

MEMORIA EXPLICATIVA

ENMIENDA N°1 - AJUSTES NORMATIVOS EN ZONAS PATRIMONIALES

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 que se aplica a determinadas variaciones de menor consideración que se desea introducir al Plan, por ejemplo, en este caso, incorporar las normativas de usos de suelo y de edificación de la zona típica Barrio Suarez Mujica y disminución de la normativa de antejardín del Monumento Histórico Casa de la Cultura.

2. OBJETIVOS

Mejorar el instrumento de planificación territorial de la comuna, ajustando las normativas en relación a las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

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 Confeción 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

Nuñoa 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

Esta 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. Irrazaval, 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.

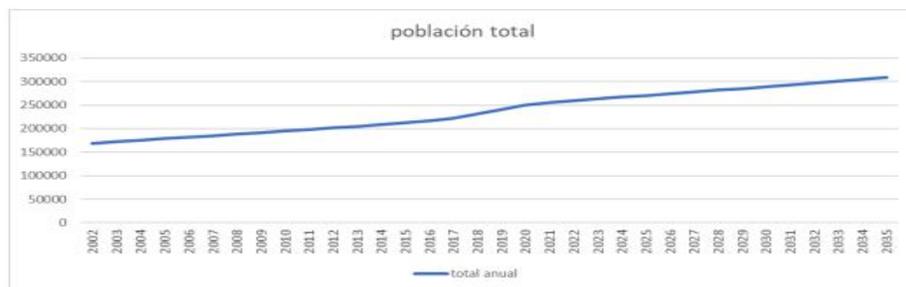
El diagnóstico que sustenta el reciente Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) de la comuna, concluye que, si bien en el imaginario Ñuñoa se visualiza como una comuna construida en base a barrios consolidados, definidos y bien servidos, que le otorgan una riqueza 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 periodo intercensal (%)	Censo 2002	Variación periodo 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.

