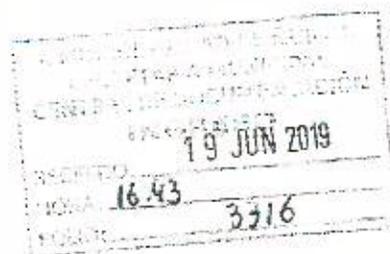




Observaciones



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 1544 - 2019

Ingreso N° 0101209 de fecha 24.03.2019

Ingreso N° 0103318 de fecha 04.10.2018

ORD. N° 2892

**ANT.:**

- 1.- Of. Ord. Alc N° 1200/1012 de fecha 25.04.2019, de Alcalde Municipalidad de Ñuñoa a Seremi Minvu RM.
- 2.- Of. Ord. N° 485, de fecha 30.01.2019, de la Seremi Minvu RM a Alcalde de Ñuñoa.
- 3.- Of. Alc. N° A 1200/2658 de fecha 01.10.2018, de Alcalde Municipalidad de Ñuñoa a Seremi Minvu RM.

**MAT.:** ÑUÑOA: Informe de Observaciones del proyecto Modificación N° 18, Proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal "Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones", Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

**SANTIAGO, 14 JUN 2019**

**DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A: SR. ANDRÉS ZARHI TROY  
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA**

- I. Mediante documento del Antecedente N° 1, usted remitió a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo el expediente del proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa (PRC), para trámite oficial de revisión e informe técnico, de acuerdo a lo dispuesto en el Art.° 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y al Art. 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

La modificación presentada se denomina "Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal. Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones", en adelante se indicará como "Modificación N° 18 al PRC".

Esta modificación comenzó el año 2018, a partir del Acuerdo adoptado en la Sesión Extraordinaria N°6 del Concejo Municipal, celebrada el 29.06.2018. En dicha oportunidad el Concejo aprobó iniciar el proceso de Modificación Integral N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

- II. De acuerdo al citado Art. 2.1.11 de la OGUC, que describe el proceso aprobatorio a seguir en la elaboración o modificación del PRC, el proyecto comenzó a desarrollarse durante el segundo semestre del año 2018, ingresándolo a esta SEREMI para una

revisión preliminar el 04.10.2018, mediante su Of. Ord. N° A 1200/2658 de fecha 01.10.2018 (Antecedente N° 3).

Mediante el Of. Ord. N° 485, de fecha 30.01.2019, emitido por esta SEREMI (Antecedente n° 2), fueron informadas las observaciones emanadas de la revisión preliminar al proyecto de Modificación N°18 al PRC.

- III. Posterior a ello, y dado que se efectuaron ajustes al proyecto, el municipio comenzó nuevamente el proceso descrito en el Art. 2.1.11 de la OGUC para la aprobación del proyecto de Modificación N° 18 al PRC de Ñuñoa, ingresándolo para revisión oficial en esta SEREMI mediante documento indicado en el Antecedente N° 1. En este contexto, el proyecto "Modificación N° 18 al PRC, versión enero 2018", los antecedentes administrativos y técnicos, recibidos en copia simple, y revisados son los siguientes:

A) Antecedentes Administrativos: (1 ejemplar impreso)

1. Certificado s/n, de fecha 19.07.2018, emitido por el Secretario Municipal. En él se indica que en la Sesión Extraordinaria N°6 del Concejo Municipal, celebrada el 29.06.2018, el Concejo aprobó iniciar el proceso de Modificación Integral N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.
2. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que el 31.12.2018, se enviaron cartas de invitación a las 42 organizaciones territoriales de la comuna, para participar en la 1° Audiencia Pública del proyecto "Modificación N°18 al PRC", la que se realizó con fecha 08.01.2019.
3. Copia con el listado de las cartas despachadas por Asesoría Urbana a las Organizaciones Territoriales de la comuna.
4. Copia del Of. Alc. N° 1200/3431, de fecha 28.12.2018, dirigido a Genaro Prieto Palacios, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
5. Copia del Of. Alc. N° 1200/3432, de fecha 28.12.2018, dirigido a Carolina Pinto Soto, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
6. Copia del Of. Alc. N° 1200/3433, de fecha 28.12.2018, dirigido a Mireya del Río B., a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
7. Copia del Of. Alc. N° 1200/3434, de fecha 28.12.2018, dirigido a Lily Velásquez Velarde, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
8. Copia del Of. Alc. N° 1200/3435, de fecha 28.12.2018, dirigido a Rodrigo Molina Fernández, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
9. Copia del Of. Alc. N° 1200/3436, de fecha 28.12.2018, dirigido a Natalia Cáceres Ponce, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
10. Copia del Of. Alc. N° 1200/3437, de fecha 28.12.2018, dirigido a Carmen Julia Ríoseco, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.

11. Copia del Of. Alc. N° 1200/3438, de fecha 28.12.2018, dirigido a María Soledad Hernández, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
12. Copia del Of. Alc. N° 1200/3439, de fecha 28.12.2018, dirigido a Natalia Macarena Gallegos, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
13. Copia del Of. Alc. N° 1200/3440, de fecha 28.12.2018, dirigido a Claudio Navarrete Jirón, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
14. Copia del Of. Alc. N° 1200/3441, de fecha 28.12.2018, dirigido a María Bustamante Leal, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
15. Copia del Of. Alc. N° 1200/3442, de fecha 28.12.2018, dirigido a Patricio Talavera Manguett, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
16. Copia del Of. Alc. N° 1200/3443, de fecha 28.12.2018, dirigido a Rodrigo Martínez Muñoz, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
17. Copia del Of. Alc. N° 1200/3444, de fecha 28.12.2018, dirigido a Aída Chacón Barraza, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
18. Copia del Of. Alc. N° 1200/3445, de fecha 28.12.2018, dirigido a René Cuadra Contreras, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
19. Copia del Of. Alc. N° 1200/3446, de fecha 28.12.2018, dirigido a Jorge Ceballos Rojas, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
20. Copia del Of. Alc. N° 1200/3447, de fecha 28.12.2018, dirigido a Isabel Sánchez Cerezo, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
21. Copia del Of. Alc. N° 1200/3448, de fecha 28.12.2018, dirigido a Pedro Fuentes Silva, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
22. Copia del Of. Alc. N° 1200/3449, de fecha 28.12.2018, dirigido a Víctor Hugo Riquelme Velásquez, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
23. Copia del Of. Alc. N° 1200/3450, de fecha 28.12.2018, dirigido a Lucía Zúñiga Valdéz, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
24. Copia del Of. Alc. N° 1200/3451, de fecha 28.12.2018, dirigido a Graciela Araya Hoffman, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.

25. Copia del Of. Alc. N° 1200/3452, de fecha 28.12.2018, dirigido a Ana María Rojas Aceituno, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
26. Copia del Of. Alc. N° 1200/3453, de fecha 28.12.2018, dirigido a Josefina Sanhueza Sanhueza, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
27. Copia del Of. Alc. N° 1200/3454, de fecha 28.12.2018, dirigido a Laurentina Vásquez Orellana, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
28. Copia del Of. Alc. N° 1200/3455, de fecha 28.12.2018, dirigido a Marco Undurraga, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
29. Copia del Of. Alc. N° 1200/3456, de fecha 28.12.2018, dirigido a Alejandro Jiménez Michaelis, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
30. Copia del Of. Alc. N° 1200/3457, de fecha 28.12.2018, dirigido a Juan Tello Tello, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
31. Copia del Of. Alc. N° 1200/3458, de fecha 28.12.2018, dirigido a Rodrigo Molina Fernández, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
32. Copia del Of. Alc. N° 1200/3459, de fecha 28.12.2018, dirigido a Tusnelida Urra Alvear, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
33. Copia del Of. Alc. N° 1200/3460, de fecha 28.12.2018, dirigido a Ana María Silva Domínguez, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
34. Copia del Of. Alc. N° 1200/3461, de fecha 28.12.2018, dirigido a Víctor Toledo Pizarro, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
35. Copia del Of. Alc. N° 1200/3462, de fecha 28.12.2018, dirigido a Nelson Orellana Caseayar, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
36. Copia del Of. Alc. N° 1200/3463, de fecha 28.12.2018, dirigido a Rafael Cuadra Contreras, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
37. Copia del Of. Alc. N° 1200/3464, de fecha 28.12.2018, dirigido a Rodrigo Maureira Vásquez, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
38. Copia del Of. Alc. N° 1200/3465, de fecha 28.12.2018, dirigido a Adriana Meneses Avilés, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.



39. Copia del Of. Alc. N° 1200/3466, de fecha 28.12.2018, dirigido a Cristian Valdivia, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
40. Copia del Of. Alc. N° 1200/3467, de fecha 28.12.2018, dirigido a Ricardo Bascuñán Ahumada, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
41. Copia del Of. Alc. N° 1200/3468, de fecha 28.12.2018, dirigido a Aída Martínez Molina, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
42. Copia del Of. Alc. N° 1200/3469, de fecha 28.12.2018, dirigido a Alfredo Estrada Larraín, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
43. Copia del Of. Alc. N° 1200/3470, de fecha 28.12.2018, dirigido a Exequiel Carvajal Vera, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
44. Copia del Of. Alc. N° 1200/3471, de fecha 28.12.2018, dirigido a Alejandro Jiménez Michaelis, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
45. Copia del Of. Alc. N° 1200/3472, de fecha 28.12.2018, dirigido a Juana Rosa Aranda González, a quien se invita participar a la 1° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
46. 1° Aviso de prensa que informa respecto de la 1° audiencia pública para informar de la Modificación.
47. 2° Aviso de prensa que informa respecto de la 1° audiencia pública para informar de la Modificación.
48. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que se realizó la 1° Audiencia Pública, en la que se expuso a la comunidad el Proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal "Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones", graficado en el Plano AU-33, según el siguiente detalle: Sesión Extraordinaria N° 1 celebrada el 08.01.2019 en el Salón Verde de la Casa de la Cultura, ubicado en Irarrázaval N° 4055, Nuñoa.
49. Copia del documento "Imágenes 2 audiencia pública" y "Modificación N° 18 PRC".
50. Copia del Correo electrónico mapdlg@nuñoa.cl, de Miguel Ángel Ponce de León, mediante el cual cita a Sesión Extraordinaria al COSOC el 09.01.2019 a las 18:30 hrs, en Salón de reuniones del Edificio Consistorial. El tema a tratar es "Opinión sobre Modificación 18 al PRC".
51. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que con fecha 09.01.2019 se realizó la Sesión Extraordinaria del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil.
52. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que entre el 09.01.2019 y el 08.02.2019 se expuso al público la

"Modificación N° 18 al PRC" en el Hall central del Edificio Consistorial del Municipio por un período de 30 días.

