

INFORME ENMIENDA

PROYECTO DE ENMIENDA N°1 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE GRANEROS

I. INDICE

I. INDICE	Página 1.
II. INTRODUCCION	Página 2.
III. DIAGNOSTICO Y MARCO LEGAL	Página 2.
<u>A.- Introducción</u> <u>B- Objetivos</u> <u>C.- Marco Legal</u>	Página 2.
IV. JUSTIFICACION	Página 3.
V. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ENMIENDA	Página 4.
VI. DESCRIPCION DE PROPUESTA PARA TEXTO APROBATORIO EN LA ORDENANZA LOCAL	Página 6.
VII. PLANIMETRIA ENMIENDA: SITUACION ACTUAL VS SUBZONA PROPUESTA ZH2-A	Página 7.

II. INTRODUCCION

El origen de la enmienda tiene que ver con disminuir el antejardín de 5 a 3 metros que consulta la zona ZH2 del plan regulador comunal de Graneros, vigente desde el 2 de julio 2016. Con ello regularizar situación del Jardín Infantil Nuevo Amanecer de la Junta Nacional de Jardines Infantiles ubicado en calle Gabriela Mistral N°180, con el propósito de contar con una línea de edificación que sea homogénea con las construcciones existentes en vereda Sur de Calle Gabriela Mistral.

Por lo anterior, es imprescindible realizar las rectificaciones que correspondan en el PRC vigente, a través de una “**enmienda**”

III. DIAGNOSTICO Y MARCO LEGAL

Según la RAE “enmienda” se define como: “*4. f. Der. En los escritos, rectificación perceptible de errores materiales, la cual debe salvarse al final*”.

Considerando esta definición y en el contexto de lo indicado en la cláusula 2da. del artículo 45°, numeral 3 de la LGUC y su aplicación en los artículos 2.1.13 y 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones (O.G.U.C.), es factible considerar como enmienda lo que se detallan más adelante.

1/Introducción

De acuerdo al Artículo 45° inciso segundo, numeral 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) se establece la posibilidad de realizar enmiendas a los planes reguladores comunales tales como “**Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley**” y aplicando “*lo dispuesto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43° de la LGUC y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo*”; y en conformidad a lo señalado en el inciso sexto y séptimo del Art. 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), que indica “*Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General. Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo*”.

2/Objetivos

Para el caso de la presente enmienda, el objetivo principal consiste en dar solución en regularizar la exigencia de antejardín, de acuerdo a PRC de Graneros vigente de 5.00m. a 3.00m, para una zona de calle Gabriela Mistral donde se emplaza el Jardín Infantil Nuevo Amanecer de la zona ZH1 y ZH2, que forman parte del instrumento de planificación territorial vigente desde 2 de julio 2016.

3/ Marco Legal

Las enmiendas están definidas y normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N°458 de 1975, que señala:

Artículo 45.- Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el artículo 43.

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43 y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio:

1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;

2.- Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística, y

3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Esta norma se precisa con mayor detalle en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (V y U) de 1992, cuyo Artículo 2.1.13, establece:

“Artículo 2.1.13. Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General.

Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo.

IV. JUSTIFICACION

1.- Anteproyecto Aprobado y Permiso de Edificación Jardín Infantil “Nuevo Amanecer” de Junji.

En agosto del 2015, la Junta Nacional de Jardines Infantiles, obtuvo la aprobación de un anteproyecto de un jardín Infantil en la propiedad ya mencionada y que fue entregada por la municipalidad de Graneros para los fines de contar con un **equipamiento pre-escolar para este sector de alta vulnerabilidad social**. Este anteproyecto fue aprobado, mediante resolución N°02 de fecha 11 de agosto de 2015, de acuerdo a la normativa del PRC anterior que indicaba para la zona H-4 un antejardín de 3,0mts. Con este anteproyecto la Junji realizó la postulación de recursos a su nivel central lo cual demandó un tiempo importante de tal modo que su aprobación y financiamiento se obtuvo bajo la vigencia de las nuevas normas del Plan regulador publicado en el diario oficial el 2 de julio 2016. De acuerdo a lo anterior se solicitó el Permiso de edificación acorde al anteproyecto aprobado el año 2015 indicando un antejardín de 3,0mts incumpliendo con ello la norma urbanística de las nuevas zonas ZH1 y ZH2.

La cabida de la propiedad entregada por parte de la municipalidad a la Junji no permitió un emplazamiento de la edificación proyectada ajustada en su totalidad al nuevo PRC. Así, parte de la construcción, específicamente una superficie de 57,429m² se acogió al Art 124° de la ley General de U y C. con lo cual se otorgó el permiso de Edificación N°3 del 13 de enero 2017, destino equipamiento y educación, escala media, carga ocupación 268 personas, el que fue recepcionado mediante resolución N°12 de fecha 22 de mayo de 2018.

