

**TEXTO APROBATORIO**

**MODIFICACIÓN N° 14 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 del 11 de diciembre de 1989, y sus modificaciones posteriores. 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. Irrarrázaval con Juan Moya Morales, graficados en el plano AU - 23, escala 1: 5000, que se aprueba en el presente acto, junto al Texto Aprobatorio y a la Memoria Explicativa del proyecto.

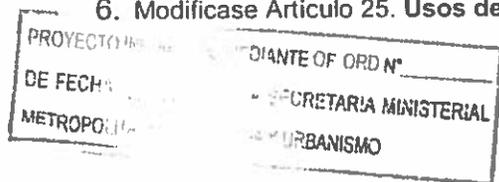
Modifícase la Ordenanza Local en lo siguiente:

1. Artículo 8° Rasantes y Distanciamientos, en el siguiente sentido:
  - 1.1.- **Insértese en el inciso 4°, a continuación de "deberán mantener" y antes de "el nivel de solera", lo siguiente:**

"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 de Edificación hacia 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. Modifícase el Artículo 11° **Antejardines y áreas libres.** en el siguiente sentido:
  - 2.1.- En inciso 2

"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. Modifícase el Artículo 14° **Estacionamientos,** en el siguiente sentido:
  - 3.1. **Eliminase inciso 5° completo, por no corresponder, de acuerdo a instrucción DDU- Específica N°53 fecha 19.10.2009 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**
4. Modifícase el Artículo 18. **Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.**
  - 4.1. Agréguese en el inciso 2°, al final del punto 3 reemplazando punto aparte por una coma, el siguiente texto:

" , excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde la Línea Oficial."
5. Modifícase el Artículo 24° **El territorio urbano de Ñuñoa estará configurado por las siguientes ZONAS:**, en lo siguiente:
  - 5.1. En el cuadro del primer inciso, eliminase la "Zona Z-8 y" en su lugar insertase la "Zona Z-7", desplazando hacia abajo las 3 zonas siguientes a esta.
  - 5.2. En 2° inciso, donde dice "AU-15", reemplazar por "Regulador"
6. Modifícase Artículo 25. **Usos de Suelo,** en el siguiente sentido:



- 6.1. En 1º inciso del texto **ÁREA VERDE**, elimínese donde dice: "plano AU-15 del".
- 6.2. 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:** Todos los Usos no indicados precedentemente  
**Actividades Productivas:** Todas en general."
- 6.3. Elimínase de la Ordenanza la ZONA Z - 8 completa.
- 6.4. A continuación de la zona "ZONA Z - 7" nueva, reordénense 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 "Coeficiente 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 el 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, replácese por lo siguiente:
- 7.4.1.- Donde dice "2m" debe decir "2,5m."  
7.1.2.- 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 Residencial, agréguese en las dos últimas filas lo siguiente:
- 7.6.1.- En la letra b., a continuación de "pisos", agréguese "y más pisos."
- 7.6.2.- En la última fila al final, agréguese "o más".
- 7.6. Elimínase la **ZONA Z-8** completa.
- 7.7. Insertase a continuación de la **ZONA Z-6**, la nueva **ZONA Z-7** de la siguiente forma:

**"ZONA Z- 7**

- Superficie de subdivisión predial mínimo	300 m <sup>2</sup>
- 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 cierre 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
- Antejardín mínimo	5m

- 7.8. 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**"

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**  
Ubicado en Av. Grecia N° 2001  
Decreto Exento N° 0710 fecha 11 de septiembre del 2003 del Ministerio de Educación.
- MH 2 **Casa de la Cultura de Ñuñoa**  
**Palacio Ossa**  
Ubicada en Av. Irrazával N° 4055  
Decreto Exento N° 723 fecha 15 de junio del 1973 del Ministerio de Educación.
- MH 3 **Sitio ubicado en Av. José Domingo Cañas N° 1367**  
Ubicado en Av. José Domingo Cañas N° 1367  
Decreto Exento N° 052 fecha 21 de enero del 2002 del Ministerio de Educación.

#### ZONAS TÍPICAS 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. Irrazával, Ramón Cruz, Doble Almeyda, Alcalde Jorge Monckeberg, incluido Puente peatonal lado sur.  
Decreto N° 517 fecha 19 de Noviembre de 2015.

#### ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

- ZCH 1 **Población Elías de la Cruz**  
Ubicada entre calles Doble Almeyda, José Domingo Cañas, Capitán Fuentes y José Manuel Infante, corresponde a zona Z-6 del PRC.  
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 el Artículo Transitorio completo por haber perdido su vigencia mediante la Ley 20.791 de 2014 y Resolución Exenta N° 1178 publicada en el D.O. fecha 27.04.2015.



*Miguel Ángel Ponce de León González*  
**MIGUEL ÁNGEL PONCE DE LEÓN GONZÁLEZ**  
ALCALDE (S)



*Maria Ana García Vila*  
**MARIA ANA GARCÍA VILA**  
ARQUITECTO  
ASESOR URBANISTA

MPB/MAGV

