

TEXTO RESOLUTIVO

PROYECTO MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Parte de las Zonas Z-1 Av. Irarrázaval, Zona Z-2, Zona Z-3 y Zona Z-4

PLANO AU-14

Artículo 1°: Modifícase el Plan Regulador Comunal de Ñuñoa aprobado por D.S. N° 129 (V. y U.) de 1989, publicado en el Diario Oficial del 11 de diciembre de 1989, en las disposiciones generales de los artículos 12° letra c, y 26°, y en parte de las Zonas Z-1 Av. Irarrázaval, Zona Z-2, Zona Z-3 y Zona Z-4, en el sentido de incorporar 5 nuevas zonas y de ajustar las líneas oficiales en algunas intersecciones y tramos de Av. Irarrázaval, en el área definida por el polígono cerrado delimitado por 117 vértices, numerados correlativamente iniciado y terminado en el vértice N° 1, de acuerdo a lo graficado en el plano AU - 14, escala 1: 2.500 preparado por Asesoría Urbana que por este acto se aprueba. El detalle de las modificaciones es el siguiente:

I.- PLANO :

- a) **MODIFÍCASE** parte de las Zonas Z-1 Av. Irarrázaval, Zona Z-2, Zona Z-3 y Zona Z-4 del Plano PRÑ1, de acuerdo a lo graficado en el Plano AU -14, incorporándose las nuevas zonas Z-1 tramo A, Z-1 tramo B, Z-2 tramo A, Z-3 tramo A, Z-4 tramo A
- b) **MODIFÍCASE** en el Plano PRÑ1, las líneas oficiales de Av. Irarrázaval en su intersección con calles Brown Norte y Brown Sur, quedando por Av. Irarrázaval en 17,50 m al Norte y 17,50 m al Sur medidos desde el eje y en 10 m al eje de las calles Brown Norte y Brown Sur, de acuerdo a lo graficado en el Plano AU - 14.
- c) **MODIFÍCASE** en el Plano PRÑ1, las líneas oficiales de Av. Irarrázaval en el tramo Domingo Faustino Sarmiento a Manuel Montt, quedando por Av. Irarrázaval en 17,50m. al norte y sur medidos desde el eje de Av. Irarrázaval, excepto tramo Existente de 38 m. al Norte del eje de la vía, de acuerdo a lo graficado en el Plano AU -14.
- d) **MODIFÍCASE** en el Plano PRÑ1, las líneas oficiales de Av. Irarrázaval en el tramo Chile España a Holanda, quedando por Av. Irarrázaval en 17,50m. al norte y sur medidos desde el eje de Av. Irarrázaval, excepto tramo Existente de 22,50m. al norte del eje de la vía, de acuerdo a lo graficado en el Plano AU -14.

II.- ORDENANZA

- a) **MODIFÍCASE** el Art. 12°, literal (c) Restaurantes, discotecas, Boites y similares, del texto de la Ordenanza Local del Plano Regulador comunal de Ñuñoa (PRC) , de la siguiente manera:
- Suprímase la frase "solo se permitirán en calles de ancho igual o superior a 25m. de ancho".
 - Reemplazase "superficie predial mínima 700m²", por "superficie predial mínima 500m²"
 - A continuación de "sistema de agrupamiento: Aislado", reemplazando el punto por una coma agregase ", Pareado y Continuo."
- b) **MODIFÍCASE** el Art. 18° del texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa (PRC) de la siguiente forma;
- A continuación del inciso 2° reemplazando el punto final por una coma, agregando ", excepto los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 500 m² y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
 - A continuación del inciso 4° reemplazando el punto final por una coma, agregando ", excepto los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- c) **MODIFÍCASE** el Art. 24° del Texto de la Ordenanza Local del PRC, de la siguiente manera:
- Agrégase, a continuación de la Zona Z-1 lo siguiente: ", Zona Z-1Tramo A y Zona Z-1Tramo B", a continuación de la Zona Z-2 lo siguiente: " y Zona Z-2Tramo A", a continuación de la Zona Z-3 lo siguiente: "y Zona Z-3Tramo A ", y a continuación de la Zona Z-4 lo siguiente: "y Zona Z-4 Tramo A ".
- d) **MODIFÍCASE** el Art. 25° del texto de la Ordenanza Local del PRC, donde dice: "Zona Z-1 Usos de suelo prohibidos: Equipamiento: -Comercio Minorista", en el sentido de suprimir la frase "Edificios y". En el mismo Art. 25° donde dice: "Zona Z - 4 Usos prohibidos: -Servicios Profesionales: Bancos, Oficinas Profesionales y Oficinas en General.", reemplazando el punto final por una coma, agregando ", excepto para la zona Z-4 Tramo A."
- e) **MODIFÍCASE** el artículo 26° del texto de la Ordenanza Local del PRC, de la siguiente manera:
- 1°.- En Zona Z - 1**
- Suprimase: "Cuando exista edificación definitiva en uno o ambos predios laterales, la edificación que se proyecte sobre la edificación continua, podrá emplazarse a partir del deslinde lateral, en el costado que corresponda a la edificación continua, con una altura máxima de 13 m medido desde el nivel del terreno. No obstante lo establecido en el inciso anterior, en la franja de 5 m de profundidad, medidos a partir de la línea oficial, sólo se permitirá edificación con una altura máxima de 7 m."
 - Reemplázase en "Usos de Vivienda" por "Uso Residencial"

