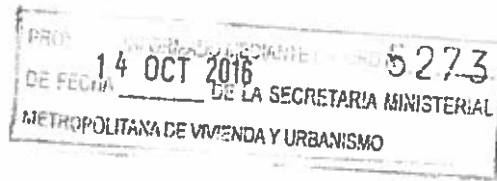


I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
SECPLA - Asesoría Urbana



MEMORIA

● PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

●
Agosto de 2016

PROYECTO MODIFICACIÓN N° 14 AL PLAN REGULADOR DE ÑUÑO A

En 3 sectores de la comuna que son los siguientes: polígono 1-2-3-4-1, Polígono N°5-6-7-8-5, Polígono 9-10-11-12--9, del sector calle Las Verónicas y entorno a la intersección de Av. Irarrázaval con Juan Moya Morales, graficados en el plano AU - 23

MEMORIA EXPLICATIVA

1. SECTOR DE CALLE LAS VERÓNICAS, ACTUAL ZONA Z-8:

El Plan Regulador Comunal cuenta con 19 zonas, una de ella denominada Z-8, ubicada en el sector nor-oriente de la comuna, polígono 1-2-3-4-1, emplazado al norte de Calle Las Verónicas, entre Ortúzar al poniente y General Gorostiaga al Oriente, donde las condiciones de edificación permiten 2 pisos para equipamiento y 10 pisos para destino habitacional, con una densidad de 1.500 hab./há. Situación que se propone modificar, con el fin de bajar la densidad en el sector. El ancho de perfil de calle Las verónicas que enfrenta este sector, es de 14m entre líneas oficiales, con una longitud de 100m aprox. que sirve de conectora en forma perpendicular a 2 vías Locales, tales como Ortuzar y Gral. Gorostiaga ambas con un perfil de 20m.

En el entorno adyacente a la Zona Z-8 existe la Zona Z-8 A que conforma una manzana con uso de suelo de Equipamiento Deportivo y el resto del entorno a esta corresponde a Zona Z-4m donde se permite Uso mixto con alturas de 3 Pisos y para terrenos iguales o superior a 1000m². hasta 5 pisos.

Cabe destacar que existen 2 Equipamientos que aportan una afluencia de público importante, como son el Colegio Calasanz con más de 1.700 estudiantes y El Club de Ñuñoa con una capacidad de 2.000 socios.

En el sector de la zona Z-8 existe solo un edificio con altura de 10 pisos, ubicado al centro de la manzana, que extiende su volumetría desde calle Ortuzar hasta Gral. Gorostiaga. La modificación propuesta no le afectaría ya que esta construcción cuenta con Recepción Final. Por el lado oriente del sector existen edificios de 5 pisos que cumplen con la normativa vigente de la zona Z-4m. Por el lado sur predominan las casas de 1 y 2 pisos. Por el lado poniente se ubica el colegio Calasanz que ocupa la totalidad de una manzana.

El área de la Modificación corresponde a 6.437m² que descontada el área que ya tiene 10 pisos = 3.294m², quedan 3.143 m² incluido eje de calzadas cuenta con 0,46 há, lo que podría dar espacio a 690 habitantes, después de aplicada las Densidad Bruta de 1500 hab./há permitida actualmente.

La propuesta es Modificar el Plan Regulador Comunal, cambiando la zona Z-8 por la Zona Z-4m graficada en el Plano y eliminar la Zona Z-8 de la Ordenanza respectiva.

Se propone entonces eliminar la Zona Z-8 de la Ordenanza del Plan Regulador comunal y cambiar la gráfica en el Plano, donde actualmente indica Zona Z- 8 deberá graficarse la Zona Z-4 m.

ZONIFICACIONES MENCIONADAS EN LA PROPUESTA:

ZONA Z – 8 (Correspondiente al Artículo 25.Usos de Suelo del PRC)

Usos de suelo permitidos: 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:

Equipamiento: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Comercio: estaciones (venta minorista de combustibles líquidos) o centros de servicio automotor, restaurantes, bares, discotecas, y similares.
- Culto y Cultura: cines, teatros.
- Deporte: estadios, multicanchas; saunas, baños turcos.
- Esparcimiento: parques zoológicos, casinos de juegos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
- Salud: hospitales, clínicas psiquiátricas, policlínicos, consultorios, postas, cementerios, y crematorios.
- Seguridad: Todos los definidos en el artículo 2.1.33 de la OGUC.
- Servicios: en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas comerciales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

Actividades Productivas: Todas en general.

