

I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ASESORIA URBANA
AU-EG/ JBL

PROYECTO DE MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A
Parte del sector Zona Z1. Av. Irarrázaval; Zona Z-2 ; Zona Z-3 y
Zona Z-4

MEMORIA

Pedro Sabat Pietracaprina
Alcalde

Ñuñoa, Mayo, 2.002

I.- MEMORIA EXPLICATIVA

ANTECEDENTES GENERALES:

1. El territorio de Ñuñoa comprende una superficie de aproximadamente 1.700 hectáreas de carácter urbano, de alto grado de consolidación. Su malla vial estructurante permite la conectividad con el centro de Santiago y con las comunas periféricas, y presenta una fuerte vocación de comuna de carácter residencial y de servicios.
2. Desde la vigencia del Plan Regulador Comunal (11 de diciembre de 1989), la Comuna de Ñuñoa ha presentado un interesante incremento de desarrollo en el uso de suelo residencial en sus diferentes barrios, constituyéndose en una gran alternativa para asentamientos del nivel socio económico medio mediante la densificación de diversos sectores. Es así que durante los últimos 4 años se han construido alrededor de 360.000 m² destinados a vivienda de un total de 455.000 m² construidos, lo que significa que más del 80% de la edificación es de uso residencial.

Se adjunta plano que grafica este desarrollo por año y que expresa el emplazamiento de estos desarrollos en el territorio comunal. (Lámina 1).

3. La Comuna de Ñuñoa posee una amplia gama de equipamientos de todo tipo y nivel, siendo los más relevantes el equipamiento educacional y el deportivo. Se señala en plano adjunto el emplazamiento de los establecimientos educacionales (escuelas, colegios, institutos, universidades, etc.), y un plano que grafica la infraestructura deportiva de la comuna entre la que destaca el Estadio Nacional, y el Instituto de Educación Física, entre otros, y gran cantidad de centros deportivos en todos los barrios. Es también destacable el amplio desarrollo de equipamiento cultural, de culto, (todas las religiones) y de esparcimiento, ya que en la comuna existen extensas áreas verdes y parques equipados. (Láminas 2 y 3).

No obstante lo anterior, el eje principal de la comuna, Av. Irarrázaval, ha permanecido ajeno al desarrollo señalado, y no ha existido interés por parte del sector inmobiliario por llevar adelante proyectos de uso residencial sobre dicho eje. Entre las razones para esta falta de desarrollo puede mencionarse la estructura predial de su borde, que presenta gran fragmentación y la peculiaridad de tenencia del suelo -en manos de diversas sucesiones familiares-, lo que unido a la restrictiva norma asignada para el uso residencial por el Plan Regulador de la comuna, ha limitado fuertemente la constructibilidad en ese uso, imposibilitando su desarrollo.

DIAGNÓSTICO

- a) **Tendencia estimada de crecimiento:** cabe consignar que durante la vigencia del instrumento de planificación vigente (13 años aprox.), el área no ha tenido el desarrollo esperado de acuerdo a las condiciones que le otorgó el PRC, presentando en la actualidad una situación evidente de falta de desarrollo, deterioro físico y espacial, con el consiguiente deterioro y despoblamiento.

Hay que señalar que en todos los años de vigencia del actual Plan Regulador Comunal sólo se han construido, escasamente, alrededor de diez edificios (de oficinas y residenciales), lo que da una idea de lo que hemos venido sosteniendo.

b) Vialidad: El área se emplaza sobre el principal eje oriente poniente de la comuna, correspondiente a la Vía Código T 10 O del Plan Metropolitano de Santiago, con un ancho establecido de 35 m entre líneas oficiales.

Su ancho actual es, mayoritariamente, de 25 m ya que la falta de desarrollo no ha permitido su ensanche por adopción de la línea oficial, a excepción de dos tramos existentes al lado norte de de Av. Irarrázaval que son los siguientes: Tramo al oriente de calle Faustino Sarmiento que tiene hacia el norte 38m. desde el eje de la vía hasta la línea oficial y Tramo al poniente y oriente de calle J. Benavente que tiene 22.50m. al eje de la calzada hasta la línea oficial.

Su perfil consta de dos pistas por sentido separadas por un bandejón central y su diseño corresponde a un proyecto de SERVIU ejecutado hace 10 años.

En su trayecto es atravesada por importantes ejes de la vialidad metropolitana como son Av. Vicuña Mackenna, República de Israel, Campos de Deportes, Pedro de Valdivia, J. Pedro Alessandri, Diagonal Oriente y Av. Américo Vespucio (Camino Nacional), entre otros.

Atendiendo a su función principal la vía se clasifica como Colectora entre Av. Américo Vespucio y calle Brown; y como vía de Servicio desde Brown al poniente hasta Av. Vicuña Mackenna.

Entre los proyectos existentes para esta vía cabe destacar el Proyecto Corredor Maipú – La Reina, de Sectra, que genera la continuidad del eje hacia el poniente de Santiago.

c) Principales actividades urbanas y sus potencialidades:

El área, como eje principal de la comuna, tiene una vocación de centro urbano comunal y de vivienda, destinado a concentrar la mayor cantidad de equipamiento de la comuna, situación que existe en la actualidad: en ella se emplazan los equipamientos principales de comercio y servicios existentes en el territorio comunal, para esto posee las mejores condiciones técnico urbanísticas establecidas por el PRC que no limita su constructibilidad para este uso.

Con respecto a su potencialidad para acoger el uso residencial. Cabe destacar que la Av. Irarrázaval presenta las mejores condiciones de accesibilidad para el desarrollo de este uso debido a su característica de eje conector entre dos líneas de metro (líneas 5 y 4 en construcción); abundancia de transporte público; y existencia de una importante oferta de equipamiento educacional, cultural, deportivo y comercial. Además de todo tipo de infraestructura similar en todo el área adyacente.