53. Copia del Of. Ord. N° 485, emitido por la Seremi de Vivienda y Urbanismo Metropolitana, en el que se informan Observaciones por revisión preliminar del expediente de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.
54. Copia del Of. Alc. N° 1200/472, de fecha 19.02.2019, dirigido a los representantes de 41 organizaciones territoriales, a los cuales se invita participar a la 2° Audiencia Pública, señalando el día, hora y lugar del encuentro, junto con la materia a tratar.
55. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que el 19.02.2019 se enviaron cartas de invitación a las 42 organizaciones territoriales de la comuna, para participar en la 2° Audiencia Pública de la Modificación N° 18 al PRC, la que se realizó con fecha 26.02.2019.
56. Copia del listado con las cartas despachadas por Asesoría Urbana a las Organizaciones Territoriales de la comuna.
57. Copia de la Ordenanza Local, la Memoria Explicativa y el Plano Modificación N° 18, expuestos al público durante la 1° Audiencia.
58. Copia del 1° Aviso de prensa que informa respecto de la 2° audiencia para informar de la Modificación.
59. Copia del 2° Aviso de prensa que informa respecto de la 2° audiencia para informar de la Modificación.
60. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que se realizó la 2° audiencia pública, en la que se expuso a la comunidad el Proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal "Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones", graficado en el Plano AU-33, según el siguiente detalle: Sesión Extraordinaria N° 4 celebrada el 26.02.2019 en el Salón Verde de la Casa de la Cultura, ubicado en Irrazaval N° 4055, Ñuñoa.
61. Copia del documento "Imágenes 2° audiencia pública" y "Modificación N° 18 PRC".
62. Copia de la Observación ingresada por el correo rsa.farma@gmail.com, de Roxana Elena Soto Almeida.
63. Copia de la Observación ingresada por el correo elena.contardo.m@gmail.com, de Elena Contardo Miño.
64. Copia de la Observación ingresada por el correo hector.cornejo.mena@gmail.com, de Héctor Orlando Cornejo Mena.
65. Copia de la Observación ingresada por el correo carlos.cornejo.contardo@gmail.com, de Carlos Cornejo Contardo.
66. Copia de la Observación ingresada por el correo fco.atría@gmail.com, de Javier Atria Cifuentes.
67. Copia de la Observación ingresada por el correo glednaingles@gmail.com correo electrónico, de Gledna Ingles Roe.



68. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico cpaznavarrete@gmail.com, de Cecilia Paz Navarrete Morgado.
69. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico crespinozao@yahoo.com, de Rosario Espinoza.
70. Copia de la Observación ingresada por el jrestayg@gmail.com correo electrónico, de Jorge Ruben Estay Guash.
71. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico: delpueyoprod@gmail.com correo electrónico, de Ricardo del Pueyo.
72. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico zuleta.asencia@gmail.com, de Cecilia Zuleta Asencio.
73. Copia de la Observación Folio 1385 de Vidente Ramos R. (y otras 5 personas).
74. Copia de la Observación Folio 1363 de Alejandro Toro Funes.
75. Carta emitida por Raimundo Valenzuela Lang, sin fecha.
76. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico ltorquera@alphaconsulting.com.do, de Leonardo Jorquera.
77. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico yolandaleonortorres@gmail.com, de Miriam Yolanda Leonor Torres.
78. Copia de la Observación Folio 1374 de Javier Andrés Cortes Morong.
79. Copia de la Observación Folio 1373 de Juan José Otárola Garay.
80. Copia de la Observación Folio 1372 de Pedro Carlos Alberto Queirolo Botta.
81. Copia de la Observación Folio 1397 de Juan Carlos Sturm S. (representa a otras 9 personas).
82. Copia de la Observación Folio 1396 de JJVV N° 32 Villa Olímpica.
83. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico jvecinosvillaolimpica@gmail.com, de JJVV N° 32 Villa Olímpica.
84. Copia de la Observación Folio 1382 de Cecilia Zuleta Asencia.
85. Copia de la Observación Folio 1433 de Don Carlitos.
86. Copia de la Observación Folio 1432 de Ferrousac.
87. Copia de la Observación Folio 1431 de Inmobiliaria Santiago S.A.
88. Copia de la Observación Folio 1375 de Juan José Otárola Garay (Representante de Sociedad).
89. Copia de la Observación Folio 1386 de Jorge Patricio Vicente Coderch Mitjans.
90. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico rina2229@gmail.com, de Rina Carrillo.

91. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico francisco.allen.n@gmail.com, de Francisco Allen.
92. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico sebaheresi@gmail.com, de Sebastián Heresi.
93. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico angela.santander@gmail.com, de Angela Santander.
94. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico c.navia@ugs.cl, de Christian Navia Garretón.
95. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico v.leiva@ugs.cl, de Verónica Leiva.
96. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico Jaime Asenjo, de Jaime Asenjo Covarrubias.
97. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico paulaojeda.dao@gmail.com, de Paula Ojeda Moglia (representa a otras 4 personas).
98. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico xtian@mi.cl, de Christian Godard (miembro Asociación Gremial Barrio Italia).
99. Copia de la Observación ingresada por el correo electrónico nmonardesi@gmail.com, de Natalia Monardes Letelier.
100. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que entre el 27.02.2019 y el 14.03.2019, se recibieron las observaciones emitidas por la comunidad, recepcionado 38 ingresos con 41 observaciones.
101. Copia del documento "Sistematización de las Observaciones ciudadanas. Proceso de Modificación N° 18. Plan Regulador Comunal de Ñuñoa". Documento de fecha 27.03.2019
102. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que el 27.03.2019 se realizó la Sesión Ordinaria N° 3 del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, en la que se informó una síntesis de las observaciones emitidas por la comunidad y recibidas en el Municipio, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.1.11 de la OGUC.
103. Copia del Acta de la Sesión Ordinaria N°10 del Concejo Municipal, de fecha 02.04.2019, en la que el Concejo acordó pronunciarse en la Sesión Ordinaria N° 11 sobre las observaciones emitidas por la comunidad.
104. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que en la Sesión Ordinaria N°11 del Concejo Municipal, de fecha 09.04.2019, se pronunciaron por la totalidad de las 41 observaciones emitidas por la comunidad.
105. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que se realizó la Sesión Ordinaria N° 12, el 16.04.2019, en la que el Concejo Municipal abordó la "Rectificación de la respuesta votada en sesión anterior para la Observación N° 38 de la MPRC N° 18".

106. Certificado s/n, de fecha 17.04.2019, emitido por el Secretario (S) Municipal. En él se indica que en la Sesión Extraordinaria N° 5, celebrada el 23.04.2019, el Concejo Municipal aprobó el proyecto "Modificación N° 18 al PRC".

B) Antecedentes Técnicos: (1 ejemplar impreso)

1. Plano de la Modificación N° 18 al PRC
2. Texto aprobatorio
3. Memoria Explicativa
  - a. Estudio de análisis de alturas, densidades y constructibilidad
  - b. "Informe técnico N° 1 de Factibilidad Sanitaria", emitido por la Dirección de Obras Municipales.
  - c. "Informe técnico N° 3 de Capacidad Vial", emitido por la Dirección de Tránsito Municipal.
  - d. "Informe técnico N° 3 Análisis de Evaluación Ambiental Estratégica", emitido por Asesoría Urbana.
  - e. Fichas de Valoración Patrimonial
  - f. Documento comparativo de Ordenanzas
  - g. Plano compilado del PRC vigente

IV. De la revisión inicial de los documentos ingresados, estando completo el expediente y teniendo en consideración lo dispuesto por el Art. 2.1.11 de la OGUC, esta Secretaría Ministerial da por iniciado el período de revisión oficial de 60 días.

Revisados y analizados los antecedentes recibidos se solicita aclarar, corregir o complementar, según sea el caso, las siguientes observaciones:

A) Observaciones Generales

1. En los Antecedentes se constata la repetida citación de distintas disposiciones de cuerpos normativos superiores, como la LGUC, la OGUC y/o el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (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.
2. Igualmente se solicita rigurosidad en la cita de conceptos, vocablos y términos que provienen de la normativa superior, en el sentido de que debe respetarse con exactitud, sin homologaciones o términos similares.

B) Observaciones a los Antecedentes Administrativos

1. Dado que, aparentemente, se realizaron dos procesos para la aprobación del proyecto de Modificación N°18 al PRC, y no habiendo documentación que los relacione, se solicita esclarecer y avalar los procedimientos realizados, toda vez que no se justifica la citación a 1° audiencia, 2° audiencia y recepción de observaciones por parte de la comunidad (entre otros procesos), realizados durante los años 2018 y 2019.
2. En relación a la observación anterior, y dado que el proyecto de Modificación N°18 al PRC fue modificado con posterioridad a la confección del "Informe Técnico N° 3, Análisis de EAE", de fecha 29.06.2018, se solicita acreditar si debió realizarse el proceso de EAE y adjuntar documentación que lo avale, o acreditar que se evaluó junto con la Seremi de Medioambiente la no pertinencia de ello. Considerar además para la respuesta de esta observación, lo señalado más adelante respecto que el "Informe Técnico N° 3, Informe de Capacidad Vial", de fecha 21.06.2018, señala la apertura de vías, por lo que eventualmente requeriría someter al proceso de EAE el proyecto de Modificación N°18 al PRC.

C) Observaciones a los Antecedentes Técnicos, Memoria Explicativa

1. En relación a lo señalado en el numeral 0, letra B), Observación 1, se solicita modificar o complementar la Memoria Explicativa, en el sentido de:
  - a. los fundamentos para realizar el proyecto de la Modificación N° 18 dos veces consecutivas.
  - b. la relación entre un proceso y otro, exponiendo los principales cambios al proyecto de Modificación N° 18 original, y el proyecto de Modificación N° 18 "reformulado" luego del primer proceso de participación ciudadana.
  - c. los resultados en el primer proceso, que derivaron en la modificación de la propuesta original.
2. En el primer inciso del punto 3.6.2. de la Memoria Explicativa de la "PM N°18 PRCÑ", se señala que, "(...) las normas urbanísticas de: (...)". Sobre esto último, se observa que las tablas detalladas a continuación no asignan "normas urbanísticas", según lo establecido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sino que clasifica y detalla las zonas e inmuebles reconocidos e incorporados a la regulación patrimonial de protección del PRC de Ñuñoa. Se solicita corregir o aclarar esta situación.
3. Respecto del Patrimonio, en el primer inciso del punto 3.6.2., se señala que, "(...) las normas urbanísticas de: (...)". Sobre esto último, se observa que las tablas detalladas a continuación no asignan "normas urbanísticas", según lo establecido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sino que clasifica y detalla las zonas e inmuebles reconocidos e incorporados a la regulación patrimonial de protección del PRC de Ñuñoa. Se solicita corregir o aclarar esta situación.