Uso Residencial y Equipamiento

(Correspondiente al Artículo 26 Normas específicas de subdivisión predial y edificación)

	Vivienda	Equipamiento
- Superficie predial mínima.	500 m.	500 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	50 %	50 %
- Coeficiente máximo de constructibilidad	3,5	2
- Altura máxima de edificación	10 pisos	2 pisos
- Agrupamiento	Aislado-pareado	Aislado
- Rasante	60°	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.	
- Antejardín mínimo en edificios de 1 a 3 pisos	5 m.	5 m.
- Antejardín mínimo en edificios de 4 o más pisos	8 m. (Según art. 11 de la O.L.)	---
- Densidad máxima bruta	1.500 hab./há.	---

ZONA Z- 4 m (Correspondiente al Artículo 25.Usos de Suelo del PRC)

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: Juegos electrónicos salvo que se emplacen en centros comerciales.
- Parques zoológicos, casinos de juegos, Juegos 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.

Uso Residencial (Correspondiente al Artículo 26 Normas específicas de subdivisión predial y edificación)

- Superficie predial mínima	300 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	40%
- En predios de superficie ≤ a 300 m ² :	60%
- Coeficiente máx. de constructibilidad:	1
- Terrenos ≥ 1000 m. ² :	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. ² :	5 pisos, 14 m. de altura medidos desde el nivel de la solera.
- Rasante	60°
- Densidad neta máxima hasta 5 pisos	1.000 hab./há.
Antejardín mínimo	
a. En uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos	5 m

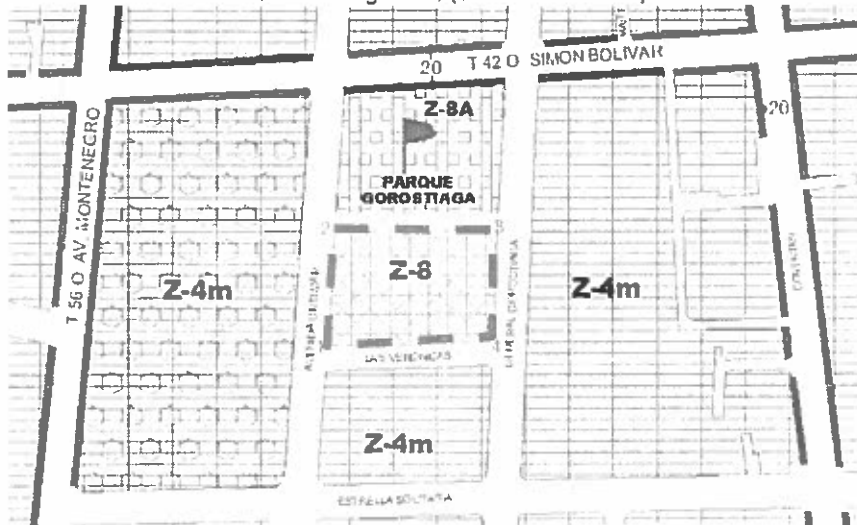
En todos los conjuntos Habitacionales acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, deberá destinarse un 35% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento. Esta área podrá ser techada hasta en un 30% y su uso será acorde con la definición a Área Libre de Esparcimiento, establecida en esta Ordenanza.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2 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 y la ocupación de éste será igual a un 70% del total del terreno.

Usos de Equipamiento

- Superficie predial minima	500 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	40%
- 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

ZONIFICACIÓN EXISTENTE Polígono 1, (vértices 1-2-3-4-1):



ZONIFICACIÓN PROPUESTA Polígono 1 (vértices 1-2-3-4-1):



2. DECLARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:

Se propone declarar como inmuebles de Conservación Histórica, conforme a lo establecido en el artículo 60° de la L.G.U.C, dos Edificios que son los siguientes:

A.- Palacio Ortúzar

Dirección de Educación, Doctrina Historia de Carabineros de Chile.

