

ORDENANZA PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

(APROBADO POR DECRETO Nº 129 DEL 27 DE OCTUBRE DE 1989
MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Texto refundido - No oficial
Actualizado agosto 2010

CAPITULO I

Disposiciones Generales

- Artículo 1. La presente Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Nuñoa, en adelante la Ordenanza, establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficadas en el Plano PRN 1, en adelante el Plano y que complementan la información gráfica contenida en él.
- Artículo 2. El área de aplicación del presente Plan Regulador corresponde al área urbana, que está comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 y 1 y que constituye el límite urbano.
- La descripción de los puntos y tramos del límite urbano, se señalan en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
- Artículo 3. En todo lo no previsto expresamente en la presente Ordenanza, regirán las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización ⁽¹⁾, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Artículo 4. En conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Nuñoa, la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.
- Artículo 5. La inobservancia de estas disposiciones será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

¹ En todos los casos en que esta Ordenanza Local hace referencia a la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, deberá entenderse que se refiere a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones actualmente vigente y que también se abrevia O.G.U. y C.

CAPITULO II

Descripción del Límite Urbano

Artículo 6. El límite urbano del área de aplicación del presente Plan Regulador definido en el Artículo 2 de esta ordenanza, corresponde a la siguiente descripción definida por la poligonal graficada en el Plano con los puntos 1 al 14:

<i>Punto</i>	<i>Descripción del Punto</i>	<i>Tramo</i>	<i>Descripción del tramo</i>
1	Intersección del eje de Av. Vicuña Mackenna y de la calle Malaquías Concha.		
2	Intersección de los ejes de las calles Malaquías Concha y Caupolicán con José Manuel Infante.	1-2	Eje de las calles Malaquías Concha y Caupolicán entre los puntos 1 y 2.
3	Intersección del eje de las calles José Manuel Infante y Rengo.	2-3	Eje de la calle José Manuel Infante entre Caupolicán y Rengo, entre los puntos 2 y 3.
4	Intersección del eje de las calles Rengo y Manuel Montt.	3-4	Eje de la calle Rengo entre José Manuel Infante y Manuel Montt, entre los puntos 3 y 4.
5	Intersección de los ejes de Av. Manuel Montt y Diagonal Oriente.	4-5	Eje de la Av. Manuel Montt, entre los puntos 4 y 5.
6	Intersección de los ejes de las calles Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Arzobispo Fuenzalida.	5-6	Eje de Diagonal Oriente y Dr. Pedro Lautaro Ferrer, entre los puntos 5 y 6.
7	Intersección del eje de Arzobispo Fuenzalida y Av. Presidente Battle y Ordóñez.	6-7	Eje de la calle Arzobispo Fuenzalida, entre los puntos 6 y 7.
8	Intersección de los ejes de Presidente Battle y Ordóñez y Eliecer Parada.	7-8	Eje de Presidente Battle y Ordóñez, entre los puntos 7 y 8.
9	Intersección de los ejes Eliecer Parada y del Canal San Carlos.	8-9	Eje de Eliecer Parada entre los puntos 8 y 9.
10	Intersección de los ejes del Canal San Carlos y de la antigua Av. Ossa (Américo Vespucio).	9-10	Eje del Canal San Carlos, entre los puntos 9 y 10.
11	Intersección del eje de la antigua Av. Ossa (Américo Vespucio) y Av. Irrarázaval.	10-11	Eje de la antigua Av. Ossa (Américo Vespucio) entre los puntos 10 y 11.
12	Intersección del eje de la antigua Av. Egaña (Américo Vespucio) y Diagonal Oriente.	11-12	Eje de la antigua Av. Egaña (Américo Vespucio) entre los puntos 11 y 12.
13	Intersección del eje de Américo Vespucio y de Rodrigo de Araya.	12-13	Eje de la Av. Américo Vespucio, entre los puntos 12 y 13.
14	Intersección de los ejes de Rodrigo de Araya y Av. Vicuña Mackenna.	13-14	Eje de Rodrigo de Araya entre los puntos 13 y 14.
		14-1	Eje de la Av. Vicuña Mackenna entre los puntos 14 y 1.

CAPITULO III

Definiciones y Normas Generales

Artículo 7. **Glosario.** (2)

En esta Ordenanza, los siguientes términos tienen el significado que se expresa:

Área libre de esparcimiento:

Es aquel espacio libre de carácter común, cuyo uso promueva siempre la recreación de la comunidad, pudiendo construirse en ellos sólo elementos acordes a este concepto, con el propósito de mejorar la calidad de vida.

Actividades productivas:

Las Actividades productivas mencionadas en esta Ordenanza se regirán por lo dispuesto en el artículo 2.1.28 de la OGUC, y capítulo 6.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

² Artículo reemplazado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Artículo 8. **Rasantes y Distanciamientos.**

En lo que respecta a rasantes y distanciamientos se aplicará lo dispuesto en el Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (3), salvo las disposiciones que expresamente se establecen en la presente Ordenanza y que afectan a determinadas zonas.

En límites de zonas se aplicará la condición de rasante y distanciamiento correspondiente a la zona más restrictiva.

Los elementos que sobresalgan del plano de fachada tales como balcones, jardineras y otros, podrán acercarse hasta una distancia de 4 mts del eje del deslinde que lo enfrenta. (4)

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.(5)

Artículo 9. **Adosamientos.**

En materia de adosamientos se aplicarán las normas establecidas en el Artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones(6), con 3 m de distanciamiento mínimo con respecto a la línea de edificación.

Artículo 10. **Cierros Exteriores.**

Cuando se consulten cierros exteriores en los sitios ya edificados o por edificarse, éstos tendrán una altura máxima de 2,40m (7) medidos desde el nivel natural del terreno y deberán ser transparentes al menos en un 70% del frente de las propiedades.

Los cierros en las esquinas deberán formar ochavos, rigiendo el procedimiento señalado en los Artículos 2.5.1 al 2.5.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (8).

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro que sea estéticamente aceptable, a fin de evitar que se transformen en botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales. Deberán tener un alto mínimo de 2.20 m y tener un portón de similares características de 3 m de ancho.

³ Actualizado según numeración del articulado vigente de la O.G.U. y C.

⁴ Inciso agregado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2º número 2 de la Resolución N° 014 de fecha 22 de Agosto de 1994 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁵ Se agrega último inciso de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑOA, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁶ Actualizado según numeración del articulado vigente de la O.G.U. y C.

⁷ Inciso modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2º número 3 de la Resolución N° 014 de fecha 22 de Agosto de 1994 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁸ Actualizado según numeración de articulado vigente de la O.G.U. y C.

Artículo 11. Antejardines y áreas libres. (9)

La profundidad mínima de los antejardines, que se señala en el artículo 26 de la presente Ordenanza, sólo podrá exceptuarse en aquellos casos en que, en el costado de una cuadra, predominen en una longitud superior al 50% de ella antejardines de una determinada profundidad, en cuyo caso deberá exigirse como profundidad mínima de antejardín la ya existente; en todo caso, la profundidad mínima exigida no podrá ser inferior a tres metros. Con todo, en la zona ZI 1 regirá (10) las normas de antejardines que dispone el Plan Intercomunal de Santiago para las Zonas Industriales Intercomunales exclusivas. En los pasajes se consultará un antejardín de una profundidad no inferior a 2 m.

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,(11) 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.

En los terrenos de esquina, las disposiciones del presente inciso serán exigibles por un solo frente del edificio.

Sobre el terreno correspondiente al antejardín de 5 mts podrán sobresalir elementos del plano de fachada hasta 1,50 mts en voladizo, los que en cada piso no podrán superar el 30% de la longitud de fachada. Desde nivel de solera a nivel inferior de losa balcón, deberá cumplir con altura libre mínimo 2,30m.(12)

En los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal no podrán ser de uso exclusivo los antejardines y las áreas libres de esparcimiento.

En los patios ó áreas comunes de todos los conjuntos habitacionales que se construyan en la comuna se exigirá, a lo menos, la plantación de un árbol por cada dos unidades habitacionales con excepción de aquellos que se emplacen en Zona Z-1 y la habilitación de 7 m² de prados o césped por cada unidad de vivienda. Debiendo dar la aprobación el Director de Obras Municipales.(13)

En las áreas libres de los Equipamientos que se construyan en la comuna, se exigirá la plantación de un árbol cada dos estacionamientos en superficie.

Para uso de equipamiento se podrá ocupar máximo un 30% del antejardín para estacionamientos.

Las especies arbóreas que consulten todos los proyectos deberán ser incorporados a los planos, conforme a la ordenanza Municipal vigente sobre la materia.(14)

⁹ Se agrega al título “y áreas verdes” de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹⁰ Modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹¹ Modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹² Se agrega última parte de este inciso, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.4 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007

¹³ Inciso 6, modificado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.5 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁴ Se agregan los incisos 7, 8 y 9 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 3.6 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Artículo 12. Venta minorista de combustibles líquidos y Estaciones de Servicio Automotor, ventas de automóviles, Restaurantes, Discotecas, Boites y similares.(15)

a) Venta minorista de combustibles líquidos y Estaciones de Servicio Automotor (centros de servicio automotriz)

Su localización se regirá de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7.1.3. y siguientes del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Las estaciones de servicio automotor deberán cumplir las condiciones establecidas en los Artículos 4.11.1 al 4.11.9, y demás pertinentes de la OGUC.

Los accesos se regirán por lo dispuesto en el artículo 2.4.4 de la OGUC.

La faja resultante entre los distanciamientos de la edificación y la circulación a los medianeros, deberá mantenerse con vegetación arbórea o jardines.(16)

b) Ventas de automóviles.

En las zonas en que no se encuentren prohibidas, las ventas de automóviles deberán cumplir con las siguientes normas:

- Superficie predial mínima	600 m ²
- Distanciamiento mínimo a medianeras	5 m.
- Antejardín mínimo, que no podrá ser utilizado para la exhibición de vehículos.	5 m.

(Las construcciones destinadas a oficinas podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

c) Restaurantes, discotecas, boites y similares.

(¹⁷)

- Superficie predial mínima	(¹⁸)500 m ²
- Frente predial mínimo	20 m.
- Ocupación máxima de suelo	70 %
- Sistema de agrupamiento	(¹⁹)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 Urbanismo y Construcciones y a 3 m de la línea de edificación).

Se deberá controlar todo efecto que pueda resultar molesto a sus vecinos, especialmente en materias de contaminación acústica, olores por fabricación de alimentos, por combustibles contaminantes y olores de basuras.

