de desarrollo territorial orientado a la coherencia normativa y al desarrollo urbano de forma armónica.
- Lograr una enmienda al instrumento de planificación consensuada que sea de fácil comprensión, aceptación y aplicación.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA PARA ENMIENDA

La enmienda solicitada fue presentada al Honorable Concejo Municipal para toma de conocimiento del inicio en la elaboración de este instrumento, con fecha 17.07.2024, dando a conocer los temas que serán abordados y que se enmarcan dentro de lo establecido en el Art. 45 de la LGUC y el Art. 2.1.13 de la OGUC.

De lo anterior, en conformidad a lo dispuesto en el inciso 2° número 3 del Art. 45 de la LGUC, *“Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.”*, y lo dispuesto en el inciso 4° y del 5° las letras “a” a la “n” del Art. 2.1.13 de la OGUC *“Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:”*, se detallan a continuación los siguientes artículos de la ordenanza del plan regulador comunal, que son objeto de la presente modificación por enmienda:

N°	Artículo Ordenanza Local	Disposición a Modificar / incorporar o eliminar	Numeral Art. 2.1.13. OGUC	Numeral Art. 45 LGUC
1	ART. 11 Antejardines	Ajustar Ordenanza Local Art.11 con respecto a lo exigido en la Ordenanza General de Urbanismo Y construcción con respecto a lo permitido de construir en antejardín.	n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento	Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

2	ART. 14 Estacionamientos	Bajar la exigencia de estacionamiento para Hogares de Acogida y Residencia Adulto Mayor	i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.	Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.
3	ART. 26 Normas de Edificación y Subdivisión	- Retirar exigencia de antejardín en las zonas Z-1 por existir continuidad.  - Corrige observaciones de la Contraloría General de la República, respecto normar por condición. Zona Z-1C, Z-3A, Z-4, Z-4A, Z-4m, Z-4B, Z-4C, Z-5A y Z-6	d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.  n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento	Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.
4	ART. 31 Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	-Establecer norma urbana en Zona Típica Barrio Suarez Mujica.  -Monumento Histórico Casa de la cultura, disminuir dimensión de antejardín	d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines  k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza.	-Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

#### a. Artículo 11 - Antejardines

La normativa de la ordenanza local del plan regulador comunal, establece para este artículo lo siguiente:

*“La profundidad para los Antejardines estará normada en cada zona de la presente Ordenanza, con excepción de las zonas o inmuebles bajo protección patrimonial y pasajes existentes, en cuyo caso se aplicará lo siguiente:*

1. *Cuando corresponda a un predio, a zonas o inmuebles bajo protección patrimonial, prevalecerá la exigencia de antejardín aprobada en el respectivo plano de loteo y/o Permiso de Edificación original.*
2. *Condiciones específicas de aplicación para todas las zonas excepto zonas o inmuebles bajo protección patrimonial:*
3. *Para todos los destinos, en el área de antejardín, se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería para porteros, guardias o vigilantes, estacionamientos vehiculares motorizados, salvo los estacionamientos de visitas destinados a persona con discapacidad y de bicicletas, pérgolas, emplazamiento de elementos estructurales, tales como pilares, muros, machones, o similares u otras de similar naturaleza, excepto las instalaciones de servicios de urbanización.*

4. Los equipos e instalaciones de servicios no podrán estar ubicados en el área del antejardín, la conexión de servicios hacia vía pública se deberá consultar en el subsuelo con soterramiento de ductos y cables.
5. Se autoriza la construcción de rampas para estacionamientos subterráneos, sólo a partir de los 5,00 mts., medidos desde la línea oficial, a fin de cumplir con la OGUC en su Artículo 2.4.6.

#### **Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín**

1. Este Plan Regulador Comunal permitirá, sobre el área de antejardín, la construcción de cuerpos salientes según las dimensiones que se disponga en cada una de las zonas.
2. En edificación aislada sobre continua y hacia la zona del antejardín, se permitirán cuerpos salientes en volados de hasta 1,50m. Los cuerpos salientes deberán ser abiertos por los tres lados.”
3. El presente artículo, en su inciso cuarto, establece disposiciones que sobrepasan las atribuciones otorgadas por el Artículo 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### **Inciso tercero y cuarto:**

*“Condiciones específicas de aplicación para todas las zonas excepto zonas o inmuebles bajo protección patrimonial:*

*Para todos los destinos, en el área de antejardín, se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería para porteros, guardias o vigilantes, estacionamientos vehiculares motorizados, salvo los estacionamientos de visitas destinados a persona con discapacidad y de bicicletas, pérgolas, emplazamiento de elementos estructurales, tales como pilares, muros, machones, o similares u otras de similar naturaleza, excepto las instalaciones de servicios de urbanización.”*

#### **Artículo 122 LGUC:**

*En los antejardines fijados en los planes reguladores sólo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de esta ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación.*

#### **Artículo 2.5.8 OGUC:**

*“Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.”*

#### **Artículo 3.1.2.6 DDU 440:**

*“De lo anterior, se desprende que el Plan Regulador se encuentra facultado para permitir o prohibir las construcciones en ellos, o su uso como estacionamientos de visitas, en los términos reseñados en la LGUC y OGUC expuestos precedentemente.”*

#### **Dictamen N°50.843 de fecha 08.07.2016:**

*“De la preceptiva anterior, se aprecia que a los planes reguladores les compete fijar los antejardines -por zonas o sub-zonas-, y admitir o prohibir las construcciones en ellos o su uso como estacionamientos de visita, en los términos reseñados en la LGUC y su Ordenanza General.”*

De acuerdo a lo anterior, el inciso cuarto del artículo 11 de Antejardines, sobrepasa las atribuciones al permitir estacionamientos de visitas solo para personas con discapacidad.