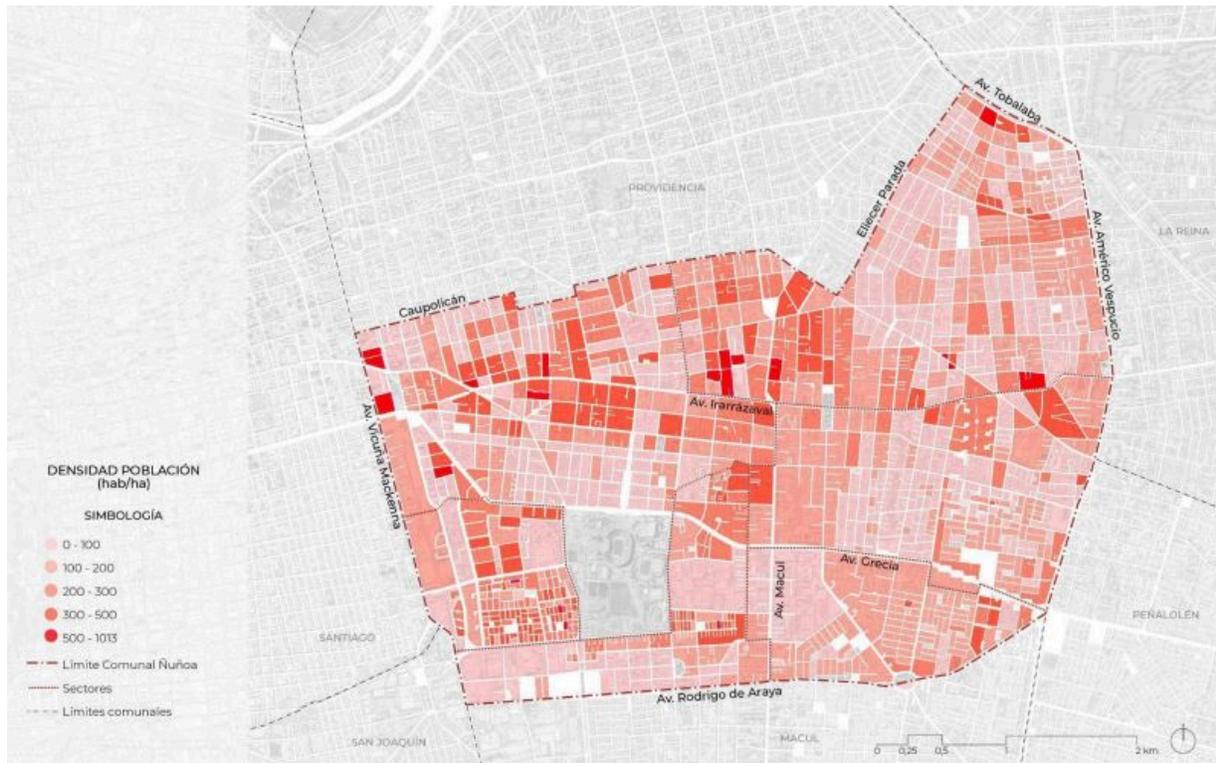


e. Densidad de población

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).

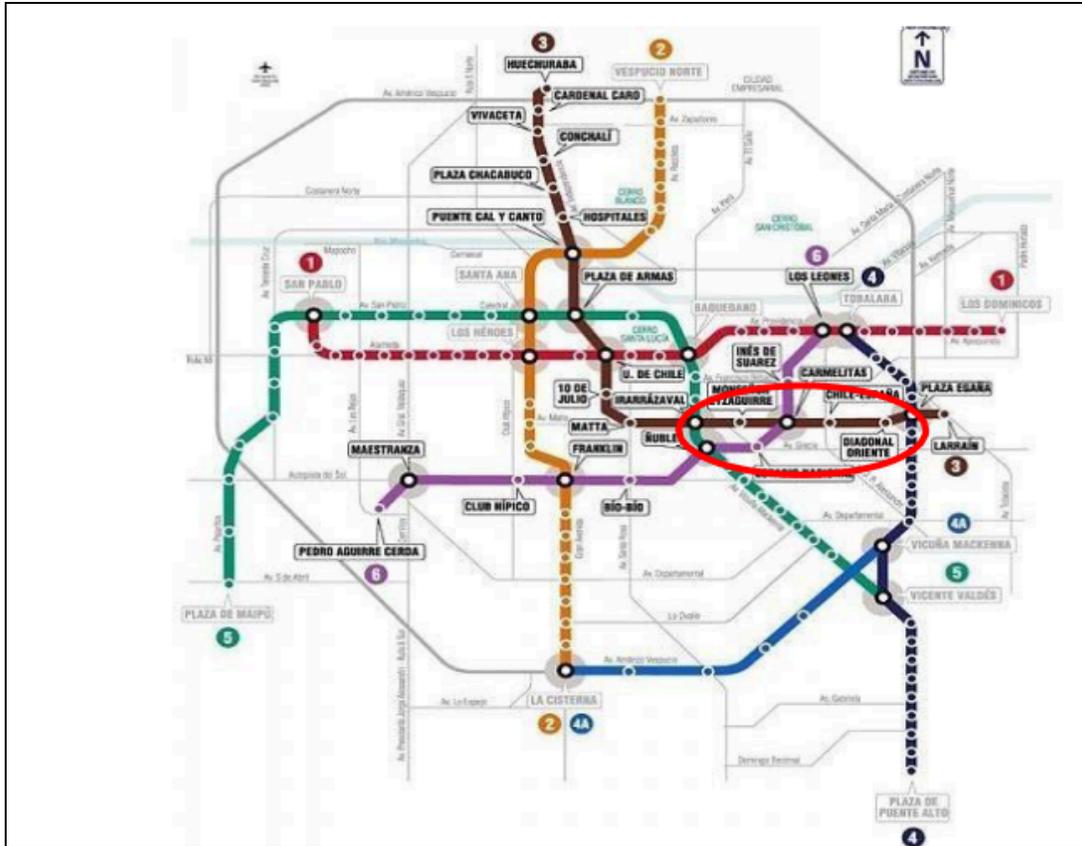
Al observar en la siguiente imagen, la distribución de esta densidad, se observa que las zonas más densas se suelen encontrar hacia el norte de la comuna y en torno a las grandes avenidas. Esto ocurre especialmente en torno a Av. Irarrázaval y Macul, y en especial entre Av. Irarrázaval y el límite con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



Fuente: PIIMEP Ñuñoa, 2024.-

Otro aspecto a considerar es la ubicación céntrica de la comuna en la ciudad, lo que ha favorecido la instalación de diversos comercios y servicios, por lo que confluye un importante número de población flotante que trabaja o estudia en ella.