D) Observaciones a los Antecedentes Técnicos, Estudio de Factibilidad Sanitaria

1. Conforme a la Circular DDU 227, este tipo de estudios debería contener los aspectos técnicos que acrediten que, en el territorio comunal sujeto a regulación, es factible dotar o ampliar la dotación de agua potable y alcantarillado, en relación al crecimiento urbano proyectado. En este caso, el PRC vigente permite altura libre según rasante, un crecimiento mayor al crecimiento considerado en el presente en el proyecto de Modificación N° 18, toda vez que ésta establece límites a las alturas y densidades máximas, y por todo ello las posibilidades de crecimiento del territorio también se reducen. En consecuencia, de acuerdo al punto 3.2.22. de la mencionada Circular, **el proyecto de Modificación N° 18 no requiere un nuevo estudio de factibilidad sanitaria** y podrá emplearse el mismo estudio sanitario del PRC vigente, tal como lo señalad el Informe Técnico N° 1 del arquitecto Patricio Reyes Tapia, de la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa, informe al cual no se le formulan observaciones.

E) Observaciones a los Antecedentes Técnicos, Estudio Aguas Lluvias

1. El proyecto de Modificación N° 18 no afecta la actual vialidad de las zonas a modificar, y disminuye la densidad al limitar las alturas máximas que anteriormente no estaban establecidas. Asimismo, no aumenta el coeficiente de constructibilidad y el coeficiente de ocupación de suelo, por lo que no hay mayor generación de cauces que los ya estimados en los estudios existentes, aprobados para la Modificación Integral del Plan Regulador en el año 2007. **El informe no presenta situaciones nuevas y no amerita observaciones.**

F) Observaciones a los Antecedentes Técnicos de Capacidad Vial.

1. De acuerdo al Informe Técnico N° 3, de fecha 21.06.2018, en la descripción del sector Barrio Zañartu, comprendido entre las calles Guillermo Mann al norte, Pedro de Valdivia al oriente, Rodrigo de Araya al sur y Av. Vicuña Mackenna al

ponente, el proyecto de Modificación N° 18 propone la apertura de calles, como la prolongación de Lo Encalada, hasta Rodrigo de Araya, y de calle Til Til hasta Guillermo Mann. Dichas aperturas implican nuevas afectaciones a utilidad pública, las cuales no aparecen graficadas e incluidas en la Memoria Explicativa ni en el plano PRCN-AU-33. Se solicita aclarar o corregir.

G) Observaciones a los Antecedentes Técnicos, Texto Aprobatorio

1. Respecto a la totalidad de la documentación "Expediente Técnico", se solicita corregir aspectos de ortografía. Por ejemplo:
  - a. En el literal a) de la modificación al Artículo 22°, corríjase la palabra "Insértesee" por "Insértese".
  - b. En literal a) de la modificación del Artículo 10° de "Cierros Exteriores", corríjase la expresión "Reemplcese" por Reemplácese".
  - c. Todas las palabras "aproóx." por "apróx."
2. Corregir vocablo demostrativo "este" en la frase del nuevo inciso insertado después del inciso tercero del artículo 7°, referente al Glosario.
3. Incluir "y términos" a continuación de "Abreviaturas" en la modificación del artículo 7°.
4. Se deberá retirar del listado de "Abreviaturas utilizadas en esta Ordenanza" la "Zona AREAS VERDES PRIVADAS", "Áreas verdes privadas" y "Para efectos de este PRC, se define predio remanente especial", toda vez que tales conceptos o términos son confusos o inexistentes respecto a lo reglamentado en la OGUC.
5. Se deberá retirar del listado de "Abreviaturas utilizadas en esta Ordenanza" la definición del término "Edificación continua", toda vez que ello se encuentra definido en la OGUC en su artículo 1.1.2.
6. La definición y/o aclaración del término "Áreas verdes privadas", no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC.
7. La definición y/o aclaración del término "Para efectos de este PRC, se define predio remanente especial", no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC.
8. La exigencia de estacionamientos vehiculares, en relación al reemplazado de tal exigencia por estacionamiento de bicicletas, señalada en las normas de edificación para el sitio definido como "PREDIO REMANENTE ESPECIAL", deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 2.4.1.bis de la OGUC.
9. Se sugiere trasladar el primer punto de las normas de edificación para el sitio definido como "PREDIO REMANENTE ESPECIAL", relativo a la exigencia de estacionamientos vehiculares, al Artículo 14° sobre "Estacionamientos".
10. En el punto 4 de las normas de edificación para el sitio definido como "PREDIO REMANENTE ESPECIAL", falta incluir unas "," a continuación del vocablo "antejardín" y "otros".
11. Se observa que las "condiciones" señaladas en el nuevo término "PREDIO REMANENTE ESPECIAL" no considera ningún beneficio urbanístico, por lo que no se advierte el objetivo de reconocer dichos sitios, si no hay beneficios normativos ni aportes al espacio público, ya que, de lo contrario, no se ajusta a la Ley 21.078 como tampoco a la OGUC y atribuciones de los PRC.

12. En el segundo inciso del término "Edificación continua" del nuevo Artículo 7°, reemplazar el vocablo "continuidad" por "Edificación continua".
13. Corregir y completar la redacción del nuevo inciso que reemplaza el inciso cuarto del Artículo 8° respecto de "Rasantes y Distanciamientos", en particular a lo establecido a continuación del vocablo "antejardín".
14. En el séptimo inciso del nuevo Artículo 11° propuesto, incorpórese el vocablo "ubicados" a continuación del vocablo "estar".
15. Elimínese el inciso noveno del nuevo artículo 11° propuesto, toda vez que es una materia que no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local de PRC, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC.
16. Elimínese el segundo inciso del subtítulo "Construcciones bajo antejardines" del nuevo artículo 11° propuesto, toda vez que ello es una materia que no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC.
17. Elimínese el subtítulo "Conservación de árboles valiosos" del nuevo artículo 11° propuesto, toda vez que ello es una materia que no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC y tampoco se ajusta a los requerimientos de la Ley 21.078.
18. Reemplácese el vocablo "punto" por "literal" en los literales b), c) y d) de la modificación al Artículo 12° sobre "Venta minorista de combustibles líquidos y Estaciones de Servicio Automotor, ventas de automóviles, Restaurantes, Discotecas, Boites y similares" de la propuesta.
19. Reemplácese el vocablo "primero" del literal c) de la modificación al Artículo 12° sobre "Venta minorista de combustibles líquidos y Estaciones de Servicio Automotor, ventas de automóviles, Restaurantes, Discotecas, Boites y similares" de la propuesta, por el vocablo "segundo".
20. Reemplácese el vocablo "segundo" del literal d) de la modificación al Artículo 12° sobre "Venta minorista de combustibles líquidos y Estaciones de Servicio Automotor, ventas de automóviles, Restaurantes, Discotecas, Boites y similares" de la propuesta, por el vocablo "cuarto".
21. Reemplácese toda la frase del literal d) de la modificación al Artículo 12° sobre "Venta minorista de combustibles líquidos y Estaciones de Servicio Automotor, ventas de automóviles, Restaurantes, Discotecas, Boites y similares" de la propuesta, por "Elimínese el inciso cuarto del literal a).".
22. Se solicita revisar el segundo inciso del literal a) del nuevo Artículo 14° sobre Estacionamientos, toda vez que la determinación del número de estacionamientos exigidos conforme al artículo 4.2.4. de la OGUC quedaría al arbitrio del cálculo de Carga Ocupación del Arquitecto patrocinante y no a un estándar concreto.
23. En el tercer inciso del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, corrija el vocablo "serán" por "será".
24. Inclúyase en todas las tablas del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, donde dice "VEHICULARES", la palabra "MOTORIZADOS".

25. Elimínese en todas las tablas del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, los subtítulos de los usos de suelo, toda vez que ellos ya se encuentran señalados en los títulos de las citadas tablas.
26. En la tabla "b.1. Salud" del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, incluir a continuación de la frase "existente." la frase "Si la hay".
27. Aclarar en la tabla "b.2. Educación" del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, si la exigencia en los "Centros de orientación y rehabilitación conductual" y de "Preuniversitario" alude a una superficie edificada "útil" o no.
28. En la tabla "b.5. Comercial" del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, se incluye la locución "\*\*\*\*" la cual no se advierte su nota.
29. Eliminar la expresión "y almacenamiento inofensiva" del título de la tabla "c. Actividad productiva y almacenamiento inofensivas" del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos.
30. En la tabla "c. Actividad productiva y almacenamiento inofensivas" del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, elimínese en la columna "VEHICULARES" para las "Actividad productiva inofensiva" y "Almacenamiento sobre 200 m2", la expresión "," a continuación del vocable "un".
31. En la tabla "d. Infraestructura de Transporte" del literal a) de la modificación del Artículo 14° sobre Estacionamientos, elimínese su primer inciso.
32. Eliminar el literal d) de la modificación al Artículo 15° de Edificios de equipamientos.
33. Eliminar el primer inciso del literal a) de la modificación al artículo 16° de Bienes Nacionales de Uso Público, toda vez que la Contraloría General de la República (CGR) ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
34. Eliminar el inciso cuarto del literal a) de la modificación al Artículo 16° de Bienes Nacionales de Uso Público, toda vez que su redacción no establece claridad sobre su genérica aplicación.
35. Corregir redacción del inciso sexto del literal a) de la modificación al Artículo 16° de Bienes Nacionales de Uso Público, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
36. Eliminar primer literal d) de la modificación al Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
37. De lo anterior, reemplácese el segundo literal d) por el literal c).
38. De lo anterior, elimínese en el nuevo literal c) la frase "para usos no habitacionales".
39. De la anterior observación, y para el mismo nuevo literal c) propuesto, se deberá tener en consideración Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011 de la División de Desarrollo Urbano respecto al concepto de "Cambio de destino" establecido en el Art 145 de la LGUC. Del mismo modo, se deberá revisar lo establecido en el artículo 2.3.3., 2.1.35 y 2.1.36 de la OGUC respecto a los Pasajes.