### **Propuesta de enmienda al Artículo 11 - Antejardines:**

Se requiere modificar el texto, ajustandolo a las disposiciones establecidas en el artículo 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y en la DDU N°440 de fecha 07.08.2020, para lo anterior, se acoge a lo dispuesto en el literal n) del artículo 2.1.13 de la OGUC, el cual establece:

*“n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento.”*

### **Situación actual inciso 4 del artículo 11:**

*“Para todos los destinos, en el área de antejardín, se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería para porteros, guardias o vigilantes, estacionamientos vehiculares motorizados, salvo los estacionamientos de visitas destinados a persona con discapacidad y de bicicletas, pérgolas, emplazamiento de elementos estructurales, tales como pilares, muros, machones, o similares u otras de similar naturaleza, excepto las instalaciones de servicios de urbanización.”*

### **Situación propuesta inciso 4 del artículo 11:**

*“Para todos los destinos, en el área de antejardín, se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería para porteros, guardias o vigilantes, estacionamientos de visitas, salvo pérgolas, emplazamiento de elementos estructurales, tales como pilares, muros, machones, o similares u otras de similar naturaleza, excepto las instalaciones de servicios de urbanización.”*

## **b. Artículo 14 “Estacionamientos”**

La normativa de la ordenanza local del plan regulador comunal, establece para el tipo de uso de suelo residencial, lo siguiente:

### a. Residencial

DESTINO			ESTACIONAMIENTOS	
			VEHICULARES MOTORIZADOS	BICICLETAS
VIVIENDA	Unifamiliar	Hasta 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 estac.	-
		Sobre 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	2 estac.	-
	Vivienda en Condominio Ley de Copropiedad	Condominios en general	1 cada vivienda inferior a 100m <sup>2</sup> superficie + 20% para visitas (calculado sobre los estacionamientos proyectados) Mínimo 4.	1 cada 5 estacionamientos exigidos de vehículos motorizados.
			2 cada vivienda igual o superior a 100m <sup>2</sup> superficie + 20% para visitas (calculado sobre los estacionamientos proyectados) Mínimo 4.	-
Hogares de Acogida		15% de la superficie útil de los dormitorios	1	
Residencia Adulto Mayor		25% de la superficie útil de los dormitorios	1	

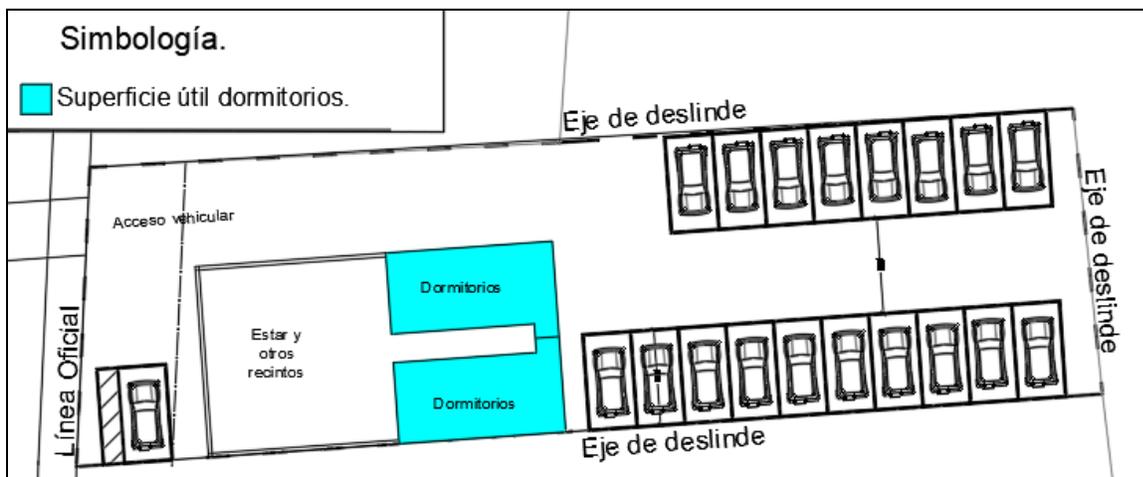
Sobre los hogares de acogida y residencia adulto mayor, se encuentran con parámetros de exigencias elevados, lo que no permite un adecuado desarrollo para este tipo de uso de suelo en la comuna, ya que producto de esta situación, se han recibido varias consultas sobre la modificación a esta tabla, por lo que no ha sido factible obtener, desde la última modificación N°18 al PRC a la fecha, algún proyecto relacionado con estos usos.

Sobre lo anterior y a modo de ejemplo, para una edificación existente habilitada para este destino, que cuenta con una superficie útil de dormitorios de  $76,25 \text{ m}^2$ , ( $76,25 \times 0,25 = 19,06$ ) se van a exigir 19 estacionamientos para residencia de adulto mayor y 12 estacionamientos para hogares de acogida ( $76,25 \times 0,15 = 11,43$ ).

Teniendo en consideración el ejemplo entregado, y adaptando los coeficientes de 15% y 25% a  $1\text{c}/75\text{m}^2$  de la superficie total construida, es factible indicar que para el mismo ejemplo anterior con los nuevos parámetros de exigencia de 1 estacionamiento cada  $75\text{m}^2$  de la superficie total construida, para una proyecto de  $150 \text{ m}^2$  se va a exigir 2 estacionamiento.

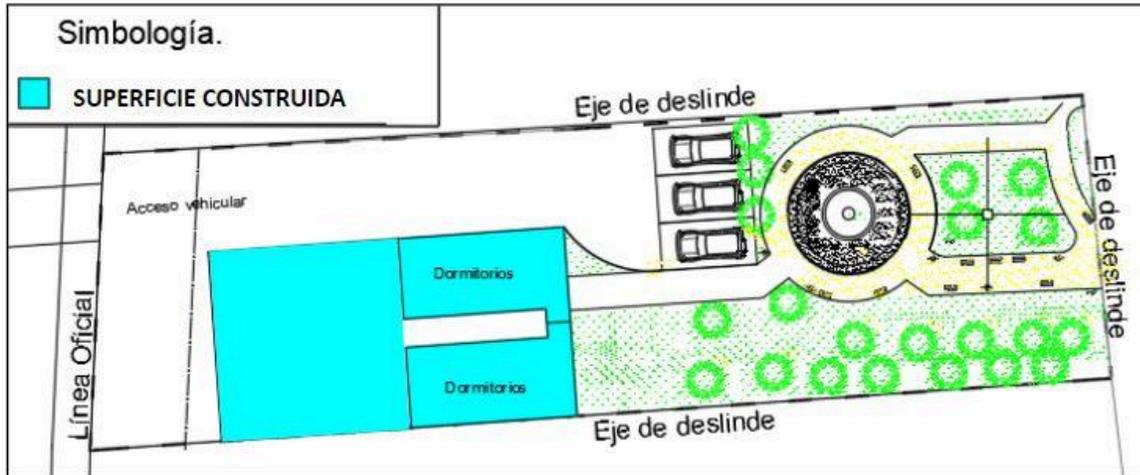
### **Ejemplo Residencia de Adulto Mayor - Norma Actual**

76,25 m<sup>2</sup> superficie útil de dormitorios  
25% superficie útil de dormitorios  
19 estacionamientos



**Ejemplo Residencia de Adulto Mayor - Norma Propuesta**

150 m<sup>2</sup> superficie total construida  
 1c/75m<sup>2</sup> de la superficie total construida  
 2 estacionamientos



Para los mismos destinos anteriormente ejemplificados, es necesario ajustar la exigencia de estacionamiento de bicicleta, el cual se encuentra con coeficiente fijo de 1 unidad independiente de la superficie proyectada, por lo que se ajusta este coeficiente indicando 1 estacionamiento de bicicleta por cada 2 estacionamientos vehiculares proyectados.