La buena conectividad vía Metro de la comuna, también ha favorecido, tanto a la construcción de proyectos inmobiliarios como a la instalación de nuevos servicios y comercio. Ñuñoa es cruzada por cuatro líneas de Metro al que se sumará una quinta, la línea 8, actualmente en estudio de evaluación de impacto ambiental. En la imagen, marcado en color rojo, podemos apreciar la distribución de las líneas de Metro en la comuna.



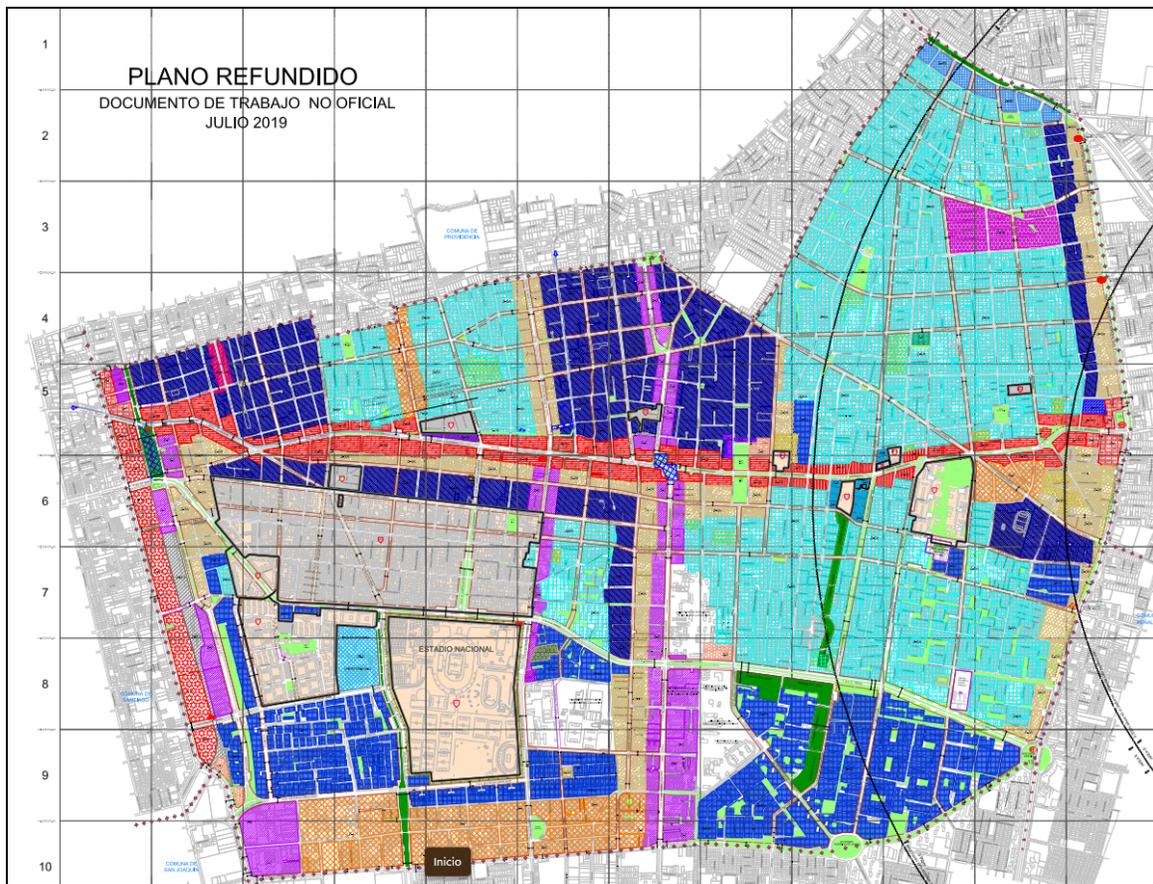
La comuna de Ñuñoa es cruzada por 4 líneas de metro: Línea 3 (6 estaciones); Línea 4 (5 estaciones); Línea 5 (2 estaciones) y Línea 6 (3 estaciones). Además de la futura Línea 8, que conectará Puente Alto a Providencia, cruzando la comuna de Ñuñoa en el sentido norte-sur por el eje de Chile España / Avda José Pedro Alessandri proyectándose 3 estaciones.