Este inmueble ubicado en la Av. Irarrázaval N°4250, cuenta con todos los atributos para ser declarado como inmueble de Conservación Histórica. Actualmente funciona la Corporación Cultural de Carabineros, ver foto.

B.- Palacio García

Corporación Cultural de Ñuñoa

En el antiguo palacio de la familia García Falabella, ubicado en la Av. Irarrázaval N°4280, funciona la Corporación Cultural de Ñuñoa. Fundada el 21 de enero de 1988 con características patrimoniales, destacándose su valor Arquitectónico.

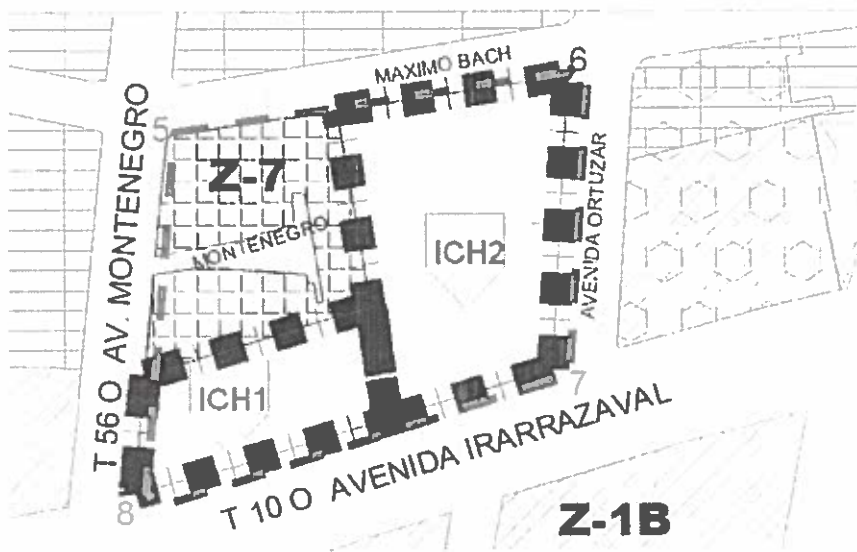
Ambas Corporaciones culturales antes descritas, se encuentran ubicadas dentro de la misma manzana. Por el lado sur enfrentan Av. Irarrázaval y requieren de una pronta protección respecto a la normativa y condiciones de edificación para los sitios que las rodean.



ZONIFICACIÓN EXISTENTE Polígono 2 (vértices 5-6-7-8-5):



ZONIFICACIÓN PROPUESTA Polígono 2 (vértices 5-6-7-8-5):



ICH 1 = Palacio Ortúzar

ICH 2 = Palacio García Corporación Cultural de Ñuñoa
(Palacio Familia García Falabella)

3. BAJA LA ALTURA DE EDIFICACIÓN ENTORNO A 3 INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES:

Existen 3 inmuebles con características patrimoniales que enfrentan la Av. Irarrázaval eje principal de la comuna, que se desea proteger, respecto a las alturas de las edificaciones a construir en su entorno, que son los siguientes:

1. **Palacio Ossa**, Casa de la Cultura de Ñuñoa, incluido el parque ubicado en Av. Irarrázaval N° 4055, Declarado Monumento Histórico, según Decreto N° 723 fecha 15.06.1973.
2. **Palacio Ortúzar**, Dirección de Educación, Doctrina Historia de Carabineros de Chile, inmueble ubicado en la avenida Irarrázaval 4250.
3. **Palacio García**, Corporación Cultural de Ñuñoa, antiguo palacio de la familia García Falabella, ubicado en Av. Irarrázaval 4280.

La propuesta es crear nueva zonificación dentro del PRC consignada como Zona Z-7, que regule las condiciones de edificación de los predios ubicados en torno a 3 construcciones con valores patrimoniales; Casa de la cultura denominado MH2 en el PRC actual y otros 2 que se proponen declarar como conservación Histórica con la presente modificación. Con una propuesta de altura máxima 3 pisos y otras disposiciones que regulan la volumetría, distanciamiento de los inmuebles a construir en su entorno, para no atentar por su proximidad contra los valores y atributos arquitectónicos de los referidos edificios, comprendidos entre las siguientes calles:

Polígono 2 (vértices 5-6-7-8-5)

Entre las calles Av. Irarrázaval al sur, Montenegro al poniente, máximo Bach al norte y Av. Ortuzar al oriente.