**Propuesta de enmienda al Artículo 14 - Estacionamientos:**

Se requiere modificar la tabla de estacionamientos correspondiente al uso "Residencial", para lo anterior, se acoge a lo dispuesto en el literal i) del artículo 2.1.13 de la OGUC, el cual establece:

*"i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos."*

**Situación propuesta tabla Residencial del Artículo 14:**

b. Residencial

DESTINO			ESTACIONAMIENTOS	
			VEHICULARES MOTORIZADOS	BICICLETAS
VIVIENDA	Unifamiliar	Hasta 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 estac.	-
		Sobre 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	2 estac.	-
	Vivienda en Condominio Ley de Copropiedad	Condominios en general	1 cada vivienda inferior a 100m <sup>2</sup> superficie + 20% para visitas (calculado sobre los estacionamientos proyectados) Mínimo 4.	1 cada 5 estacionamientos exigidos de vehículos motorizados.

			2 cada vivienda igual o superior a 100m <sup>2</sup> superficie + 20% para visitas (calculado sobre los estacionamientos proyectados) Mínimo 4.	-
Hogares de Acogida			1 est. c/75m <sup>2</sup> de la superficie total construida	1 cada 2 est de vehículos
Residencia Adulto Mayor			1 est. c/75m <sup>2</sup> de la superficie total construida	1 cada 2 est de vehículos

### c. Artículo 26 “Normas de edificación y subdivisión”

La presente normativa, referida a las normas de edificación de cada una de las zonas establecidas en el plan regulador comunal, corresponde a una normativa que se ha modificado de forma parcializada en el transcurso de los años en cada una de las modificaciones realizadas al PRC, la cual data desde la primera modificación integral realizada en el año 2007. A la fecha existen normativas que se encuentran condicionadas en su aplicación en relación al tamaño predial, situación que fue observada en planos reguladores de otras comunas en pronunciamientos realizados en los siguientes dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR):

- Dictamen 85.598 del año 2013
- Dictamen 39.390 del año 2014
- Dictamen 28.162 del año 2016
- Dictamen 90.359 del año 2016

Los cuales establecen lo siguiente:

*“las normas urbanísticas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate, y no en función de la calle que enfrenta al terreno, de las características del predio, del número de estacionamientos proyectado o de la preexistencia de una determinada construcción, como sucede en la especie.”*

Por tanto, es necesario su ajuste normativo en la presente enmienda, para adecuarlos a la realidad jurídica dictaminada por este organismo y que afecta directamente a las zonas del plan regulador comunal, cuyas zonas son Z-1C, Z-3A, Z-4, Z-4m, Z-4B, Z-5A.

Además, ante diversas consultas de aplicabilidad de la normativa de antejardín, se realizó la consulta respectiva a la Seremi Minvu Rm, mediante el oficio ord. N°1200/991 de fecha 15.05.2020, para su pronunciamiento técnico, ya que en las zonas Z4; Z4m; Z4A; Z4B y Z4C, el antejardín se encuentra regulado con dos condicionantes sujetas a la altura permitida para las edificaciones y del cual se le consulta lo siguiente:

- Un antejardín de 5.00 mts para las construcciones de uno a tres pisos y otro antejardín para las construcciones de cuatro o más pisos, cuyo guarismo debe ser señalado en el Art. 11 de la Ordenanza.
- Respecto del Art. 11 vigente en la ordenanza del PRC, este solo se refiere a condiciones genéricas para los antejardines, es decir, áreas libres y cuerpos salientes sobre antejardines, por lo que la mención establecida en las zonas mencionadas anteriormente de referirse al Art. 11, no es aplicable, y quedó como un texto rezagado de condiciones del PRC del año 2007.

Para lo anterior, la Seremi Minvu de la RM se pronuncia respecto de la aplicabilidad de este artículo, el cual, mediante el oficio ord. N°3182 de fecha 03.11.2020, establece lo siguiente:

*“las exigencias de antejardín a aplicar a las edificaciones de 4 y más pisos que se propongan en las Zonas Z-4; Z-4m; Z-4A; Z-4B y Z-4C del PRC de Ñuñoa, corresponden a las mismas exigibles a las edificaciones de 1 a 3 pisos en las mismas zonas, es decir antejardín de 5 metros de ancho. Se debe agregar, en todo caso, que es recomendable que en la próxima iniciativa de planificación urbana que emprenda el municipio, aborde el tema aquí tratado, haciendo las correcciones pertinentes a su PRC, de manera tal de contar con un instrumento de planificación coherente y claro en sus disposiciones.”*

En lo que respecta a la zonificación Z-1, se propone la disminución en un 100% del antejardín, lo anterior, se justifica en la consolidación de las edificaciones existentes en los extremos del eje de Av. Irarrazaval, tanto en las esquinas de Av. Irarrazaval con Av. Vicuña Mackenna como Av. Irarrazaval con Av. Americo Vespucio. El sentido de disminuir el antejardín en un 100%, corresponde a que esta zonificación permite un tipo de agrupamiento aislado y continuo, con un antejardín de 7 metros, el cual, en caso de mantenerse, los nuevos proyectos inmobiliarios que se ubiquen en la zona, generaran un desplazamiento de la línea de edificación respecto de las construcciones existentes, el cual dicha línea de edificación es coincidente con la línea oficial, generando de esta forma un retranqueo del volumen de la edificación, no siendo la imagen urbana que homogenea que se busca para la zona, el cual consiste en mantener la línea de edificación coincidente con la línea oficial y mantener así las construcciones futuras en la misma línea de edificación consolidada.

Y en relación a la zonificación Z-3A, zona en la cual se encuentra el terreno municipal ubicado entre las calles pasaje Las Encinas por el norte, Guillermo Mann por el sur, pasaje Guillermo Mann por el oriente y Los Tres Antonios por el poniente, esta se somete a un ajuste normativo de los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, altura y antejardín. Lo anterior, debido al proyecto municipal de viviendas sociales que se está desarrollando en dicho terreno, por lo cual, en favor de dicho proyecto social, se propone mantener los coeficientes altos de constructibilidad y ocupación de suelo, y mantener bajo el coeficiente de altura y antejardín. Para poder permitir un armónico desarrollo de este proyecto y a su vez, salvaguardar el resto del territorio comunal en donde también existe esta zonificación.