40. Eliminar el primer inciso del literal a) de la modificación al Artículo 19° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
41. Incluir al final del nuevo primer inciso del literal a) de la modificación al Artículo 19° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, la frase "y DDU 364".
42. En el literal a) de la modificación al Artículo 22°, corrija la redacción del título propuesto, toda vez que no se estaría prohibiendo un "Uso de suelo", sino que actividades dentro del mismo.
43. En el literal c) de la modificación al Artículo 22°, reemplácese la palabra "Mall" por la frase "Centro Comercial Cerrado (Mall)", según el Artículo 1.1.2. de la OGUC. Lo mismo para todos los Cuadros y/o textos donde se cite.
44. En el Artículo 25°, sobre las Normas de usos de Suelo, se solicita:
  - 44.1. En el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, elimínese la duplicidad de la palabra "siguiente".
  - 44.2. Como observación general al literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, y según lo instruido por la CGR, se solicita eliminar todo texto que aluda a normas de superior jerarquía.
  - 44.3. En el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, elimínese la frase;  
*"Los usos de suelo se agrupan en los siguientes seis tipos de uso:*
    - *Residencial.*
    - *Equipamiento.*
    - *Actividades Productivas.*
    - *Infraestructura.*
    - *Espacio Público.*
    - *Área Verde.*". toda vez que la CGR ha instruido eliminar texto que aluda a normas de superior jerarquía.
  - 44.4. En el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, elimínese el cuarto inciso propuesto, toda vez que la graficación de todas las áreas verdes comunales y la identificación de las áreas verdes del PRMS, versus las áreas verdes ya cedidas a Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) puede inducir a errores posteriores de interpretación.
  - 44.5. En el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, elimínese la prohibición señalada en el Uso de Suelo "Infraestructura", toda vez que ello ya fue señalado en la propuesta de modificación del Artículo 22°.
  - 44.6. Relacionado con lo anterior, se deberá trasladar la excepción incluida en el Uso de Suelo "Infraestructura" en la propuesta de modificación del Artículo 22°.
  - 44.7. Toda exigencia expresada en los distintos Usos de Suelo descritos del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, que no se ajuste a las normas urbanísticas que un PRC permite regular, según el artículo 2.1.11. de la OGUC deberá eliminarse. Por ej., las exigencias señaladas en las páginas 18 y 19 del Texto Aprobatorio para los "Usos de Suelo" de tipo "Espacio Público" e "Infraestructura".

- 44.8. Como observación general para todas las Zonas señaladas en el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, en el "Uso de suelo permitido" de tipo "Residencial", reemplazar la frase "De todo tipo" por "Todos los destinos".
- 44.9. Como observación general para todas las Zonas señaladas en el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, inclúyase a continuación de la frase "Usos de suelo prohibido" la frase "y sus actividades".
- 44.10. Como observación general para todas las Zonas señaladas en el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, reemplázese el vocablo "Mall" por la frase "Centro comercial cerrado (Mall)", acorde a la definición de este vocablo en el artículo 1.1.2 OGUC.
- 44.11. Como observación general para todas las Zonas señaladas en el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, elimínese la expresión "en general" para el "Uso de suelo prohibido" de tipo "Infraestructura".
- 44.12. Como observación general para todas las Zonas señaladas en el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, ajústese la descripción de actividades según lo establecido en el artículo 2.1.33. para los "Usos de suelo prohibidos" de la clase "Comercio".
- 44.13. Como observación general para todas las Zonas señaladas en el literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, se debe tener en consideración que la prohibición genérica del Uso de suelo de tipo "Equipamiento" para los "Usos de suelo prohibidos" no restringe la aplicación del artículo 2.1.21. de la OGUC y los siempre admitidos, señalados en el penúltimo y último inciso del artículo 2.1.33. del mismo cuerpo reglamentario, por lo que, si no se desea una actividad en particular, debe prohibirse expresamente.
- 44.14. En la "ZONA Z-1" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, reemplazar la frase "De todo tipo" para el Uso de Suelo "Residencial", por "Todos los destinos".
- 44.15. En la "ZONA Z-1" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, eliminar el texto de los Usos de suelo "Área Verde" y "Espacio Público", toda vez que ello se ajusta a la definición de los vocablos señalados en el artículo 1.1.2. de la OGUC y según lo instruido por la CGR, tal texto deberá ser eliminado, ya que alude a normas de superior jerarquía.
- 44.16. En la "SUB-ZONA Z-1B + a" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, se deberá corregir la normativa urbanística relacionada con una vía, ya que esta situación deberá quedar establecida en una subzona de la "ZONA Z-1", acorde a lo instruido por CGR.
- 44.17. En la "ZONA Z-1C" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, en los "Usos de suelo prohibidos:" para el Equipamiento de clase "Servicios", corregir la frase "Edificios con destinos para estacionamientos" por "Edificios con destino estacionamiento."
- 44.18. En la "ZONA Z-4" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, corregir la redacción y alcance de la norma según la OGUC, propuesta en el último inciso de los "Usos de suelo permitidos".
- 44.19. En la "SUB-ZONA Z-4C + R" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, se deberá corregir la normativa urbanística

- relacionada con una vía, ya que esta situación deberá quedar establecida en una subzona de la "ZONA Z-4C".
- 44.20. En la "SUB-ZONA Z-4C + R" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, eliminar la frase "Dichas actividades serán de escala básica", toda vez que la definición de las escalas de las actividades permitidas serán las que se determinen según la aplicación del artículo 2.1.36. de la OGUC. Aplica DDU 167.
- 44.21. En la "SUB-ZONA Z-4C + R B" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, se deberá corregir la normativa urbanística relacionada con una vía, ya que esta situación deberá quedar establecida en una subzona de la "ZONA Z-4C".
- 44.22. En la "SUB-ZONA Z-4C + R B" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, eliminar la frase "Dichas actividades serán de escala básica", toda vez que la definición de las escalas de las actividades permitidas serán las que se determinen según la aplicación del artículo 2.1.36. de la OGUC.
- 44.23. En la "SUB-ZONA Z-5" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a los Usos de Suelo, corregir lo establecido para los "Servicios artesanales relacionados con el destino cultural", toda vez que ellos deberán ajustarse a lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 2.1.33. de la OGUC, a saber, los servicios artesanales se encuentran siempre admitidos habiendo uso de suelo Equipamiento establecido para la Zona de que se trate, como es el caso.
- 44.24. En la "ZONA US" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP", se deberá incluir a continuación del título, la expresión "(Z-US)".
- 44.25. En la "ZONA US" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP", se sugiere describir, a continuación de la primera frase, las zonas graficadas en el Plano Regulador de Ñuñoa, haciendo alusión al nombre y/o descripción de dicho plano.
- 44.26. En el segundo inciso de la "ZONA US" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP", se nombra el uso de suelo "Equipamiento" y la clase "Servicios". Tal asignación de uso deberá ser asignada de igual forma que las Zonas antes normadas, toda vez que la Ley N° 18.695 y N° 19.865 no permiten establecer usos de suelo ni actividades. Se solicita corregir redacción.
- 44.27. Eliminar el tercer inciso de la "ZONA US" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP", toda vez que ello no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC. Además, dicho inciso puede intervenir negativamente en el desarrollo y requerimientos constructivos que una obra de infraestructura de transporte, sanitaria o energética pueda tener.
- 44.28. Respecto del inciso cuarto de la "ZONA US" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP", se deberán precisar las 4 zonas destinadas a "Uso de Subsuelo en BNUP" y no quedar determinado de manera discrecional. Dentro del mismo inciso, eliminar la frase "que son referenciales," y corregir la redacción.
- 44.29. Incluir al inicio de cada zona enlistada de las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP" de la "ZONA US" del literal a) de la modificación al Artículo 25°, relativo a las zonas destinadas al "Uso del Subsuelo en BNUP", la locución

- "(1)", "(2)", "(3)" y "(4)". Esto, con motivo de facilitar su identificación en el Plano "PRCÑ AU-33" de la presente modificación.
- 44.30. Eliminar la normativa urbanística propuesta para estas zonas, toda vez que los PRC no están facultados para establecer usos de suelo diferenciados para el subsuelo, debiendo los usos de los pisos subterráneos, ser compatibles con los que el Plan permita en la zona en que se emplace la edificación. Aplica Circular Ord. N° 0781 de fecha 13.10.2009 (DDU - Específica N° 49/2009).
- 44.31. Como observación general, en los "Usos de suelo permitidos" para el tipo "Equipamiento", de las "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" del nuevo Artículo 31° propuesto, se deberá eliminar la frase "servicios artesanales", toda vez que ello se encuentra siempre incluido en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento, según lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 2.1.33. de la OGUC.
- 44.32. Como observación general, en los "Usos de suelo prohibidos" para el tipo "Equipamiento", de las "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" del nuevo Artículo 31° propuesto, se deberán indicar de manera expresa todas las actividades prohibidas para la aplicación o no del artículo 2.1.21 y 2.1.33. de la OGUC.
- 44.33. Como observación general, en los "Usos de suelo prohibidos", de las "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" del nuevo Artículo 31° propuesto, para el tipo "Actividades Productivas", reemplazar la frase "en general" por ", tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales."
- 44.34. Como observación general de las "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" del nuevo Artículo 31° propuesto, eliminar todas las expresiones "((", "())".
- 44.35. Como observación general de las "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" del nuevo Artículo 31° propuesto, en todas las tablas denominadas "NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN", eliminar todas las normas urbanísticas no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC, como por ejemplo establecer el "Porcentaje máx. de edificación pareada" y la "Altura de Pareo".
- 44.36. Como observación general de las "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" del nuevo Artículo 31° propuesto, en todas las tablas denominadas "NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN", para la norma urbanística de "Altura máxima de edificación", incluir la palabra "y" entre la relación del número de pisos y los metros (Ejemplo, 2 pisos y 7 m).
- 44.37. Precisar la descripción del plano aludido en el primer inciso del nuevo Art. 31° propuesto.
- 44.38. Se sugiere fusionar los incisos primero y segundo del nuevo Art. 31° propuesto.
- 44.39. Ajustar la primera tabla del nuevo Artículo 31° propuesto, respecto a la denominación del "MH2" para que su descripción aparezca completa.
- 44.40. El inciso octavo del nuevo Artículo 31° propuesto, deberá ajustarse a lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 5.1.4. de la OGUC, relativo a la demolición de Inmuebles de Conservación Histórica o inmuebles emplazados en Zonas de Conservación Histórica. Corregir redacción, ya que no puede hacer evidente una infracción a la LGUC.