2.- Definición de la enmienda.

La definición del encargo se centra específicamente en crear una subzona que defina un antejardín de 3,0mts para el área donde se emplaza el Jardín Infantil Nuevo Amanecer. Para estos efectos se denominará zona ZH2-A.

3.- Equipamiento escala media con financiamiento JUNJI

El Jardín infantil cumple con otorgar matrícula a más de **130** niñas y niños pre-escolares de familias de alta vulnerabilidad social de Graneros, y su funcionamiento ha podido satisfacer una necesidad pre-escolar atendiendo las políticas nacionales.

4.- Proyectos en el sector.

Nuestro Municipio es propietario del predio en comento, y a un costado del jardín infantil “Nuevo Amanecer de Junji”, se puede utilizar como terreno con algún proyecto que tenga un destino de interés comunal, tales como: equipamiento de salud, deportivo, de seguridad, etc.

V. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ENMIENDA

Por lo anteriormente expuesto se requiere de la enmienda en curso para dar solución a esta problemática, la que se soluciona disminuyendo la exigencia de antejardín de 5.00m. a 3.00m. para la zona ZH2-A, materia de la presente enmienda.

Para efectos de materializar lo anterior, se crea una subzona que permitirá que los proyectos puedan emplazarse de manera armoniosa con el resto del sector.

V.1.-SUBZONA PROPUESTA

Esta subzona generada, que se denominará como ZH2-A, en sintonía con lo indicado en art 2.1.13 de la OGUC, clausula 5ta y lo instruido en ORD N°441 de fecha 28.03.2022 y N°1704 del 07.11.2022 de la Seremi Minvu Región de O’Higgins se determinó la siguiente subzona.



VI. DESCRIPCIÓN DE PROPUESTA PARA TEXTO APROBATORIO EN LA ORDENANZA LOCAL

Artículo 1:

Apruébese enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de Graneros.

Artículo 2:

Incorpórese al cuadro del artículo 7. Zonificación del CAPITULO V-Zonificación y áreas restringidas al desarrollo urbano de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal a continuación de la zona urbana ZH2, la zona ZH2-A “Zona Habitacional de Densidad Media A” en Graneros.

Zona Urbana		Graneros	La Compañía
ZH2-A	Zona Habitacional Densidad Media A	x	

Artículo 3:

Incorpórese, a continuación del cuadro definido para la zona ZH2, zona habitacional Densidad Media el siguiente cuadro;

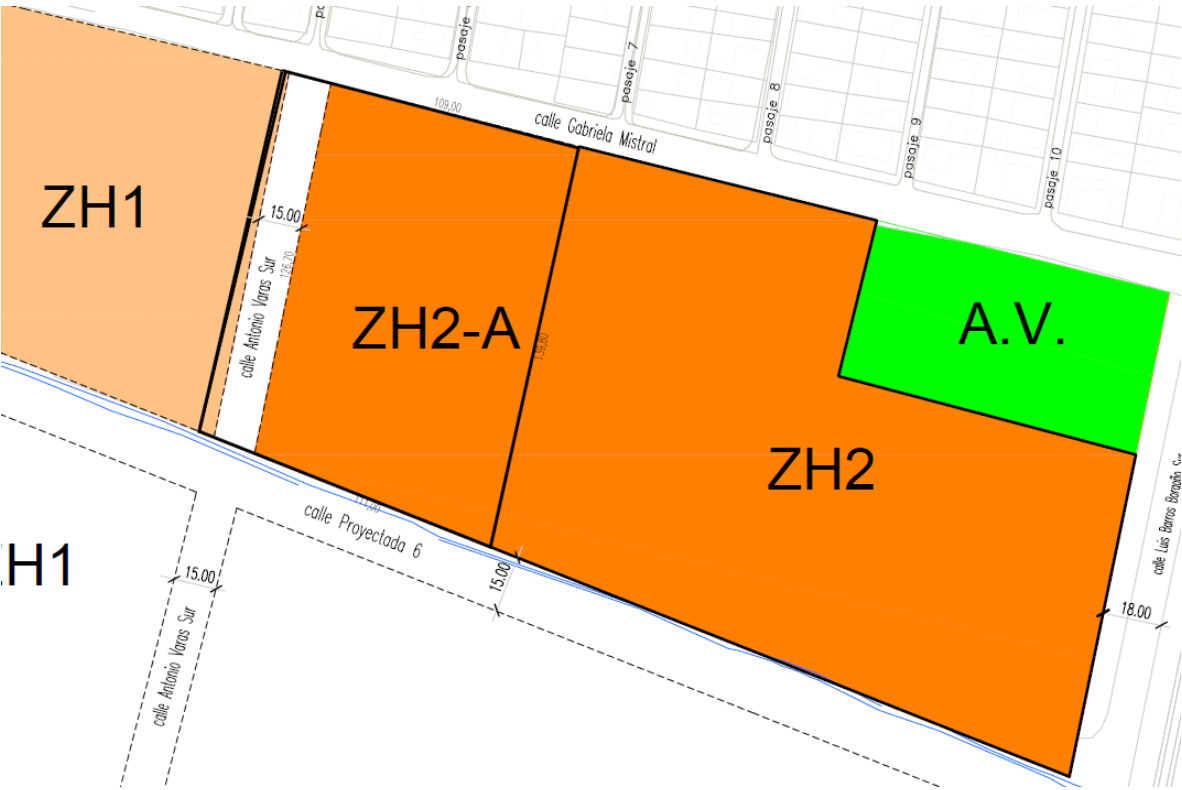
ZONA ZH2-A: Zona Habitacional Densidad Media A (localidad de Graneros)