El municipio controlará las materias de transmisión de sonidos, contaminación acústica y disposición de basura, de acuerdo a las normas de las ordenanzas municipales pertinente y la legislación vigente.(²⁰)

¹⁵ Se modifica el título de este artículo de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 4.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁶ Se reemplaza todo el contenido de la letra a) de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 4.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁷ Párrafo eliminado según Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

¹⁸ Cifra reemplazada según Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicada en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

¹⁹ Línea agregada según Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

²⁰ Se agregan al final de la letra c) los 2 últimos incisos de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 4.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Artículo 13. Supermercados y Grandes Almacenes.

Los proyectos de supermercados y grandes almacenes de materiales de construcción deberán cumplir, además de lo establecido para cada Zona, con las siguientes condiciones especiales:

- Superficie predial mínima	1.000 m ²
- Frente predial mínimo	25 m.
- Ocupación máxima de suelo	Según Zona
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Rasante	60°
- Distanciamiento a medianeras	5 m.

(Las oficinas de administración y sus servicios, podrán adosarse de acuerdo a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

Estos proyectos además deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 4.10.12 y 4.10.13 y demás pertinentes de la OGUC.⁽²¹⁾

Artículo 14. Estacionamientos.

Los edificios que se construyan, habiliten, cambien de destino o se regularicen en la Comuna, deberán cumplir en el mismo predio que genera la obligación con las normas y estándares mínimos de estacionamiento que se señalan en el presente Artículo.

Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más destinos, el número total de estacionamientos que se exijan será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los destinos, según el tipo de vehículo de que se trate.

Cuando el estándar de estacionamiento se refiere a "superficie útil construida", se entenderá por tal la que resulte de descontar a la superficie total construida un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos. En los casos de edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal se descontará previamente la superficie común destinada a circulaciones, a instalaciones y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiere.

Las rampas de acceso y salida de estacionamientos situados a distinto nivel que el de la calzada, deberán consultar, dentro del predio y a partir de la línea oficial, un tramo horizontal de un largo no inferior a 5 m ó 10 m según se trate de automóviles o buses, camiones y similares, respectivamente.

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.⁽²²⁾

Los estándares de estacionamientos son los exigidos para la zona C del artículo 7.1.2.9 del PRMS, salvo las excepciones que se señalan a continuación, las cuales se registrarán por el PRC.⁽²³⁾

²¹ Se agrega último inciso de este artículo de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 5 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

²² Sobre esta disposición prevalece el artículo 2.4.3 de la O.G.U. y C.

²³ Se agrega este inciso 6 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Se requerirá de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), en forma previa al inicio de obras, cuando corresponda, de acuerdo al procedimiento descrito en la Resolución Exenta N° 2.379 de 2003 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificada por la Resolución Exenta N° 3004/2004, del citado Ministerio.

Los proyectos que no cumplan con el umbral que señala la necesidad de un EISTU, deberán presentar un Análisis Vial Básico, cuando corresponda, ante la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, siempre que los proyectos colinden con vías que forman parte de la Red Vial Básica establecidas mediante Resolución Exenta N° 2457/87 y N° 526/02.⁽²⁴⁾

a. Residencial. ⁽²⁵⁾⁽²⁶⁾

En edificios colectivos y/o acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal (*actual Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria*):

Superficie o tipo de Edificio	Número de estacionamientos exigidos
De 0 a 100 m ² de vivienda	1 por cada unidad
100 y más m ² de vivienda	2 por cada unidad

Del total de estacionamientos resultantes se exigirá un porcentaje adicional de un 15% de estacionamientos para visitas, los que deberán ser solucionados al interior del predio sin ocupación del antejardín.

No se permitirá más de un acceso vehicular en aquellos predios cuyo frente sea igual o inferior a 16 m, dichos accesos vehiculares tendrán ancho mínimo de 4 m, debiendo efectuarse el respectivo rebaje de solera, previa obtención de un permiso de obras menor.

Hoteles, Apart-hoteles: 1 cada 8 camas

En los edificios colectivos de habitación, se exigirá un 15% adicional para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público. ⁽²⁷⁾

b. Equipamiento.

b.1. Salud

- Unidades de hospitalización. : 0.5 por cama.
- Unidades de tratamiento y Centros de rehabilitación : 1 cada 60 m.² de sup. útil.
- Consulta médica : 1 cada 75 m.² de sup. útil⁽²⁸⁾

b.2. Educación

- Establecimientos de enseñanza Técnica y Superior : 1 cada 15 alumnos
- Media y Básica : 1 cada 40 alumnos
- Pre-escolar : 1 cada 30 alumnos

²⁴ Se agrega estos incisos 7 y 8 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, Decreto Alcaldicio N° 1.315 fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

²⁵ Se modifica el encabezado de la letra a, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

²⁶ Inciso reemplazado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2° número 5 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

²⁷ Se agrega de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.4 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

²⁸ Se reemplaza este inciso de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.5 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Para estos 3 anteriores, se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público.

- Centros de capacitación, de orientación o de Rehabilitación conductual : 1 cada 80 m². de sup. útil edificada.
- Preuniversitario : 1 cada 50 m² de sup. útil edificada (sin considerar salas de clases⁽²⁹⁾)

b.3. Deportivo

- Casa de club, gimnasio, Centros y Clubes deportivos, Saunas, Baños turcos : 1 cada 80 m². de sup. útil
- Estadios, Graderías : 1 cada 25 espectadores
- Canchas de tenis, Bowling : 0,5 por cancha
- Multicanchas : 1 por cancha
- Cancha de fútbol, rugby : 2 por cancha
- Piscinas : 1 por cada 12 m² de sup. de piscina.

b.4. Esparcimiento (actividades recreativas)

- Parques de entretenimientos, Parques zoológicos: 1 cada 25 espectadores
- Juegos electrónicos o mecánicos, y similares: 1 cada 80 m². de sup. útil
- Entretenimientos al aire libre : 1 cada 200m²

b.5. Comercial

- Centros y locales comerciales, grandes tiendas, Supermercados y mercados, de más de 500 m² de superficie edificada : 1 cada 35 m². de sup. útil.
- Agrupaciones comerciales de 200 a 500m² : 1 cada 75m², con un mínimo de 3.
- Restaurantes, Discotecas y similares : 1 cada 30 m². de sup. útil
- Fuentes de soda y Bares : 1 cada 75 m².
- Materiales de construcción, ferias, ventas de Automóviles, Estaciones o Centros de servicio automotor, Talleres de reparación de vehículos, garajes, además del espacio de trabajo : 1 cada 150 m². de recinto, con un mínimo de 3
- Venta minorista de combustibles, sólidos, líquidos y gaseosos, venta de Maquinarias : 1 cada 150 m². de recinto, con un mínimo de 3.

b.6. Servicios públicos, profesionales y artesanales

- Servicios profesionales, públicos o privados, 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, talleres artesanales, tales como reparación de objetos diversos : 1 cada 50 m². de sup. útil.

²⁹ Se agrega de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.6 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

b.7. Culto y Cultura

- Iglesias, Catedrales, Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas : 1 cada 50 m². de sup. útil
- Salas de exposiciones o difusión de toda especie, centros culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de concierto o espectáculos, Medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita : 1 cada 150 m². de sup. útil.
- Cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones. : 1 cada 25 espectadores.

(³⁰)

c. Industria y almacenamiento

- Industria 1 cada 200 m² de sup. útil
- Almacenamiento sobre 200 m² 1 cada 200 m² de sup. útil

Mínimo 3 estacionamientos. (³¹)

d. Vialidad y Transporte

- Terminal ferroviario 10 por andén
- Terminal Rodoviario 3 por andén

En los casos de proyectos destinados a equipamientos de clase de esparcimiento, comercio, servicios públicos, servicios artesanales de más de 500m² edificados, industria y almacenamiento de más de 200m² edificados, adicionalmente se consultarán estacionamientos para buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil del proyecto:

Hasta 1.000 m ²	1 estac. de 30 m ² c/u
De más de 1.000 hasta 3.000m ²	2 estac. de 30 m ² c/u
De más de 3.000 hasta 6.000m ²	3 estac. de 30 m ² c/u
De más de 6.000 hasta 12.000m ²	4 estac. de 30 m ² c/u
Sobre 12.000 m ²	5 estac. de 30 m ² c/u

Los estacionamientos, accesos y salidas de vehículos se regirán por lo establecido en el capítulo 4º, artículo 2.4.1 y siguientes de la OGUC.

Para determinar las exigencias de estacionamientos de los usos de suelo no contemplados en la presente ordenanza se estará a lo establecido en el PRMS para la Zona C.

Estacionamiento para bicicletas:

Todo equipamiento, incentivará el uso de bicicletas con la habilitación de estacionamientos seguros para éstas, de 0,5 m. por 1,5 m cada uno, con un mínimo de 2 estacionamientos en las distintas clases de equipamiento, excepto para el caso de Equipamiento de Educación, en que se exigirá 4 estacionamientos cada 50 alumnos. (³²)

³⁰ Se reemplaza el contenido de las letras b3 a la letra b7 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.7 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

³¹ Se reemplaza el contenido de este inciso de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.8 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

³² Se agregan últimos incisos de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 6.9 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Artículo 15. **Edificios de equipamiento.**

Todo edificio y/o terreno destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá respetar las disposiciones sobre uso del suelo que establece el presente Plan Regulador.

Igualmente se deberá procurar que el emplazamiento de edificios con afluencia masiva de público no provoque impactos negativos, tanto en el tránsito vehicular de las vías que lo enfrentan, como en la calidad ambiental de la zona respectiva.

En los predios reconocidos como equipamiento, de acuerdo a la simbología gráfica del Plano Regulador Comunal, se permitirá el destino Equipamiento acorde a la escala que le corresponda según la vía que lo enfrenta, sin excluir el destino residencial en los pisos superiores.⁽³³⁾

⁽³⁴⁾

El tipo de Uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en el Artículo 2.1.33. de la OGUC, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas.

Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, según lo establecido en los artículos 2.1.35 al 2.1.36 de la OGUC. ⁽³⁵⁾

Artículo 16. **Bienes Nacionales de Uso Público.**

En las áreas de uso público, como son las vías y Áreas Verdes existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otros similares, según corresponda. Las construcciones señaladas en el inciso anterior no podrá, sobrepasar el 1% de la superficie respectiva ⁽³⁶⁾.

Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

CONSTRUCCIONES SOBRE ESPACIO PÚBLICO AEREO

Los proyectos de edificación que, conforme a las condiciones que fijan los Arts. 2.7.1. y 2.7.2. de la OGUC, consulten la utilización de espacios públicos aéreos mediante la ejecución de construcciones que sólo comuniquen inmuebles que se enfrenten en ambos costados de una vía pública, en forma de puente, galería elevada, u otra similar, deberá contar con la aprobación de la Dirección de Obras, y la correspondiente concesión municipal.

³³ Se modifica última parte del incisos de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 7.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

³⁴ Se elimina inciso 4° incluido el cuadro de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 7.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

³⁵ Se agregan últimos incisos de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, número 7.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

³⁶ Nuevos conceptos en el Artículo 2.1.29, 2.1.30, 2.1.31 de la O.G.U. y C.)

PUBLICIDAD

Toda la propaganda y/o publicidad sonora, gráfica–luminosa, iluminada, proyectada, reflectante, ornamental, comercial o de cualquier tipo, realizada en la vía pública o, vista u oída desde la vía pública, y de todos aquellos espacios entregados al Uso Público, como la que se fija en el exterior de los edificios, en estructuras especiales, en vehículos, en aeronaves y globos aerostáticos o en cualquier otra forma apropiada a su naturaleza, deberán atenerse a lo dispuesto en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y a la Ordenanza Local sobre propaganda y publicidad, obteniendo el permiso para el tipo de publicidad que corresponda, ante la Dirección de Obras Municipales.

En los casos que la edificación publicitaria se encuentre emplazada sobre pavimento de las aceras y calzadas será el SERVIU el que deberá otorgar la respectiva aprobación.

En relación a la instalación de Publicidad en el espacio de uso público destinado a vialidad, sólo se permitirá en los siguientes ejes viales:

1. Avenida Irarrázaval (Ambas aceras)
 2. Vicuña Mackenna (Acera Oriente)
 3. Américo Vespucio (Acera Poniente)
 4. Manuel Montt (Ambas aceras)
 5. Pedro de Valdivia (Ambas aceras)
 6. Grecia (Ambas aceras)
 7. José Pedro Alessandri, Chile España, Los Leones (Ambas aceras)
 8. Avenida Seminario (Ambas aceras)
 9. Avenida Salvador (entre Irarrázaval límite Comunal norte, Ambas aceras)
 10. Tobalaba (Acera Sur - Oriente)
 11. Campo de Deportes (Ambas aceras)
 12. Av. Matta (Ambas aceras)
 13. Bustamante (Ambas aceras)
 14. San Eugenio (Ambas aceras)
 15. Guillermo Mann (Ambas aceras)
 16. Marathón (Ambas aceras)
 17. Rodrigo de Araya. (Acera Norte)
- Vías con Locomoción Colectiva (Ambas aceras). ⁽³⁷⁾

Artículo 17. Urbanización.

La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas, telecomunicación y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, además, por las normas técnicas oficiales del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos.

Los proyectos de Equipamiento y los que contemplen aumento de densidad, cuando corresponda, deberán aprobar un proyecto de Tratamiento del Espacio Público que enfrenta el predio, entre la Línea Oficial y borde de solera, el cual deberá estar ejecutado previo a la Recepción Final; de acuerdo a la normativa Municipal que se dicte al efecto.

En los casos de destino equipamiento, se podrá entregar el antejardín al uso público, el que deberá presentar características de espacio publico comunal.

Los proyectos de pavimentación en el espacio público frente a los predios, deberán tener las aprobaciones correspondientes del SERVIU RM antes de ser ejecutados.⁽³⁸⁾

³⁷ Se agregan últimos 4 incisos de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 8 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Artículo 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 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⁽³⁹⁾, excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (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.⁽⁴⁰⁾

Los cambios de destino de la edificación existente, sólo 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 destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m ⁽⁴¹⁾, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica ⁽⁴²⁾, 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 ⁽⁴³⁾.

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.1.26. de la OGUC., no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.⁽⁴⁴⁾

Artículo 19. Las actividades productivas se clasificarán, para efectos de la Planificación Urbana, en:

Inofensivas:

Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad (personas y/o entorno).

³⁸ Se agregan incisos 2, 3 y 4 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 9 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

³⁹ Inciso segundo agregado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2° número 6 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁴⁰ Se agregan incisos 2, 3 y 4 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 10.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁴¹ Inciso cuarto agregado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2° número 7 de la Resolución N° 014 de fecha 22 de Agosto de 1994 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁴² Se inserta frase de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 10.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁴³ Texto agregado a continuación de la coma ", excepto los predios " según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁴⁴ Se inserta inciso 5 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 10.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Molestas:

Aquellas cuyos procesos de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquellas que pueden atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.

Insalubres:

Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ellas se practican dan lugar a desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, etc., que pueden llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos agrícola, forestales, pecuarios, piscícolas, etc.

Peligrosas:

Aquellas que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastrófico a la salud o la propiedad, en un radio que excede considerablemente a los límites del propio predio.

La clasificación de las actividades productivas, inofensivas, molestas, insalubres o peligrosas, será efectuada por la autoridad sanitaria pertinente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 83 del Código Sanitario, D.F.L. N° 725 de 1968, del Ministerio de Salud Pública, recientemente modificado por la Ley 18.796 publicada en el Diario Oficial de 24 de Mayo de 1989.

Artículo 20. Las industrias, talleres y almacenamiento, ubicadas en las zonas del Plan Regulador, que expresamente se prohíban,⁽⁴⁵⁾ se entenderán congeladas en los términos previstos en el artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 21. Las industrias, talleres y almacenamiento, molestos, quedarán sujetos a las disposiciones contenidas en el Artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y se regirá por las disposiciones definidas en el artículo 6.1 Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial, del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).⁽⁴⁶⁾

No se permitirá en el territorio de la Comuna de Ñuñoa el emplazamiento de talleres, industrias y almacenamiento calificados como molestos, contaminantes,⁽⁴⁷⁾ peligrosos o insalubres.

Artículo 22. No se aceptarán en el territorio de la Comuna de Ñuñoa, la instalación de Cementerios, Medialunas, (excepto en el Estadio Nacional), Hipódromos, Zoológicos, Moteles, Casinos⁽⁴⁸⁾ y Plantas y/o Botaderos de Basura.

⁽⁴⁹⁾

⁴⁵ Se reemplaza frase de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 11 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁴⁶ Se reemplaza frase de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 12.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁴⁷ Se inserta frase de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 12.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁴⁸ Se inserta frase (excepto en el Estadio Nacional) y Casinos de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 13.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁴⁹ Inciso segundo y tercero agregados de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2 número 8 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁽⁵⁰⁾
Artículo 23. Sin perjuicio de lo señalado en esta Ordenanza, todo establecimiento que requiera abastecimiento de mercaderías, carga o descarga de materias primas, productos elaborados, movimiento de buses y camiones, combustibles, etc., deberá contar, dentro del predio, con un espacio específicamente dedicado a este objetivo. En especial, esta disposición se refiere a establecimientos de salud, educación, seguridad, culto, cultura, deportes, esparcimiento y turismo, centros comerciales, supermercados, mercados, servicionarios, bancos, garajes, talleres, jardines de plantas, industrias y almacenamiento.

Todos los edificios cuya carga de ocupación sea igual o superior a 30 personas, cualquiera sea su destino, deberá contar con un recinto destinado al acopio de desechos limpios reciclables, conforme a la ordenanza medio ambiental Municipal que se dicta al efecto. ⁽⁵¹⁾

CAPITULO IV Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas

Párrafo 1 Zonificación

Artículo 24. El territorio urbano de Ñuñoa estará configurado por las siguientes ZONAS:
⁽⁵²⁾ ⁽⁵³⁾ ⁽⁵⁴⁾

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	

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

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.

En caso de fusiones, si el predio resultante quedara afecto a dos ó más zonas, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 2.1.21. de la OGUC.

⁵⁰ Se eliminan incisos 2 y 3 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 13.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁵¹ Nuevo inciso de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 14 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁵² Se agrega la zona Z-8 según Resolución N° 25 de fecha 14 de julio del 2000, publicada en el D.O. de fecha 31-03-2001.

⁵³ Se agrega Zona Z-1 Tramos A y B según Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004

⁵⁴ Se reemplaza este artículo 24 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 15 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Párrafo 2

Usos de Suelos y Normas Específicas de Subdivisión Predial y Edificación

Artículo 25. Usos de Suelo

(⁵⁵)

Los usos de suelo se agrupan en los siguientes seis tipos de uso,

- Área Verde.
- Espacio Público.
- Infraestructura.
- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.

Todas susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual se reglamenta más adelante para cada zona, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 21 de la presente Ordenanza Local.

ÁREA VERDE

Corresponde a parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes, que no son bienes nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada, conforme al artículo 2.1.31. de la OGUC. Estas se grafican en el plano AU-15 del Plano Regulador Comunal.

En general este uso de suelo se entenderá siempre permitido en cada una de las zonas.

ESPACIO PÚBLICO

Corresponde al sistema vial, a las plazas y áreas verdes públicas, todos en su calidad de Bienes Nacionales de Uso Público, conforme al artículo 2.1.30. de la OGUC.

Estos deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.2.8. de la OGUC.

Se deberá disponer de especies vegetales y arbóreas, con césped y árboles despejados de follaje a nivel de suelo entre los 0,50 m. y 1,60 m. de altura, excepto que se trate de vegetación con espesores de un máximo de 30cm. En todo caso estos espacios públicos deberán contar con un mínimo del 50% del área, con vegetación en buen estado de conservación. Debiendo disponer además con iluminación en beneficio de los usuarios.

En general este uso de suelo se entenderá siempre permitido en cada una de las zonas.

INFRAESTRUCTURA.

En general este uso de suelo se entenderá siempre permitido en cada una de las zonas, salvo prohibición expresa, en los casos que se señalan mas adelante.

Infraestructura de Transporte: Conforme el artículo 2.1.29. de la OGUC.

Las edificaciones o instalaciones del "Metro" sólo podrán ser subterráneas.

Infraestructura Sanitaria: Conforme el artículo 2.1.29. de la OGUC y demás disposiciones pertinentes del PRMS.

Prohíbese en el territorio de la comuna la localización de basurales, vertederos o botaderos de basura y rellenos sanitarios.

Excepto las edificaciones destinadas al acopio transitorio de residuos limpios, reciclables domiciliarios en un volumen inferior a 20 m³ al día. En estas instalaciones deberá destinarse un 30% del terreno a área verde con vegetación.

Infraestructura Energética: Conforme el artículo 2.1.29. de la OGUC.

Las redes de servicio domiciliario deberán ejecutarse preferentemente en forma subterránea.