- 44.41. Eliminar el inciso noveno del nuevo Artículo 31° propuesto, deberá ajustarse a lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 5.1.4. de la OGUC, toda vez que ello no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC.
- 44.42. En el inciso décimo del nuevo Artículo 31° propuesto, reemplazar la frase "disposiciones de parámetros" por "normas".
- 44.43. Incluir en el inciso décimo del nuevo Artículo 31° propuesto, sobre la norma urbanística "Alturas máximas", a continuación de la palabra "máxima", la frase "de Edificación".
- 44.44. En el inciso décimo del nuevo Artículo 31° propuesto, sobre la norma urbanística "Elementos salientes", se solicita incorporar regulación relativa a las fachadas libres internas de los inmuebles o zonas de protección patrimonial.
- 44.45. En el inciso décimo primero del nuevo Artículo 31° propuesto, relativo a "Antenas", se deberá corregir la redacción del texto, toda vez que los artículos 2.1.24., 2.6.3. y 5.1.2. de la OGUC regulan temas relacionados y lo propuesto no se ajusta a las atribuciones normativas que tiene una Ordenanza Local, señalada en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10 de la OGUC.
- 44.46. En el inciso décimo tercero del nuevo Artículo 31° propuesto, relativo al cambio de destino, se solicita corregir redacción, ya que deberá ajustarse a lo instruido en Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011, de la División de Desarrollo Urbano.
- 44.47. En el inciso décimo tercero del nuevo Artículo 31° propuesto, relativo al cambio de destino, eliminar la palabra "siempre".
- 44.48. En el inciso décimo tercero del nuevo Artículo 31° propuesto, relativo al cambio de destino, se solicita corregir redacción, ya que deberá ajustarse a lo instruido en Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011, de la División de Desarrollo Urbano sobre "Cambio de destino".
- 44.49. En el inciso décimo tercero del nuevo Artículo 31° propuesto, relativo a las clases de Equipamiento enlistados como prohibidos, en el tipo "De Comercio", se deberá retirar la frase "edificios destinados sólo a estacionamientos" y ubicarla en una nueva clase, "De Servicios", de acuerdo a lo instruido en Circular Ord. N° 0494 de fecha 21.07.2010 (DDU – Especifica N° 24/2010).
- 44.50. En el nuevo Artículo 31° sobre "Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural", se sugiere incorporar un sub numeral al inicio de los títulos "MONUMENTOS HISTÓRICOS", "ZONAS TÍPICAS", "ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICAS", e "INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICAS".
- 44.51. En el título "MONUMENTOS HISTÓRICOS", establecer los "Usos de suelo permitidos", de acuerdo a tipos de uso señalados en el artículo 2.1.24. de la OGUC y las clases de Equipamientos, según el artículo 2.1.33. de la misma OGUC.
- 44.52. En los "Usos de suelo permitidos", del título "MONUMENTOS HISTÓRICOS", eliminar la frase "de acuerdo a lo definido en el artículo 2.1.33. de la OGUC.," en el uso de suelo "Equipamiento".

- 44.53. Se deberá aclarar las tablas de los títulos "MONUMENTOS HISTÓRICOS", "ZONAS TÍPICAS", "ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICAS", e "INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICAS", toda vez que no se entiende su correcta aplicación para una Obra Nueva.
- 44.54. En el "ICH 3, Quinta Hamburgo", "ICH 4 Palacio Torres, Sede Dirección Liceo Manuel de Salas", para los Equipamientos permitidos, la clase "Servicios" deberá corregir su redacción, toda vez que ella no se ajusta a lo establecido en el penúltimo inciso del artículo 2.1.33. de la OGUC.
45. En el Artículo 25°, Normas de edificación y subdivisión, se reitera la rigurosidad que se debe tener en la citación de vocablos, conceptos y términos, de manera que se ajusten a la normativa superior. Así en **todos los Cuadros** que corresponda se deberá corregir:
- 45.1. Sistema de agrupamiento: indicar solo cual sistema se permitirá eliminando las alusiones a la altura.
- 45.2. Altura máxima de edificación en todos los casos posibles: indicar solo la cifra en **metros y pisos**, sin el vocablo altura, y agregando "y", tal como lo indica la OGUC en su artículo 2.1.23.
- 45.3. Donde se refiere a "Alturas", debe decir "Alturas máximas de Edificación".
- 45.4. En caso de lo que debiera corresponder a Edificación Aislada revisar en Altura máxima de edificación que en algunos casos falta el vocablo "aislada".
- 45.5. Corregir el término "Cuerpos salientes en antejardín" por "Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín", ajustándose a la OGUC.
- 45.6. En todos los Cuadros que corresponda, se debe corregir la "superficie de subdivisión predial mínima", ya que es una sola por ZONA, no puede establecerse por usos de suelo. Lo que puede establecerse, acorde a lo instruido en la DDU 398 es además una "Superficie predial mínima" que regirá para las edificaciones.
- 45.7. En todos los Cuadros que corresponda, eliminar el término "placa", inexistente en la normativa general, y reemplazar por edificación continua, ajustándose al vocablo definido en la OGUC, artículo 1.1.2.
- 45.8. En todos los Cuadros que corresponda, para el caso de adosamientos, eliminar el término "No aplica", por "Se prohíbe", que es la facultad establecida en la OGUC. También para casos de "Antejardín" puede indicarse "No se exige" o "No consulta".
- 45.9. En todos los Cuadros que corresponda, eliminar "Distanciamiento al límite de zona, para Edificación Aislada sobre terreno", no se ajusta al vocablo "distanciamiento" del artículo 1.1.2. de la OGUC en que los distanciamientos son a los deslindes. Es un concepto inexistente en la OGUC.
- 45.10. En todos los Cuadros que corresponda eliminar "Porcentaje máximo de pareo respecto al deslinde..." y el estándar indicado, ya que no es una facultad para este sistema de agrupamiento establecida en la OGUC, que le permita normarla.
46. Para el Artículo 25°, como observaciones particulares, se debe señalar por Zonas las siguientes:

- 46.1. Cuadro Zona Z-1A: Norma a continuación de éste un distanciamiento al cierro existente para un tramo entre vías, lo que no se ajusta al resto de la Zona y se aparta de lo instruido por CGR al respecto. Debiera ser una Sub-Zona.
- 46.2. Cuadro Zona Z-1C: Se debe corregir el término de "Ocupación de suelo en subterráneo", ya que no es norma urbanística dispuesta en la LGUC ni en la OGUC. Tampoco se ajusta al artículo 2.6.3, inciso treceavo, numeral 1, inciso segundo de la OGUC, sobre la materia, que "Con todo" permite un máximo de 70% de ocupación con construcciones en el primer subterráneo con la salvedad que allí se dispone, no obstante, para el resto de pisos subterráneos no se encuentra establecida la facultad de normar su ocupación en los PRC, salvo establecer distanciamientos o "zonas inexcavadas" que este mismo artículo, inciso y numerales siguientes establecen.
- 46.3. Cuadro Zona Z-4 B: Debe ajustarse en el ítem "Altura de edificación", los parámetros dispuestos a aquello que permite el artículo 2.6.3., último inciso de la OGUC y en los términos que se establecen en este artículo, a saber, "Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en las tablas contenidas en el presente artículo....." De acuerdo a ello no puede establecer distanciamientos por número de pisos sino en metros y éstos, acorde al concepto del respectivo Cuadro de distanciamientos.
47. En relación a las Áreas de Restricción de Alturas de Edificación por existencia de Aeródromo y Helipuerto, se debe considerar:
- 47.1. El primer inciso de Plano PRCÑ AU-33, de abril 2019, del Plan Regulador Comunal, y sus restricciones de edificación.
- 47.2. Respecto del texto en cuestión, se reitera que no debe repetirse las normas de los cuerpos legales atingentes.
- 47.3. Respecto de la altura máxima de edificación en esta área, lo que debe definirse es la altura que, como norma urbanística establece el Municipio, en tanto ente planificador, para esta Zona y que no tiene la obligación de ser homologada a la altura máxima de diversos elementos, entre ellos, las edificaciones, que la Dirección de Aeronáutica Civil (DGAC) establece como ente competente en sus materias, ya que son dos ámbitos distintos de acción. Por ello es erróneo que el texto dé a entender que no se debe sobrepasar la altura establecida por la DGAC, ya que eso lo debe controlar el citado organismo, y lo que debe se debe establecer en el PRC, es la norma de altura máxima de edificación de cada Zona, como norma urbanística permitida, que evidentemente debe respetar lo que el ente competente establece, pero no requiere ser homologada. Además, se debe considerar que las restricciones que establece el PRMS para estas áreas, no se condicen con la altura que puede establecer la DGAC en las zonas más alejadas al aeródromo.
- 47.4. Por ello además debe rectificarse o eliminarse lo señalado en el último inciso de este ítem, que demuestra la confusión entre estas materias que en su esencia son de distinta índole, a saber, "Los proyectos de Edificación podrán sobrepasar las restricciones de alturas establecidas en el citado Instrumento, previa autorización de la Dirección General de Aeronáutica Civil.", ya que, por una parte, la Altura máxima de edificación no es una restricción, sino una norma urbanística del artículo 116° de la LGUC, establecida por Zonas del PRC, y por otra parte, la normativa superior de urbanismo no faculta en parte alguna a los PRC, a aumentar la altura en función de una aprobación DGAC. Es la DOM la que tiene la facultad de velar por la aplicación de las normas urbanísticas del PRC, en base a los parámetros establecidos en éste y no a discreción.

- 47.5. Debe eliminarse la exigencia señalada en el ítem Helipuerto para solicitar Recepción Definitiva de Edificaciones en estas áreas, ello no está establecido en la normativa superior para este trámite, ni están facultados los PRC para imponer esta obligación. Se entiende que la aprobación DGAC se exigió al Permiso de Edificación, y la DOM debe velar porque lo aprobado se cumpla y certificarlo a la recepción definitiva.
48. Respecto de la Zona Z-R 1, Canal - San Miguel, la autoridad competente en materia de Canales es la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP o SEREMI MOP, independientemente de lo que les compete a canalistas. Aclarar.
49. En el Artículo 29° sobre la Vialidad Estructurante, se solicita considerar:
- 49.1. Como observación general, y para evitar confusiones, se sugiere ordenar las tablas de la "Vialidad Estructurante", de acuerdo a la jerarquía de las mismas, según el artículo 2.3.2. de la OGUC.
- 49.2. Como observación general, y para evitar futuros errores de interpretación, se sugiere incluir los signos "(")" en todas las tablas donde las palabras "E" y "P" de los subtítulos de los "Tramos" identifiquen la condición de la vía.
- 49.3. Como observación general, y para evitar futuras confusiones en su interpretación, se sugiere eliminar las divisiones de tablas para todos los tramos que corresponde al mismo eje vial, por ejemplo, la vía Troncal "T17 O", y por lo tanto, la repetición del código y categoría de la vía.
- 49.4. Como observación general, se deben eliminar las palabras "recogida" y "saliente" en todas las celdas de la columna "OBSERVACIONES".
- 49.5. Eliminar la duplicidad de la palabra "Av. San Eugenio" en la descripción de la vía troncal identificada con el código "T32 O".
- 49.6. Eliminar la frase "Vía Intercomunal. Colectora" y "Colectora" de las celdas "OBSERVACIONES" para la vía "C17 O".
- 49.7. Se solicita aclarar la categoría de la vía "Monseñor Eyzaguirre".
- 49.8. Incluir la palabra "Montt" en la celda de el "Nombre de la vía" para la vía de Servicio "Ramón Cruz" a continuación de la palabra "Cruz".
- 49.9. Se solicita aclarar las razones porque la vía "Hamburgo" es categorizada como "Local", siendo que es similar a las vías "Ramón Cruz Montt" o "Coventry".
- 49.10. Eliminar la frase "Av. Parque (\*)" en la vía "T19 O", toda vez que no se ajusta a la descripción establecida en el PRMS para esa vía.
- 49.11. Se solicita fundamentar la ausencia del tramo "Presidente Battle y Ordóñez y Simón Bolívar para la vía "Eliecer Parada".
- 49.12. Eliminar la expresión "(\*\*)" en las celdas de "OBSERVACIONES" para la vía "T11 O".
- 49.13. Se deberá aclarar la descripción del tramo "Eliecer Parada a Av. A. Vespucio" para la vía colectora "C7 O", toda vez que en el último tramo ella no se conecta en el Plano PRCN-AU-33, o en su defecto considerar lo señalado en la Observación 0 de la Letra H) en el presente documento.
- 49.14. Incluir la palabra "General" antes de la palabra "Bustamante", en todas las descripciones de la vía "Av. Bustamante".