AREA DE INTERVENCIÓN:

El Área que se interviene corresponde a partes de las Zonas Z-1, Z-2, Z-3 y Z-4 del Plan Regulador Vigente, y comprende el Eje Av. Irarrázaval entre Av. Bustamante por el poniente hasta Plaza Egaña por el oriente, e incluye el resto de algunas manzanas hasta llegar a la calle más próxima.

Corresponde a parte del centro urbano comunal y abarca los predios que enfrentan la avenida Irarrázaval y los retornan en las esquinas hasta una profundidad de 50 m según Ordenanza del PRC vigente, además de los sitios que restan de algunas manzanas hasta llegar a calles como Lincoyan, Doble Almeyda, Sargento Luis Navarrete, Capitán Orellana, Cervantes y Hannover.

El área que abarca esta modificación se grafica en el Plano AU-14 y tiene una superficie aprox. de 100 hectáreas. El uso predominante es mixto: vivienda y equipamiento comercial y de servicios, con escaso desarrollo inmobiliario.

MODIFICACIÓN DE ORDEN GENERAL:

Se interviene el artículo 12º letra c.), en lo referente a Restaurantes, Discotecas, Boites y similares respecto a restricciones de localización de estos, en todo el territorio de la comuna.

RESTRICCIONES:

Se incorpora al final del artículo 26° de la Ordenanza local del PRC, las siguientes restricciones ya existentes:

a. Plan Metropolitano de Santiago/94

El PRMS/94 establece en el artículo 8.4.1.3. (Áreas de Restricción de Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas) que el sector que se interviene se localiza en la zona de restricción de altura del área de protección del Aeródromo El Bosque, de acuerdo al Plano D.G.A.C. – pp-91-01, y establece restricciones al desarrollo. No obstante lo anterior, el área que se interviene en la presente modificación se encuentra fuera del área de restricción establecidos como “área a”, “área b” y “área f”, conforme al citado artículo y al Plano RM-PRM-92/1A.

b. Área de Protección Aeródromo El Bosque:

Conforme a lo establecido en el Decreto N° 146 del Ministerio de Defensa Nacional, D.O. 23.05.92, que aprobó el Plano N° pp-91-01 confeccionado por la Dirección de Aeronáutica Civil que determina las zonas de protección de los Aeródromos “El Bosque” y de “Los Cerrillos” y sus radioayudas, se adjunta Lámina 4 que contiene las Zonas C1, C2, C3 y C4, correspondientes a la Zona C del mencionado plano, y que establecen restricción a la edificación en altura desde los 147 hasta los 150 metros respectivamente.

c. Área de Protección Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz:

Conforme a lo establecido en el Decreto N° 14 del Ministerio de Defensa Nacional, D.O. N° 28.03.92, que aprobó el Plano N° pp-91-03 confeccionado por la Dirección de Aeronáutica Civil, se adjunta Lámina 4 que contiene las Zonas D, E1, E2, E3, E4, E5 Y E6, correspondientes a parte de la Zona D y a la Zona E del mencionado plano, y que establecen restricción a la edificación en altura en un rango que oscila entre los 45 y los 100 metros, según corresponda.

d. Zona de Protección para el Helipuerto del Hospital de Carabineros “General Humberto Arriagada Valdivieso”

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 1080 del Ministerio de Defensa Nacional de fecha 09.12.98 que aprobó el plano N° PP-97-H01, escala 1:1000 confeccionado por la Dirección General de Aeronáutica Civil, que determina las zonas de protección del Helipuerto del Hospital de Carabineros “General Humberto Arriagada Valdivieso”, ubicado al costado Noreste de la intersección de la Av. Antonio Varas y la Av. Simón Bolívar de la comuna de Ñuñoa y define las zonas de protección y establece las restricciones de alturas para las áreas A, B y C, según se indica en el citado Decreto Supremo; para las edificaciones ubicadas dentro de las pendientes de 8% y 12,5% según corresponda, a partir del mismo Helipuerto emplazado a nivel de superficie del terreno.

OBJETIVOS DEL PROYECTO:

Generales.

1. El principal objetivo del proyecto es incentivar y motivar la renovación del eje de Av. Irarrázaval, mediante la incorporación, entre otros, del uso residencial en condiciones favorables, aprovechando la tendencia del mercado de invertir en vivienda en la comuna, en conjunto con la inversión en equipamiento de servicios, que actualmente se da gracias en gran medida a las excelentes condiciones que el plan regulador le asignó a ese uso (constructibilidad libre).
2. El segundo objetivo, consecuencia lógica del primero, es la renovación física y repoblamiento de un eje que presenta gran deterioro en su borde, incentivando la materialización de su perfil definitivo de 35 m de ancho definido por el PRMS / 94 (con excepción de los tramos señalados en la letra b) del Diagnostico y punto 1 de la descripción del proyecto) mediante la adopción de la línea oficial y de edificación de los nuevos desarrollos.

3. Establecer las condiciones técnico urbanísticas que permitan alcanzar la densidad mínima establecida por el PRMS/94 para la Comuna de Ñuñoa, correspondiente a 150 hab./há. de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2. de ese instrumento de planificación.

Específicos.

La modificación que se propone tiene por objeto aprovechar la oferta de constructibilidad ya establecida en el plan, y que está ociosa en el uso equipamiento, para destinarlo al uso residencial, para el cual existe demanda en condiciones más favorables, habida cuenta el alto valor del suelo en el área, que asciende a 12 UF/m² como promedio; y adecuar las condiciones de edificación en la línea oficial para conformar un borde coherente con el rol urbano de la vía.