No obstante, el uso masivo del automóvil ha provocado un sostenido crecimiento de la carga vial, junto con las externalidades asociadas como contaminación y congestión. Todo esto conlleva, entre otros, a un problema a nivel de vialidad y estacionamientos en el Bien Nacional de Uso Público y en el interior de los predios, si la normativa no se condice con esta dinámica urbana y los distintos usos de suelo asociados. Es el caso de los “Hogares de Acogida” y “Residencia del Adulto Mayor” que no requieren las mismas exigencias normativas para estacionamientos que una Copropiedad Inmobiliaria o una vivienda unifamiliar.

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.

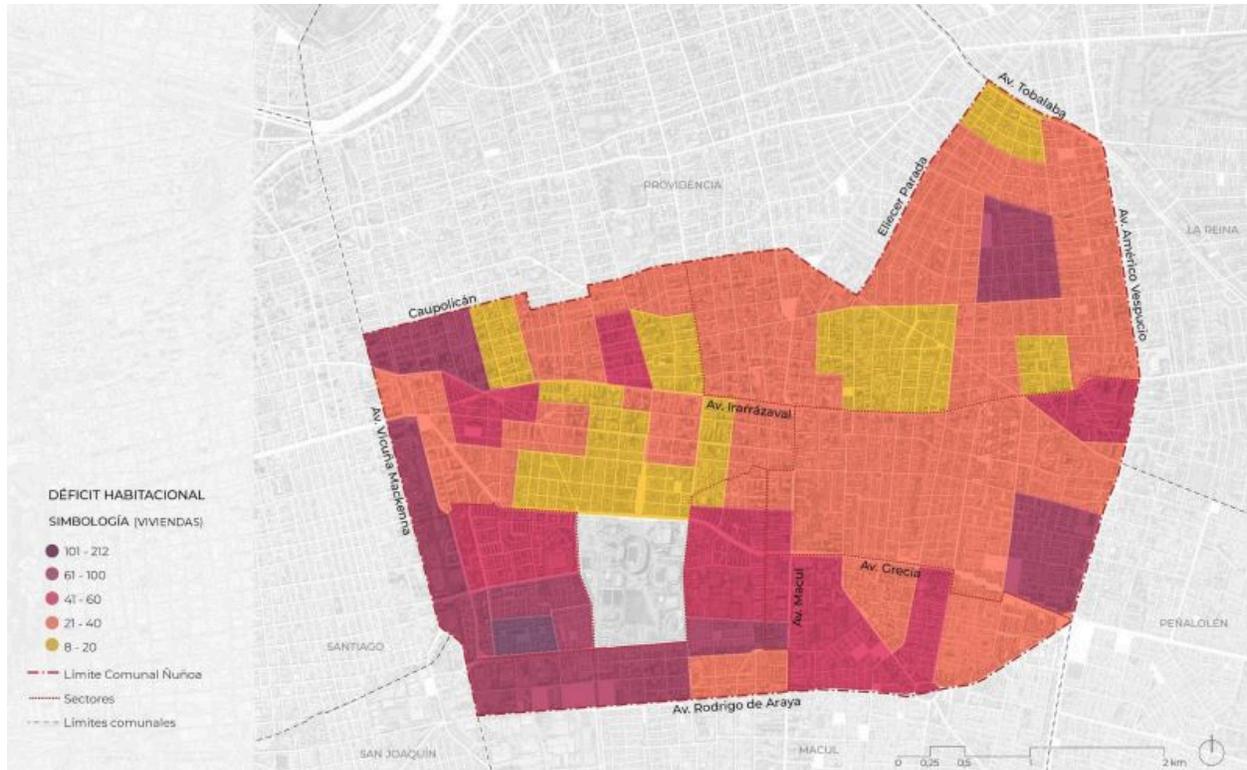
El Plan Regulador Comunal de Ñuñoa rige desde el año 1989, y tuvo su última modificación el año 2019 con la modificación N°18. Considera zonas mixtas de ocupación de suelo; vialidad estructurante; zonas de protección de infraestructura sanitaria; áreas de restricción y zonas e inmuebles de valor patrimonial.