Polígono 3 (vértices 9-10-11-12-9)

Entre las calles Av. Irarrázaval al norte, Los Jardines al poniente, Dublé Almeyda al sur y Juan Moya Morales al oriente,

La nueva zonificación correspondiente a la zona Z-7 se describe a continuación:

ZONA Z-7: Sitios entorno al inmueble ICH-1 y 2

CUADRO USO DE SUELO	
Predios en entorno MH Casa de la cultura	
Usos Permitidos	<p><u>Residencial</u>: De todo tipo.</p> <p><u>Equipamiento</u>: Exclusivamente de las clases detalladas a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comercio, locales comerciales relacionados con el destino cultural - Servicios, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, tales como oficinas. - Cultura: cine, teatro - Servicios artesanales relacionados con el destino cultural.
Usos Prohibidos	<p><u>Equipamiento</u>: Todos los Usos no indicados precedentemente.</p> <p><u>Actividades Productivas</u>: Todas en general."</p>

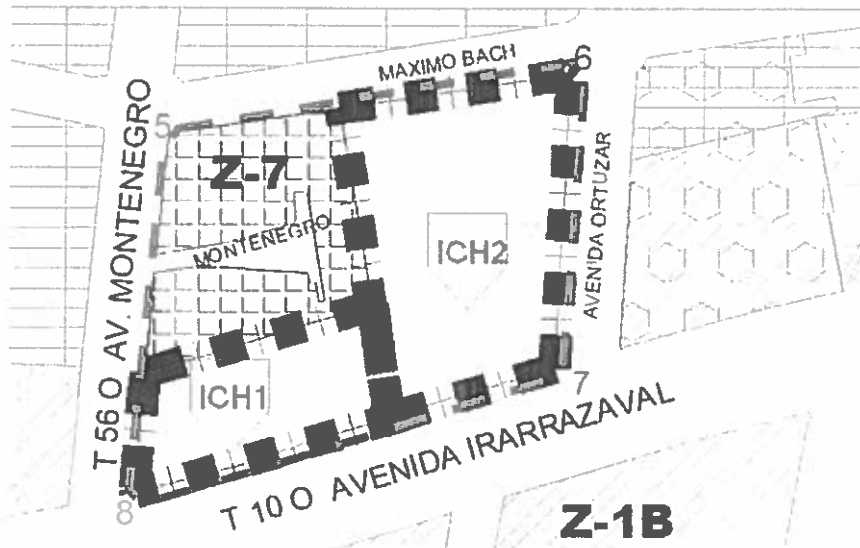
En esta zona se prohíben todo tipo de Antenas según se señala en el artículo 25.

CONDICIONES DE EDIFICACION	
Predios en entorno MH-2 Casa de la Cultura	
Altura Máxima de la Edificación (m)	3 pisos
Sistema de Agrupamiento	Aislado, con prohibición de adosamiento en deslinde colindante con predios protegidos. Los predios que enfrentan Av. Irarrázaval sistema de agrupamiento continuo.
Altura de continuidad	8m. solo para predios que enfrentan Av. Irarrázaval y retomo esquinas hasta 25m. máximo
Distanciamiento	Según OGUC art.
Rasantes	60°
Antejardin	5m Se prohíben elementos señalados en el Art. 2.5.8 de la OGUC
Cierros	Artículo 10 O.L. y 100% transparente o cierro vegetal a predios protegidos

ZONIFICACIÓN EXISTE
Polígono 2 (vértices 5-6-7-8-5)



ZONIFICACIÓN PROPUESTA
 Polígono 2 (vértices 5-6-7-8-5)



ZONIFICACIÓN EXISTE
 Polígono 3 (vértices 9-10-11-12-9)



ZONIFICACIÓN PROPUESTA
Polígonos 3 (vértices 9-10-11-12-9)



MH 2 = Monumento Histórico, Casa de la cultura declarado según Decreto Exento N° 723 del Ministerio de Educación, fecha 15 06.1973.

