

**RESUMEN EJECUTIVO  
PROPUESTA DE ENMIENDA N°1 - AJUSTES NORMATIVOS  
AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

TEMA	ARTÍCULOS ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A
1. Ajuste normativo - sobrepasa las atribuciones del Art. 2.5.8 OGUC, 3.1.2.6 DDU 440, al permitir estacionamientos de visitas <u>solo para personas con discapacidad</u> .	Modifica Artículo 11 "Antejardines"
2. Disminución de estacionamientos en uso de suelo "Residencial".	Modifica Artículo 14 "Estacionamientos"
3. Ajuste normativo de coeficientes de ocupación, constructibilidad, altura de edificación y antejardín en zonas Z-1 / Z-1C / Z-3A / Z-4 / Z-4m / Z-4B / Z-5A / Z-6.	Modifica Artículo 26 "Normas de edificación y subdivisión"
4. Disminución de Antejardín en Monumento Histórico 2 " <b>Casa de la Cultura de Ñuñoa, Palacio Ossa</b> ."	Modifica Artículo 31 "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural"
5. Incorporar punto N° <b>2.6 ZT 6, Barrio Suarez Mujica</b> , con sus respectivas normas urbanísticas.	

**ARTÍCULO 11 “ANTEJARDINES”**

ACTUAL	PROPUESTA
<p><i>“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.”</i></p>	<p><i>“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.”</i></p>

**ARTÍCULO 14 “ESTACIONAMIENTOS”**

a. Residencial

DESTINO			ESTACIONAMIENTOS			
			VEHICULARES MOTORIZADOS		BICICLETAS	
			ACTUAL	PROPUESTA	ACTUAL	PROPUESTA
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 est. c/75m <sup>2</sup> de la superficie total construida	1	1 cada 2 est de vehículos
Residencia Adulto Mayor			25% de la superficie útil de los dormitorios	1 est. c/75m <sup>2</sup> de la superficie total construida	1	1 cada 2 est de vehículos

**ARTÍCULO 26 “NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN”**

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
Z-1	Antejardín	7 m		

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
	Uso Equipamiento		Uso Equipamiento	
Z-1C	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	Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
		0,5		
	Coeficiente de constructibilidad - En predio igual o inferiores a 700m <sup>2</sup> - En predio mayor a 700m <sup>2</sup>	2,5	Coeficiente de constructibilidad	2
		2		
	Uso Residencial		Uso Residencial	
Coeficiente de ocupación de suelo. - En predios iguales o inferiores a 700m <sup>2</sup> . - En predios mayores a 700m <sup>2</sup>	0,6	Coeficiente de ocupación de suelo.	0,5	
	0,5			
Coeficiente de constructibilidad - En predios iguales o inferiores a 700m <sup>2</sup> - En predios mayores a 700m <sup>2</sup>	2,5	Coeficiente de constructibilidad	2	
	2			

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
Z-3A	- Coeficiente máximo de ocupación de suelo. - Terreno $\geq$ a 2000m <sup>2</sup>	0,4 0,5	Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,5
	- Coeficiente de constructibilidad - Terreno $\geq$ a 2000m <sup>2</sup>	1.5 1,8	Coeficiente de constructibilidad	1,8
	- Altura de edificación. - Terreno $\geq$ a 2000m <sup>2</sup>	5 pisos , 14 m de altura máx. 7 pisos , 20 m de altura máx.	Altura de edificación.	5 pisos , 14 m de altura máx.
	Antejardín mínimo	7m	Antejardín	5m

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
Z-4	- 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 de ocupación de suelo	-
	Antejardín mínimo		Antejardín	5 m
	a. En uno a tres pisos	5 m		
	b. En cuatro pisos y más pisos.	Según Artículo 11 de esta Ordenanza		

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
Z-4m	<b>Uso Residencial</b>		<b>Uso Residencial</b>	
	- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: - En predios de superficie ≤ a 300 m <sup>2</sup> ;	0,4 0,6	Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
	- Coeficiente máx. de constructibilidad: - Terrenos ≥ 1000 m.	1 1,5	Coeficiente máx. de constructibilidad:	1
	- Altura de edificación: - Terrenos ≥ 1000 m.	3 pisos máx., 8 m. de altura. 5 pisos, 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera.	Altura de edificación:	3 pisos máx., 8 m.
	Antejardín mínimo		Antejardín	5 m
	a. En uno a tres pisos	5 m		
	b. En cuatro pisos y más pisos.	Según Artículo 11 de esta Ordenanza		
	<b>Uso Equipamiento</b>		<b>Uso Equipamiento</b>	
	Antejardín mínimo		Antejardín	5 m
	a) De 1 a 3 pisos	5 m		
	b) En 4 pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza		

ZONA	ACTUAL				PROPUESTA	
Z-4B	<b>Uso Residencial</b>				<b>Uso Residencial</b>	
	Altura de edificación:				Altura de edificación:	8 pisos, 22 m. max.
	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.		
	Antejardín mínimo				Antejardín	5 m
	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	Distanciamiento mínimo	Según art. 2.6.3 OGUC.
	<b>Uso Equipamiento</b>				<b>Uso Equipamiento</b>	
	Antejardín mínimo				Antejardín	5 m
	a) De 1 a 3 pisos		5 m			
b) En 4 pisos		Según Artículo 11 de esta Ordenanza				

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
	Uso Residencial		Uso Residencial	
Z-5A	Coeficiente máximo de ocupación de suelo:		Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,5
	- En terrenos mayores a 300m <sup>2</sup> .	0,5		
	- En terrenos de superficie ≤ a 300m <sup>2</sup>	0,6		

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
	Z-6	Antejardín mínimo en edificios de 1 a 3 pisos	5 m	Antejardín
Antejardín mínimo en edificios de 4 pisos y altura 12 m o mas		7 m		

## ARTÍCULO 31 “ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL”

### ZT6 Barrio Suarez Mujica

#### PROPUESTA

##### **2.6 ZT 6, Barrio Suarez 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

**MH", Casa de la Cultura de Ñuñoa, Palacio Ossa**

ZONA	ACTUAL		PROPUESTA	
MH2	- Antejardín	78 m.	- Antejardín	5 m



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