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 irreuperables (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 irreuperables, 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 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:

Nº	Artículo Ordenanza Local	Disposición a Modificar / incorporar o eliminar	Numeral Art. 2.1.13. OGUC	Numeral Art. 45 LGUC
1	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 normativa 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.

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 OGUC¹. 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)”*

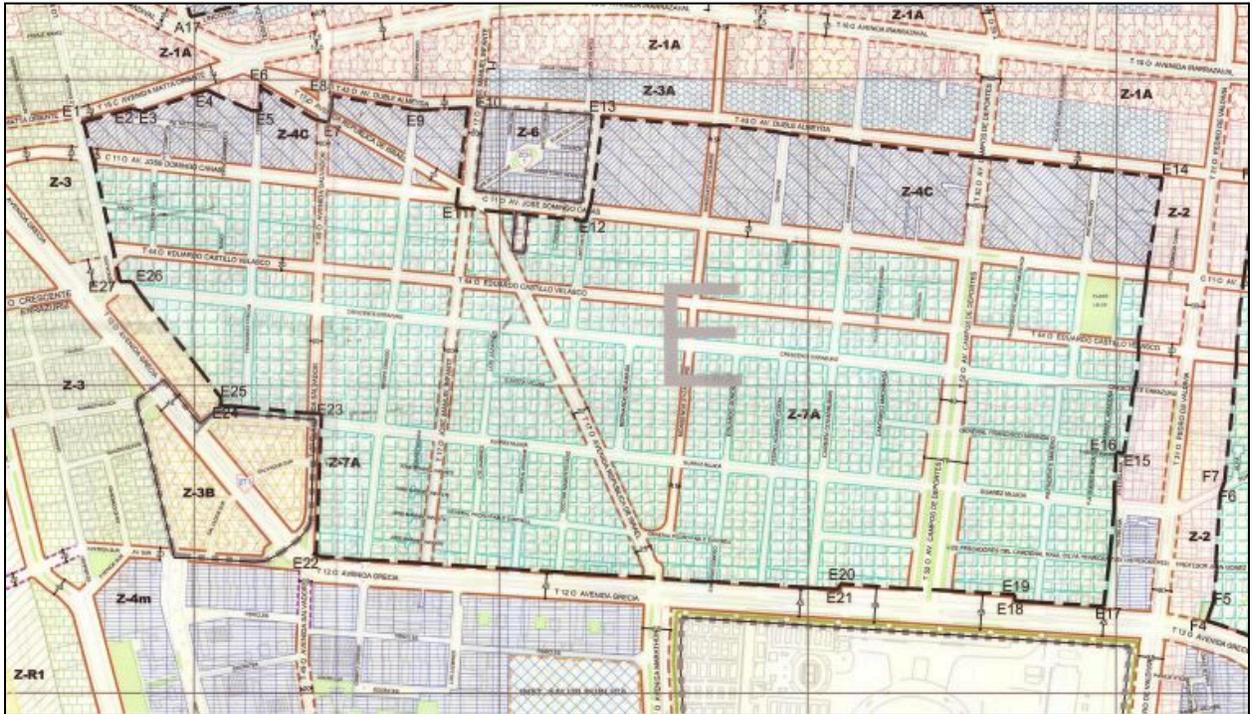
Debido a que tanto la LGUC y la OGUC, no establecen normas urbanísticas como densidad, altura, antejardín y constructibilidad, entre otras, estas se interpretan con un coeficiente libre, ya que no existe una regulación de los coeficientes de estas normativas, yendo en directa contradicción con los atributos 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.²

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.