Con el objeto de alcanzar el desarrollo y repoblamiento de las áreas deterioradas y despobladas de la Comuna, la municipalidad ha emprendido diversas acciones, fundamentalmente la declaración de

Zona de Renovación Urbana en parte del área de estudio, ésto es el tramo entre Av. Bustamante y Av. Salvador, para la cual existe demanda por la construcción de vivienda en mejores condiciones normativas, que hagan factible la inversión con adecuados niveles de rentabilidad.

La propuesta pretende ser un detonante para el desarrollo del uso residencial, sin alterar los cupos de constructibilidad y de infraestructura sanitaria ya establecida para el área, por tanto sin crear nuevas cargas a la demanda, ajustándose a lo ya previsto en el plan vigente. En este contexto y analizada la dinámica de desarrollo pasada y la esperable, se considera un 50% aproximado de renovación para el sector en un horizonte de 10 años.

El incentivo al desarrollo residencial conlleva así mismo un incentivo al desarrollo del equipamiento, debido a la demanda de servicios que se genera, para lo cual se mejora la norma vigente en lo relativo a edificación en la línea oficial.

Así entonces el cumplimiento de los objetivos del proyecto de modificación permitirán:

- 1. Desarrollar sitios eriazos o con construcciones deterioradas:**

Un importante porcentaje del borde de Av. Irrarrázaval lo constituyen sitios eriazos o con edificación deteriorada en adobe o albañilería. La norma propuesta constituye un atractivo para su reconstrucción.

- 2. Reconponer la subdivisión predial fragmentada:**

El incentivo de la mejor constructibilidad promueve la fusión de lotes con el objeto de aprovechar las nuevas condiciones de edificación en función de las rasantes ya establecidas.

- 3. Densificar el Eje:**

La norma propuesta constituye en sí misma una herramienta que mejora el aprovechamiento de los terrenos, con lo cual se espera alcanzar la densidad establecida por el PRMS/94. La nueva densidad atraerá el emplazamiento de nuevos equipamientos, con lo cual se espera una revitalización integral y aumento de fuentes de trabajo en la comuna.

- 4. Renovar el Eje en su Conjunto:**

Las nuevas construcciones, que cumplirán con las condiciones de edificación establecidas en la modificación del actual PRC y con las ordenanzas locales, significan una mejora notable del carácter urbano del borde del eje que actualmente presenta un carácter semi pueblerino.

5. Mejorar el Espacio Público:

Los nuevos desarrollos adoptarán la línea oficial de acuerdo a la norma vigente haciendo factible el ensanche a 35 m. de Av. Irarrázaval, con lo cual se da las condiciones para el mejoramiento integral del espacio público (aceras amplias, mobiliario urbano, vitalidad, presencia peatonal etc.)

VISION DE FUTURO

La municipalidad de Ñuñoa ha puesto toda su voluntad por iniciar un proceso de revitalización urbana en la Av. Irarrázaval y sus alrededores de manera de llevar adelante los objetivos que se ha propuesto en esta área del desarrollo local.

Así, le interesa :

- Rehabilitar, reconstruir y renovar Av. Irarrázaval
- Repoblar el sector, de manera especial en su deteriorado borde
- Atraer una importante inversión inmobiliaria
- Permitir, por tanto, la existencia creciente de demanda inmobiliaria, atraída por la inversión.

Para ello, ha resuelto:

- Asignarle condiciones del uso de equipamiento al uso residencial
- Materializar su perfil definitivo en 35 mt.
- Establecimiento de Normas que incentiven y motiven la *renovación* Av. Irarrázaval

CONDICIONES DE EDIFICACION VIGENTES:

ZONA Z 1

Equipamiento

- Superficie predial mínima.	:	500 m ²
- Frente predial mínimo.	:	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 7 m.	:	80%
- Coeficiente máximo de constructibilidad.	:	Libre según rasante
- Sistemas de agrupamiento	:	Aislado, pareado, continuo
- Altura máxima de continuidad	:	7 m
- Profundidad máxima de edificación en las medianeras, bajo altura de 7 m.	:	80%
Sobre la edificación continua se permite edificación aislada de acuerdo a las siguientes normas		
- Rasante	:	70° aplicados a partir de la altura máxima de continuidad.
- Rasante en el fondo cuando coincida con límite de Zona	:	60°
- Distanciamiento mínimo a las medianeras, en edificación aislada.	:	4 m
- Retiro mínimo de la edificación aislada respecto a la línea oficial.	:	5 m
- Antejardín optativo mínimo	:	5 m

Cuando exista edificación continua definitiva en uno o ambos predios laterales, la edificación que se proyecte sobre la lateral, en el costado que corresponda a la edificación continua, con una altura máxima de 13 m medido desde el nivel de 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.

Usos de Vivienda

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50%
- Coeficiente de constructibilidad	:	3,0
- Retiro mínimo de la línea oficial	:	5 m

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son iguales a las indicadas para usos de equipamiento.

