



Complemento  
Observaciones

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

**MEMORANDO N° - 2019/**

**SANTIAGO, 29 de Julio 2019.**

- ANT.:**
1. Copia de Carátula N° 0101209 de fecha 25.04.2019. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa, remite a esta SEREMI la "Modificación N° 18 al PRC de Ñuñoa" y solicita su revisión conforme a lo establecido en el artículo 2.1.11. de la OGUC.
  2. Memorando N° 108 de fecha 17.05.2019, de Coordinadora EPL.
  3. Memorando N° de fecha .05.2019, de Coordinadora ESN.
  4. Segundo ingreso de la "Modificación N° 18 al PRC de Ñuñoa". Se revisa conforme

**MAT.:** ÑUÑOA: Artículo 2.1.11. de la OGUC. Solicita revisión de "Propuesta Modificación N° 18 al PRC" en materias que especifica.

- 
1. Con motivo de la segunda revisión a la "Propuesta Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa" (PM N°18 PRCÑ), se ha solicitado a este Equipo de Supervisión Normativa, la colaboración para revisar, conforme indica el Art. 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de la OGUC, el **Texto Aprobatorio, el Plano "Propuesta Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal" y las Fichas de Inmuebles de Conservación Histórica.**
  2. Como observación general, se reitera la repetida citación de distintas disposiciones de cuerpos normativos superiores, como la LGUC, la OGUC y/o el PRMS, lo que la Contraloría General de la República ha objetado continuamente, por entenderse tácitamente incorporados por el propio imperio de la Ley, a los PRC. De ello, se solicita no citar artículos en particular, ya que como consecuencia de posibles futuras modificaciones o derogaciones que tales cuerpos normativos puedan tener, además la norma del PRC puede quedar abierta a interpretaciones o inaplicable. Se solicita también revisar y ajustar la propuesta a las competencias propias de un PRC de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.10. de la OGUC.
  3. Respecto al **Texto Aprobatorio** de la "PM N°18 PRCÑ", se puede observar lo siguiente:
    - Para la propuesta de modificación del Artículo 7°, referente al Glosario, se sugiere eliminar los incisos segundo y tercero, toda vez que lo propuesto, reúne correctamente las abreviaturas y términos utilizados en la Ordenanza Local propuesta y no se advierte entonces, la necesidad de mantener los incisos antes mencionados.
    - Corregir definición de la abreviatura "PRMS", donde dice "se" debe decir "de".
    - Se solicita incorporar abreviatura "N.T.", debiendo definirse como "Nivel de Terreno".
    - Se sugiere eliminar de este artículo la terminología de "Edificación continua", toda vez que ella se encuentra definida en el Art. 1.1.2. de la OGUC. Los alcances señalados en los incisos primero y segundo propuestos, no son necesarios, toda vez que ello quedará establecido en las normas urbanísticas de cada zona.
    - **En el Artículo 10°**, corregir redacción de nuevo inciso segundo y tercero propuesto.