2°.-En Zona Z-1, Agregase al final, a continuación de "para los usos de equipamiento Z -1." lo siguiente:

Zona Z - 1 Tramo A

Equipamiento.

- Coeficiente de ocupación de suelo bajo altura de 17,50m. : 0,8
- Sistemas de agrupamiento : hasta 17,50 m. continuo y Aislado sobre 17,50 m.
- Altura de continuidad : 7 m. mínimo y 17,50 m. máximo, pudiendo también aumentar la altura en 1m. adicional para una correcta solución de antetecho.
- Profundidad máxima de edificación en las medianeras, bajo altura de 17,5m : 80%
- Retiro mínimo de la edificación aislada respecto a la línea oficial, sobre altura de 17,50m. : 10m.
- Sin antejardín

Uso Residencial

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 17,50m. : 0,6
 - Coeficiente de constructibilidad : Libre según rasante
 - Sistemas de agrupamiento : hasta 17,50 m. Continuo y Aislado sobre 17,50 m.
 - Altura de continuidad : 7 m. mínimo y 17,50 m. máximo, pudiendo también aumentar la altura en 1m. adicional para una correcta solución de antetecho.
 - Retiro mínimo de la edificación aislada respecto a la línea oficial, sobre altura de 17,50m. : 10m.
 - Sin Antejardín
- En todos los conjuntos habitacionales cuyas alturas sean mayores a tres pisos, deberá destinarse un 30% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento, la que podrá ser techada hasta un 50% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento, establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación, tanto para el uso de suelo de equipamiento como para uso residencial, son iguales a las indicadas para usos de equipamiento en la zona Z-1.

Zona Z - 1 Tramo B

Equipamiento.

- Coeficiente de ocupación de suelo bajo altura de 17,50 m. : 0,8
- Sistemas de agrupamiento : hasta 17,50 m. Continuo y Aislado sobre 17,50 m.
- Altura de continuidad : 7 m. mínimo y 17,50 m. máximo.
- Profundidad máxima de edificación en las medianeras, bajo altura de 17,5m : 80%
- Retiro mínimo de la edificación aislada respecto a la línea oficial, sobre altura de 17,50m. : 10m.
- Antejardín obligatorio : 5m.

Uso Residencial

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo, bajo altura 17,50m. : 0,6
- Coeficiente de constructibilidad : Libre según rasante
- Altura de continuidad : 17,50 m. máximo.
- Profundidad del cuerpo paralelo : máx. 15 m.
- Antejardín : Mínimo 5m.

- En todos los conjuntos habitacionales cuyas alturas sean mayores a tres pisos, deberá destinarse un 30% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento, la que podrá ser techada hasta un 50% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento, establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación, tanto para el uso de suelo de equipamiento como para uso residencial, son iguales a las indicadas para usos de equipamiento en la zona Z-1.

Para el uso Equipamiento y Residencial; Cuando exista edificación continua definitiva en uno o ambos predios laterales, la edificación que se proyecte sobre la edificación continua, podrá emplazarse a partir del deslinde lateral, en el costado que corresponda la edificación continua, con una altura máxima de 13 m medido desde el nivel del terreno. Para la Zona Z-1 Tramo B.

Los proyectos que se emplacen en la zona Z - 1 Tramos A y B para el uso Equipamiento y Residencial, deben resolver el acceso y salida desde las áreas de estacionamiento por calles laterales o presentar una segregación funcional parcial con su entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados."

3°.- En la Zona Z-2, agrégase al final, a continuación de "Según artículo 11 de esta Ordenanza.", lo siguiente:

"ZONA Z-2 TRAMO A

Usos de Equipamiento

- Coeficiente de ocupación de suelo, bajo altura de 17.50 m. : 0,7
- Coeficiente máx. de ocupación en planta sobre 17.50 m. : 0,5
- Coeficiente máx. de constructibilidad : libre según rasante.