ZONA Z 2

Usos de Equipamiento

- Superficie predial mínima.	:	500 m ²
- Frente predial mínimo.	:	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 7 m.	:	70%
- Porcentaje máximo de ocupación en planta sobre 7 m de altura.	:	50%
- Coeficiente máximo de constructibilidad.	:	2,5
- Sistemas de agrupamiento	:	Aislado
- Porcentaje máximo de adosamiento	:	Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	:	Libre según rasante
- Rasante	:	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	:	4 m
Antejardín mínimo		
- De uno a tres pisos	:	5 m
- En cuatro y más pisos	:	Según Artículo 11 de esta Ordenanzas

Usos de Vivienda

- Superficie predial mínima	:	500 m ²
- Frente predial mínimo	:	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50%
- Coeficiente de constructibilidad	:	2,5
- Sistema de agrupamiento	:	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, bajo altura de 7 m.	:	50%
- Adosamiento	:	Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado a 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	:	Libre según rasante
- Rasante	:	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	:	4 m
Antejardín mínimo		
- De uno a tres pisos	:	5 m
- En cuatro y más pisos	:	Según artículo 11 de esta Ordenanza

ZONA Z 3

Usos de Vivienda

- Superficie predial mínima.	:	300 m ²
- Frente predial mínimo.	:	12 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50%
- Coeficiente máximo de constructibilidad.	:	2.0
- Sistemas de agrupamiento	:	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, bajo altura de 7 m.	:	50%
- Adosamiento	:	Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	:	Libre según rasante
- Rasante	:	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	:	4 m
Antejardín mínimo		
- De uno a tres pisos	:	5 m
- En cuatro y más pisos	:	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

En todos los conjuntos Habitacionales acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, deberá destinarse un 30% 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 de 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 mínima	:	500 m ²
- Frente predial mínimo	:	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	50%
- Coeficiente de constructibilidad	:	2.0
- Sistema de agrupamiento	:	Aislado
- Adosamiento	:	Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	:	Libre según rasante
- Rasante	:	60°
- Distanciamiento mínimo en 4 o más pisos	:	4 m

Antejardín mínimo

- De 1 a 3 pisos	:	5 m
- En 4pisos y más	:	Según artículo 11 de esta Ordenanza

ZONA Z 4

Usos de Vivienda

- Superficie predial mínima.	:	300 m ²
- Frente predial mínimo.	:	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	40%

En predios existentes de superficie menor que la mínima señalada, el porcentaje máximo de ocupación de suelo se aumentará hasta un 60%.

- Coeficiente de constructibilidad.	:	1,5
- Sistemas de agrupamiento	:	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m.	:	40%
- Adosamiento	:	Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m de la línea de edificación.
- Altura máxima de edificación	:	14 mts medidos desde el nivel de la solera (5 pisos máximo)
- Rasante	:	60°

Antejardín mínimo

- En 1 a 3 pisos	:	5 m
- En 4 pisos	:	Según Artículo 11 de esta Ordenanza
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más 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 mínima	:	500 m ²
- Frente predial mínimo	:	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	:	40%
- Coeficiente de constructibilidad	:	1,5
- Altura máxima de edificación	:	4 pisos
- Sistema de agrupamiento	:	Aislado
- Rasante	:	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	:	4 m

Antejardín mínimo

- De 1 a 3 pisos	:	5 m
- En 4pisos y más	:	Según artículo 11 de esta Ordenanza

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PRC:

1.- El proyecto entonces considera cuatro elementos básicos:

- **Incremento del coeficiente de constructibilidad para el uso residencial;**
- **Establecimiento de tramos a lo largo del área de intervención;**
- **Consolidación del perfil de Av. Irarrázaval establecido en el P.R.M/94 entre líneas oficiales en 35m., con excepción de dos tramos que cuentan con mayor ancho graficado en Plano AU – 14;**
- **Modificación de ciertas condiciones de edificación;**

Con el objeto de incentivar el desarrollo de Av., Irarrázaval se ha realizado un análisis del eje, el cual presenta distintas características a lo largo de su desarrollo, en relación al uso de suelo que se da en sus bordes y los ejes relevantes de la vialidad metropolitana que lo cruzan.

Por ello se han determinado varios tramos, con distintas aptitudes, y que conformarán la zona de la Av. Irarrázaval. Además, se pretende consolidar el perfil hacia el norte de Av. Irarrázaval en tres tramos que son los siguientes; en su intersección con calles Brown Sur y Norte, en el tramo entre Domingo Faustino Sarmiento hasta Manuel Montt y tramo Chile España a Holanda, con excepción de dos tramos que cuentan con mayor ancho conforme a lo señalado en el Plano AU – 14 y en la letra b) inciso 2º del Diagnostico de la presente Memoria.

2.- El proyecto incrementa el coeficiente de constructibilidad para el uso residencial y establece condiciones diferenciadas de edificación, de acuerdo a los tramos que más adelante se detallan:

Tramo A. Entre Av. Bustamante y Brown Norte. En su primera parte se caracteriza por ser de puerta de acceso a la comuna, y por su localización respecto del centro metropolitano. Luego (entre Bustamante y Av. Salvador) , se constituye en el eje y cara visible y fundamental del Área de Renovación Urbana recientemente decretada por el MINVU.

Entre Av. Salvador y Av José P. Alessandri/Chile-España principalmente, se enfrenta a un sector más antiguo, de uso mixto de vivienda y equipamiento, que conserva y representa la tradición de los barrios de Ñuñoa, y en donde se desarrolla el centro urbano comunal, con gran cantidad de servicios, comercio y afluencia peatonal.

Por último se ha definido también como Tramo A, el polígono constituido por Av. Lo Plaza, Diagonal Oriente y Plaza Egaña, en donde se concentra en la actualidad buena parte del equipamiento comercial comunal, con énfasis en establecimientos de tipo financiero, como extensión del Sub-centro metropolitano definido por el PRMS/94 para ese sector.

Tramo B. Entre Brown Norte y Lo Plaza (limite continúa al norte entre predios) se concentran aquí algunas de las edificaciones más emblemáticas y señoriales de la comuna, como la Casa de La Cultura, los Castillos de Ortúzar y Montenegro, emplazándose además los sectores residenciales más relevantes.