Se podrá instalar en el espacio público sólo Antenas ornamentales de hasta 9 metros, debiendo contar con la aprobación del Director de Obras Municipales, respetando los distanciamientos y restricciones establecidas en el artículo 2.6.3. de la OGUC.

⁵⁵ Se reemplaza el artículo 25, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 16 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

En cuanto a las antenas parabólicas, estas deberán ubicarse de modo tal, que no afecten a las propiedades vecinas.

EQUIPAMIENTO:

Las escalas de los Equipamientos corresponden a las establecidas en el artículo 2.1.36.de la OGUC.

Los predios identificados con uso específico de equipamiento, se podrán destinar para uso residencial, siempre que se mantenga una parte de estos, con destino de equipamiento. Las condiciones de edificación corresponden a la zona en que se emplazan.

ZONA Z- 1, Z-1 A y Z- 1 B

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:

Equipamiento: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Esparcimiento: Parques zoológicos y casinos de juegos .
- Salud: Cementerios y Crematorio.
- Seguridad: Cárceles y Centros de detención.

Actividades Productivas: Todas en general.

ZONA Z- 2, Z-2 A y Z- 2 B

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:

Equipamiento: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Esparcimientos: Parques Zoológicos y casinos de juegos.
- Salud: Cementerios y Crematorio.
- Seguridad: Cárceles y Centros de detención.

Actividades Productivas: Todas en general.

ZONA Z- 3, Z-3 A y Z- 3 B

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:

Equipamiento: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Comercio: Mercados y Discotecas.
- Deportes: Estadios
- Esparcimiento: Parques zoológicos, Casinos de juegos y Juegos electrónicos o mecánicos, (salvo que estos últimos se emplacen en locales destinados exclusivamente al uso de equipamiento comercial y/o de esparcimiento).
- Salud: Cementerios y crematorios.
- Seguridad: Cárceles y Centros de detención.

Actividades Productivas: Todas en general

ZONA Z- 4 , Z- 4 m, Z- 4 A y Z- 4 B

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.

ZONA Z- 5

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.

Actividades Productivas: Industrias, talleres y Almacenamiento de tipo inofensivo.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamiento: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Salud: Cementerios y Crematorios.
- Seguridad: Cárceles y Centros de detención.
- Esparcimiento: Parques zoológicos, casinos de juego.
- Comercio: Playas de Estacionamiento.

ZONA Z- 6

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.
- 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.

ZONA ZI - 1

Usos de suelo permitidos:

Equipamiento: Clases de Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo. 2.1.33 de la OGUC, excepto los expresamente prohibidos a continuación.

Actividades Productivas: Industrias, talleres y Almacenamiento de tipo inofensivo.

Usos de suelo prohibidos:

Residencial: Excepto viviendas de cuidador.

Equipamiento: Todos los expresamente indicados a continuación:

- Esparcimiento, parques zoológicos, casinos de juegos.
- Salud, cementerios, y crematorios.

ZONA Z – 8

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 previsual, 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.

ZONA Z – 8 A

Usos de suelo permitidos:

Equipamiento: Exclusivamente de las clases detalladas a continuación:

- Deporte: en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general.
- Esparcimiento: en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, relacionadas con el Deporte al aire libre con áreas verdes.

Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados como permitidos ⁽⁵⁶⁾

⁵⁶ Se reemplaza el artículo 25, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 16 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE NÚÑOA, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Artículo 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 (⁵⁷)	500 m ²
- 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

(⁵⁸)

Uso Residencial (⁵⁹)

- 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.

Para uso Residencial y Equipamiento, la línea de edificación oriente, deberá tener una distancia mín. de 30m. al cierre existente de línea 5 del Metro.

En todos los conjuntos habitacionales cuya altura sea mayor 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.⁽⁶⁰⁾

⁵⁷ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁵⁸ Párrafo eliminado según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁵⁹ Reemplazado "Vivienda" por "Residencial" según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁶⁰ Se insertan los incisos 2 y 3 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁶¹) ZONA Z- 1 A ⁶²)

Equipamiento

- Coeficiente de ocupación de suelo bajo altura de 17,50 m	0,8
- Sistemas de agrupamiento	hasta 17,50m continuo y aislado sobre 17,50m
- Altura de continuidad	7m. mínima y 17,50m. 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 17,50m.	10m.
- Sin antejardín, excepto para los predios que enfrentan calle Sucre entre Av. Bustamante y Condell.	5m. de Antejardín, en predios esquina con retorno 50% aprox. de la longitud de la cuadra previo VºBº del Director de Obras. ⁶³)

Uso Residencial

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 17,50 m	0,6
- Coeficiente de constructibilidad	Libre según rasante
- Sistemas de agrupamiento	hasta 17,50m continuo y aislado sobre 17,50m
- Altura de continuidad	7m. mínimo y 17,50m. 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 17,50m	10 m
- Sin antejardín, excepto para los predios que enfrentan calle Sucre entre Av. Bustamante y Condell.	5m. de Antejardín, en predios esquina con retorno 50% aprox. de la longitud de la cuadra previo VºBº del Director de Obras. ⁶⁴)

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 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.

⁶¹ Zona agregada según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁶² Se elimina el vocablo "Tramo" de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁶³ Se reemplaza de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁶⁴ Se reemplaza de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁽⁶⁵⁾ ZONA Z- 1 B ⁽⁶⁶⁾

Equipamiento

- Coeficiente de ocupación de suelo bajo altura de 17,50 m	0,8
- Sistemas de agrupamiento	hasta 17,50m continuo y aislado sobre 17,50m
- Altura de continuidad	7m. mínima y 17,50m. 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.	10 m
- Antejardín Obligatorio	5 m

Uso Residencial

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

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 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.

⁽⁶⁷⁾ 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 B.⁽⁶⁸⁾

Los proyectos que se emplacen en la zona Z-1A y Z-1B ⁽⁶⁹⁾ para el uso Equipamiento y Residencial, deben resolver el acceso y salida desde las áreas de estacionamientos por calles laterales o presentar una segregación funcional parcial con su entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.

⁶⁵ Zona agregada según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁶⁶ Se elimina el vocablo "Tramo" de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁶⁷ Párrafo actual y siguiente, agregados según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁶⁸ Se elimina la palabra Tramo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁶⁹ Se elimina la palabra Tramo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

ZONA Z- 2

Usos de Equipamiento

Superficie predial mínima	500 m ²
(⁷⁰)	
Porcentaje máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 7m	70%
Porcentaje máximo de ocupación en planta sobre 7 m de altura	50%
Coefficiente de constructibilidad	2,5
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Porcentaje máximo de adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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

(⁷¹)	
Antejardín mínimo	
- De uno a tres pisos	5 m
- En cuatro y más pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

Uso Residencial

- Superficie predial mínima	500 m ²
(⁷²)	
- 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 Urbanismo y Construcciones, 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 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 un 30% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento, establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.⁽⁷³⁾

⁷⁰ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁷¹ Eliminado el párrafo siguiente de las Zonas Z-2, Z-3 y Z-4 "Además las fachadas laterales no podrán tener una longitud superior a cinco veces la menor distancia real que separe el plano de ellas y el deslinde correspondiente." Conforme lo dispuesto en el numeral 10 del Artículo 2° de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁷² Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁷³ Se agrega de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.4 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁽⁷⁴⁾ **ZONA Z- 2 A** ⁽⁷⁵⁾

Usos de Equipamiento

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

⁽⁷⁶⁾ **ZONA Z - 2 B**

Uso de Equipamiento

Superficie predial mínima	500 m ²
Porcentaje máximo de ocupación de suelo, bajo altura de 7m	70%
Porcentaje máximo de ocupación en planta sobre 7 m de altura	50%
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Porcentaje máximo de adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado en 3m de la línea de edificación.
Altura de edificación tramo Américo Vespuccio de Plaza Egaña a Tobalaba	Altura 28 m. máximo, 10 pisos.
Altura de edificación tramo Américo Vespuccio desde Plaza Egaña a Avenida Grecia.	Altura 40 m. máximo, 14 pisos.
Rasante	60°
Distanciamiento: Mínimo en edificios de 4 pisos	5 m. al deslinde.
Sobre 4 pisos:	El distanciamiento al medianero se incrementará en proporción de un metro por cada número de pisos
Antejardín mínimo	
- De uno a tres pisos	5 m
- En cuatro y más pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

⁷⁴ Zona agregada según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁷⁵ Se elimina el vocablo "Tramo" de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁷⁶ Zona Z 2 B agregada de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.5 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Uso Residencial

- Superficie predial mínima	500 m ²
- 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 Urbanismo y Construcciones, retirado en 3 m de la línea de edificación
Altura de edificación tramo Américo Vespuccio de Plaza Egaña a Tobalaba	Altura 28 m. máximo, 10 pisos.
Altura de edificación tramo Américo Vespuccio desde Plaza Egaña a Avenida Grecia.	Altura 40 m. máximo, 14 pisos.
- Rasante	60°
- Densidad neta máxima	Hasta 10 pisos: 1800 hab./há. Hasta 14 pisos: 1800 hab./há.
Distanciamiento: Mínimo en edificios de 4 pisos	5 m. al deslinde.
Sobre 4 pisos:	El distanciamiento al medianero se incrementará en proporción de un metro por cada número de pisos.
- Balcones o terrazas:	4m. al deslinde.
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 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 un 30% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento, establecida en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

ZONA Z- 3

Uso Residencial

- Superficie predial mínima	300 m ²
(⁷⁷)	
- 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 7 m	50%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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
(⁷⁸)	
Antejardín mínimo	
a. De uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro y más pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

⁷⁷ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁷⁸ Eliminado el párrafo siguiente de las Zonas Z-2, Z-3 y Z-4 "Además las fachadas laterales no podrán tener una longitud superior a cinco veces la menor distancia real que separe el plano de ellas y el deslinde correspondiente." Conforme lo dispuesto en el numeral 10 del Artículo 2° de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

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. (⁷⁹)

Usos de Equipamiento

- Superficie predial mínima (⁸⁰)	500 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	50%
- Coeficiente de constructibilidad	2.0
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 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
(⁸¹)	
Antejardín mínimo	
a. De uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro y más pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

(⁸²) ZONA Z- 3 A (⁸³)

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

Para Uso de Equipamiento se mantienen las condiciones de la Zona Z-3. (⁸⁴)

⁷⁹ Párrafos agregados conforme a lo dispuesto en el Artículo 2º número 12 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁸⁰ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁸¹ Eliminado el párrafo siguiente "además las fachadas laterales no podrán tener una longitud superior a cinco veces la menor distancia real que separe el plano de ellas y el deslinde correspondiente" conforme lo dispuesto en el numero 10 del artículo 2º de la Resolución N° 16 de fecha 18 de agosto de 1995 del Gobierno regional Metropolitano.