4. **OTRAS DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA, TALES COMO:**

Modifícase la Ordenanza Local en lo siguiente:

1. Modifícase el Artículo 8° **Rasantes y Distanciamientos**, en el siguiente sentido:

1.1.- inciso 4°

Actual:

Con el fin de asegurar el drenaje natural del terreno y el máximo cumplimiento posible de la exigencia de arborización establecida en el artículo 11, los subterráneos deberán mantener un distanciamiento mínimo de 2.5 metros en el borde exterior del muro del subterráneo y los deslindes del predio con la excepción de ocupar el 100% del antejardín a partir del segundo subterráneo, permitiéndose en el nivel de solera y primer subterráneo únicamente rampas de acceso siempre que no ocupen más del 10 % del antejardín.

Propuesta, reemplácese por lo siguiente:

"Con el fin de asegurar el drenaje natural del terreno y el máximo cumplimiento posible de la exigencia de arborización establecida en el artículo 11, los subterráneos deberán mantener distanciamientos mínimos de 2.5 metros desde el borde exterior del muro del subterráneo hacia los deslindes del predio y de 5m desde la Línea Oficial, permitiéndose entre el nivel de solera y primer subterráneo únicamente rampas de acceso siempre que no ocupen más del 10 % del antejardín, con la excepción de ocupar el 100% del antejardín a partir del segundo subterráneo".

2. Modificase el Artículo 11 Antejardines y áreas libres en el siguiente sentido:

2.1.- inciso 2°

Actual:

Los edificios de 4 ó más pisos que se construyan en las Zonas Z-2, Z-2 A, Z-2 B, Z-3, Z-3 A, Z-3 B, Z-4 y Z-4 B, dejarán un antejardín de 8 m como mínimo, que no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos. No obstante, podrá edificarse en los pisos segundo y superiores con un distanciamiento mínimo a la línea oficial de 5 m. En la proyección de dichos pisos superiores sobre el antejardín podrán ubicarse pilares de apoyo.

Propuesta, reemplácese por lo siguiente:

"Los edificios de 4 ó más pisos que se construyan en las Zonas Z-2, Z-2 A, Z-2 B, Z-3, Z-3 A, Z-3 B, Z-4, - Z-4 B y Z-4m., dejarán un antejardín de 8 m como mínimo, que no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos. No obstante, podrá edificarse en los pisos segundo y superiores con un distanciamiento mínimo a la línea oficial de 5 m. En la proyección de dichos pisos superiores sobre el antejardín podrán ubicarse pilares de apoyo."

3. Modificase el Artículo 14 Estacionamientos, en el siguiente sentido:

3.1.- inciso 5°

Actual:

Con frente a las vías estructurantes establecidas en el artículo 29 de la presente Ordenanza, cuyos flujos vehiculares sean iguales o superiores a 300 vehículos/h por pista, el emplazamiento de proyectos que generen la obligación de 100 o más unidades de estacionamiento, sólo se autorizará si junto con la respectiva solicitud de aprobación se acompaña un estudio técnico que justifique y resuelva los accesos y salidas de vehículos con sus respectivos flujos, debidamente dimensionados y compatibilizados con los flujos de la red vial estructurante en que se insertan. Para los efectos de la medición de los flujos se estará a lo dispuesto en la descripción contenida en la sección 3.404 del Manual de Vialidad Urbana, aprobado por D.S. Número 12 (V. Y U.) de 1984.

Propuesta, Elimínase inciso completo, por no corresponder, de acuerdo a instrucción DDU- Específica N°53 fecha 19.10.2009 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

4. Modificase el Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, en el siguiente sentido:

4.1.- Inciso 2°

Actual:

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 piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts. medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irrarrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial.

Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Propuesta, reemplazar texto del punto 3 por el siguiente:

"Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial".

5. Modifícase el Artículo 24. El territorio urbano de Ñuñoa estará configurado por las siguientes ZONAS, en lo siguiente:

5.1.- Inciso 1°, cuadro de zonas

Actual:

Zona Z - 1	Zona Z - 1 A y Zona Z - 1 B
Zona Z - 2	Zona Z - 2 A y Zona Z - 2 B
Zona Z - 3	Zona Z - 3 A y Zona Z - 3 B
Zona Z - 4	y Zona Z - 4 m, Zona Z-4 A y Zona Z - 4 B
Zona Z - 5	
Zona Z - 6	
Zona Z - 8	y Zona Z 8 A
Zona ZI 1	
Zona ZR 1	

Propuesta: En cuadro, eliminase la "Zona Z-8 y" en su lugar insertase la "Zona Z-7", desplazando hacia abajo las 3 zonas siguientes a esta.