- **En el Artículo 11°**, inciso segundo, corregir redacción inicial y reemplazar la palabra “medida” por “exigencia” e incorporar la frase “y/o permiso de edificación” entre los vocablos “loteo” y “original”.
- En el Artículo 11°, eliminar inciso tercero. Ello debido a que prevalecerá la norma urbanística establecida en la zona correspondiente.
- En el Artículo 11°, inciso quinto, revisar armonía con inciso noveno, relativo a la excepción de los estacionamientos en antejardín para el uso de suelo Equipamiento y lo establecido en el artículo 2.5.8. de a OGUC.
- En el Artículo 11°, inciso quinto, incluir frase “vehiculares motorizados, salvo los”, entre las palabras “estacionamientos” y “, estacionamiento”.
- En el Artículo 11°, inciso quinto, reemplazar vocablo “minusválido” por “persona con discapacidad” y se sugiere incluir a continuación, frase “y de bicicletas”. La posibilidad de incluir estacionamiento de bicicletas en el antejardín guarda relación con lo establecido en el inciso segundo del Art. 2.4.1. bis de la OGUC.
- En el Artículo 11°, eliminar inciso sexto sobre pavimentos.
- En el Artículo 11°, corregir redacción inciso noveno, ya que deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 2.5.8. de la OGUC y la armonía entre este inciso y el quinto.
- En el Artículo 11°, trasladar lo relativo a “Construcciones bajo antejardines”, al Artículo 8° de Rasantes y Distanciamientos, por tratarse de materias propias de esa norma de edificación.
- **En el Artículo 12°**, se solicita aclarar el literal b), toda vez que no inserta nada.
- En el Artículo 12°, se sugiere eliminar el inciso segundo propuesto, debido a que deberá eliminarse toda referencia a un artículo en específico de un reglamento de mayor jerarquía que pueda sufrir cambios. Se sugiere hacer referencia a la LGUC, OGUC o al PRMS, cuando corresponda.
- **En el Artículo 14°**, en el párrafo séptimo, eliminar la frase “deberá cumplirse y”.
- En el Artículo 14°, en todas las tablas de exigencia mínima de estacionamientos, reemplazar frase “USO DE SUELO” por la palabra “Destino”.
- En el Artículo 14°, como observación general, determinar la dotación de estacionamientos vehiculares motorizados, para las distintas clases y actividades, en relación a un parámetro certero para calcular, tal como la de superficie construida, salvo para los recintos deportivos abiertos.
- En el Artículo 14°, y como observación general, se solicita fundamentar las proporciones propuestas para el número de estacionamientos de bicicletas de los distintos destinos, toda vez que ello no guarda relación con lo expuesto en su Memoria Explicativa, relativo a la “promoción” de la misma en su territorio (pág. 12, primer párrafo).
- En el Artículo 14°, y como observación general de las tablas, incluir vocablo “motorizados” a continuación de la palabra “vehículo” o reemplazar la frase por la palabra “automóvil”.
- En el Artículo 14°, en la tabla “a. Residencial”, para la exigencia de estacionamientos de bicicletas para el destino “Residencia de Estudiantes”, se deberá estar a lo establecido en el inciso primero del Art. 2.4.1. bis de la OGUC, relativo a establecer dicha dotación en función de la carga de ocupación o de la cantidad de estacionamientos para automóviles del proyecto y no en función de un porcentaje de la cuota obligatoria.
- En el Artículo 14°, en la tabla “a. Residencial”, eliminar la fila que corresponde a “Condominios de vivienda social”, ya que es una materia que corresponde a lo establecido en la Ley de Copropiedad. Revisar lo establecido en el artículo 6.1.8. de a OGUC. Revisar Circular Ord. N° 521 de fecha 25.06.2008 (DDU Específica N° 18)
- En el Artículo 14°, en la tabla “b.2. Educación”, para la exigencia de estacionamientos de bicicletas para el destino “Centros de orientación y rehabilitación conductual”, se deberá estar a lo establecido en el inciso primero del Art. 2.4.1. bis de la OGUC, relativo a



establecer dicha dotación en función de la carga de ocupación o de la cantidad de estacionamientos para automóviles del proyecto y no en función de un porcentaje de la cuota obligatoria.

