

MEMORIA

MODIFICACIÓN N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su párrafo 4° artículo 41 define la Planificación Urbana Comunal, como aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social, otorgando a través del Plan Regulador Comunal la herramienta para llevarla a cabo.

En los últimos 5 años, el actual Plan Regulador Comunal, a través de su Ordenanza ha orientado a los diseñadores en la conformación del espacio comunitario, estableciendo una cierta calidad de vida, la que a juicio de este municipio carece de una serie de aspectos considerados como esenciales en la caracterización de nuestra comuna y sobre todo en la mejor calidad de vida.

Preocupados por estos aspectos que dan vida al instrumento de Planificación Comunal, se dio inicio a la revisión de las normativas de edificación del Plan Regulador, teniendo como principal objetivo, evaluar "la calidad de los espacios comunes" y verificar el comportamiento constructivo que ha experimentado Ñuñoa en el período de vigencia del actual Plan Regulador.

Dicho análisis arrojó los siguientes aspectos a resolver:

- Mejoramiento de la cuota de estacionamientos en relación al número de departamentos, incorporando un porcentaje adicional por concepto de visitas.
- Readecuación del uso de suelo en el primer piso, otorgando una mayor importancia a la dotación de esparcimiento.
- Definición de la altura de edificación en relación al distanciamiento entre líneas de edificación o anchos de calles.
- Regulación del porcentaje del uso del subsuelo.
- Redefinición de distanciamientos entre medianeros y fachadas, balcones, jardineras, etc.
- Prohibición del uso y goce exclusivo en el primer piso.
- Modificación de los cierros exteriores.
- Protección de las especies arbóreas, tanto públicas como privadas.



Cabe destacar que con las normas propuestas se resolverá entre otros, los requerimientos reales de estacionamiento que presentan los conjuntos habitacionales dejando libre las vías de circulación para el uso de la comunidad, se dotara a estos conjuntos con espacios libres de esparcimiento, incorporando como actividad importante la recreación en comunidad, puesto que se prohibirá el uso y goce exclusivo de dichos espacios. Por otra parte se establecerá una relación proporcional entre la altura de los edificios y el ancho de la calle que los separa, con el objeto de preservar la calidad del espacio abierto. Se regulará el uso del subsuelo, permitiendo la absorción de aguas lluvias y la plantación de especies arbóreas las cuales serán exigidas obligatoriamente en proporción a la cantidad de unidades habitacionales. Se fomentará el mayor enriquecimiento de la fachada, al redefinir el distanciamiento de los elementos sobresalientes y los medianeros que enfrenta y se aumentará la altura de los cierros exteriores para proveer de mayor privacidad y seguridad a los conjuntos habitacionales.

Se adjunta como parte de esta memoria estudio sobre las condiciones de edificación del Plan Regulador de la comuna de Ñuñoa.

DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA



ZONA Z 4.

-USOS DE SUELO PERMITIDOS.

- Vivienda ; De todo tipo.
- Equipamiento : De escala vecinal de todo tipo, con excepción de los que expresamente se indican como prohibidos a continuación.

-USO DE SUELO PROHIBIDO.

-Equipamiento : Todos los no indicados como permitidos, en especial los siguientes

- Salud : Clínicas Psiquiátricas y Casas de Reposo.
- Educación : Locales de Educación Superior y Media.
- Seguridad : Bomberos
- Deportes : Estadios, Piscinas, Centros Deportivos, Gimnasios y Canchas.
- Esparcimiento y Turismo : Teatros, Cines, Clubes Sociales, Discotecas, Restaurantes, Hospederías, Juegos Electrónicos y Hoteles.
- Comercio Minorista : Distribuidoras de gas licuado, Bombas de Bencina y Centros de Servicios Automotriz, Leñerías y similares.
- Servicios Profesionales : Bancos, Oficinas Profesionales y Oficinas en general.
- Servicios Artesanales : Garajes en todas sus formas.

-Industria, Talleres y Almacenamiento : De tipo inofensivo, molesto, insalubre y peligroso.

-Transporte : Terminales rodoviarios y depósitos de buses o camiones.