⁸² Zona agregada según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁸³ Se elimina el vocablo "Tramo" de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁸⁴ Se agrega de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.6 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁽⁸⁵⁾ **ZONA Z- 3 B**

Uso Residencial

- Superficie predial mínima	300 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo.	40%
- Terreno ≥ a 2000m ²	50%
- Coeficiente de constructibilidad	1.5
- Terreno ≥ a 2000m ²	1,8
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde, bajo altura de 7m	50%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado en 3 m de la línea de edificación
- Altura de edificación.	5 pisos , 14 m de altura máx.
- Terreno ≥ a 2000m ²	7 pisos , 20 m de altura máx.
- Rasantes	60°
- Densidad neta máxima hasta 7 pisos.	1300 hab./há.
- Distanciamiento mínimo en edificios de 4 o más pisos	4 m
Antejardín mínimo	
a. De uno a tres pisos	5 m
b. 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
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	50%
- Coeficiente de constructibilidad	2.0
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado en 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	5 pisos, Altura 17,50 m. máximo.
- Rasante	60°
- Distanciamiento mínimo en 4 o más pisos	4 m
Antejardín mínimo	
a. De uno a tres pisos	5 m
b. En cuatro y más pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza.

⁸⁵ Zona Z 3 B agregada de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.7 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

ZONA Z- 4
Uso Residencial

- Superficie predial mínima	300 m ²
(⁸⁶)	
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: En predios existentes de superficie menor que la mínima señalada, el porcentaje máximo de ocupación de suelo se aumentará hasta un 60%.	40%
- Coeficiente máximo de constructibilidad	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 3 m de la línea de edificación.
- Altura de edificación	14 mts medidos desde el nivel de la solera (⁸⁷)
- Rasante	60°
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

(⁸⁸)
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. (⁸⁹)

Usos de Equipamiento

- Superficie predial mínima	500 m ²
(⁹⁰)	
- 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
(⁹¹)	
Antejardín mínimo	
a) De 1 a 3 pisos	5 m
b) En 4 pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

⁸⁶ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁸⁷ Párrafo reemplazado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2° número 9 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁸⁸ Eliminado el párrafo siguiente de las Zonas Z-2, Z-3 y Z-4 "Además las fachadas laterales no podrán tener una longitud superior a cinco veces la menor distancia real que separe el plano de ellas y el deslinde correspondiente." Conforme lo dispuesto en el numeral 10 del Artículo 2° de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

⁸⁹ Párrafos agregados de conformidad a lo dispuesto en la Resolución N° 16, Artículo 13 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitana.

⁹⁰ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁹¹ Eliminado el párrafo "Además las fachadas laterales no podrán tener una longitud superior a cinco veces la menor distancia real que separe el plano de ellas y el deslinde correspondiente." conforme lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 2° de la Resolución N° 16 de fecha 16 de agosto de 1995 del Gobierno regional Metropolitano.

⁹²⁾ ZONA Z- 4 m. (m = modificado)

Uso Residencial

- 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 mínima	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

⁹² Zona Z 4 m agregada de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.8 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁽⁹³⁾ **ZONA Z- 4 A** ⁽⁹⁴⁾

Uso Residencial

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,5
- Coeficiente máximo de Constructibilidad	2
- Altura máx. de Edificación	17,50m. (medidos 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.

⁽⁹⁵⁾ **ZONA Z- 4 B**

Uso Residencial

- Superficie predial mínima	300 m ²		
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo:	40%		
- Coeficiente máximo de constructibilidad.	1,8		
- Sistema de agrupamiento	Aislado		
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%		
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3 m de la línea de edificación.		
Altura de edificación:			
Tamaño terreno	Altura pisos	Altura metros	Distancia medianero mín.
Menos de 1000 m. ²	hasta 3 pisos	hasta 9 m.	4 m.
Entre 1000 y 2000 m. ²	hasta 5 pisos	hasta 14 m.	5 m.
Sobre 2000m ²	hasta 8 pisos	hasta 22 m.	El distanciamiento al medianero se incrementará en proporción de un metro por cada número de piso.
- Rasante			60°
- Densidad neta máxima hasta 8 pisos.			1300 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.

⁹³ Zona agregada según Modificación Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

⁹⁴ Se elimina el vocablo "Tramo" de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁹⁵ Zona Z 4 B se agregada de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.9 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Usos de Equipamiento

- Superficie predial mínima	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 pisos	4 m
Antejardín mínimo	
c) De 1 a 3 pisos	5 m
d) En 4 pisos	Según Artículo 11 de esta Ordenanza

ZONA Z- 5

Uso Residencial

- Superficie predial mínima (⁹⁶)	300 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	50%
- Coeficiente de constructibilidad	1,3
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado o continuo
- Porcentaje máximo de pareo o continuidad en el deslinde	50%
- Altura de edificación	Libre según rasante
- Altura máxima de pareo o continuidad	5 m
- Rasante	Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (⁹⁷)
- Antejardín mínimo	5 m

Para restantes usos permitidos

- Superficie predial mínima	300 m ²
- Frente predial mínimo	15 m
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	60%
- Coeficiente de constructibilidad	1,0
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado 3 m de la línea de edificación
- Altura máxima de edificación	Libre según rasante
- Rasante, medida a nivel del suelo	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (⁹⁸)
- Antejardín mínimo	5 m

⁹⁶ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

⁹⁷ Actualizado según numeración de articulado vigente de la O.G.U. y C.

⁹⁸ Párrafo reemplazado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2º número 11 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno regional Metropolitano.

ZONA Z- 6

En esta Zona de conservación histórica, declarada en virtud del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, se deben respetar las condiciones de las edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo anterior se aplicarán las siguientes normas específicas de subdivisión y edificación.

- Superficie predial mínima (⁹⁹)	300 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	60%
- Coeficiente de constructibilidad	1,2
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	60%
- Adosamiento	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, retirado a 3 m de la fachada
- Altura máxima de edificación	8 m
- Rasante	Según Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (¹⁰⁰)
- Antejardín mínimo	3 m

ZONA ZI- 1

- Superficie predial mínima (¹⁰¹)	5.000 m ²
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	60%
- Coeficiente de edificación	1,5 (¹⁰²)
- Sistema de agrupamiento	Aislado
- Distanciamiento mínimo a los medianeros	5 m
- Altura máxima de edificación	Libre según rasante
- Rasante aplicada sobre nivel de suelo	60°
- Antejardín mínimo	
a) Con frente a vías intercomunales	10 m
b) Con frente a vías no intercomunales	5 m

(¹⁰³)

⁹⁹ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

¹⁰⁰ Actualizado según numeración de articulado vigente de la O.G.U. y C.

¹⁰¹ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC.

¹⁰² Se modifica de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.10 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁰³ Se elimina Zona Z I -2 de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.11 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

⁽¹⁰⁴⁾ ⁽¹⁰⁵⁾ **ZONA Z - 8**

Uso Residencial y Equipamiento

	Vivienda	Equipamiento
- Superficie predial mínima.	500 m.	500 m.
⁽¹⁰⁶⁾		
- 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.	----

⁽¹⁰⁷⁾ **ZONA Z- 8 A**

Uso de Equipamiento Deportivo Recreativo Exclusivo

- Superficie predial mínima.	6.500 m ²
⁽¹⁰⁸⁾	
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo	20 %
- Coeficiente máximo de constructibilidad	1
- Altura máxima de edificación	14 m
- Agrupamiento	Aislado
- Rasante	60°
- Distanciamiento mínimo en edificios	Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.
- Antejardín mínimo en edificios de 1 a 3 pisos	5 m.
- Antejardín mínimo en edificios de 4 o más pisos	8 m. (Según artículo 11 de la O.L.)
- Deslindes zona residencial	Franja de 10 m. arborizada

¹⁰⁴ Se agrega según Resolución N° 25 de fecha 14 de julio del 2000 publicado en el D.O. de fecha 31 de marzo del 2001.

¹⁰⁵ Se reemplaza el encabezado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.12 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁰⁶ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC

¹⁰⁷ Se reemplaza el encabezado de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 17.12 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁰⁸ Se elimina el concepto frente predial por disposición OGUC

(¹⁰⁹) 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.

(¹¹⁰)ZONA Z R-1

Restricción ferroviaria, de la Estación Ñuñoa, que comprende el recinto de la estación, bodegas ferroviarias y la franja de tráfico de 20 mts. de ancho.

En esta zona, sólo se permiten edificaciones e instalaciones propias de la estación, desvíos y líneas ferroviarios (actual Metro S.A.)

¹⁰⁹ Se agregan al final del artículo 26º los siguientes incisos, según Modificación Decreto Alcaldicio Nº 965 de fecha 01-09-2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 09-09-2004.

¹¹⁰ Zona Z R-1 se agregada de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 18 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio Nº 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

CAPITULO V

Vialidad

Artículo 27. Las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas del presente Plan Regulador, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

Artículo 28. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes o cruces, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, seccionales o estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 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.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión (m)	Dimensión (m)	
	E Existente	E Existente	E Existente	
	P Proyectado	P Proyectado	P Proyectado	
Av. Vicuña Mackenna* E 12 C (PRMS)	E Malaquías Concha a Línea de FFCC	20	E	
	E Línea de FFCC a Rodrigo de Araya	25	P	Ensanche costado oriente. Expresa.
Av. Bustamante T 32 O (PRMS) Av. Bustamante, Parque y San Eugenio San Eugenio	E Malaquías Concha a Av. Irarrázaval	40	E	
	E Av. Irarrázaval a Av. Grecia	101-107	E	Ancho variable.
	E Av. Grecia a Crescente Errázuriz	30	P	Ensanche al oriente.
	E Av. Crescente Errázuriz a Av. Sur	30	E	
	E Av. Sur a Dr. Guillermo Mann	30	E	
(111) Seminario C170	E Malaquías Concha a Av. Irarrázaval	20	E	Existente Vía Inter comunal. Colectora
	E Av. Irarrázaval a J.D. Cañas	15	E	Existente. Colectora
Av. Salvador T 49 O (PRMS) (112) Av. Salvador (Salvador Sur) (Salvador Sur) (Aristóteles) (Obispo Orrego)	E Caupolicán a Lincoyán	20	P	Ensanche al poniente
	E Lincoyán a Crescente Errázuriz	20	P	Ensanche al eje ambos costados
	E Crescente Errázuriz a Av. Grecia	20	E	
	E Caupolicán a Lincoyán	20	P	Ensanche al poniente.
	E Lincoyán a Crescente Errázuriz	20	P	Ensanche al eje ambos costados
	E Crescente Errázuriz a Av. Grecia	20	E	
	P Av. Grecia a Pericles	20	P	Apertura, existe Área verde y circulación peatonal.
E Pericles a Sócrates	20	E	Ancho existente entre límites de propiedad más de 20m.	
E Sócrates a Platón	20	P	Ensanche simétrico ambos costados. Ancho existente 17m. entre límites de cierre.	
P Platón a Aristóteles,	20	P	Apertura. Existe Circulación peatonal, ancho variable 20 y 21,9 m.	
P Salvador Sur proyectada hasta empalme con Obispo Orrego	20	P	Apertura. Ancho existente 15m. entre límites de cierre.	
E Aristóteles a Carlos Dittborn	20	P	Ensanche simétrico ambos costados. Ancho existente variable 17,40 a 18m. entre límites de cierre.	