FUNDAMENTOS DE LA PROPOSICIÓN:

El Plan Regulador vigente para la comuna de Ñuñoa, aprobado mediante D.S. 129 de 27.10.89, estableció para la denominada zona Z1 correspondiente a los ejes de Av. Irarrázaval y Av. Vicuña Mackenna usos de suelo de vivienda y equipamiento de nivel comunal e intercomunal, estableciendo una amplia oferta de constructibilidad para el equipamiento con la intención de potenciar esos ejes con ese uso.

La oferta vigente permite una densidad para el uso equipamiento de 1.600 hab/há sólo para los dos primeros pisos, y una oferta prácticamente ilimitada de constructibilidad para los pisos superiores. Para el cálculo de esta densidad se ha usado la conversión establecida en el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

que para el cálculo de densidad de "otros usos sin construcción simultánea" establece como parámetro de cálculo de dicha densidad "0.1 habitante por cada m² de superficie edificable, la que se calculará aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial para el área en que se emplaza el proyecto". Actualmente el Plan Regulador Comunal permite para el uso equipamiento construcción continua de 2 pisos (7 metros), y sobre ésta se permite edificación aislada, libre en altura y rasante de 70°, sin establecerse límite alguno para la constructibilidad, aparte de la rasante.

Estamos, por lo tanto, ante una amplia disponibilidad de constructibilidad establecida en el actual instrumento de planificación que se encuentra vacante por la falta de desarrollo del uso equipamiento que se ha explicado precedentemente.

Densificación:

La comuna de Ñuñoa posee una superficie aproximada de 1.700 há. y una población de 163.511 según el Censo de 2002, lo que arroja una densidad promedio de 96,18 hab./há. para la comuna.

La densidad mínima establecida por el Plan Metropolitano de Santiago para Ñuñoa es de 150 hab/há.

La totalidad del territorio comunal se inserta en el Área Urbana Metropolitana y cuenta con la infraestructura sanitaria, energética y vial acorde con su condición de área urbana (ver Estudio de Capacidad Vial y Factibilidad Sanitaria que forman parte de esta modificación).

En virtud de lo anterior se hace necesario ajustar el instrumento de planificación vigente en el sentido de facilitar la instalación de asentamientos humanos en un territorio dotado de los atributos necesarios para permitir la densificación, y dar, además, cumplimiento a la política de densificación de áreas urbanas establecida por el PRMS/94.

Cabe destacar que los procesos de densificación que se traducen en la construcción de vivienda en altura deben ser planificados en el marco del reconocimiento de las características urbanas de los diversos territorios. En este sentido se establece como limitante al desarrollo de la construcción en altura las restricciones que al respecto impone el PRMS/94, y los Decretos N° 146 y N° 14 del Ministerio de Defensa Nacional que establecen las áreas de restricción de altura de las áreas de protección del Aeródromo El Bosque y Eulogio Sánchez Errázuriz respectivamente, según se describe a continuación, y la prevalescencia de la identidad urbana radicada en los tradicionales barrios de la comuna.

RESTRICCIONES:

- **Plan Metropolitano de Santiago/94**

El PRMS/94 establece en el artículo 8.4.1.3. (Áreas de Restricción de Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas) que el sector que se interviene se localiza en la zona de restricción de altura del área de protección del Aeródromo El Bosque, de acuerdo al Plano D.G.A.C. – PP-91-01, y establece restricciones al desarrollo. No obstante lo anterior, el área que se interviene en la presente modificación se encuentra fuera del área de restricción establecidos como "área a", "área b" y "área f", conforme al citado artículo y al Plano RM-PRM-92/1A.

- **Área de Protección Aeródromo El Bosque:**

Conforme a lo establecido en el Decreto N° 146 del Ministerio de Defensa Nacional, D.O. 23.05.92, que aprobó el Plano N° PP-91-01 confeccionado por la Dirección de Aeronáutica Civil que determina las zonas de protección de los Aeródromos "El Bosque" y de "Los Cerrillos" y sus radioayudas, se adjunta Lámina 4 que contiene las Zonas C1, C2, C3 y C4, correspondientes a la Zona C del mencionado plano, y que establecen restricción a la edificación en altura desde los 147 hasta los 150 metros respectivamente.

- **Área de Protección Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz:**

Conforme a lo establecido en el Decreto N° 14 del Ministerio de Defensa Nacional, D.O. N° 28.03.92, que aprobó el Plano N° PP-91-03 confeccionado por la Dirección de Aeronáutica Civil, se adjunta Lámina 4 que contiene las Zonas D, E1, E2, E3, E4, E5 y E6, correspondientes a parte de la Zona D y a la Zona E del mencionado plano, y que establecen restricción a la edificación en altura en un rango que oscila entre los 45 y los 100 metros, según corresponda.

Ñuñoa, comuna de barrios tradicionales, cuenta actualmente con un Plan Regulador que contiene normas cuyo objetivo, entre otros, es la protección de la identidad urbana plasmada en estos barrios.

En conformidad con esta política urbana que permite un controlado desarrollo en altura compatible con la prevaencia de la identidad urbana radicada en los barrios, corresponde localizar los procesos de densificación en aquellos ejes y sectores de la comuna que corresponden a la escala urbana y regional, como es el caso de Av. Irarrázaval y los sectores inmediatos a esta vía, clasificada como Colectora y de Servicios en sus dos tramos por el PRMS/94, y que constituye el gran eje conector entre las áreas urbanizables del centro oriente con el centro de Santiago.

Durante los aprox. 13 años de vigencia del plan se ha producido un desarrollo mínimo en materia de equipamiento en los ejes señalados, fundamentalmente en el eje Irarrázaval, y ha existido una mayor demanda por el uso vivienda, restringida por la constructibilidad establecida para este uso en el plan, la cual establece un coeficiente de 3.0 para el uso habitacional.