- 49.15. Homologar descripción de la vía "T13 C", ya que se menciona como "Av. 10 de Julio" y "Av. Diez de Julio".
- 49.16. Eliminar la abreviación "AV." en la descripción de todas las vías que incorporen la vía "Seminario".
- 49.17. Eliminar el tramo "E Nudo con Eliecer Parada", toda vez que la descripción no es precisa y no se entiende la observación de "Trazado Especial".
- 49.18. Eliminar línea divisoria en la vía local "Sucre" a continuación del tramo "E Girardi a Tegualda".
- 49.19. Completar frase en celda "OBSERVACIONES" para el tramo "E Av. Chile España a Holanda" de la vía "T10 O".
- 49.20. Dividir las celdas de las vías "T44 O" y "C12 O".
- 49.21. Incluir la palabra "que" a continuación de la palabra "y" del primer párrafo del literal e) de la vialidad Estructurante y vialidad No Estructurante.
- 49.22. Incluir la descripción del Plano Regulador al que se hace mención en el primer párrafo del literal e).

H) Observaciones a los Antecedentes Técnicos, Plano "PRCÑ AU-33"

1. Con motivo de la revisión gráfica del Plano "PRCÑ AU-33", y para evitar confusiones o erradas interpretaciones, se solicita elaborar tres láminas temáticas para la presente modificación, las que grafiquen por separado: a) la Zonificación, b) la Vialidad Estructurante y c) las "Zonas e Inmuebles de Valor Patrimonial". Todas deben graficar el (los) polígonos del área de estudio.
2. Se sugiere modificar la graficación del polígono que contiene el área a modificar, en el sentido de ampliarlo, permitiendo incluir y visualizar la superficie de afectación a utilidad pública (para ensanche o apertura) de diferentes vías, por ejemplo:
  - Calle Diego de Almagro, "C7 O", en el tramo entre Romeo Salinas y Av. Américo Vespucio.
  - Calle Sucre (vereda norte), entre Condell y Av. General Bustamante.
  - Av. José Pedro Alessandri, entre Av. Grecia al sur y el vértice N° A269 al norte.
3. Eliminar la toponimia vial fuera del área de estudio, no así la graficación de la cartografía base.
4. Se sugiere incorporar en la gráfica el polígono completo de la nueva Zona Típica Barrio Suárez Mujica, diferenciando con cambio de tonalidad la porción efectivamente incluida en la presente modificación.
5. Incluir a continuación de cada Zona identificada con la locución "Z-US" la locución "(1)", "(2)", "(3)" y "(4)", según corresponda. Esto, con motivo de facilitar su identificación en la nueva Ordenanza de la "Modificación N° 18 al PRC".
6. En la viñeta, en la descripción de las "Zonas e Inmuebles de Valor Patrimonial", se solicita homologar la denominación de las Zonas e Inmuebles con la Memoria Explicativa y la Ordenanza Local propuesta.

7. Al interior del polígono del ICH 4, se grafica una Zona de uso de suelo para Equipamiento existentes. Se deberá corregir esta situación, ya que difiere de las otras Zonas e Inmuebles de Valor Patrimonial graficadas.
8. Se solicita rellenar cromáticamente el polígono que reconoce a un Monumento Histórico o Inmueble de Conservación Histórica para efectos de determinar con precisión alguna intervención, refacción o demolición del inmueble en cuestión.
9. Para la "ZT 4", se solicita aclarar la gráfica al interior del polígono en cuestión, en específico, en el área comprendida entre los vértices N° A243 al N° A246 de la propuesta de modificación.
10. Para la "ZT 5", se solicita homologar la gráfica del trazado del polígono que identifica el área de protección patrimonial con el resto de las Zonas Típicas.
11. Para la "ZT 5", se solicita aclarar la incorporación o no de las áreas verdes públicas al interior de los inmuebles existentes.
12. Para la "ZT 6", se debe desplazar la leyenda que identifica la Zona al territorio que corresponde.
13. Para la "ZT 6", se solicita homologar la gráfica del trazado del polígono que identifica el área de protección patrimonial con el resto de las Zonas Típicas.
14. En relación a lo señalado en la letra H), numeral 1, en la viñeta y en el plano, se solicita modificar e incorporar la graficación de las vías respecto de su tipología (troncal, expresa, colectora o menor) y su estado (existente o proyectada) por lo que se sugiere corregir.
15. En relación a lo señalado la letra F), punto 1, de ser necesario se solicita la graficación de "Apertura de vías" para todas aquellas vías en esta condición.
16. En relación a lo señalado en la letra H), puntos 2) y 3), se sugiere aclarar la situación y graficación de Av. Guillermo Mann, entre Av. Marathón y el pje. Guillermo Mann. Misma aclaración para la Av. Marathón, entre Guillermo Mann y el vértice N° A298 al norte.
17. La graficación del plano debe estar en concordancia con la viñeta, estando claramente y de igual forma graficados los elementos en ambos espacios de graficación. En tal sentido, se solicita corregir las siguientes situaciones:



1. Agregar en viñeta elemento que simboliza vértices de polígonos en estudio
2. Agregar en viñeta simbología referida al acotamiento del ancho de las vías



- Respecto de la flecha celeste y al línea continua, debe agregarlas a simbología en viñeta, o corregirlas en el plano



- Agregar simbología de línea negra delgada y flechas en la viñeta, aparentemente referidas al área de influencia de aeródromo.
- Corregir en viñeta la simbología referida al límite comunal, en el sentido de eliminar el marco, dado que en el plano la simbología son únicamente cruces.

18. En relación a la viñeta y el plano, se solicita corregir lo siguiente:



- Homologar el tamaño de todos los cuadros que indican el achurado de cada zona y subzona.



- Mejorar la posición de la toponimia para evitar superposición de ellas.
- Corregir la posición de la toponimia, de forma tal que no se superponga o ni entorpezca la delimitación de polígonos.
- Corregir la superposición del límite poligonal para cualquier elementos, dado que dificulta la lectura del plano.



- V. En atención a lo anterior, se detiene el plazo de la SEREMI para pronunciarse en el caso. Se devuelven los antecedentes y se solicita a la Municipalidad aclarar y/o corregir en un plazo máximo de 20 días las observaciones realizadas. Posteriormente, se retomará el proceso de revisión de la modificación en comento por parte de esta Secretaría Ministerial en el saldo de tiempo que queda, y una vez que reingresen el expediente corregido.
- VI. Se debe considerar que además de generar efectivamente las correcciones, complementaciones y mejoras señaladas, el reingreso del expediente debe estar acompañado de una minuta que exponga cómo se acogió cada observación. Si por las presentes observaciones el Municipio quisiera aclarar dudas, podrá coordinar una reunión contactándose con la profesional Angélica Sáez Alfaro, correo electrónico [asaeza@minvu.cl](mailto:asaeza@minvu.cl), o al teléfono +56 2 29014948.

Saluda atentamente a usted,



**BORIS GOLPP ROJAS**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

*FKS / EGB / ASA / fpm*

- Incluye
- Circular Ord. N° 0781 de fecha 13.10.2009 (DDU - Específica N° 49/2009).
  - Ord. N° 0651 de fecha 04.10.2011, de la Jefa de la División de Desarrollo Urbano.
  - Ord. N° 0049 de fecha 04.02.2013, de la Jefa de la División de Desarrollo Urbano (S).
  - Circular Ord. N° 0054, fecha 05.02.2018, (DDU 398). Extracto páginas 103 a 108.
  - Copia de artículos 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 2.1.35, 2.1.36., 2.1.37. de la OGUC.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario  
Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Archivo.  
ASA (12.06.2019)



DDU – ESPECÍFICA N° 49 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0781 /

MAT.: Normas aplicables a construcciones en subterráneos.

**NORMAS URBANÍSTICAS, USOS DE SUELO; PLANIFICACIÓN URBANA, PLAN REGULADOR COMUNAL.**

SANTIAGO, 13 OCT. 2009

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante consultas en relación con las competencias que tienen los planes reguladores comunales respecto del uso de suelo en el subsuelo y las limitaciones o restricciones que pueden establecer a las construcciones en subterráneo, se ha estimado necesario impartir instrucciones para la correcta aplicación de la normativa asociada.

2. Al respecto, se debe informar que actualmente la normativa de urbanismo y construcciones no establece disposiciones especiales aplicables al "subsuelo", concepto que por lo demás no puede homologarse al de "piso subterráneo", definido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Según lo anterior, los Planes Reguladores Comunales no están facultados para establecer usos de suelo diferenciados para el subsuelo, debiendo los usos de los pisos subterráneos, ser compatibles con los que el Plan permita en la zona en que se emplace la edificación.

3. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Ley N° 19.425, que introdujo modificaciones a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, en lo relativo al subsuelo de los **bienes nacionales de uso público**, que en su artículo transitorio dispone lo siguiente:

*"Mientras no se incorpore el uso del subsuelo de los bienes nacionales de uso público a los planos reguladores, la municipalidad respectiva podrá otorgar concesiones sobre ellos conforme a lo dispuesto en el artículo 32 bis de la ley No. 18.695, previo informe favorable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la correspondiente Secretaría Regional Ministerial.*

*El informe se entenderá favorable si a los 90 días de solicitado no ha sido evacuado."*

4. Con respecto a las limitaciones o restricciones a las construcciones en subterráneo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sólo permite a los Planes Reguladores Comunales, en su artículo 2.6.3., inciso trece, establecer normas de distanciamiento o zonas inexcavadas.

En aquellos casos en que el Plan Regulador Comunal no haya contemplado este tipo de normas, le serán aplicables las disposiciones contempladas en el mencionado artículo, numeral 1.

Saluda atentamente a usted,



**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ / MEBP / AV

1618 (71-8)

DISTRIBUCION.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales, todas las regiones
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesoras Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU, Ley 20.285, artículo 7, letra g.

ORD. N° 0651

ANT.: Su Oficio Ord. N° 1194 de 03.08.2011

MAT.: Art. 145 LGUC sobre cambio de destino.