(PRMS) Se insertan códigos de Vialidad Metropolitana, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 del Gobierno Regional, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

111 Se inserta de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 19.2 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

112 Se inserta de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 19.3 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión	E Existente	
	E Existente	(m)	P Proyectoado	
José Manuel Infante T 17 O (PRMS)	E Caupolicán a A. Baines	20	P	Ensanche ambos costados
	E A. Baines a Cirujano Videla	20	P	Ensanche al poniente
	E Cirujano Videla a Av. Irarrázaval	20	P	Trazado especial
	E Av. Irarrázaval a Edo. Castillo Velasco	20	P	Ensanche ambos costados, trazado especial (113)
República de Israel T 17 O (PRMS)	E Edo. Castillo Velasco a Av. Grecia	20	P	Ensanche simétrico
	E Av. Irarrázaval a José Domingo Cañas	25	E	
	E José Domingo Cañas a Av. Grecia	25	P	Ensanche simétrico
	E Av. Grecia a Carlos Dittborn	60	P	Ensanche al oriente
Marathón T 17 O (PRMS)	E Carlos Dittborn a Guillermo Mann	60	P	Ensanche al oriente
	E Guillermo Mann a 50 m de Zañartu	70/60	E	Espacio público, incluye escuela básica.
	E 50 m al norte de Zañartu a R. de Araya	60	E	
Manuel Montt T 51 O (PRMS)	E Doctor Pedro Lautaro Ferrer a Av. Irarrázaval	20	E	
Monseñor Eyzaguirre	E Av. Irarrázaval a República de Israel	15	E	Trazado especial en empalme con Rep. de Israel
Antonio Varas T 52 O (PRMS)	E Doctor Pedro Lautaro Ferrer a Av. Irarrázaval	20	E	
Campos de Deporte T 52 O (PRMS)	E Av. Irarrázaval a José Domingo Cañas	30	P	Ensanche simétrico
	E José Domingo Cañas a Fco. de Miranda	40	E	
	E Francisco de Miranda a Av. Grecia	70	E	
Pedro de Valdivia T 31 O (PRMS)	E Dr. Pedro Lautaro Ferrer a Av. Irarrázaval	30	E	
	E Av. Irarrázaval a José Domingo Cañas	30	P	Ensanche al oriente
	E José Domingo Cañas a Eduardo Castillo Velasco	30	P	Ensanche ambos costados, trazado especial
	E Edo. Castillo Velasco a Suárez Mujica	30	P	Ensanche al poniente
	E Suárez Mujica a Av. Grecia	30	P	Ambos costados. (114)
	E Av. Grecia a Luis Bisquert	35 (115)	P	Ensanche al poniente
	E Luis Bisquertt a Las Encinas	35	E	
	E Las Encinas a Guillermo Mann	35	P	Ambos costados (5m al P+10 al O.)
(116) Ricardo Lyon T 53 O (PRMS)	E Guillermo Mann a Rodrigo de Araya	30	P	Ensanche ambos costados (3m al P+7m al O.)
	E P.L. Ferrer a Simón Bolívar	20	E	Existente. Colectora
Los Tres Antonios T 53 O (PRMS)	E Simón Bolívar a Av. Irarrázaval	15	E	Existente Vía Intercomunal.
	E Av. Irarrázaval a Grecia	20	E	Existente Vía Intercomunal.
	E Grecia a Doctor Luis Bisquertt	20	E	Existente Vía Intercomunal.
	P Doctor Luis Bisquertt a Las Encinas	15	P	Apertura Proyectoada
Suecia T 54 O (PRMS)	E Las Encinas a Rodrigo de Araya	15	E	Existente
	E Dr. Pedro Lautaro Ferrer a Av. Irarrázaval	25	P	Línea Oficial a 12,5 m. ambos costados a partir del eje de la Av. Suecia. De Dr. Pedro Lautaro Ferrer a Simón Bolívar ensanche 2,5m. ambos lados y de Simón Bolívar a Av. Irarrázaval ensanche 4,5m. ambos lados. Vía Intercomunal.
Ezequiel Fernández T 54 O (PRMS)	E Av. Irarrázaval a Los Alerces	20	E	Existente Vía Intercomunal.
	E Los Alerces a Rodrigo de Araya	15	E	Existente.
José Artigas T 18 O (PRMS)	E Dr. Pedro Lautaro Ferrer a S. Bolívar	30	P	Ensanche ambos costados
Chile España T 18 O (PRMS)	E Simón Bolívar a Av. Irarrázaval	30	P	Ensanche ambos costados
José Pedro Alessandri T 18 O (PRMS)	E Av. Irarrázaval a Rodrigo de Araya	30	E	

(PRMS) Se insertan códigos de Vialidad Metropolitana, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 del Gobierno Regional, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

113 Reemplazado conforme a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Resolución N° 16 de fecha 16 de Agosto de 1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

114 Se elimina de este tramo el trazado especial, según Decreto Alcaldicio N° 1034 de fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

115 Modificado de 30m a 35m., según PRM-S artículo 7.1.1.1

116 Se insertan las calle Ricardo Lyon, Los Tres Antonios, Suecia y Ezequiel Fernández de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 19.4 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión (m)		
	E Existente		E Existente	
	P Proyectado		P Proyectado	
Dr. Johow	E. Dublé Almeyda a Av. Grecia	20	E	
Av. Capitán Ignacio Carrera Pinto T 14 O (PRMS)	E Av. Grecia a Rodrigo de Araya	30	E	
Brown Norte	E Eliecer Parada a Av. Irarrázaval	20	E	
Brown Sur	E Av. Irarrázaval a Edo Castillo Velasco	20	E	
Montenegro T 56 O (PRMS)	E Av. Tobalaba a Av. Irarrázaval	20	E	
Juan Moya Morales T 56 O (PRMS)	E Av. Irarrázaval a Capitán Ignacio Carrera Pinto	30	E	
(Ex -Lo Plaza) Alcalde. Jorge Monckeberg Barros.(117) T 57 O (PRMS)	E Av. Irarrázaval a Ottawa	25	E	
	E Ottawa a Edo. Castillo Velasco	25	P	Ensanche al oriente
	E Edo. Castillo Velasco a R. de Araya	25	E	
Av. Coventry	E Av. Tobalaba a Av. Irarrázaval	20	E	
Ramón Cruz	E Av. Irarrázaval a Rodrigo de Araya	20	E	
Hamburgo	E Tobalaba a Av. Irarrázaval	20	E	
Av. Américo Vespucio * (ex Av. Ossa) * E 14 O (PRMS)	E Diego de Almagro a Echenique	30 (118)	P	Línea oficial de 10 m al poniente respecto a la línea de cierre actual.
	E Echenique a Simón Bolívar	30 (60)	P	Línea oficial 6.50 m al poniente de la línea de cierre actual recogida y 8.50 m al poniente de la línea de cierre actual saliente.
	E Simón Bolívar a Estrella Solitaria	30 (60)	P	Línea oficial variable de 8m al poniente de la línea de cierre existente en esquina de Simón Bolívar y 9.00 m en Estrella Solitaria.
	E Estrella Solitaria a Hannover	30 (60)	P	Línea oficial a 8.50 m al poniente de la línea de cierre existente.
	E Hannover a Irarrázaval	30. (60)	P	Línea oficial a 10 m al poniente de línea de cierre actual (Esquina Plaza Egaña ochavo de 6m).
(ex Av. Egaña) * E 14 O (PRMS)	E Irarrázaval hasta 40 m al sur de la Prolongación del eje de Blest Gana	30.(119)	P	Línea oficial a 30m .(120) al poniente del eje del bandejón central (La curva se desarrolla con dos rectas paralelas al sector recto del bandejón).
	E De 40 m al sur de prolongación eje Blest Gana a Nuncio Laghi	30.(121)	P	Línea oficial 30m.(122) al poniente del eje del bandejón central.
	E De Nuncio Laghi a Los Aliaga	30 (63)	P	Línea oficial 30.(123) al poniente del eje del bandejón central.
	E De los Aliaga a José Battle y Ordoñez	30 (63)	P	Línea oficial 30.(124) al poniente del eje del bandejón central.
	E De José Battle y Ordoñez a Edo. Castillo Velasco	30 (63)	P	Línea oficial 30 al poniente del eje del bandejón central.
	E De Edo. Castillo Velasco a Rotonda Grecia	30 (63)	P	Línea oficial 30.(125) al poniente del eje de la Avenida.
Av. Tobalaba, Av. Parque * T 19 O (PRMS)	E Av. Eliecer Parada a Diego de Almagro	40 (126)	E	Límite comunal eje canal San Carlos. Referencia de Línea 28 m a postación eléctrica.
	E Nudo con Príncipe de Gales Trazado especial.	-	E	
Eliecer Parada	E Av. Tobalaba a Presidente Battle y Ordoñez.	10	E	

(*) AV. LÍMITROFE: SE CONSIGNA SOLO LO CORRESPONDIENTE A ÑUÑO A, REFERIDO AL LÍMITE COMUNAL.

(PRMS) Se insertan códigos de Vialidad Metropolitana, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 del Gobierno Regional, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

117 Cambio de nombre según Decreto Alcaldicio N° 87 de fecha 12.01.96

118 Modificado de 20m por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

119 Modificado de 40m por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

120 Modificado de 28,50m por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

121 Modificado de 35m por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

122 Modificado de 32m a 33m respectivamente, por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

123 Modificado de 33m a 32m respectivamente, por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

124 Modificado de 32m a 31m respectivamente, por 30m según PRM-S artículo 7.1.1.1.

125 Modificado de 25m al poniente del eje del bandejón central por 30m al poniente del eje de la Av., según PRM-S artículo 7.1.1.1.