#### **Propuesta de enmienda al Artículo 26 - Normas de edificación y subdivisión de la zona Z-1:**

Se requiere modificar la norma urbanística de antejardín de la zona Z-1, para lo anterior, se acoge a lo dispuesto en el literal d) del artículo 2.1.13 de la OGUC, el cual establece:

*“d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.”*

#### **Situación actual tabla zona Z-1 del Artículo 26:**

##### **ZONA Z-1**

Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de ocupación de suelo pisos superiores	0,4
Profundidad máxima de edificación continua en los medianeros, bajo altura de 17,50 m. medidos desde L.O. a fondo del predio, teniendo como límite la profundidad de la zona.	60%
Antejardín	7 m
Tipos de agrupamiento	Continuo

	Aislado
Altura máxima de edificación continua.	17,50 m y 6 pisos
Altura máxima de edificación aislada sobre edificación continua.	25,50 m y 9 pisos
Altura máxima de edificación.	44,00 m y 15 pisos
Coeficiente de constructibilidad	4
Rasante	70°
Retranqueo de la edificación aislada respecto a la línea oficial sobre altura de edificación continua de 17,50 m. y 6 pisos.	10 m
Distanciamiento mínimo a los deslindes, de la edificación aislada sobre la edificación continua.	5 m
Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificación aislada sobre N.T de hasta 3 pisos y altura 9 m	Art. 2.6.3 de OGUC.
Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificación aislada sobre N.T. de 4 pisos y altura 12 m. o más.	5 m
Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín	1,5 m

**Situación propuesta tabla zona Z-1 del Artículo 26:**

**ZONA Z-1**

Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de ocupación de suelo pisos superiores	0,4
Profundidad máxima de edificación continua en los medianeros, bajo altura de 17,50 m. medidos desde L.O. a fondo del predio, teniendo como límite la profundidad de la zona.	60%
Tipos de agrupamiento	Continuo Aislado
Altura máxima de edificación continua.	17,50 m y 6 pisos
Altura máxima de edificación aislada sobre edificación continua.	25,50 m y 9 pisos
Altura máxima de edificación.	44,00 m y 15 pisos
Coeficiente de constructibilidad	4
Rasante	70°
Retranqueo de la edificación aislada respecto a la línea oficial	10 m

sobre altura de edificación continua de 17,50 m. y 6 pisos.	
Distanciamiento mínimo a los deslindes, de la edificación aislada sobre la edificación continua.	5 m
Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificación aislada sobre N.T de hasta 3 pisos y altura 9 m	Art. 2.6.3 de OGUC.
Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificación aislada sobre N.T. de 4 pisos y altura 12 m. o más.	5 m
Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín	1,5 m

**Propuesta de enmienda al Artículo 26 - Normas de edificación y subdivisión de las zonas Z-1C, Z-3A, Z-4, Z-4m, Z-4B, Z-5A, Z-6 :**

Se requiere modificar las normas urbanísticas, que entran en conflicto con las disposiciones establecidas de los pronunciamientos de los organismos recién mencionados, para lo anterior, se acoge a lo dispuesto en el literal n) del artículo 2.1.13 de la OGUC, el cual establece:

*“n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento.”*

**Situación actual tabla zona Z-1C del Artículo 26:**

**ZONA Z-1 C**

**Uso Equipamiento**

Coeficiente de ocupación de suelo: - En predios iguales o inferiores a 700m <sup>2</sup> . - En predios mayores a 700m <sup>2</sup>	0,7 0,5
Sistema de agrupamiento:  - Adosamiento solo a continuación de la placa. - Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- Continua - Aislada  - 40% según OGUC - No aplica
Alturas: Continua (placa) y Aislada sobre terreno.	7,00m
Profundidad máxima de edificación continua a partir de los deslindes laterales opuestos.	50%
Coeficiente de constructibilidad - En predio igual o inferiores a 700m <sup>2</sup> - En predio mayor a 700m <sup>2</sup>	2,5 2
- Distanciamiento al límite de zona, para Edificación Aislada sobre terreno.	7m. min.
Rasante para edificación aislada sobre terreno, hacia los deslindes laterales.	70°
- Antejardín	No aplica

- Ochavo	4 m.
- Adosamiento de las construcciones en subterráneo al deslinde lateral, a partir de la L.O	80%
- Ocupación de suelo en subterráneo	80%

Sobre la edificación continua se permite edificación aislada de acuerdo a las siguientes normas:

Altura sobre placa.	10,50m. máx.
- Rasante aplicada a partir de la altura máxima de Continuidad.	70°
- Rasante desde límite de zona, aplicada a nivel de Terreno natural	60°
- Distanciamiento mínimo de edificación aislada a deslindes laterales.	4 m.
- Retiro de la edificación aislada sobre placa respecto a la línea oficial.	opcional

El retorno de las construcciones en calles perpendiculares a la Av. Irarrázaval, no aplica lo dispuesto en el art. 24 de la Ordenanza Local y regirán las siguientes normas:

- Altura de placa.	7,00m.
- Profundidad de la Placa	Igual o inferior a placa que retorna desde Av. Irarrázaval
- Distanciamiento de la placa al límite norte, Zona Típica.	3,50m
- Altura de construcción aislada sobre placa	Solo se permite sobre la edificación continua que enfrenta Av. Irarrázaval.

### Uso Residencial

Coeficiente de ocupación de suelo.	
- En predios iguales o inferiores a 700m <sup>2</sup> .	0,6
- En predios mayores a 700m <sup>2</sup>	0,5
Coeficiente de constructibilidad	
- En predios iguales o inferiores a 700m <sup>2</sup>	2,5
- En predios mayores a 700m <sup>2</sup>	2
- Densidad bruta máxima.	1.200 hab/há
Sistema de agrupamiento:	- Continua - Aislada
- Adosamiento solo a continuación de la placa.	- 40% según OGUC
- Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- No aplica
- Altura de continuidad	7,00m
- Antejardín	No aplica

Las restantes normas de edificación y subdivisión, para el uso de suelo Residencial, son iguales a las indicadas para el uso de suelo de equipamiento en esta zona.

**Situación propuesta tabla zona Z-1C del Artículo 26:**

**ZONA Z-1 C**

**Uso Equipamiento**

Coeficiente de ocupación de suelo:	0,5
Sistema de agrupamiento:	- Continua - Aislada
- Adosamiento solo a continuación de la placa. - Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- 40% según OGUC - No aplica
Alturas: Continua (placa) y Aislada sobre terreno.	7,00m
Profundidad máxima de edificación continua a partir de los deslindes laterales opuestos.	50%
Coeficiente de constructibilidad	2
- Distanciamiento al límite de zona, para Edificación Aislada sobre terreno.	7m. min.
Rasante para edificación aislada sobre terreno, hacia los deslindes laterales.	70°
- Antejardín	No aplica
- Ochavo	4 m.
- Adosamiento de las construcciones en subterráneo al deslinde lateral, a partir de la L.O	80%
- Ocupación de suelo en subterráneo	80%

Sobre la edificación continua se permite edificación aislada de acuerdo a las siguientes normas:

Altura sobre placa.	10,50m. máx.
- Rasante aplicada a partir de la altura máxima de Continuidad.	70°
- Rasante desde límite de zona, aplicada a nivel de Terreno natural	60°
- Distanciamiento mínimo de edificación aislada a deslindes laterales.	4 m.
- Retiro de la edificación aislada sobre placa respecto a la línea oficial.	opcional

El retorno de las construcciones en calles perpendiculares a la Av. Irarrázaval, no aplica lo dispuesto en el art. 24 de la Ordenanza Local y regirán las siguientes normas:

- Altura de placa.	7,00m.
- Profundidad de la Placa	Igual o inferior a placa que retorna desde Av. Irarrázaval
- Distanciamiento de la placa al límite norte, Zona Típica.	3,50m
- Altura de construcción aislada sobre placa	Solo se permite sobre la edificación continua que enfrenta Av. Irarrázaval.