-NORMAS ESPECIFICAS DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION.

	VIVIENDA	EQUIPAMIENTO
-Superficie predial mínima.	300 m ²	500 m ²
-Frente predial mínimo.	15 m.	15 m.
-% máx. ocup. de suelo.	40%	40%
-En predios existentes de sup. menor que la mínima señalada.	Hasta un 60%	----
-Coeficiente de constructibilidad.	1,5	1,5
-Altura max. de edificación.(Ambos Usos)	14 Mt. medidos desde el nivel de solera (5 pisos Máximo)	
-Sistema de agrupamiento.	Aislado Pareado	Aislado
-% máx. de pareo en deslinde con altura de 6 m.	40%	----
-Adosamiento.	Según O.G.C. y U. retiro 3 m. de la L de Edif.	----
-Rasante.	60°	60°
-Distanciamiento mínimo en edificaciones de 4 pisos.	5 m.	4 m.

-Antejardín mínimo :

- De 1 a 3 pisos. 5 m. 5 m.
- De 4 pisos Según Artículo 11 de esta Ordenanza se dejará un antejardín de 8 m. como mínimo, que no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos.

-OBSERVACIONES.

ANEXO 2.-

- En todas aquellas calles o Pasajes de la Comuna, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m., no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos pisos zócalo y mansardas) o de más de 8 m. medidos desde el nivel de solera y su coeficiente no debe exceder de 1.
- En todos los Conjuntos Habitacionales emplazados en Z-3 y Z-4, acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, deberá destinarse un 30% y un 35% respectivamente 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 la Ordenanza Local. Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2 m. del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso que podrán adosarse. No se permitirá el uso de subsuelo en el área de antejardín y la ocupación de ésta será igual a un 70% del terreno.
"Área Libre de Esparcimiento": Es aquel espacio libre de carácter común cuyo uso promueva siempre la recreación de la copropiedad, pudiendo construirse en ellos sólo elementos acordes a este concepto, con el propósito de mejorar la calidad de vida.
- En los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, no podrán ser de uso exclusivo los antejardines y las áreas libres de esparcimiento.
- En los patios comunes de todos los Conjuntos Habitacionales que se construyan en la Comuna, se exigirá a lo menos, la plantación de un árbol por cada dos unidades habitacionales, con excepción de aquellos que se emplacen en Z-1.
- Se prohíbe en Z-1 - Z-3 - 4 - 5 y Z-6 la instalación de torres y antenas cuya altura supere los 9 m., las que sólo podrán emplazarse en los sectores industriales, vale decir, Zonas ZI-1 y ZI-2, manteniendo los distanciamientos y restricciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
En cuanto a las antenas parabólicas, éstas deberán ubicarse de modo tal que no obstruyan, alteren o deterioren la imagen de los edificios.
- Los elementos que sobresalgan del plano de fachada tales como balcones, jardineras y otros, podrán acercarse hasta una distancia de 4 m. del eje del deslinde que lo enfrenta.
- Sobre el terreno correspondiente al antejardín de 5 m. podrán sobresalir elementos del plano de fachada hasta 1,5 m. en voladizo, los que en cada piso no podrán sobrepasar el 30% de la longitud de fachada.
- No se permitirá más de un acceso vehicular en aquellos predios cuyo frente sea igual o inferior a 16 m. Dichos accesos vehiculares tendrán un ancho mínimo de 4 m., debiendo efectuarse el respectivo rebaje de solera, previa obtención de un permiso de Obra Menor.
- No se permitirán Cambios de Destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.
- Se deberá pagar un derecho municipal equivalente a 3,5 Unidades de Fomento por cada estacionamiento de todo proyecto de construcción que se ejecute en la Comuna, el que será depositado en Tesorería Municipal, en el Subtítulo 07, Ítem 71 "Fondos de Terceros" del Presupuesto Municipal de Ingresos a objeto de contribuir a financiar obras viales y de gestión de tránsito, requeridas por el impacto vial provocado por las nuevas construcciones, en conformidad a lo preceptuado en la normativa vigente.

NY./MS./rlc.