La falta de demanda para el uso equipamiento en el eje Irarrázaval y la restricción para la edificación de vivienda establecida por el coeficiente de constructibilidad del plan han generado despoblamiento, deterioro y desarrollo insignificante para la Zona Z1, por no existir una concordancia entre la norma y la tendencia de desarrollo observada .

Cabe destacar también que la norma de placa con altura máxima de 7 m. establecida en la norma vigente para el uso equipamiento, no constituye ni conforma una condición adecuada como tratamiento de borde para una vía de 35 m. de ancho, y no constituye tampoco una condición de calidad para el buen desarrollo de una placa comercial a escala de la calle que enfrenta.

Capacidad Vial

Se adjunta Estudio de Capacidad Vial aprobado por la Seremi de Transportes de la Región Metropolitana, el cual ya ha sido evacuado por ésta a CONAMA para su aprobación. El estudio contempla tanto la situación actual como las demandas de la situación con proyecto.

Equipamiento comunal

El área de intervención cuenta ya con ese uso de suelo, en condiciones de edificación sin otra limitante a la constructibilidad que la rasante.

Riesgos y Protección Ambiental

La intervención propuesta (uso residencial) no genera impactos en el orden ambiental, por cuanto permite controlar la densidad del área.

Monumentos nacionales y zonas de conservación histórica

En el área se encuentra localizado el Palacio Garcia (actual Casa de la Cultura de Ñuñoa), ya declarado Monumento Nacional y los Castillos de Ortúzar y de Montenegro, que serán declarados Inmuebles de Conservación Histórica en una próxima modificación del PRC.

II.- ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD

FACTIBILIDAD SANITARIA:

Se adjunta Oficio N° 09168 de fecha 27.06.02 de la empresa Aguas Andinas en el cual se consigna el cabal conocimiento del proyecto de modificación del Plan Regulador Comunal por parte de dicha empresa, y se expresa la correspondencia entre los planes de desarrollo de la compañía con la densidad de cada sector, establecida en el instrumento de planificación. Subraya también la actualización periódica de sus planes de desarrollo en orden a adecuarse a la dinámica poblacional, y finalmente establece que la empresa prestará el servicio a quien lo solicite en su área de concesión en las condiciones establecidas por la norma vigente.

III.- ORDENANZA LOCAL

La proposición comprende la modificación del artículos 12° letra c y 26° referido a disposiciones generales y parte de los art. 18°, 24° y 29° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal en el sector de Irarrázaval en lo relativo a normas de edificación para las Zonas Z1 Z2, Z3, y Z4 para el uso residencial, igualándolas a las del equipamiento respecto al coeficiente de constructibilidad, que se propone libre según rasante en ambos usos en Av., Irarrázaval y manteniendo el porcentaje máximo de ocupación de suelo en 50% sobre altura de 17.5 m, y adecuando a este objetivo la edificación en la línea oficial.

La proposición crea en la Zona Z-1, el tramo A, representado en el Plano por dos polígonos, el tramo B identificados por un polígono. Crea para la zona Z-2 el tramo A representado por un polígono, y para la zona Z-3 crea el tramo A identificado en plano por 9 polígonos. Por último para la zona Z-4 se crea el tramo A, según lo identificado en un polígono.

La proposición crea normas relativas al acceso y salida desde las áreas de estacionamiento de los edificios para calles laterales, resolviendo cabalmente cada desarrollo la totalidad de los impactos que genere de acuerdo a los estudios de impacto vial que acompañen cada proyecto.

Propone la modificación del artículo N°29 de la Ordenanza del Plan Regulador respecto al perfil de la Av. Irarrázaval entre Domingo Faustino Sarmiento y Manuel Montt, con el fin de liberar de la afectación a utilidad Pública áreas destinadas a posibles Estaciones del METRO S.A. que no se justifican, ya que de acuerdo a las proyecciones de dicha entidad no requieren gravar terrenos por parte del Plan Regulador ya que disponen de los recursos para expropiar de acuerdo a las evaluaciones del momento. Por el mismo motivo también se modifica el Plano en la Intersección de Av. Irarrázaval con Brown Norte y Brown Sur, situación que no se encontraba descrita en la Ordenanza solo dibujada en el plano.

- A continuación se transcribe los Artículos de la Ordenanza del Plan Regulador, a los cuales la presente modificación agrega o elimina condiciones (se destaca con negrilla lo que se agrega)

ARTICULO 12. Bombas de bencina y centros de servicio automotriz, ventas de automóviles, restaurantes, discotecas, boites y similares:

c) Restaurantes, discotecas, boites y similares.

Aquí se suprime "Sólo se permitirán en calles de ancho igual o superior a 25 m. de ancho."

- Superficie predial mínima: **500 m²**
- Frente predial mínimo: **20 m.**
- Ocupación máxima de suelo: **70 %**
- Sistema de agrupamiento: **Aislado, Pareado y Continuo.**
- Rasantes: **60°**
- Distanciamiento mínimo a las medianeras.: **5 m.**

(Las construcciones destinadas a oficinas podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y a 3 m de la línea de edificación).

ARTICULO 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes

Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán observando el cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

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 pisos zócalos y mansardas) o de más de 8 m. medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, **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.**

Los cambios de destino de la edificación existente, solo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57°, 58° y 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza.