### Uso Residencial

Coeficiente de ocupación de suelo.	0,5
Coeficiente de constructibilidad	2
- Densidad bruta máxima.	1.200 hab/há
Sistema de agrupamiento:	- Continua - Aislada
- Adosamiento solo a continuación de la placa.	- 40% según OGUC
- Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- No aplica
- Altura de continuidad	7,00m
- Antejardín	No aplica

Las restantes normas de edificación y subdivisión, para el uso de suelo Residencial, son iguales a las indicadas para el uso de suelo de equipamiento en esta zona.

### Situación actual tabla zona Z-3A del Artículo 26:

#### ZONA Z- 3 A

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,4
- Terreno $\geq$ a 2000m <sup>2</sup>	0,5
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Terreno $\geq$ a 2000m <sup>2</sup>	1,8
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, bajo altura de 7m	50%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado en 3 m de la línea de edificación
- Altura de edificación.	5 pisos , 14 m de altura máx.
- Terreno $\geq$ a 2000m <sup>2</sup>	7 pisos , 20 m de altura máx.
- Rasantes	60°
- Densidad bruta máxima	1100 hab./há.
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de 4 pisos y altura de 12 m o mas	5m
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de hasta 3 pisos y altura 9m	Art 2.6.3.OGUC
Antejardín mínimo	7m
Cuerpos salientes de la línea de edificación en antejardín	1,5 m

**Situación propuesta tabla zona Z-3A del Artículo 26:****ZONA Z- 3 A**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,5
- Coeficiente de constructibilidad	1.8
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, bajo altura de 7m	50%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado en 3 m de la línea de edificación
- Altura de edificación.	5 pisos , 14 m de altura máx.
- Rasantes	60°
- Densidad bruta máxima	1100 hab./há.
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de 4 pisos y altura de 12 m o más	5m
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de hasta 3 pisos y altura 9m	Art 2.6.3.OGUC
Antejardín	5m
Cuerpos salientes de la línea de edificación en antejardín	1,5 m

**Situación actual tabla zona Z-4 del Artículo 26:****ZONA Z- 4**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de ocupación de suelo: En predios existentes de superficie menor que la mínima señalada, el porcentaje máximo de ocupación de suelo se aumentará hasta un 60%.	0,4
- Coeficiente máximo de constructibilidad	1,5
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	14 mts medidos desde el nivel de la solera (5 pisos máximo)
- Rasante	60°
- Densidad bruta máxima	850 hab/há
Antejardín mínimo	
a. En uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro pisos y más pisos.	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de 4 pisos o más.	5 m
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de hasta 3 pisos y altura 9m	Art 2.6.3 de OGUC

**Situación propuesta tabla zona Z-4 del Artículo 26:**

**ZONA Z- 4**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
- Coeficiente máximo de constructibilidad	1,5
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	14 mts medidos desde el nivel de la solera (5 pisos máximo)
- Rasante	60°
- Densidad bruta máxima	850 hab/há
Antejardín	5 m
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de 4 pisos o más.	5 m
- Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificios de hasta 3 pisos y altura 9m	Art 2.6.3 de OGUC

**Situación actual tabla zona Z-4m del Artículo 26:**

**ZONA Z- 4 m.** (m = modificado)

**Uso Residencial**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- En predios de superficie ≤ a 300 m <sup>2</sup> ;	0,6
- Coeficiente máx. de constructibilidad:	1
- Terrenos ≥ 1000 m.	1,5
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3m. de la línea de edificación.
- Altura de edificación:	3 pisos máx., 8 m. de altura.
- Terrenos ≥ 1000 m.	5 pisos, 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera.
- Rasante	60°
- Densidad bruta máxima	850 hab./há.

Antejardín mínimo	
a. En uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro pisos y más pisos.	Según Artículo 11 de esta Ordenanza
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos o más.	5 m

#### Usos de Equipamiento

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1.5
- Altura máxima de edificación	4 pisos
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Rasante	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	4 m
Antejardín mínimo	
a) De 1 a 3 pisos	5 m
b) En 4 pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

#### Situación propuesta tabla zona Z-4m del Artículo 26:

#### ZONA Z- 4 m. (m = modificado)

##### Uso Residencial

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- Coeficiente máx. de constructibilidad:	1
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3m. de la línea de edificación.
- Altura de edificación:	3 pisos máx., 8 m. de altura.
- Rasante	60°
- Densidad bruta máxima	850 hab./há.
Antejardín	5 m
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos o más.	5 m

#### Usos de Equipamiento

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1.5

- Altura máxima de edificación	4 pisos
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Rasante	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	4 m
Antejardín	5 m

**Situación actual tabla zona Z-4B del Artículo 26:**

**ZONA Z- 4 B**

**Uso Residencial**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- Coeficiente máximo de constructibilidad.	1,8
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3 m de la línea de edificación.

**Altura de edificación:**

Tamaño terreno	Altura pisos	Altura metros	Distancia medianero mín.
Menos de 1000 m. <sup>2</sup>	hasta 3 pisos	hasta 9 m.	4 m.
Entre 1000 y 2000 m. <sup>2</sup>	hasta 5 pisos	hasta 14 m.	5 m.
Sobre 2000m <sup>2</sup>	hasta 8 pisos	hasta 22 m.	El distanciamiento al medianero se incrementará en proporción de un metro por cada número de piso.
- Rasante			60°
- Densidad neta máxima hasta 8 pisos.			1300 hab./há.
<b>Antejardín mínimo</b>			
a. En uno a tres pisos			5 m
b. En cuatro pisos y más pisos.			Según Artículo 11 de esta Ordenanza
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos o más.			5 m

En todos los conjuntos Habitacionales acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, deberá destinarse un 35% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento. Esta área podrá ser techada hasta en un 30% y su uso será acorde con la definición a Área Libre de Esparcimiento, establecida en esta Ordenanza.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2,5 m del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso, que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín de 5m. y la ocupación de éste será igual a un 70% máx. del total del terreno.