SANTIAGO, 04 OCT. 2011

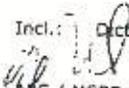
A : DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA (S)

DE : JEFA DIVISION DESARROLLO URBANO

1. Mediante su Oficio del antecedente solicita a esta División aclarar el procedimiento a aplicar -y los antecedentes exigibles para ello- cuando se trate de cambiar el destino de una propiedad - de equipamiento al de vivienda - dado que ese procedimiento no estaría señalado en el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. Respecto al caso de su consulta, cúmplenos señalar previamente que conforme a lo dispuesto por el artículo 145 antes citado, sólo los inmuebles construidos o que se construyan para viviendas, conforme a los correspondientes permisos, requerirán de la autorización de cambio de destino de la municipalidad respectiva cuando se desee destinarlos a otro uso.
3. En ese sentido, si la construcción a la que se refiere la Dirección de Obras Municipales de Vitacura hubiera estado destinada originalmente a vivienda, y mediante un cambio de destino, pasó a ser Jardín Infantil, le sería aplicable lo que dictaminó la Contraloría General de la República, en su dictamen N° 61038 de 2008, que se adjunta para conocimiento. En él se señala que *"aplicando el principio establecido en el dictamen N° 21.018, de 1983, una vez otorgada la autorización de cambio de destino de un inmueble, la naturaleza del bien raíz de que se trata varía, en el sentido de que su uso deja de ser habitacional y, desde ese momento, es posible destinarlo a otras finalidades -que sean concordantes, por cierto, con el uso del suelo que establezca el respectivo instrumento de planificación territorial-, de manera que, una vez obtenida la referida autorización, no será necesario solicitarla nuevamente en el evento de que, luego, se quiera cambiar, otra vez, el uso específico del inmueble."*
4. Si el caso no fuere el analizado por la Contraloría, y la edificación hubiera nacido como Jardín Infantil, en opinión de esta División de Desarrollo Urbano, bastaría con tramitar el tipo de autorización o permiso que se requiera, esto es, obra menor, ampliación, u otro.

Saluda atentamente a Ud.

  
**PILAR GIMÉNEZ CELIS**  
Jefa División Desarrollo Urbano

Incl.:  Dictamen N° 61038 de 2008, de la Contraloría General de la República.

APC / MEBP / RLP  
1849 (29 - 8)

Art. 145 LGUC. Procedimiento de cambio de destino de una edificación cuyo destino no es vivienda

**DISTRIBUCIÓN**

1. Sra. Directora de Obras Municipales de Vitacura (S).
2. Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
3. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
4. Departamento de Planificación y Normas Urbanas DDU.
5. Oficina de Partes D.D.U.



ORD. N° 0049

ANT.: Ord. N° 1623 de 12.11.2012, Director de Obras Municipales de San Bernardo.

MAT.: Artículo 5.1.4. N° 4 OGUC. Cambio de Destino.

SANTIAGO, 04 FEB. 2013

**A : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE SAN BERNARDO**

**DE : JEFA DIVISION DESARROLLO URBANO (S)**

1. Mediante la presentación de antecedente, y conforme al N° 4 del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, consulta a esta División si una edificación -con permiso de edificación y recepción definitiva- para la que se requiere cambio de destino, además de cumplir con el uso de suelo, las normas de seguridad establecidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas que para el nuevo uso que señale esa Ordenanza General y el respectivo el Instrumento de Planificación Territorial, también debe cumplir con el resto de normas urbanísticas señaladas en el respectivo instrumento de planificación territorial para la zona donde se encuentra emplazada esa edificación que cambia de destino.
2. Respecto de su consulta es posible informar previamente que el inciso segundo del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere. De lo anterior, es posible deducir previamente que la autorización cambio de destino puede conllevar o no obras de edificación, y si éstas fuesen requeridas, deberán contar con el permiso del Director de Obras Municipales además de la respectiva autorización.
3. Según lo antes señalado, y conforme al inciso segundo del numeral 4° del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General -que reglamenta el citado artículo 145- si para el mencionado cambio de destino se requiere obras en la edificación que cambia de destino, se deberá acompañar los antecedentes que para cada caso corresponda según se indican en el Capítulo 1 del Título 5 de esa Ordenanza General. En cambio, si no se requiere efectuar obras en la respectiva edificación, pues ésta es suficiente para recibir el nuevo uso, no será necesario, ni se ajusta de derecho, exigir a esa edificación otros cumplimientos como serían aquellos establecidos en el plan regulador, distintos de los considerados en la autorización de cambio de destino, máxime si dicha edificación cuenta con permiso y recepción definitiva.



Saluda atentamente a Ud.  
**ANGELA PRADO CONCHA**  
Jefa División Desarrollo Urbano  
Subrogante

2.  
RLP  
1331 (92 - 6)

**DISTRIBUCIÓN**

1. Sr. Director de Obras Municipales de San Bernardo.
  2. Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
  3. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
  4. Departamento de Planificación y Normas Urbanas ODU.
  5. Oficina de Partes D.D.U.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Av. Bernardo O'Higgins N° 924, Santiago



DDU – ESPECÍFICA N° 49 / 2009

CIRCULAR ORD. N° 0781 /

**MAT.:** Normas aplicables a construcciones en subterráneos.

**NORMAS URBANÍSTICAS, USOS DE SUELO; PLANIFICACIÓN URBANA, PLAN REGULADOR COMUNAL.**

**SANTIAGO, 13 OCT. 2009**

**DE :** JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

**A :** SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante consultas en relación con las competencias que tienen los planes reguladores comunales respecto del uso de suelo en el subsuelo y las limitaciones o restricciones que pueden establecer a las construcciones en subterráneo, se ha estimado necesario impartir instrucciones para la correcta aplicación de la normativa asociada.

2. Al respecto, se debe informar que actualmente la normativa de urbanismo y construcciones no establece disposiciones especiales aplicables al "subsuelo", concepto que por lo demás no puede homologarse al de "piso subterráneo", definido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Según lo anterior, los Planes Reguladores Comunales no están facultados para establecer usos de suelo diferenciados para el subsuelo, debiendo los usos de los pisos subterráneos, ser compatibles con los que el Plan permita en la zona en que se emplace la edificación.

3. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Ley N° 19.425, que introdujo modificaciones a la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, en lo relativo al subsuelo de los **bienes nacionales de uso público**, que en su artículo transitorio dispone lo siguiente:

*"Mientras no se incorpore el uso del subsuelo de los bienes nacionales de uso público a los planos reguladores, la municipalidad respectiva podrá otorgar concesiones sobre ellos conforme a lo dispuesto en el artículo 32 bis de la ley No. 18.695, previo informe favorable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la correspondiente Secretaría Regional Ministerial.*

*El informe se entenderá favorable si a los 90 días de solicitado no ha sido evacuado."*

4. Con respecto a las limitaciones o restricciones a las construcciones en subterráneo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sólo permite a los Planes Reguladores Comunales, en su artículo 2.6.3., inciso trece, establecer normas de distanciamiento o zonas inexcavadas.

En aquellos casos en que el Plan Regulador Comunal no haya contemplado este tipo de normas, le serán aplicables las disposiciones contempladas en el mencionado artículo, numeral 1.

Saluda atentamente a usted,



**LUIS EDUARDO BRESCHIANI LECANNELIER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ / MEBP / JAA

1618 (71-6)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales, todas las regiones
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU, Ley 20.285, artículo 7, letra g.

Tratándose de terminales y depósitos de vehículos, igualmente se podrá establecer la altura máxima y porcentajes mínimos de transparencia de los cierros hacia las propiedades vecinas y hacia el espacio público.<sup>77</sup>

**EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN.**

A continuación se exponen diversos ejemplos asociados a la definición de normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación explicadas en los literales precedentes:

**■ Zona A**

**Normas de subdivisión y/o edificación:**

- **Sistema de agrupamiento** : Aislado
- **Coefficiente de constructibilidad** : 1.5
- **Coefficiente de ocupación de suelo** : 0.5
- **Superficie de subdivisión predial mínima** : 1.000 m<sup>2</sup>
- **Altura máxima de edificación** : 21 m - 7 pisos<sup>78</sup>

**■ Zona B**

**Normas de subdivisión:**

- **Superficie de subdivisión predial mínima** : 800 m<sup>2</sup>
- **Superficie predial mínima** : 400 m<sup>2</sup>  
(para usos residenciales)  
: 800 m<sup>2</sup>  
(para usos no residenciales)

**Normas de edificación:**

- **Sistema de agrupamiento** : Aislado, Continuo
- **Coefficiente de constructibilidad** : 2
- **Coefficiente de ocupación de suelo** : 0.8
- **Altura máxima de edificación** : 21 m - 7 pisos
- **Altura máxima de edificación continua** : 7 m - 2 pisos
- **Densidad Bruta Máxima** : 500 Hab./Ha

**■ Zona C**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m <sup>2</sup>
Densidad bruta máxima	500 Hab/Ha
Altura máxima de edificación	21 m - 6 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m
Coefficiente de ocupación de suelo	1
Coefficiente de constructibilidad	2,5
Sistema de agrupamiento	Continuo y aislado sobre continuo.
Profundidad máxima de edificación continua	7 m
Rasantes.	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.

<sup>77</sup> Acorde a lo dispuesto en el artículo 4.13.7 de la OGUC.

<sup>78</sup> Si se define en metros y además en N° de pisos, los proyectos deberán cumplir ambas.

<i>Distanciamiento</i>	<i>Según lo dispuesto en la O.G.U.C.</i>
<i>Adosamientos</i>	<i>Longitud: Según OGUC Distancia mínima a la línea de edificación: 10 m.</i>
<i>Ochavos</i>	<i>Según lo dispuesto en la O.G.U.C.</i>
<i>Cierros</i>	<i>Los cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones declaradas como tal, deberán tener una altura no inferior a 3 m, y un 80% de transparencia</i>

### 3.2.1.3. Incentivos en las normas urbanísticas

Con fecha 15.10.2016 se publicó en el Diario Oficial la Ley 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público. Si bien esta iniciativa legal ha sido conocida principalmente por sus alcances en términos de la definición de una nueva regulación aplicable a la forma en que los proyectos deben mitigar respecto a las externalidades generadas y aportar al espacio público, resulta importante destacar que también incluye importantes modificaciones en materia del ámbito de acción de los instrumentos de planificación territorial, tanto de nivel intercomunal como comunal.

En ese contexto, cabe hacer presente que el nuevo artículo 184 introducido a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, expresa lo que sigue:

*"Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana.*

*El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173 de la L.G.U.C.*

*La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley, por corresponder también a beneficios tales como los de fusión de lotes y los asociados a conjunto armónicos, en atención al imperativo de que estos no se pueden adicionar o superponer."*

De la lectura de la disposición antes transcrita, es posible inferir lo siguiente:

- Los planes reguladores comunales pueden otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicables respecto de todo o parte de su territorio.
- Dichos incentivos de normas urbanísticas, se encuentran condicionados a las siguientes situaciones:
- Desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes

- Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos
- Instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público
- Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana.