No se permitirán cambios de destinos para usos no habitacionales, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m., **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".**

Artículo 24. El territorio urbano de Ñuñoa estará configurado por las siguientes ZONAS:
Zona Z 1, Zona Z – 1 Tramo A y Tramo B
Zona Z 2 y Zona Z – 2 Tramo A
Zona Z 3 y Zona Z – 3 Tramo A
Zona Z 4 y Zona Z – 4 Tramo A
Zona Z 5
Zona Z 6
Zona ZI 1
Zona ZI 2
Zona ZR 1
Zona Z 8

Los límites de estas zonas se ha graficado en el Plano. Cuando una zona corresponde a una franja que enfrenta una vía, se entenderá que esta zona se conforma por los predios que enfrentan a las vías indicadas de acuerdo a los títulos de dominio vigentes a la fecha de puesta en vigencia del presente Plan Regulador, a excepción de las esquinas, donde el límite de dicha zona incluirá los predios comprendidos hasta 50 m de la esquina y fracción predial restante.

ARTICULO 25. Usos de Suelo

Los usos de suelo permitidos y prohibidos en cada una de las Zonas, son los que se indican a continuación, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 21 de la presente Ordenanza:

ZONA Z 1

Usos de suelo permitidos:

Vivienda : De topo tipo

Equipamiento : Equipamiento de escala regional, comunal y vecinal, con excepción de los que expresamente se indican como prohibidos a continuación.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamiento : Todos los no incluidos como permitidos, en especial:

- Salud : Servicios Médicos que impliquen hospitalización.
- Educación : Locales de Educación superior, media, básica y pre – básica.
- Seguridad : Bomberos.
- Deportes : Estadios, Gimnasios, Canchas, Piscinas.
- Comercio Minorista: Bombas de Bencina, Centros de servicio automotriz, Playas de Estacionamiento, Terminales de distribución de todo tipo. **Se elimina** “Edificios de Estacionamientos”
- Industria, Talleres y Almacenamiento : Industrias, Talleres y Almacenamiento de tipo inofensivo, molesto, insalubre y peligroso
- Transporte : Estaciones y Terminales rodoviarios.

ZONA Z 4

Usos de suelo permitidos:

Vivienda : De todo tipo.

Equipamiento : Equipamiento de escala vecinal de todo tipo, y comunal cuando el predio este reconocido como Equipamiento en el Plano Regulador Comunal, con excepción de los que expresamente se indican como prohibidos a continuación.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamiento : Todos los no indicados como permitidos, en especial los siguientes.

- Salud : Clínicas Psiquiátricas y Casas de Reposo
- Educación : Locales de educación superior
- Seguridad : Bomberos en calles de ancho inferior a 20 m.
- Deportes : Estadios, Piscinas, Centros Deportivos, Gimnasios y Canchas.
- Esparcimiento y Turismo: Teatros, Cines, Discotecas, Clubes Sociales, Discotecas, Restaurantes, Hospederías, Juegos Electrónicos y Hoteles.
- Comercio Minorista: Distribuidoras de gas licuado, Bombas de bencinas y centros de servicio Automotriz, leñerías y similares.
- Servicios Profesionales: Bancos, Oficinas Profesionales y Oficinas en General., **excepto para la zona Z-4 Tramo A.**
- Servicios Artesanales: Garajes en todas sus formas.
- Industria, Talleres y Almacenamiento: Industrias, Talleres y almacenamiento de tipo inofensivo, molesto, insalubre y peligroso.
- Transporte :. Terminales rodoviarios y depósitos de buses o camiones.

ARTICULO 26.

Normas específicas de subdivisión predial y edificación

Las condiciones de subdivisión predial y edificación en cada una de las Zonas, serán las siguientes:

ZONA Z 1

Equipamiento

- Superficie predial mínima : 500 m2.
- Frente predial mínimo : 15 m2
- Porcentaje máx. de ocupación de suelo, bajo altura de 7 m. : 80%
- Coeficiente máximo de constructibilidad : Libre según rasante.
- Sistemas de agrupamiento : Aislado, pareado, continuo
- Altura máxima de continuidad : 7m.
- Profundidad máxima de edificación en las medianera, bajo altura de 7m.: 80%

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

- Rasante : 70° aplicados a partir de la altura máxima de continuidad.
- Rasante en el fondo cuando coincida con límite de Zona. : 60°
- Distanciamiento mínimo a las medianeras, en edificación aislada : 4 m
- Retiro mínimo de la edificación aislada respecto a la línea oficial. : 5 m
- Antejardín optativo mínimo : 5 m.

Uso Residencial

- Porcentaje máximo de ocupación de suelo : 50%
- Coeficiente de constructibilidad : 3,0
- Retiro mínimo de la línea oficial : 5 m

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son iguales a las indicadas para usos de equipamiento Z-1.

“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 mt. 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 17,50m: 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 :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 mt. mínimo y 17,50 m. máximo.
- Profundidad máxima de edificación en las medianeras, bajo altura de 17,50m.: 80%
- Retiro mínimo de la edificación aislada respecto a la línea oficial, sobre altura 17,50m.: 10m.
- Antejardín obligatorio : 5 m.

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 : máximo 15m.
- Antejardín : mínimo 5m.

En todos los Conjuntos Habitacionales cuya altura sean mayores a tres pisos, deberá destinarse un 30% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento, la que podrá ser techada hasta en 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 equipamiento como para usos 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.

ZONA Z 2

Usos de equipamiento

- Superficie predial mínima : 500 m2.
- Frente predial mínimo : 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 7 m. : 70%
- Porcentaje máximo de ocupación en planta sobre 7 m. de altura : 50%
- Coeficiente de constructibilidad. : 2,5
- Sistema de agrupamiento : Aislado
- Porcentaje máximo de adosamiento: Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m. de la línea de edificación
- Altura de edificación : Libre según rasante
- Rasante : 60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos : 4 m.