Zona Z - 1	Zona Z - 1 A y Zona Z - 1 B
Zona Z - 2	Zona Z - 2 A y Zona Z - 2 B
Zona Z - 3	Zona Z - 3 A y Zona Z - 3 B
Zona Z - 4	y Zona Z - 4 m, Zona Z-4 A y Zona Z - 4 B
Zona Z - 5	
Zona Z - 6	
Zona Z - 7	
Zona Z 8 A	
Zona ZI 1	
Zona ZR 1	

5.2.- Inciso 2°

Actual:

Los límites de estas zonas corresponden a las graficadas en el Plano AU-15

Propuesta, reemplácese por lo siguiente:

Donde dice: AU-15, reemplazar por "Regulador"

6. Modifícase el Artículo 25. Usos de Suelo, en el siguiente sentido:

6.1.- Inciso 1° en texto de AREA VERDE:

Actual:

Donde dice: Estas se grafican en el plano AU-15 del Plano Regulador Comunal.

Propuesta, En 1° inciso del texto **ÁREA VERDE**, elimínese donde dice: "plano AU-15 del".

6.2.- Elimínese de la Ordenanza la **ZONA Z-8** completa.

6.3.- Insertase la **ZONA Z-7**, a continuación de la **ZONA Z-6**, con lo siguiente:

"ZONA Z-7

Usos de suelo permitidos:

Residencial: De todo tipo

Equipamiento: Exclusivamente de las clases detalladas a continuación:

- Comercio, locales comerciales relacionados con el destino cultural
- Servicios, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, tales como oficinas.
- Cultura: cine, teatro.
- Servicios artesanales relacionados con el destino cultural.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamiento: Todo tipo de equipamiento, con excepción de los expresamente permitidos.

Actividades Productivas: Todas en general."

6.4.- A continuación de la zona "**ZONA Z – 7**" nueva, reordenense las dos zonas siguientes, quedando la "**ZONA Z-8 A**" y después la "**ZONA Z I -1**"

7. Modifícase el Artículo 26. **Normas específicas de subdivisión predial y edificación**, en lo siguiente:

7.1.- Cámbiase el título de este artículo por lo siguiente: "**Normas de edificación y subdivisión.**"

7.2.- Se cambian algunas definiciones de normas urbanísticas, por las siguientes: "**Superficie predial**" por "**Superficie de subdivisión predial mínima**", "**Porcentaje de ocupación del suelo**" por "**Coefficiente máximo de ocupación del suelo**" y el indicador del % deberá expresarse en unidad de centésima. Aplicable a todo el texto de la Ordenanza local.

7.3.- En último inciso (bajo cuadro) de las zonas **ZONA Z - 3**, **ZONA Z - 3 B**, **ZONA Z- 4**, **ZONA Z - 4m**; **ZONA Z - 4B**, para el uso Residencial, señala:

Actual:

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 del subsuelo en el área de antejardín y la ocupación de éste será igual a un 70% del total del terreno.

Propuesta, se reemplaza por lo siguiente:

7.4.1.- Donde dice "**2m**" debe decir "**2,5m.**"

7.4.2.- A continuación de antejardín, agréguese: "**de 5m.**"

7.4.3.- A continuación de "**70%**", agréguese: "**máx.**"

7.4.- En la ZONA Z - 2, ZONA Z - 2 B al final del Uso Residencial, insertase un nuevo inciso, con lo siguiente:

"Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2.5m 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% máximo del total del terreno."

7.5.- En las zonas: ZONA Z - 4, ZONA Z - 4 m y ZONA Z- 4B, para el uso Residencia y Equipamiento, cuando se refiere a los antejardines mínimos letra b. En cuatro pisos, agréguese después de pisos sin coma "y más pisos", y en distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos, agréguese después de pisos sin coma "o más".