Uso Residencial

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo : 0,6.
- Coeficiente máximo de constructibilidad : libre según rasante.
- Porcentaje máximo de pareo, respecto al deslinde, bajo altura 17, 50 m. : 50%

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación, tanto para el uso de suelo de equipamiento, como para uso residencial, son las mismas que las definidas en esta Ordenanza Local para la zona Z - 2 destino Equipamiento o uso Residencial, según corresponda."

4°.- En la Zona Z-3, agrégase al final, a continuación de "Según artículo 11 de esta Ordenanza.", lo siguiente:

"Zona Z-3 Tramo A

Uso Residencial.

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo : 0,6
- Coeficiente máximo de constructibilidad : 2,6

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son las mismas que las definidas en esta Ordenanza local para la zona Z-3 destino Residencial."

5°.- En la Zona Z-4, agrégase al final, a continuación de "70% del total del terreno.", lo siguiente:

"Zona Z-4 Tramo A

Uso Residencial

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo : 0,5
- Coeficiente máximo de constructibilidad : 2
- Altura máxima de edificación : 17,50(medido desde el nivel de solera)

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son las mismas que las definidas en esta Ordenanza local para la zona Z-4 destino Residencial."

6°.-Agregase al final del artículo 26° de la Ordenanza Local del PRC, los siguientes incisos:

"AREAS DE RESTRICCIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN por existencia de Aeródromos y Helipuerto.

Aeródromos

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 los planos que a continuación se indican:

Aeródromos	Plano D.G.A.C.	Nº Decreto Supremo (Ministerio de Defensa)	Diario Oficial
1. Eulogio Sánchez Errázuriz	PP-91-03	D.S. Nº 14	28.03.92
2. El Bosque	PP-91-01	D.S. Nº 146	23.05.92

Los Proyectos de Edificación superiores a 7 pisos, emplazados en los terrenos que se encuentren dentro del área afectada por las zonas de restricción de los Aeródromos antes indicados, 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.

Helipuerto

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 1080 del Ministerio de Defensa, de fecha 07.12.98, publicado en el D.O. Nº 36.271 fecha 23.01.99 y Plano D.G.A.C. PP-97-H01, que determina la Zona de Protección para el Helipuerto del Hospital de Carabineros "General Humberto Arriagada Valdivieso" y se establecen las restricciones de altura para los proyectos de Edificación.

Todos los Proyectos de Edificaciones por aprobar en los terrenos afectados por las áreas de protección no podrán sobrepasar las restricciones de altura fijadas en el mismo instrumento y deberán contar con la autorización previa y el certificado correspondiente de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

Para ambos casos la Recepción Final de la obra, estará condicionada al cumplimiento de las exigencias establecidas por la Dirección General de Aeronáutica Civil, si las hubiere, lo que se acreditará con el Certificado correspondiente."

f) **MODIFÍCASE** el Art. 29° del texto de la Ordenanza Local del PRC, Capítulo V "Vialidad Estructurante", de la siguiente manera:

- Reemplázase, en Av. Irarrázaval, en el tramo Domingo Faustino Sarmiento a Manuel Montt, donde dice "Ancho entre líneas oficiales. Dimensión (m) 55 P L.O. 37,50 m al N. y 17,50m al S. de eje de calzada" y tramo Chile- España a Holanda donde dice "Ancho entre líneas oficiales. Dimensión (m) 40 P Ensanche al Norte en 10 m," por lo siguiente:

"Vialidad Estructurante"				
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión (m)	E EXISTENTE P PROYECTADO	
Av. Irarrázaval	(E) D.F. Sarmiento a Manuel Montt	35 - 55,50	P - E	L.O. 17,50 m. al N. y 17,50 m al S. de eje de calzada, manteniéndose en la intersección nororiente de calle Faustino Sarmiento con Av. Irarrázaval, el ancho existente de 38m. al eje de la vía en una longitud de 40m., según lo graficado en el plano AU-14.
	(E) Chile España a Holanda	35 - 40	P - E	L.O. 17,50 m. al N. y 17,50 m al S. de eje de calzada, manteniéndose al norte de Av. Irarrázaval entre Chile España y la calle J. D. Benavente y en la intersección de la calle J. Benavente con Av. Irarrázaval ancho existente de 22,50m. al eje de la vía, en una longitud de 42m. y 24m. respectivamente, según lo graficado en el plano AU-14."



PEDRO SABAT PIETRACAPRINA
ALCALDE



MARIA ANA GARCIA VILA
ASESOR URBANISTA

c.c. Dirección de Obras Municipales
Dirección Jurídica
Dirección de Control
Dirección de Administración y Finanzas
Secretaría Comunal de Planificación - Ases. Urb.