126 Se modifica de 30/40 variable a 40m, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 de la SEREMI-MINVU, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		Dimensión (m)		
	E Existente		E Existente	
	P Proyectado		P Proyectado	
(¹²⁷) Diego de Almagro C 7 O	E Eliécer Parada a Av. A. Vespuccio	20	E	Existente Vía Intercomunal, Colectora
Emilia Téllez	E Eliécer Parada a Hamburgo	25	E	
	E Hamburgo a Celerino Pereira	23m extremo oriente y 25m. extremo poniente	E	Ancho Existente (¹²⁸)
	E Celerino Pereira a Américo Vespuccio	26	E	Existente
Echeñique T 41 O (PRMS)	E Eliécer Parada a Américo Vespuccio	20	E	
Diagonal Oriente* T 11 O (PRMS)	E Manuel Montt a Alejandro del Río	12,50	P	Ensanche costado sur
	E Alejandro del Río a Marchant Pereira	12,50	E	
Dr. P. Lautaro Ferrer*	E Marchant Pereira a Gral. José Artigas (¹²⁹) (prolongación Los Leones)	17,50 (¹³⁰)	P	Ensanche costado sur 5 m.
	E Gral. José Artigas a Arzobispo Fuenzalida	40	E	
Plaza 18 de Septiembre Presidente José Battle y Ordoñez*	E Arzobispo Fuenzalida a Regina Pacis	12,50	E	
	E Regina Pacis a Eliécer Parada	12,50	P	Ensanche 4 m al sur (**)
Diagonal Oriente	E Eliécer Parada y Av. Irarrázaval	25	E	
	E Av. Irarrázaval a Los Aliaga	25	P	Ensanche ambos costados (**)
	E Los Aliaga a Américo Vespuccio	25	E	(**)
Hernán Cortés	E Antonio Varas a Pdte. Battle y Ordoñez	20	E	
Simón Bolívar T 42 O (PRMS)	E Manuel Montt a Antonio Varas	20	P	Ensanche ambos costados 5 m trazado especial (¹³¹)
	E Antonio Varas a Américo Vespuccio	20	E	
	E Nudo con Eliécer Parada	-	P	Trazado Especial
(¹³²)				
Tucapel	E Av. Seminario a Emilio Vaisse	15	E	Ancho Existente(¹³³)
(¹³⁴)				
Sucre	E Condell a Av. Italia	20	E	Existe(¹³⁵)
	E Av. Italia a Girardi	20	E	
	E Girardi a Tegualda	18	E	Ancho Existente(¹³⁶)
	E Tegualda a José Manuel Infante	15m. y 17m.	E	Ancho Existente(¹³⁷)
	E José Manuel Infante a Chile España	20	E	
Av. 10 de Julio T 13 C (PRMS)	E Vicuña Mackenna a Bustamante	34	E	

(*) AV. LÍMITROFE: SE CONSIGNA SOLO LO CORRESPONDIENTE A ÑUÑO A, REFERIDO AL LÍMITE COMUNAL.

(**) ANTEJARDÍN MÍNIMO 5 METROS.

(PRMS) Se insertan códigos de Vialidad Metropolitana, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 del Gobierno Regional, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

¹²⁷ Se inserta la calle Diego de Almagro de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 19.5 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL D E ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹²⁸ Tramo modificado según Decreto Alcaldicio N° 1034 de fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹²⁹ Se inserta tramo, según PRM-S artículo 7.1.1.2

¹³⁰ Según Oficio N° 2841 de fecha 24.10.95 de la SEREMI - MINVU

¹³¹ Reemplazado conforme a lo dispuesto en el Artículo 14 de la Resolución N°16 fecha 16.08.1995 del Gobierno Regional Metropolitano.

¹³² Tramo eliminado; Sucre entre Av. Bustamante a Av. Seminario, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹³³ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹³⁴ Tramo eliminado; Sucre entre Emilio Vaisse a Condell, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹³⁵ Tramo existe, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹³⁶ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹³⁷ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
		E Existente	E Existente	
	P Proyectado	Dimensión (m)	P Proyectado	
Av. Irarrázaval T 10 O (PRMS)	E Esquina NorOriente Bustamante	Var	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. 24m al N y 11 m al S de eje de calzada
	E Seminario a Emilio Vaisse	35	P	L.O. 24 m al N y 11 m al S de eje de calzada, L.O. Sur actual.
	E Emilio Vaisse a Tegualda	35	P	L.O. 20 m al N y 15 m al S del eje de calzada.
	E Tegualda 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 (138)	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 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 (139)	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
E Holanda a Av. Américo Vespucio	35	P	L.O. 17,50 m al N y al S de eje de calzada ochavo de 6m en esq. A. Vespucio.	
Av. Matta T 15 C (PRMS) Av. Matta Oriente	E Vicuña Mackenna a San Eugenio	50	P	Ensanche al Sur
	E San Eugenio a Lo Encalada	20	P	Ensanche al sur
	E Lo Encalada a Pasaje Matta Oriente	20	E	
Dublé Almeyda Ex -Los Corteses ⁽¹⁴⁰⁾ T 43 O (PRMS)	E Pasaje Matta Oriente a Av. Irarrázaval	34	E	
	E Av. Matta Oriente a Los Aliaga	20	E	
José Domingo Cañas	E Los Aliaga a Américo Vespucio	20	P	Ensanche 2,40 m al Norte y 2,6 m al Sur.
	E Av. Grecia a Lo Encalada	20m. y 25m. variable.	E	Ancho Existente (¹⁴¹)
Edo. Castillo Velasco T 44 O (PRMS)	E Lo Encalada a José Pedro Alessandri	25	E	
	P Grecia a Lo Encalada	20	P	Apertura
Av. Grecia T 12 O (PRMS)	E Lo Encalada a Américo Vespucio	20	E	
	E San Eugenio a Matrathon	40	E	
	E Matrathon a José P. Alessandri (¹⁴²)	45	E	Entre Maratón – Pedro de Valdivia
	E José Pedro Alessandri a A. Vespucio	50	P	P. de Valdivia – José .P. Alessandri 22,5m. ambos costados. (¹⁴³)
	E Nudo Vial Edo. Castillo Velasco/ Crescente Errázuriz/Lo Encalada (144)	-	E	
Santa Elvira T 44 O (PRMS)	E Nudo Vial Edo. Castillo Velasco/ Crescente Errázuriz/Lo Encalada	-	P	Trazado Especial
	E Vicuña Mackenna a Límite Estación San Eugenio	20	P	Ensanche al sur
Crescente Errázuriz	E Límite Estación a San Eugenio	20	P	Apertura
	E San Eugenio a Av. Grecia	20	E	
(145) Av. Sur T 12 O (PRMS) Av. Sur	P Vicuña Mackenna a Seminario	20	P	Vía Colectora. Apertura, empalme con Av. Sur tramo Existente."
	E San Eugenio a Julio Cordero	Var	E	
	E Julio Cordero a Av. Grecia	20	P	Ensanche al sur
(146)				

(PRMS) Se insertan códigos de Vialidad Metropolitana, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 del Gobierno Regional, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

¹³⁸ Tramo modificado según Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01.09.2004 y publicado en el Diario Oficial fecha 09.09.2004.

¹³⁹ Tramo modificado según Decreto Alcaldicio N° 965 de fecha 01.09.2004 y publicado en el Diario Oficial fecha 09.09.2004.

¹⁴⁰ Según D.A. N° 651, cambia el nombre de calle Los Corteses entre Los Aliaga y Américo Vespucio, actual Dublé Almeyda a contar del 26.08.91

¹⁴¹ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁴² Se inserta tramo, según PRM-S artículo 7.1.1.2

¹⁴³ Observación según Oficio N° 2841 fecha 24.10.95 de la SEREMI - MINVU

¹⁴⁴ Eliminado Nudo Vial Grecia con José Pedro Alessandri, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁴⁵ Se inserta la calle Av. Sur de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 19.6 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁴⁶ Se elimina la calle Maule de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 19.1 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007, publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
	E Existente	P Proyectado	Dimensión (m)	E Existente P Proyectado	
Carlos Dittborn T 16 C (PRMS) T 13 O (PRMS)	E Av. Vicuña Mackenna a San Eugenio		40	P	Ensanche simétrico
	E San Eugenio a Av. Marathon		40 (¹⁴⁷)	P (¹⁴⁸)	Ensanche simétrico
Las Encinas	E Pedro de Valdivia a José P. Alessandri		20	E	
Guillermo Mann T 32 O (PRMS)	E Av. Vicuña Mackenna a Pedro de Valdivia		30	E	
Rodrigo de Araya * T 15 O (PRMS)	E Av. Vicuña Mackenna a Til-Til		20	E	
	E Til-Til a sargento Candelaria		15	P	Ensanche costado norte, al eje calle actual 15m
	E Sargento Candelaria a Av. Marathon		10	E	
	E Av. Marathon a Castillo Urizar		20	E	
	E Castillo Urizar a Pasaje Talca		10	E	
	E Pasaje Talca a José Pedro Alessandri		10/30	P	Variable
	E José Pedro Alessandri a Premio Nobel		30*	P	Ensanche al norte medido al eje actual de la vía.
	E Premio Nobel a Américo Vespucio		20*	E	Ensanche costado oriente

(*) AV. LÍMITROFE: SE CONSIGNA SOLO LO CORRESPONDIENTE A ÑUÑO A, REFERIDO AL LÍMITE COMUNAL.

Artículo 30. Vialidad No Estructurante.

Las vías no estructurantes proyectadas y sus características, son las que a continuación se indican:

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
	E Existente	P Proyectado	Dimensión (m)	E Existente P Proyectado	
Rengo *	E Guillermo Franke a Manuel Montt		4,5m y 6m al Límite comunal.	E	Ancho Existente (¹⁴⁹)
(¹⁵⁰)					
(¹⁵¹)					
Angel Pino	P Angel Pino (N.S.) a Holanda		12	P	Falta Urbanizar
(¹⁵²)					
Los Alerces	E Marathon a Francisco Meneses		21 m y 11m variable entre L.O.	E	Ancho Existente (¹⁵³)
Pasaje 100 m al Sur de calle Los Alerces	E José Pedro Alessandri a Exequiel Fernández		No existe y Tramo existente tiene 8 y 6 m entre L.O.	E	Ancho Existente (¹⁵⁴)
Miguel Claro	E 50 m al Norte de Av. Irarrázaval		12	E	
Los Aliaga	E Presidente Battle y Ordóñez a Los Corteses		Variable 14, 13 y 11,50 m.	E	Ancho Existente (¹⁵⁵)
	E Diagonal Oriente a Francisco Villagra		Variable 11, 12, 14m	E	Ancho Existente (¹⁵⁶)
(¹⁵⁷)					
Malaquías Concha *	E Av. Vic. Mackenna a General Bustamante		5 m al eje comunal	E	Ancho Existente (¹⁵⁸)

(*) Av. Limitrofe: Se consigna sólo lo correspondiente a Ñuño a, referido al límite comunal.