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

7.7.- Elimínase la ZONA Z-8 completa

7.8.- Insertase a continuación de la ZONA Z-6, la nueva ZONA Z-7 de la siguiente forma:

"ZONA Z- 7"

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,6%
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	40%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado a 3 m de la fachada
- Altura máxima de edificación	8 m
- Altura máxima de cierro en deslindes colindante a terreno de inmuebles Conservación Histórica	2.50 m
- Rasante	Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Antejardin mínimo	5m "

7.9.- En toda condición de edificación que se menciona en esta Ordenanza respecto a porcentaje máximo de ocupación de suelo debe reemplazarse por "coeficiente máximo de ocupación de suelo" y el indicador del % deberá expresarse en unidad de centésima.

8. Insertase el nuevo CAPITULO VI al final del CAPÍTULO V, de la siguiente forma:

**CAPITULO VI
PATRIMONIAL**

Artículo 31. Identificación de Zonas e Inmuebles Patrimoniales.

Los Monumentos Históricos están bajo el control y la supervigilancia del Consejo de Monumentos Nacionales y los trabajos de conservación, reparación o restauración de ellos, estará sujeto a su autorización previa, según lo dispuesto en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales

Las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, declaradas en virtud del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se deben respetar las condiciones de las edificaciones existentes. Cualquier modificación deberá contar con una autorización previa de la Secretaría Regional de Vivienda.

Los valores Arquitectónicos, urbanísticos, culturales e históricos, según sea su clasificación, se han registrado en las Fichas Técnicas para cada caso, las que son necesarias proteger o preservar,

Las que se grafican en el plano Regulador, según se clasifican a continuación:

MONUMENTOS HISTÓRICOS

- MH 1 **Estadio Nacional**
Ubicación
Decreto Exento N° 0710 fecha 11 de septiembre del 2003 del Ministerio de Educación.
- MH 2 **Casa de la Cultura de Ñuñoa**
Ubicación
Decreto Exento N° 723 fecha 15 de junio del 1993 del Ministerio de Educación.
- MH 3 **Sitio ubicado en Av. José Domingo Cañas N° 1367**
Decreto Exento N° 052 fecha 21 de enero del 2002 del Ministerio de Educación.

ZONAS TIPICAS O PINTORESCA

- ZT 1 **Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería,**
Ubicada entre Manuel Montt, Leopoldo Urrutia, Antonio Varas y Calle Sargento Navarrete, Según Decreto Exento N° 902 fecha 9 de Mayo de 2007.
- ZT 2 **Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile - España.**
Ubicada en Calle Núñez de Arce, entre Av. Suecia y calle Chile España.
Decreto Exento N° 2799 fecha 15 de Septiembre de 2008.
- ZT 3 **Conjunto EMPART de Ñuñoa**
Ubicada en Calle Suarez Mujica, Salvador, Lo Encalada, Av. Sur, y Atravesado por Av. Grecia.
Decreto Exento N° 377 fecha 14 de Septiembre de 2010.

ZT 4 Sector 1 de la Villa Frei de Ñuñoa
Ubicada en Av. Irarrázaval, Ramón Cruz, Dublé Almeyda, Alcalde Jorge Monckeberg, incluido Puento peatonal lado sur.
Decreto N° 517 fecha 19 de Noviembre de 2015.

ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ZCH 1.- Población Ellas de la Cruz
Ubicada entre calles Dublé Almeyda, José Domingo Cañas, Capitán Fuentes y José Manuel Infante, corresponde a zona Z-6.
Declarada con la aprobación del Plan Regulador de Ñuñoa.
Decreto N° 129 del 27 de octubre de 1989 del Ministerio de la vivienda y urbanismo

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ICH 1.- Palacio Ortúzar
Dirección de Educación, Doctrina Historia de Carabineros de Chile
Ubicada en Av. Irarrázaval N° 4250
Declarada en virtud del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcción

ICH 2.- Palacio García
Corporación Cultural de Ñuñoa
Ubicada Av. Irarrázaval N° 4280
Declarada en virtud del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

9. Elimínase de Art. 30, el Artículo Transitorio completo por haber perdido su vigencia mediante la Ley 20.791 de 2014.


MARIA ANA GARCÍA VILA
ARQUITECTO
ASESORA URBANISTA

MAGV/MPB