- En el Artículo 14°, en la tabla "b.2. Educación", incluir fila con subtítulo "ESTACIONAMIENTOS".
- En el Artículo 14°, en la tabla "b.3. Deportivo", eliminar de la primera fila, la expresión "Graderías", ya que no se ajusta a lo establecido en el artículo 2.1.33. de la OGUC.
- En el Artículo 14°, en la tabla "b.3. Deportivo", reemplazar de la segunda fila, la expresión "Casa de club" por "Club Social".
- En el Artículo 14°, en la tabla "b.4. Esparcimiento", eliminar la frase "(actividades recreativas)".
- En el Artículo 14°, en la tabla "b.4. Esparcimiento", se deberá establecer una dotación mínima de estacionamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4.1. de la OGUC.
- En el Artículo 14°, inciso octavo, reemplazar el vocablo "discapacitados" por "personas con discapacidad".
- En el Artículo 14°, en el título del literal "b.5. Comercial", trasladar de la penúltima fila, la frase "Talleres de reparación de vehículos, garajes, Plantas de revisión Técnica." al literal "c. Actividad productiva".
- En el Artículo 14°, en el título del literal "b.6. Servicios públicos, profesionales y artesanales", eliminar la frase "públicos, profesionales y artesanales".
- En el Artículo 14°, en la tabla "b.6. Servicios públicos, profesionales y artesanales", en su primera celda, reemplazar la palabra "talleres" por "servicios".
- En el Artículo 14°, en la tabla "b.7. Culto y Cultura", eliminar en la tercera fila, la frase "Culto religioso" y ajustarse a las actividades descritas para dicha clase, según lo establecido en el artículo 2.1.33. OGUC.
- **En el Artículo 15°**, ajustar su título a la terminología acorde a lo establecido en la OGUC.
- **En el Artículo 16°**, eliminar el primer párrafo. A continuación, lo propuesto para el "Espacio Público" no guarda relación con las atribuciones establecidas en la letra e) del punto 3. del Artículo 2.1.10. de la OGUC, ya que las exigencias deberán ser sólo en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.
- En el Artículo 16°, la propuesta para las "Construcciones que comuniquen inmuebles", deberá ajustarse a lo establecido en el Art. 2.7.2. de la OGUC.
- **En el Artículo 18°**, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m. (49)".
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos/restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.
- **En el Artículo 19°**, se propone incluir frase "Se deroga este artículo" para mantener correlación numérica.
- **En el Artículo 22°**, la propuesta c) deberá ajustarse a los márgenes establecidos en la OGUC. Revisar Ord. N° 2633 de fecha 20.05.2016 (se adjunta copia) y hacer correlación con el inciso segundo del artículo 2.1.28. de la OGUC.
- **En el Artículo 24°**, de la propuesta, eliminar todo el inciso tercero.

