

2.- TEXTO APROBATORIO

TEXTO APROBATORIO

MODIFICACIÓN N° 17 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

ARTÍCULO ÚNICO: Modifícase el Plan Regulador Comunal de Ñuñoa aprobado por D.S. N° 129 (V. y U.) de 1989, publicado en el Diario Oficial con fecha 11 de diciembre de 1989, y sus modificaciones posteriores, en dos sectores de la comuna, definidos como polígono A delimitado por los vértices 1-2-3-4-1 y polígono B delimitado por los vértices 5-6-7-8-5, en el sentido de cambiar las normas técnico urbanistas de ambos sectores de acuerdo a lo graficado en el plano AU-29, escala 1:5.000, que se aprueba en el presente acto, junto al Texto Aprobatorio y a la Memoria Explicativa del proyecto de la Modificación N° 17, documentos que en conjunto conforman un solo cuerpo normativo.

Modifícase la Ordenanza Local en lo siguiente:

1. Modifícase el Artículo 24, en el cuadro del primer inciso de la siguiente forma:

1.1. En la fila de la Zona Z-1, reemplácese la “y” por una “coma” y agréguese al final lo siguiente: “y Zona Z-1 C”.

2. Modifícase Artículo 25. **Usos de Suelo**, de la siguiente forma:

2.1. A continuación de la Zona Z-1, Z-1A y Z-1B y sus normas de uso de suelo, insértese como un nuevo inciso lo siguiente:

“ZONA Z-1 C

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, indicados a continuación:

- **Científico**, en establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
- **Comercio**, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes diurnos y fuentes de soda.
- **Culto y Cultura**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

- **Deporte**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
- **Educación**, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica media, técnica básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación de orientación o de rehabilitación conductual.
- **Salud**, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación.
- **Seguridad**, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos.
- **Servicios**, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, 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.
- **Social**, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarias.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamiento: Todas las actividades de las clases de equipamiento indicadas a continuación:

- **Comercio**: Estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes nocturnos y Club nocturno, bares, discotecas, y similares.
- **Salud**: Cementerios y Crematorio
- **Seguridad**: Cárceles y Centros de detención.
- **Servicios**: Edificios con destinos para estacionamientos
- **Esparcimiento**: Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

Actividades Productivas: Todas en general.”

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

3.1. Insertase a continuación de la ZONA Z-1 B y antes de la Zona Z-2, la Zona Z-1C de la siguiente forma:

“ZONA Z-1 C

Uso Equipamiento

Coeficiente de ocupación de suelo: - En predios iguales o inferiores a 700m ² . - En predios mayores a 700m ²	0,7 0,5
Sistema de agrupamiento:	- Continua - Aislada
- Adosamiento solo a continuación de la placa. - Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- 40% según OGUC - No aplica
Alturas: Continua (placa) y Aislada sobre terreno.	7,00m
Profundidad máxima de edificación continua a partir de los deslindes laterales opuestos.	50%
Coeficiente de constructibilidad - En predio igual o inferiores a 700m ² - En predio mayor a 700m ²	2,5 2
- Distanciamiento al límite de zona, para Edificación Aislada sobre terreno.	7m. min.
Rasante para edificación aislada sobre terreno, hacia los deslindes laterales.	70°
- Antejardín	No aplica
- Ochavo	4 m.
- Adosamiento de las construcciones en subterráneo al deslinde lateral, a partir de la L.O	80%
- Ocupación de suelo en subterráneo	80%

Sobre la edificación continua se permite edificación aislada de acuerdo a las siguientes normas:

Altura sobre placa.	10,50m. máx.
- Rasante aplicada a partir de la altura máxima de Continuidad.	70°
- Rasante desde límite de zona, aplicada a nivel de Terreno natural	60°
- Distanciamiento mínimo de edificación aislada a deslindes laterales.	4 m.
- Retiro de la edificación aislada sobre placa respecto a la línea oficial.	opcional

El retorno de las construcciones en calles perpendiculares a la Av. Irarrázaval, no aplica lo dispuesto en el art. 24 de la Ordenanza Local y regirán las siguientes normas:

- Altura de placa.	7,00m.
- Profundidad de la Placa	Igual o inferior a placa que retorna desde Av. Irarrázaval
- Distanciamiento de la placa al límite norte, Zona Típica.	3,50m
- Altura de construcción aislada sobre placa	Solo se permite sobre la edificación continua que enfrenta Av. Irarrázaval.

Uso Residencial

Coeficiente de ocupación de suelo.	
- En predios iguales o inferiores a 700m ² .	0,6
- En predios mayores a 700m ²	0,5
Coeficiente de constructibilidad	
- En predios iguales o inferiores a 700m ²	2,5
- En predios mayores a 700m ²	2
- Densidad bruta máxima.	1.200 hab/há
Sistema de agrupamiento:	- Continua - Aislada
- Adosamiento solo a continuación de la placa.	- 40% según OGUC
- Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- No aplica
- Altura de continuidad	7,00m
- Antejardín	No aplica

Las restantes normas de edificación y subdivisión, para el uso de suelo Residencial, son iguales a las indicadas para el uso de suelo de equipamiento en esta zona.”

4. Modificase el Artículo 26. **Normas de edificación y subdivisión**, en lo siguiente:

4.1. Modificase en ÁREAS DE RESTRICCIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN por existencia de Aeródromos y Helipuerto, el título y el párrafo Aeródromos, reemplazando el texto actual por el siguiente:

“ÁREAS DE RESTRICCIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN por existencia de Aeródromo y Helipuerto.

Aeródromo

De acuerdo a lo establecido en el artículo 8.4.1.3 del PRMS, se restringen las alturas de las edificaciones comprendidas en las áreas señaladas en el plano que a continuación se indican:

Aeródromo	Plano D.G.A.C.	Nº Decreto Supremo (Ministerio de Defensa)	Diario Oficial
Eulogio Sánchez Errázuriz	PP-91-03	D.S. Nº 14	28.03.92

Los Proyectos de Edificación superiores a 7 pisos, emplazados en los terrenos que se encuentren dentro del área afectada por la zona de restricción del Aeródromo antes indicado, deberán requerir un Certificado de la Dirección General de Aeronáutica Civil. Los Proyectos de Edificación podrán sobrepasar las restricciones de alturas establecidas en el citado Instrumento, previa autorización de la Dirección General de Aeronáutica Civil.”

5. Modifícase el Capítulo VI, Artículo 31 **Identificación de Zonas e Inmuebles Patrimoniales** de la siguiente forma:

5.1. En Zonas Típicas o Pintoresca, insértese como un nuevo inciso al final, antes de Zonas de Conservación Histórica, lo siguiente:

“ZT 5 **Conjunto habitacional Villa Olímpica.**

Ubicada en calles Av. Sur y Av. Grecia, Av. Salvador, Pericles, Obispo Orrego, línea de fondos de predio, Los Jazmines, Av. Grecia, Av. Marathón, Pericles, línea de propiedad, Carlos Dittborn y Av. Lo Encalada.

Decreto N° 141 (Min. Educación) fecha 5 de Julio de 2017, Publicado en Diario Oficial fecha 04.08.2017 “



**ANDRÉS ZARHI TROY
ALCALDE**



**MARÍA ANA GARCÍA VILA
ARQUITECTO
ASESORA URBANISTA**

~~HAAM/MAGV/MPB~~