**Usos de Equipamiento**

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1.5
- Altura máxima de edificación	4 pisos
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Rasante	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos	4 m
Antejardín mínimo	
a) De 1 a 3 pisos	5 m
b) En 4 pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

**Situación propuesta tabla zona Z-4B del Artículo 26:****ZONA Z- 4 B****Uso Residencial**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- Coeficiente máximo de constructibilidad.	1,8
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3 m de la línea de edificación.
Altura de edificación:	8 pisos, 22 m. de altura
- Rasante	60°
- Densidad neta máxima hasta 8 pisos.	1300 hab./há.
Antejardín	5 m
- Distanciamiento mínimo.	Según art. 2.6.3 OGUC

En todos los conjuntos habitacionales acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, deberá destinarse un 35% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento. Esta área podrá ser techada hasta en un 30% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento, establecida en esta Ordenanza.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2,5 m del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso, que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín de 5m. y la ocupación de éste será igual a un 70% máx. del total del terreno.

**Usos de Equipamiento**

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1.5
- Altura máxima de edificación	4 pisos
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Rasante	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos	4 m
Antejardín	5 m

**Situación actual tabla zona Z-5A del Artículo 26:****ZONA Z- 5A****Uso Residencial**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	
- En terrenos mayores a 300m <sup>2</sup> .	0,5
- En terrenos de superficie ≤ a 300m <sup>2</sup>	0,6
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la O.G.U.C
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
- Densidad bruta máxima	500 hab./há

**Uso Equipamiento**

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9m.
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la OGUC
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8° de la Ordenanza Local.

**Situación propuesta tabla zona Z-5A del Artículo 26:****ZONA Z- 5A****Uso Residencial**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,5
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado

- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la O.G.U.C
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
- Densidad bruta máxima	500 hab./há

#### Uso Equipamiento

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9m.
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.

- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la OGUC
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8º de la Ordenanza Local.

**Situación actual tabla zona Z-6 del Artículo 26:**

**ZONA Z- 6**

**Uso de Equipamiento Deportivo Recreativo Exclusivo**

Superficie de subdivisión predial mínima	6.500 m <sup>2</sup>
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m.
Agrupamiento	Aislado
Rasante	60°
Antejardin mínimo en edificios de 1 a 3 pisos	5 m.
Antejardin mínimo en edificios de 4 pisos y altura 12m o mas	7 m.
Deslindes zona residencial	Franja de 10 m. arborizada

**Situación propuesta tabla zona Z-6 del Artículo 26:**

**ZONA Z- 6**

**Uso de Equipamiento Deportivo Recreativo Exclusivo**

Superficie de subdivisión predial mínima	6.500 m <sup>2</sup>
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,2
Coeficiente máximo de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m.
Agrupamiento	Aislado
Rasante	60°
Antejardin	5 m.
Deslindes zona residencial	Franja de 10 m. arborizada

## **Artículo 31 “Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”**

### **Establecer norma urbana para el barrio Barrio Suárez Mujica ZT 6**

El Barrio Suárez Mujica fue declarado como monumento nacional en la categoría de Zona Típica mediante decreto N° 35 de fecha 17.10.2018, MINCAP, D.O 28.11.2018. Este Decreto rige en la actualidad simultáneamente al Plan Regulador Comunal, pues ambos corresponden a normativas-regulaciones que emanan de distintos organismos, por lo tanto, están regidos por distintos cuerpos legales.

Con la modificación N°18 al Plan Regulador de Ñuñoa se estableció una modificación completa del Artículo 31° de la Ordenanza Local del PRC, que se refiere específicamente a las áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural. Donde la zonificación de Zona Típica ZT-6 fue reconocida en la gráfica del plano, sin embargo, las normativas urbanas con la que contaba el sector antes de su respectiva declaratoria, correspondiente a la zona Z-7A de la modificación N°16 al PRC, no fueron incluidas.

De esta forma la Zona ZT6, en sus actuales condiciones, no cuenta con normas urbanísticas específicas, atinentes a un Plan Regulador Comunal, en virtud de lo establecido en el Art. 2.1.18 OGUC<sup>1</sup>. El cual establece que los instrumentos de planificación territorial podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Para complementar y de acuerdo a lo establecido por la SEREMI MINVU en su Ord. N° 1646 de fecha 25.05.2021, tras consulta de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa, indica que: *“debe proceder revisar en virtud de las condiciones y características respecto de las características respecto de las cuales haya dado su visto bueno, el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio a través del Consejo de Monumentos Nacionales, como también del cumplimiento de las normas generales de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC)”*

Debido a que tanto la LGUC y la OGUC, no establecen normas urbanísticas como densidad, altura, antejardín y constructibilidad, entre otras, estas se interpretan con un coeficiente libre, ya que no existe una regulación de los coeficientes de estas normativas, yendo en directa contradicción con los atributos por los cuales fue declarado Zona Típica el Barrio Suárez Mujica en primera instancia y en contradicción con las recientes normas de intervención trabajadas con la comunidad.<sup>2</sup>