Usos de Suelos Permitidos ZH2-A			Usos de Suelos Prohibidos ZH2-A
TIPO DE USO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD	DESTINO O ACTIVIDAD
Residencial		Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Motel
Equipamiento	Científico	Todos.	---
	Comercio	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Discotecas, cabaret, boite y similares.
	Culto y cultura	Todos.	---
	Deporte	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Complejos deportivos, medialuna, campo de golf, club ecuestre y autódromo, caballerizas o establos.
	Esparcimiento	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Parques de diversiones y zoológicos. Caballerizas o establos.
	Educación	Todos.	---
	Salud	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, a excepción de los expresamente prohibidos.	Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad.
	Servicios	Todos.	---
	Social	Todos.	---
Espacio Público		Todos.	---
Áreas Verdes		Todos.	---

Normas Urbanísticas ZH2-A	Uso de Suelo Residencial	Uso de Suelo Equipamiento
Superficie de subdivisión predial mínima	250 m ²	
Densidad Bruta Máxima	160 Hab/há	---
Coeficiente ocupación de suelo	0,5	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1	1,5
Altura máxima de edificación	9 m	9 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado.	Equipamiento básico y menor: Aislado, pareado.
		Equipamiento mediano mayor: aislado
Distanciamiento a medianeros	OGUC	OGUC
Adosamiento	OGUC	Se prohíbe
Antejardín	3 m	3 m

VII.- PLANIMETRIA ENMIENDA SITUACION ACTUAL

VII.1 SITUACIÓN ACTUAL; predio ubicado en calle Gabriela Mistral N°180, emplazado en zona ZH1 y ZH2