¹ Ord. N° 1646 de fecha 25.05.2021 SEREMI MINVU

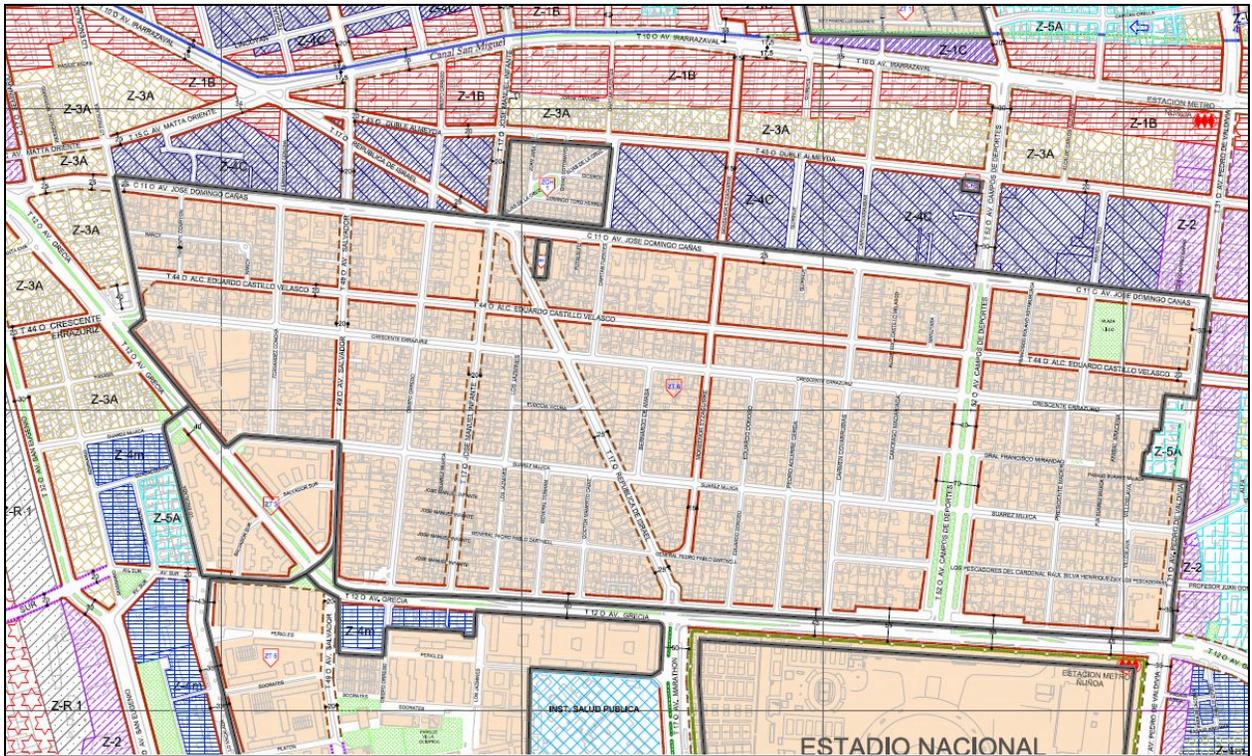
² <https://www.monumentos.gob.cl/servicios/normas/normas-intervencion-zona-tipica-pintoresca-barrio-suarez-mujica>

Situación anterior zonificación Z-7A y Z-4C



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

Situación actual zonificación ZT6



Polígono Zona Típica, 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.

"ZONA Z-7 A y Z-7 B	
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 (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.
Actividades Productivas: Todas en general."	
Página 1 de 3	

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

"ZONA Z- 7A	
Uso Residencial	
- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	
- En terrenos mayores a 300m ²	0,5
- En terrenos de superficie ≤ a 300m ²	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 ²
- 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>	

Enmienda al Artículo 31 - Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:

Se incorpora 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 enmienda al Artículo 31, 2.6 ZT 6, Barrio Suárez Mujica:

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, se incluye el uso de Cafetería en Comercio y exceptuando 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, 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.

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	
- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²
- 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 de la normativa de 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 ²
- 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 ² 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 60 m, estableciendo de esta forma un resguardo del patrimonio cultural de los antejardines del terreno del Palacio Ossa, el que además se encuentra protegido como Monumento Histórico. Lo anterior no va en contra de la declaratoria del Consejo de Monumentos Nacionales con el cual fue declarado Monumento Histórico la Casa de la Cultura incluido el parque que lo rodea.

Enmienda al Artículo 31 - Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:

Se modifica 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 anterior tabla zona MH2 del Artículo 31:

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	
- Superficie de subdivisión predial mínima	25.00 m ²
- 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 ² de superficie edificada

Situación propuesta tabla zona MH2 del Artículo 31:

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	
- Superficie de subdivisión predial mínima	25.00 m ²
- 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	60 m
Estacionamientos	1 cada 1000 m ² de superficie edificada

Nota: La modificación a 60 m de la norma de antejardín, no va en contra de la declaratoria del Consejo de Monumentos Nacionales con el cual fue declarado Monumento Histórico la Casa de la Cultura junto con el parque que lo rodea.



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