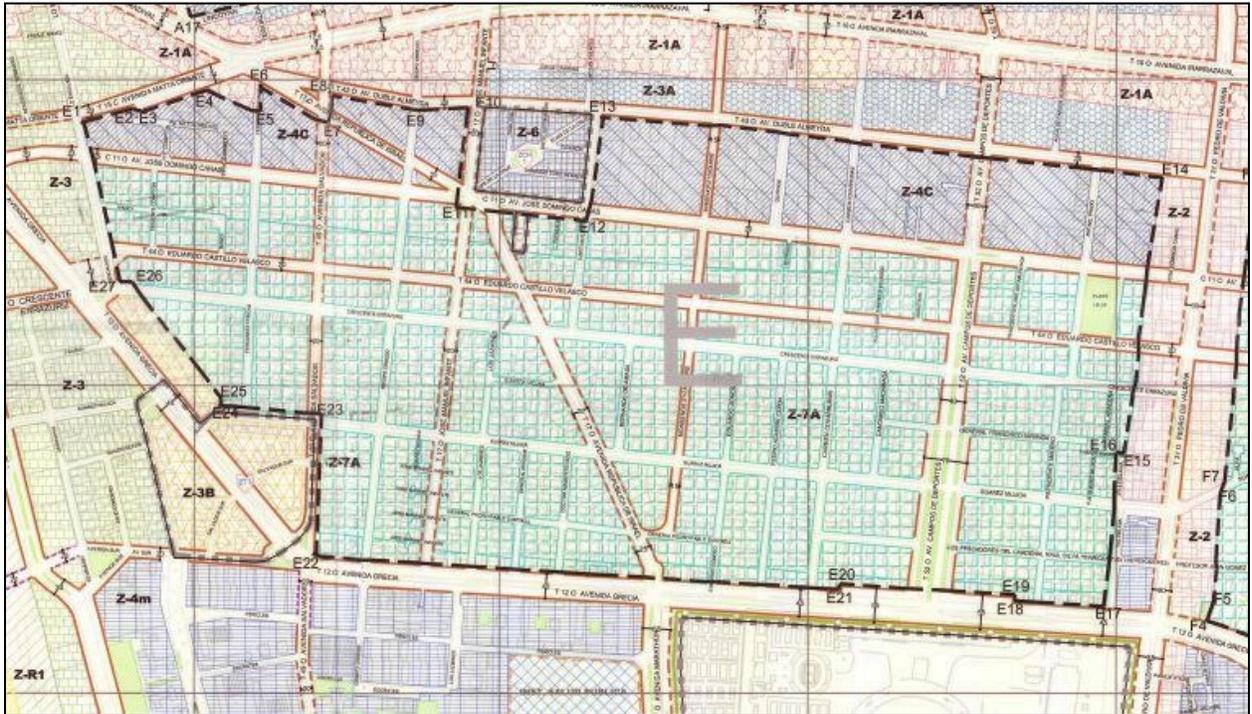
En consecuencia la presente Enmienda N° 1 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, busca otorgar norma urbana a la zona delimitada como ZT-6, Barrio Suárez Mujica, con el objetivo de reforzar y complementar la protección patrimonial. Esto se hará tomando la antigua norma urbana Z-7A la cual establece normas de baja altura, densidad, antejardín de 5 metros y baja ocupación de suelo.

---

<sup>1</sup> Ord. N° 1646 de fecha 25.05.2021 SEREMI MINVU

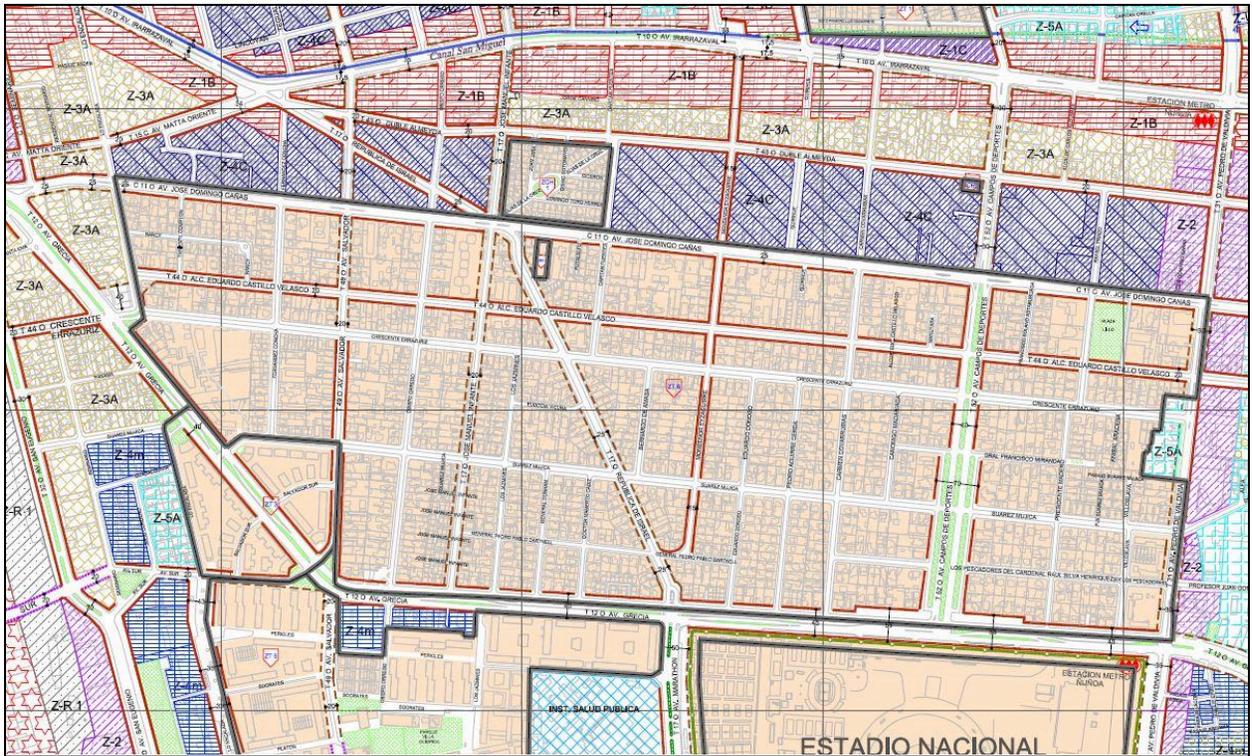
<sup>2</sup> <https://www.monumentos.gob.cl/servicios/normas/normas-intervencion-zona-tipica-pintoresca-barrio-suarez-mujica>

### Situación anterior zonificación Z-7A



Polígono E, sector Barrio Suarez Mujica, Modificación N°16 al PRC - Lámina AU-27

### Situación actual zonificación ZT6



Polígono Zona Tipica, sector Barrio Suarez Mujica, Modificación N°18 al PRC - Lámina AU-33

## Normativa anterior de uso de suelo, zona Z-7A, Modificación N°16 al PRC.

<b>"ZONA Z-7 A y Z-7 B</b>	
<b>Usos de suelo permitidos:</b>	
<b>Residencial:</b>	De todo tipo.
<b>Equipamientos:</b>	Clases de Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo. 2.1.33 de la OGUC, excepto los expresamente prohibidos a continuación.
<b>Usos de suelo prohibidos:</b>	
<b>Equipamientos:</b> Todos los expresamente indicados a continuación:	
-	Salud: Clínicas Psiquiátricas, Cementerios y Crematorios.
-	Educación: Locales de Educación Superior, Técnica y Centros de Capacitación.
-	Seguridad: Cuarteles de Bomberos (en calles con perfil inferior a 20m.); Cárceles y Centros de detención.
-	Deportes: Estadios, Saunas, baños turcos.
-	Esparcimiento: Parques zoológicos, casinos, Juegos electrónicos o mecánicos.
-	Comercio: Grandes tiendas, mall y megamercados, Mercados, Playas de Estacionamiento y Discotecas. Restaurantes, Bares, y Distribuidoras de gas licuado. Estaciones (venta minorista de combustibles líquidos) o Centros de Servicio Automotor.
-	Culto y Cultura: Salas de concierto o espectáculos, Cines, Teatros, Auditorios, Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie y Medios de Comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
<b>Actividades Productivas:</b> Todas en general."	
Página 1 de 3	