(PRMS) Se insertan códigos de Vialidad Metropolitana, en conformidad a lo dispuesto en la Resolución N°12 del 27.01.10 del Gobierno Regional, publicada en el D.O. fecha 11.02.10

¹⁴⁷ Modificado de 30m. a 40m. según el PRM-S, artículo 7.1.1.2.

¹⁴⁸ Se modifica de Existente a Proyectado, afectando 5m. a cada lado aproximadamente.

¹⁴⁹ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵⁰ Eliminado Tramo Campoamor desde Suecia a Espronceda, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵¹ Eliminado Tramo 19 de Abril desde Brown Norte a Manuel de Salas y Jorge Washington a Angel Pino, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵² Eliminado Tramo Miguel de Cervantes desde Chile España a Suecia, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵³ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵⁴ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵⁵ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵⁶ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10, publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

¹⁵⁷ Se elimina la calle Vasco de Gama de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 20 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PRC DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

¹⁵⁸ Tramo modificado, según Decreto Alcaldicio N° 1034 fecha 09.08.10 y publicado en el Diario Oficial fecha 11.08.2010.

⁽¹⁵⁹⁾ **Artículo Transitorio:**

La vigencia de las vías afectas a declaratoria de utilidad pública, se entenderá prorrogada en su afectación como tal, a partir de la caducidad señalada en el artículo transitorio de la Ley 19.939, publicada en el Diario Oficial con fecha 13 de Febrero de 2004, a excepción de la apertura de la Avenida Sur que regirá de pleno derecho a contar de la publicación en el Diario Oficial de la Modificación al Plan Regulador Comunal, del año 2007.

Anótese, tómese razón y publíquese.- Por orden del Presidente de la República, Gustavo C. Montero Saavedra, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Luis Salas Romo, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

ANEXO
RESUMEN DE MODIFICACIONES AL PLAN REGULADOR DE ÑUÑO A

Nº	DOCUMENTO LEGAL	FECHA	MATERIA	POLIGONO
01	Decreto Nº 133 - MINVU	09.12.93 D.O.07.03.94	"Modificación Plan Regulador de Ñuñoa Sector Las Regatas - Las Brumas - Los Salvavidas", plano confeccionado por el SERVIU. (Ubicado en la Villa Frei, usos de suelo y condiciones de edificación correspondiente a la Zona Z-4).	A-B-C-D-A Referencia Calles Raúl Silva Castro (Ex María Celeste), Guaquen y Las Olas.
02	Resolución Nº 014 Intendencia Región Metropolitana	22.08.94 D.O.21.10.94	"Modificación Nº 1 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa" (Se permiten Ampliaciones en Establecimientos Educativos en la Zona Z-1)	-
03	Resolución Nº 20 Gobierno Regional	06.10.1994 D.O.04.11.94	Aprueba PRM-S, congela zonas industriales exclusivas. (Industria molesta de Ñuñoa, zona ZI - 2 del PRC)	-
	Decreto Alcaldicio Nº 741	27.05.97	Ratifica acuerdo del concejo sobre "Proposición de reincorporación zona industrial exclusiva, polígono Guillermo Mann - Rodrigo de Araya y Vicuña Mackenna, plano AU-6 .	E-F-G-H-I-J-A-E B-C-D-E-F-G-H-I-J-B (no graficado en el Plano Regulador, porque no responde a ningún cambio)
04	Resolución Nº 16 Intendencia Región Metropolitana	16.08.95 D.O.27.09.95	Modificaciones varias de la Ordenanza Local del PRC. (Áreas libres de Esparcimiento, distancia a balcones, restricción Antenas, perfil algunas calles, etc.)	-
05	Resolución Nº 10 Intendencia Región Metropolitana	02.03.98 D.O. 24.04.98	Seccional "Desafectación de área verde en Villa Frei" plano AU-3	A-B-C-F-A C-D-E-F-C A-B-C-D-E-F-A Como referencia las calles Los Salvavidas, Las Brumas, Las Regatas y María Celeste
06	Decreto Nº 418 Ministerio de bienes nacionales	14.04.98	Desafecta terreno para Iglesia en Villa Los Alerces	

¹⁵⁹ Se agrega Artículo Transitorio de conformidad a lo dispuesto en el Artículo único, número 21 del Texto Aprobatorio de la MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, promulgado por Decreto Alcaldicio Nº 1.315 de fecha 29-10-2007 y publicado en el Diario Oficial de fecha 31-10-2007.

Nº	DOCUMENTO LEGAL	FECHA	MATERIA	POLIGONO
07	Decreto Alcaldicio Nº 1441	02.11.98 D.O.17.11.98	“Modificación del Plano Regulador de Ñuñoa, en el sector 1 y 3 de la Villa Frei - plano AU-9 “ (Cambio de uso de suelo de parvulario a área verde en compensación al Seccional AU-7)	<u>Calle Horcón</u> : L-17, A-B-C-D-E-F-A. <u>Calle Quintay</u> : L-11, G-H-I-J-K-L-G. <u>Calle Doble Almeida</u> : L-8, M-N-O-P-Q-R-M. <u>Pasaje Artificio esq. Laguna Verde</u> : S-T-U-V-S <u>Pasaje Totoral esq. Guarquén</u> : W-X-Y-Z-W
08	Decreto Nº 1080 Ministerio de Defensa	07.12.98 D.O. 23.01.99	Define Zona de Protección Helipuerto Hospital de Carabineros	Como referencia las calles Antonio Varas, Simón Bolívar, Miguel Claro y Carrera Pinto
09	Resolución Nº 48 Intendencia Región Metropolitana	03.09.99 D.O. 06.11.99	Seccional “Desafectación área verde Villa Los Jardines” plano AU-2 , condiciones de edificación correspondiente a la Zona Z-4	A-B-C-G-F-E-D-A
10	Decreto Nº 651 Ministerio de Bienes Nacionales	06.11.99	Desafectación parcial calle Valencia	A-B-C-D-A
11	Resolución Nº 25 Intendencia Región Metropolitana	14.07.00 D.O. 31.03.01	“Modificación Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, en las manzanas comprendidas entre las calles Simón Bolívar, Ortúzar, Las Verónicas y General Gorostiaga” , crea la zona Z-8, plano AU-7	B-C-H-G-B A-G-H-D-A
12	Decreto Exento Nº 446 Ministerio de Bienes Nacionales	18.04.01	Desafectación parcial calle Valencia	A-B-C-A
13	Resolución Nº 28 Intendencia Región Metropolitana	11.04.01 D.O. 25.07.01	“Modificación del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa en el sector de la Av. A. Vespucio, Estrella Solitaria y Clorinda Wilshaw”, plano AU-10 (modifica polígono que se indica y zona Z-4 Equipamiento Educacional y Bomberos”	A-B-C-D-E-F-G-H-A M-I-J-K-F-E-D-L-M N-P-O-Ñ-N
14	Resolución exenta Nº 3407 - MINVU	30.11.01 D.O.31.03.01	Declara zonas de Renovación Urbana - plano AU-12 SECTOR A: Polígono delimitado por eje de calle Caupolicán; eje Avda. Salvador; eje calle Dublé Almeida; eje calle Matta Oriente; fondos de sitios acera oriente de calle Residencial Seminario; eje de calle Residencial Seminario; eje de calle San Eugenio; eje Avda. Irrarázaval; eje Avda. Bustamante. SECTOR B: Polígono delimitado por eje de calle Breña; eje Avda. Manuel Montt; eje de calle Sucre; línea paralela a Avda. Manuel Montt, en 50 mts. al Este trazada por los fondos y laterales de sitios. SECTOR C: Polígono delimitado por eje de calle Emilia Téllez; eje de calle Rosita Renard; eje de calle Pucará; eje de calle Conventry.	<u>Sector A</u> A-B-C-D-E ¹ -F-F ¹ -G-H-I-A. <u>Sector B</u> J-K-L-M-J <u>Sector C</u> N-Ñ-O-P-Q-N

Nº	DOCUMENTO LEGAL	FECHA	MATERIA	POLIGONO
15	Resolución N° 5 Gobierno Regional	11.02.2002 D.O.19.03.02	Modificación PRM-S (descongela parcialmente Zonas ZI-2 de Ñuñoa polígono Guillermo Mann – Rodrigo de Araya y Vicuña Mackenna, industrias exclusivas existentes con actividades molestas desde 1994; se regulan en el art. 6.1.3.4. de la ordenanza del PRMS.)	-
	Sesión ordinaria N° 20 del Concejo Municipal	28.10.04	El Concejo Municipal acordó que hecho el catastro de las industrias molestas existentes antes de 1997, no existen a esta fecha – de acuerdo al Informe entregado por la Asesor Urbanista – industrias molestas que puedan ser incorporadas en el listado que se menciona el artículo 3 de la Resolución N° 5 del 11 de Febrero de 2002 y al tenor de las Instrucciones de la Guía de Requerimientos elaborada por el SESMA	-
16	Decreto Alcaldicio N° 965	01.09.2004 D.O.09.09.04	“Modificación del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, partes de las Zonas Z-1 Av. Irarrázaval, Zona Z-2, Zona Z-3 y Zona Z-4”, Plano AU-14	117 vértices, numerados correlativamente iniciando y terminando en el vértice N° 1.
18	Decreto Alcaldicio N° 1.315	29.10.2007 D.O.31.10.07	MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, Crea nuevas zonas; establece alturas máximas de construcción, reorienta la densificación, Incorpora Publicidad en Bien Nacional de Uso Público, modifica los usos de suelo y otras disposiciones, según Plano AU-15 .	El Plano AU-15, reemplaza todos los planos anteriores, e incluye todas las modificaciones anteriores.
19	Resolución N° 12 Gobierno Regional	27.01.2010 D.O.11.02.10	Modificación PRM-S (“Actualización de la Vialidad Metropolitana”)	
	Decreto Alcaldicio N° 1.034	09.08.2010 D.O.11.08.10	Asigna normas urbanísticas a las áreas donde han caducado las afectaciones a Utilidad pública.	Plano ilustrativo AU-17 , además incluye “Actualización de la Vialidad Metropolitana”

Agosto 2010

MAGV.