Antejardín mínimos:

- De uno a tres pisos : 5 m.
- En cuatro y más pisos : Según artículo 11 de esta Ordenanza

Usos de vivienda

- Superficie predial mínima : 500 m2
- Frente predial mínimo : 15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 50%
- Coeficiente de constructibilidad. : 2,5
- Sistema de agrupamiento : Aislado, Pareado.
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, bajo altura de 7m : 50%
- Adosamiento :Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m. de la línea de edificación
- Altura de edificación : Libre según rasante
- Rasante : 60°
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos : 4 m

Antejardín mínimo:

- De uno a tres pisos : 5 m.
- En cuatro y más pisos : Según artículo 11 de esta Ordenanza.

ZONA Z 2 TRAMO A

Usos de equipamiento

- Coeficiente de ocupación de suelo, bajo altura de 17,50 m. : 0,7
- Coeficiente máximo de ocupación en planta sobre 17,50m : 0,5
- Coeficiente 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 de 17,50m : 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.

ZONA Z 3

Usos de vivienda

- Superficie predial mínima : 300 m2.
- Frente predial mínimo : 12 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 50%
- Coeficiente de Constructibilidad : 2.0
- Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto, al deslinde bajo altura de 7m : 50%
- Adosamiento : Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m. de la línea de edificación
- Altura de edificación : Libre según rasante
- Rasantes : 60
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos. : 4 m
- Antejardín mínimo:
- De uno a tres pisos : 5m.
- En cuatro y más pisos : Según artículo 11 de esta Ordenanza

En todos los conjuntos habitacionales acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá destinarse un 30% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento. Esta área podrá ser tachada hasta un 30% y su uso será acorde con la edificación de 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 este, será igual a un 70% al total del terreno.

Usos de Equipamiento

- Superficie predial mínima : 500 m2.
- Frente predial mínimo : 15 m2.
- Porcentaje máximo de Ocupación de suelo : 50%
- Coeficiente de Constructibilidad : 2,0
- Sistema de agrupamiento : Aislado
- Adosamiento : Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m. de la línea de edificación
- Altura de edificación : Libre según rasante.
- Rasante : 60°
- Distanciamiento mínimo en 4 y más pisos: 4 m
- Antejardín mínimo:
- De uno a tres pisos : 5 m.
- En cuatro pisos y más : Según Artículo 11 de esta Ordenanza.

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.

ZONA Z 4

Usos de vivienda

- Superficie predial mínima : 300 m².
- Frente predial mínimo : 15 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40%
- En predios existentes de sup. menor que la mínima señalada, el % máx. de ocup. del suelo se aumentará hasta un 60%
- Coeficiente de Constructibilidad : 1,5
- Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, con altura de 6m : 40%
- Adosamiento : Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, retirado en 3 m. de la línea de edificación
- Altura de edificación : 14m. medidos desde el nivel de la solera(5pisosmáx).
- Rasantes : 60

Antejardín mínimo:

- De uno a tres pisos : 5m.
- En cuatro pisos : Según artículo 11 de esta Ordenanza
- Distanciamiento mín en edificios de 4 pisos : 5m.

En todos los conjuntos habitacionales acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá destinarse un 35% del total del terreno a Área Libre de Esparcimiento. Esta área podrá ser tachada hasta un 30% y su uso será acorde con la edificación de 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 este, será igual a un 70% al total del terreno.

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.

- Al final del artículo 26°, de la Ordenanza Local del PRC, se agregan 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.

ARTICULO 29. Vialidad Estructurante

La vialidad estructurante está constituida por las vías que se grafican como tales en el Plano y que se señalan en el cuadro siguiente:

Para la correcta interpretación de dicho cuadro, se ha usado el asterisco (*) para indicar el ancho que corresponde a la parte de la vía que pertenece a la Comuna de Ñuñoa, siendo igual a la distancia que debe existir entre el límite comunal y la línea oficial.

Vialidad Estructurante				
NOMBRE DE LA VIA	TRAMO (E) EXISTENTE (P) PROYECTADO	ANCHO LINEAS <u>Dimensión</u> (m)	ENTRE OFICIALES E EXISTENTE P PROYECT.	OBSERVACIONES
Av. Irrazaval	(E) Esquina Nor Oriente Bustamante	Variable	P	Línea oficial 28 m. al Norte de eje de calzada.
	(E) San Eugenio a Seminario	35	P	Variable en esquina S. P. Seminario L.O. 24 m. al N y 11 m. al S. de eje de calzada.
	(E) Seminario a Emilio Vaisse	35	P	LO. 24 m. al N. y 11m. al S del eje de calzada, L.O. Sur actual
	(E) Emilio Vaisse a Tegalda	35	P	L.O. 20 m. al N. y 15 m. al S. del eje de calzada
	(E) Tegalda a D.F. Sarmiento	35	P	L.O. 17,50 m. al N. y al S. de eje de calzada
	(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. Irrazaval, el ancho existente de 38m. al eje de la vía en una longitud de 40m., según lo graficado en el plano AU-14.
	(E) Manuel Montt a Chile España	35	P	L.O. 17,50 m. al N y al S. de eje de calzada
	(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. Irrazaval entre Chile España y la calle J. D. Benavente y en la intersección de la calle J. Benavente con Av. Irrazaval 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.
	(E) Holanda a Américo Vespucio	35	P	L.O. 17,50 m. al N y al S. de eje de calzada, ochavo de 6m. en esquina Américo Vespucio

(*) AV. LIMITROFE: SE CONSIDERA SOLO LO CORRESPONDIENTE A ÑUNOA, REFERIDO AL LIMITE COMUNAL .



PEDRO SABAT PIETRACAPRINA
ALCALDE



MARILINA GARCIA VILA
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA

ANITA URIBE -ETXEVERRÍA GALMEZ
ARQUITECTO