OBSERVACIONES  
MS. 18



- **En el Artículo 25°**, se solicita eliminar el uso de suelo Infraestructura, ya que lo propuesto se aleja de las disposiciones de las normas urbanísticas que el PRC puede establecer para este uso de suelo.
- En el Artículo 25°, como observación general, reemplazar la expresión “Todas en general”, por “Todas”, en todas aquellas zonas propuestas donde se planifique prohibir este tipo de uso de suelo. Sin embargo, y en atención a las excepciones señaladas en el literal c) del Art. 22°, considerar que las edificaciones destinadas al acopio transitorio de residuos limpios, reciclables domiciliarios en un volumen inferior a 20 m<sup>3</sup> al día, hayan sido calificadas como inofensivas por la Seremi de Salud, éstas podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del DOM cuando se acredite que no producirán molestia al vecindario.
- En el Artículo 25°, como observación general, eliminar todos los subtítulos con de las zonas propuestas, tales como “USO DE SUELO ZONA Z-1”, “USO DE SUELO ZONA Z-1A”, etc.
- En el Artículo 25°, literal j), corregir redacción de la frase propuesta, donde dice “de la clase de equipamientos “Seguridad”” por “del uso de suelo Equipamiento para la clase “Seguridad””.
- En el Artículo 25°, literal k), reemplácese la frase “Uso de Suelo “Culto y Cultura”, de los Usos de suelo” por la frase “la clase Culto y Cultura, del uso de suelo Equipamiento”.
- En el Artículo 25°, literal l), Zona Z-5, Usos de suelo permitidos, inclúyase la frase “y actividades”, a continuación de la palabra “clases”, para el uso de suelo “Equipamiento”.
- En el Artículo 25°, literal l), Zona Z-5, Usos de suelo permitidos, eliminar frase “, locales comerciales.”
- En el Artículo 25°, literal l), Zona Z-5, Usos de suelo permitidos, eliminar frase “, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, tales como oficinas.”.
- En el Artículo 25°, literal l), Zona Z-5, Usos de suelo permitidos, Equipamiento de clase “Culto y Cultura”, reemplazar la frase “Cine, teatro” por “Cines y teatros.”.
- En el Artículo 25°, literal n), Zona Z-6, Usos de suelo permitidos, Equipamiento de clase “Deporte”, eliminar frase descriptiva.
- En el Artículo 25°, literal n), Zona Z-6, Usos de suelo permitidos, Equipamiento de clase “Esparcimiento”, ajustar la frase descriptiva a lo señalado en el artículo 2.1.33. de la OGUC para esa clase.
- En el Artículo 25°, literal q), Zona ZI-1, Usos de suelo permitidos, Actividades Productivas, reemplazar frase “de tipo” por “calificados como”.
- **En el Artículo 26°**, como observación general a todas las tablas de zonificación, falta incluir la norma urbanística de “Antejardín”, ya que las propuestas de “Antejardín para continuidad” correspondería aplicarse en una subzona.
- En el Artículo 26°, como observación general a todas las tablas de zonificación, incluir al final de la frase para la norma urbanística de “Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificación aislada sobre N.T de hasta 3 pisos.”, la frase “y altura de X m.” (siendo “X”, la medida métrica definida por ese PRC).
- En el Artículo 26°, como observación general a todas las tablas de zonificación, incluir al final de la frase para la norma urbanística de “Distanciamiento mínimo a los deslindes en edificación aislada sobre N.T de hasta 3 pisos.”, la frase “y altura de X m.” (siendo “X”, la medida métrica definida por ese PRC y que es copulativa respecto al número de pisos).
- En el Artículo 26°, como observación general a todas las tablas de zonificación, a norma urbanística es “Rasante”. Eliminar el resto de la frase asociada a esta terminología.

OBSERVACIONES

Art. 26



OBSERVA COMIS

Art

26.