## Normas anteriores de edificación y subdivisión zona Z-7A, Modificación N°16 al PRC.

<b>"ZONA Z- 7A</b>	
<b>Uso Residencial</b>	
- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	
- En terrenos mayores a 300m <sup>2</sup>	0,5
- En terrenos de superficie ≤ a 300m <sup>2</sup>	0,6
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la O.G.U.C
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
- Densidad bruta máxima	500 hab./há
<b>Uso Equipamiento</b>	
- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9m.
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la OGUC
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
Página 2 de 3	
<p>I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN ASESORÍA URBANA</p> <p>Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8° de la Ordenanza Local.</p>	

**Propuesta de enmienda al Artículo 31 - Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:**

Se requiere incorporar después del punto N° 2.5, el nuevo punto N° **2.6 ZT 6, Barrio Suárez Mujica**, con sus respectivas normas urbanísticas, ajustandolo a las disposiciones establecidas en el artículo 2.5.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para lo anterior, se acoge a lo dispuesto en el literal k) del artículo 2.1.13 de la OGUC, el cual establece:

*“k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza.”*

**Situación propuesta Artículo 31:**

**2.6 ZT 6, Barrio Suárez Mujica**

**Usos de suelo permitidos:**

Residencial: de todo tipo

Equipamientos: Clases de Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33 de la OGUC, excepto los expresamente prohibidos a continuación.

**Usos de suelo prohibidos:**

Equipamientos: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Salud: Clínicas Psiquiátricas, Cementerios y Crematorios.
- Educación: Locales de Educación Superior, Técnica y Centros de Capacitación.
- Seguridad: Cuarteles de Bomberos; Cárceles y Centros de detención.
- Deportes: Estadios, Saunas, baños turcos.
- Esparcimiento: Parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos.
- Comercio: Grandes tiendas, mall y megamercados, mercados, playas de estacionamientos y discotecas. Restaurantes, bares y distribuidoras de gas licuado. Estaciones (venta minorista de combustibles líquidos) o Centros de Servicio Automotor.
- Culto y Cultura: Salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, auditorios, centro de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

Actividades Productivas: Todas en general.

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN</b>	
- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,5
- Coeficiente de constructibilidad	1.5
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura 6m	40%
- Altura de edificación	3 pisos , 9 m de altura máx.
- Rasantes	60°
- Antejardín	5m.
- Densidad bruta máxima	500 hab./há.
Estacionamientos	Según el Art. 14 de esta Ordenanza

## Artículo 31 “Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”

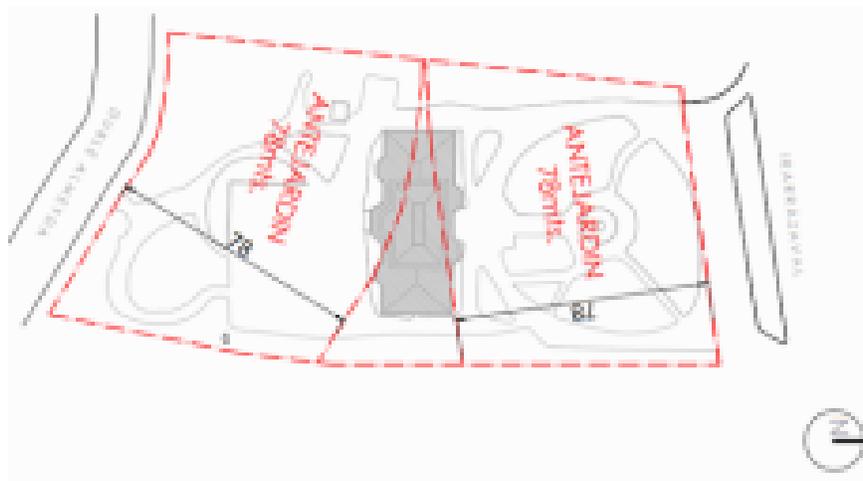
### Reducción del antejardín para Casa de la cultura de Ñuñoa, Palacio Ossa MH-2

La Casa de la Cultura de Ñuñoa, Palacio Ossa Protección Patrimonial, Monumento Histórico MH-2. Decreto exento N°723 del Ministerio de Educación de fecha 15 de junio de 1973 (D.O. 04 de abril del 2002), se encuentra normada con un antejardín de 78 metros.

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	
- Superficie de subdivisión predial mínima	25.00 m <sup>2</sup>
- Tipo de agrupamiento	Aislado
- Altura maxima de edificacion	15m y 4 pisos
- Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
- Coeficiente de constructibilidad	0,4
- Antejardín	78 m
Estacionamientos	1 cada 1000 m <sup>2</sup> de superficie edificada

Normas urbanas establecidas en la actual ordenanza Plan Regulador Comunal de Ñuñoa. N° 18

Esta condición de antejardín de 78 mts estará afectando parte del volumen que conforman la mansión rural de agrado de dos pisos que se encuentra elevada sobre un zócalo, afectando los elementos clásicos de la fachada y otros propios del modelo de la hacienda tradicional. De esta forma no se sería posible regularizar la propiedad impidiendo la vialidad de postular a proyectos y/o fondos de restauración. Se propone establecer la línea de antejardín de 5 m de acuerdo al promedio comunal.



Esquema de Línea de Antejardín 78 m sobre mansión Inmueble Monumento Histórico MH-2.

Elaboración:” PRBIPE”

**Propuesta de enmienda al Artículo 31 - Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:**

Se requiere modificar la norma urbanística de antejardín de la zona MH2 Casa de la Cultura, Palacio Ossa, para lo anterior, se acoge a lo dispuesto en el literal d) del artículo 2.1.13 de la OGUC, el cual establece:

*“d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.”*

**Situación actual tabla zona MH2 del Artículo 31:**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN</b>	
- Superficie de subdivisión predial mínima	25.00 m <sup>2</sup>
- Tipo de agrupamiento	Aislado
- Altura máxima de edificación	15m y 4 pisos
- Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
- Coeficiente de constructibilidad	0,4
- Antejardín	78 m
Estacionamientos	1 cada 1000 m <sup>2</sup> de superficie edificada

**Situación propuesta tabla zona MH2 del Artículo 31:**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN</b>	
- Superficie de subdivisión predial mínima	25.00 m <sup>2</sup>
- Tipo de agrupamiento	Aislado
- Altura máxima de edificación	15m y 4 pisos
- Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
- Coeficiente de constructibilidad	0,4
- Antejardín	5 m
Estacionamientos	1 cada 1000 m <sup>2</sup> de superficie edificada



**GINO PISANI BASUALTO**  
**ASESOR URBANISTA (S)**  
Ilustre Municipalidad de Ñuñoa