SITUACION ACTUAL

Orientacion



Plano

EPRCG 1

Escala

1 a 1000

SIMBOLOGIA PRC GRANEROS PRCGRA-06106

 ZH1 Zona Habitacional Densidad Alta

 ZH2 Zona Habitacional Densidad Media

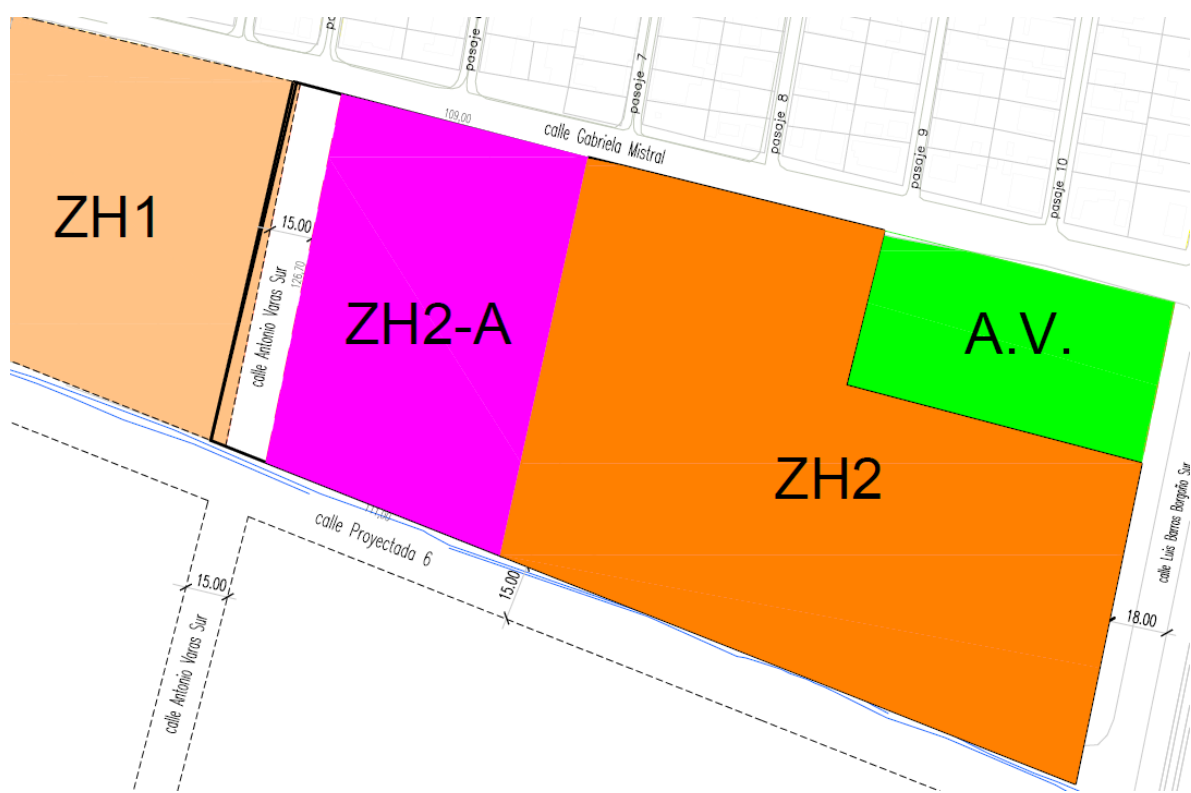
 AV Areas verdes

 Apertura calle

 Ensanche de calle

 Predio rol 139-44

VII.2.- SUBZONA PROPUESTA ZH2-A



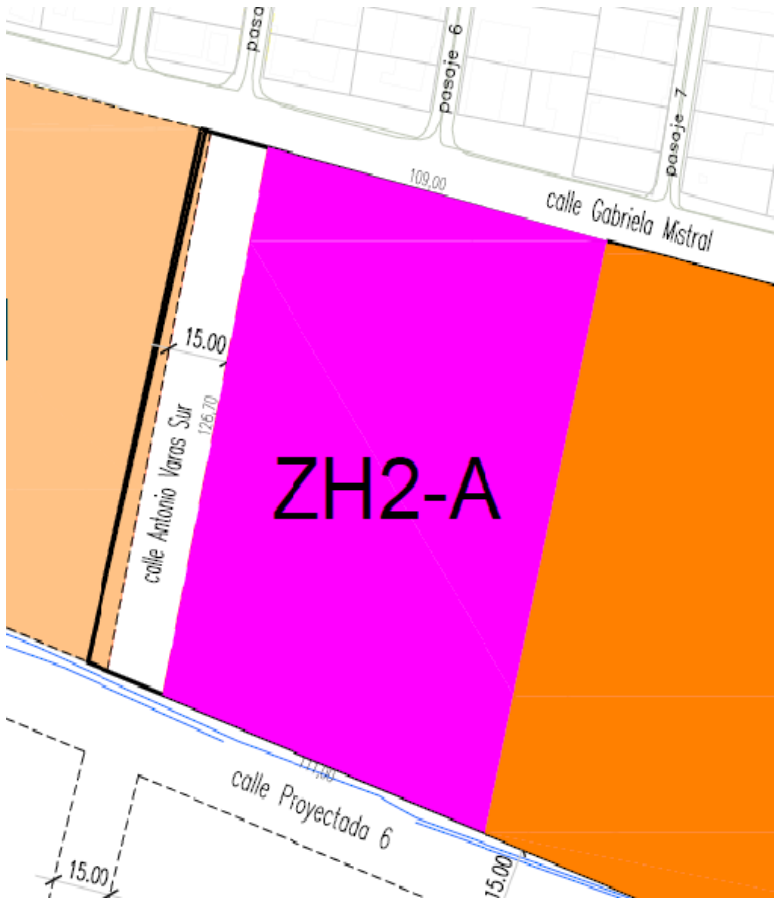
The map illustrates the proposed ZH2-A subzone within a larger urban context. The subzone is highlighted in magenta. Surrounding areas include ZH1 (light orange) to the west, ZH2 (orange) to the east, and A.V. (green) to the southeast. The map shows the following streets and dimensions:

- Top:** calle Gabriela Mistral (100.00m wide)
- Left:** calle Antonio Varas Sur (15.00m wide)
- Bottom:** calle Proyecto 6 (15.00m wide)
- Right:** calle Luis Barros Borgoño Sur (18.00m wide)

Other features include a dashed line indicating a proposed street opening and a dotted line indicating a street widening. The map also shows a grid of existing streets labeled 'pasaje 7', 'pasaje 8', 'pasaje 9', and 'pasaje 10'.

Página 7 de 8

PROYECTO DE ENMIENDA N°1 — ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GRANEROS - 2024



SITUACION PROPUESTA

SIMBOLOGIA

- ZH1 Zona Habitacional Densidad Alta
- ZH2 Zona Habitacional Densidad Media
- Subzona ZH2-A
Zona Habitacional Densidad Media - A
- AV Areas verdes

- Apertura calle
- Ensanche de calle