- En el Artículo 26°, como observación general a todas las tablas de zonificación, eliminar la celda que indica "Distanciamientos para edificación aislada al interior del predio fuera de la línea de continuidad".
- En el Artículo 26°, como observación general a todas las tablas de zonificación, homologar el precepto "metros", ya sea con la palabra "m" o "mts".
- En el Artículo 26°, como observación general en todas las tablas de zonificación donde fue incorporado, eliminar la norma "superficie predial mínima" del cuadro normativo, dado que mantener este concepto, junto con la "superficie de subdivisión predial mínima", confunde y genera interpretaciones erradas.
- En el Artículo 26°, literal a), cuadro Zona Z-1, reemplazar frase "Sistemas de" por "tipos de".
- En el Artículo 26°, literal a), cuadro Zona Z-1, reemplazar vocablo "Edificación" de la norma urbanística para el tipo de agrupamiento.
- En el Artículo 26°, literal k), cuadro Zona Z-3, modificar el parámetro de la norma urbanística "Superficie predial mínima", toda vez que ella debe fijarse sólo por zona o subzona (Aplica Dictamen CGR N° 54.958/2009).
- En el Artículo 26°, literal o), cuadro Zona Z-3A, ídem anterior.
- En el Artículo 26°, literal x), cuadro Zona Z-4, ídem anterior.
- En el Artículo 26°, literal af), corregir descripción de norma urbanística sobre densidad. Eliminar frase "hasta 5 pisos".
- En el Artículo 26°, literal ap), cuadro Zona ZI-1, el nuevo parámetro para la norma urbanística de "Altura máxima de edificación", incluir el vocablo "y" entre la expresión "5 pisos" y "15 mts".
- En el Artículo 26°, literal as), se deberá verificar que la(s) zona(s) propuesta(s) en la modificación N° 18 del PRCN para el área del Aeródromo, coincidan con las alturas exigidas por el Aeródromo Eulogio Sánchez Errázuriz.
- En el Artículo 26°, corregir duplicidad del literal as).
- En el Artículo 26°, literal as), segundo párrafo de "Aeródromo", incluir a continuación la frase "que informe favorablemente la altura del proyecto presentado ante la DOM."
- En el Artículo 26°, literal as), que agrega la frase "Considera igualmente, una faja de no edificable de 30 m. para predios colindantes por todo el lado poniente.", se solicita aclarar su inclusión dentro de la Zona Z R-1.
- En el Artículo 26°, literal as), eliminar el inciso cuarto de las "Normas generales para las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" y la tabla asociada, toda vez que ello no se ajusta a lo establecido en el artículo 2.1.18. de la OGUC.
- En el Artículo 26°, literal as), en Zona Z-R1, para el Canal "San Carlos", en los usos de suelo permitidos, eliminar la frase "Operación del Canal,".
- En el Artículo 26°, literal as), en Zona Z-R1, para el Canal "San Carlos", en los usos de suelo permitidos, corregir la palabra "Recreación" por "Equipamiento de clase Recreación".
- En el Artículo 26°, literal as), en Zona Z-R1, para el Canal "San Carlos", en los usos de suelo permitidos, eliminar la frase "Instalaciones mínimas complementarias a su función.". Revisar
- En el Artículo 29°, sobre "Vialidad Estructurante", se solicita aclarar duplicidad de la descripción de la vía troncal "T42 O".
- En el Artículo 29°, sobre "Vialidad Estructurante", para la vía "T31 O", se solicita corregir la descripción de los últimos dos tramos.
- **En el Artículo 31°**, en cuanto a las normas urbanísticas de las zonas patrimoniales, éstas deben indicar el valor concreto de cada norma urbanística que se proponga, no pudiendo señalar "la existente" ya que no se encuentra dentro de las posibilidades que entrega la LGUC y la OGUC.



- En el Artículo 31°, eliminar párrafo a continuación de tabla correspondiente a “Zonas Típicas”.
- En el Artículo 31°, se sugiere incorporar una nota al final de la tabla correspondiente a las Inmuebles de Conservación Histórica, que tenga relación con los tres inmuebles a incorporar en la presente Modificación N° 18 del PRC de Ñuñoa.
- En el Artículo 31°, se sugiere incorporar una nota al final de la tabla correspondiente a las Zonas Típicas, que tenga relación con la zona reconocida en la presente Modificación N° 18 del PRC de Ñuñoa, señalando el Decreto N° 35, del MINEDUC, con fecha 17.10.2018 (D.O. 29.11.2018).
- En el Artículo 31°, en las “Normas generales para las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”, eliminar párrafos cuarto y quinto. No se ajustan a lo establecido en el artículo 60° de la LGUC y el artículo 5.1.4. de la OGUC.
- En el Artículo 31°, en las “Normas urbanísticas específicas”, de los usos de suelo permitidos para el Monumento Histórico “1. MH 1, Estadio Nacional”, confirmar si su declaratoria por Decreto del MINEDUC hace compatible las actividades propuestas para los Equipamientos de clase, Comercio, Culto y Cultura, Educación, Salud, Seguridad, Servicios.
- En el Artículo 31°, en las “Normas urbanísticas específicas”, como observación general para las actividades del uso de suelo “Actividades productivas”, eliminar, en las que corresponda, su descripción, ya que se entiende que son todas.
- En el Artículo 31°, en todas las tablas sobre las “Normas urbanísticas de edificación” de las distintas zonas, monumentos e inmuebles patrimoniales, como observación general, establecer parámetros para todas las normas urbanísticas donde se señale “La/El existente”.
- Plano: Dado que el Canal San Miguel no es un Área de valor patrimonial natural, en el plano PRCÑ AU-33 debe graficarse un área de restricción, asociada al canal, si corresponde.

Saluda atentamente,

MKCC/orm.