Sin lugar a dudas, lo antes referido constituye un avance significativo en la normativa de urbanismo y construcciones, y fundamentalmente en las herramientas con las que cuentan los planes reguladores comunales para materializar sus objetivos de planificación.

Cabe hacer presente que si bien diversos instrumentos de planificación vigentes, contemplaban disposiciones de estas características, estas carecían del debido sustento legal, situación que ya había sido advertida por la Contraloría General de la República, en dictámenes tales como N°s 26.973 y 27.995 de 2016 y N°82.539 de 2014.

Siendo así, cabe añadir que aunque los alcances de las disposiciones del nuevo artículo 184 de la LGUC, implicarán adecuaciones en la OGUC o la emisión de circulares que orienten su aplicación, conforme al criterio vertido por la CGR en sus dictámenes 35.718 de 2008 y 78.815 de 2010, *"la circunstancia de no haberse publicado el reglamento (...) no debe impedir que se cumpla con la voluntad del legislador"*, en este caso referida a que los planes reguladores comunales contemplen incentivos normativos en las circunstancias ya analizadas.

Ratifica el criterio antes sostenido, lo señalado por la División de Desarrollo Urbano en la reciente Circular Ord. N°0129 de fecha 04.04.2017 - DDU 347 - en la que se expresa en su punto 3 lo que sigue:

*"Considerando que, a diferencia de la reglamentación que hace operativos los aportes y las mitigaciones directas, el mencionado artículo 184 de la LGUC se encuentra plenamente vigente, y en tal sentido, los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) que estén en proceso de elaboración, podrán incluir incentivos en las normas urbanísticas siempre y cuando se desarrollen en apego a los propósitos establecidos en dicho artículo"*

En síntesis, resulta relevante que en el marco del desarrollo del Plan Regulador se incorporen, según corresponda, disposiciones que permitan incentivos normativos que permitan el logro de los objetivos y lineamientos de desarrollo urbano que se formulen, permitiendo de esta forma la construcción de un instrumento de planificación dinámico y acorde a los requerimientos actuales y futuros de la comuna.

Cabe señalar que disposiciones de estas características permitirían la implementación de normas que promuevan un desarrollo urbano equilibrado, promoviendo la materialización de obras de infraestructura necesarias para la comuna, como así también de localización de vivienda social con mejores niveles de accesibilidad y equidad.

Asimismo lograrían dotar de mayor autonomía a las comunas respecto de la regulación urbana aplicable en ellas, evitando que normas de aplicación general como incrementos de constructibilidad o altura que suelen detonar conflictos urbanos, se apliquen por sobre las regulaciones de carácter local contenidas en el Plan Regulador. Lo anterior considerando que acorde lo dispone el citado artículo 184 la aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC.

Siendo así se exponen a continuación, algunos ejemplos de aplicación de incentivos urbanísticos enmarcados en las situaciones previstas en el referido artículo 184 de la LGUC.

**Ejemplo 1**

□ 1. Zona XX

Normas de subdivisión y edificación

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	2000 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	40 Hab/Ha
<i>Altura máxima de edificación</i>	7 m - 2 pisos
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0,3
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	0,6
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Rasantes.</i>	70°
<i>Distanciamiento</i>	4 m.
<i>Adosamientos</i>	OGUC

Cuando se encuentre ejecutado el Parque Comunal X, los proyectos que se desarrollen en esta zona podrán acceder a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	500 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	380 Hab/Ha
<i>Altura máxima de edificación</i>	28 m - 8 pisos
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0,6
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	1,5
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado - Continuo
<i>Rasantes.</i>	70°
<i>Distanciamiento</i>	6 m.
<i>Adosamientos</i>	Se prohíbe para el uso habitacional

**Ejemplo 2:**

□ 1. Zona XX

b. Normas de subdivisión y edificación

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	2500 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	20 Hab/Ha
<i>Altura máxima de edificación</i>	7 m - 2 pisos
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0,3
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	0,6
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Rasantes.</i>	70°

<b>Distanciamiento</b>	4 m.
<b>Adosamientos</b>	OGUC

Cuando se encuentren materializadas las vías *Proyectada 3* y *Proyectada 5*, los proyectos que se desarrollen en esta zona podrán acceder a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>Densidad bruta máxima</b>	500 Hab/Ha
<b>Altura máxima de edificación</b>	35 m - 10 pisos
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0,6
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	2
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Rasantes.</b>	70°
<b>Distanciamiento</b>	8 m.
<b>Adosamientos</b>	Se prohíbe para todos los usos excepto vivienda

#### **Ejemplo 3:**

##### **□ Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Cuando se encuentre ejecutado el ensanche de la Vía Existente 9, los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad de la zona XX podrán incrementarse en un 20%. Igualmente la densidad bruta máxima se incrementará en un 30%.*

#### **INCENTIVOS ASOCIADOS A LA MATERIALIZACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

#### **Ejemplo 1:**

##### **□ Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Los proyectos asociados a crecimiento urbano por extensión o densificación que contemplen el mejoramiento de equipamientos sociales y deportivos municipales identificados en la cartera priorizada de la Municipalidad, equivalente en un 10% del avalúo del predio del proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima en un 20%.*

#### **Ejemplo 2:**

##### **□ Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Los proyectos que consulten cesiones gratuitas de terrenos que representen al menos un 8% de la superficie del predio y estén destinados a la localización de equipamientos de clase educación o salud, podrán incrementar la densidad bruta máxima de la zona en un 30%.*

INCENTIVOS ASOCIADOS A CONDICIONES QUE INDUZCAN O COLABOREN EN EL MEJORAMIENTO DE LOS NIVELES DE INTEGRACIÓN SOCIAL URBANA.

**Ejemplo 1:**

▣ **1. Zona XX**

**b. Normas de subdivisión y edificación**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	800 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	100 Hab/Ha
<i>Altura máxima de edificación</i>	14 m - 4 pisos
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0,3
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	0,6
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Rasantes.</i>	70°
<i>Distanciamiento</i>	4 m.

Los proyectos de vivienda que contemplen al menos un 30% de unidades destinadas a ser adquiridas u ocupadas con subsidio del Estado, podrán acceder a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro.

Dichas viviendas deberán quedar sujetas, mediante escritura pública, a la prohibición de ser transferidas a personas que no cancelen total o parcialmente el precio de la misma, con el subsidio correspondiente.

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	200 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	420 Hab/Ha
<i>Altura máxima de edificación</i>	21 m - 6 pisos
<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0,6
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	1,5
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado-Pareado-Continuo
<i>Rasantes.</i>	70°
<i>Distanciamiento</i>	3 m.

**Ejemplo 2:**

▣ **Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Los proyectos que consulten un porcentaje no inferior a 20% del total de viviendas del proyecto destinadas a beneficiarios de programas de subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de sectores vulnerables, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad de la zona en un 30%.*

*Las viviendas asociadas al referido porcentaje mínimo sólo podrán ser enajenadas al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, lo que será consignado en la escritura pública correspondiente.*

### CAPITULO 3 DE LOS TRAZADOS VIALES URBANOS

**Artículo 2.3.1.** La red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo.

Para los fines previstos en el inciso anterior, los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de este mismo Capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos.<sup>1</sup>

En cada caso, los Planes Reguladores Comunales o Seccionales deberán considerar, además de las disposiciones técnicas propias de la ingeniería de tránsito, los conceptos urbanísticos que guían el desarrollo de los distintos sectores de las comunas y sus barrios, las características de las actividades urbanas que se emplazan en los bordes de las vías y la dotación de infraestructura prevista.<sup>2</sup>

Para efectos de la aplicación del artículo 2.1.36. de esta Ordenanza, en los casos en que el Plan Regulador no haya clasificado la totalidad de la red vial pública, se aplicarán supletoriamente los criterios que se establecen en el artículo 2.3.2. en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales. Dicha información deberá ser consignada en el Certificado de Informaciones Previas.<sup>3</sup>

De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos.<sup>4</sup>

**Artículo 2.3.2.**<sup>5</sup> Atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, se clasifican en expresa, troncal, colectora, de servicio y local. Los criterios a considerar para su definición son los siguientes:<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 2º.

<sup>2</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

<sup>3</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, agrega inciso cuarto.

<sup>4</sup> Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, reemplaza inciso quinto.

<sup>5</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, artículo nuevo número.

<sup>6</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye enunciado.

**5. Vía local:**

- a) Su rol es establecer las relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda.
- b) Su calzada atiende desplazamientos a cortas distancias. Ausencia de continuidad funcional para servicios de transporte. Velocidad de Diseño entre 20 y 30 km/h.
- c) Tiene capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares.
- d) Flujo de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.
- e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a los pasajes.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.
- g) Presenta alto grado de accesibilidad con su entorno.
- h) Permite estacionamiento de vehículos en su calzada.
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 11 m. <sup>1</sup>
- j) El ancho mínimo de su calzada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.<sup>2</sup>
- k) Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho. Cuando su longitud sea inferior a 50 m podrán tener hasta 1 m menos las medidas contempladas en las letras j) e i) precedentes.<sup>3</sup>
- l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2 m de ancho mínimo.

4

<sup>1</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>2</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

<sup>3</sup> Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye letra k).

<sup>4</sup> Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina letra m)

2. Deberán contemplar elementos de segregación según la velocidad de diseño de la vía en que se emplazan, de acuerdo al siguiente detalle:
  - a) En vías con velocidades de diseño mayores a 50 km/h la ciclovia requerirá segregación física, que consistirá en una franja demarcada de seguridad de mínimo 50 cm de ancho, en cuyo eje se dispondrán elementos separadores que impidan su invasión lateral por vehículos motorizados, pero que permitan su atraveso a los vehículos a energía humana que transitan por la ciclovia. Los separadores deberán inscribirse en una envolvente definida por ángulos de 45° aplicados en los bordes de la franja de seguridad y un plano paralelo al pavimento de la calzada a 50 cm de altura; deberán tener características geométricas y de materialidad que minimicen los efectos sobre los usuarios de la ciclovia en caso de caídas y deberán tener elementos reflectantes y ser preferentemente desmontables, para permitir la mantención de la calzada.
  - b) En vías con velocidades de diseño entre 30 y 50 km/h la ciclovia requerirá sólo una segregación visual, que consistirá en una franja demarcada de seguridad de entre 30 y 50 cm de ancho, en cuyo eje se dispondrán tachas o tachones viales reflectantes a una distancia no mayor a 1 m entre sí.
  - c) Las vías con velocidad de diseño inferior a 30 km/h no requerirán ciclovías segregadas.<sup>1</sup>

**Artículo 2.3.3.** Las vías de uso público para la circulación peatonal, se definirán considerando las siguientes características:

1. **Pasajes en general.** Están destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos.

Para que una vía sea considerada como pasaje, deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, medidos entre líneas oficiales, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Ancho de Vía entre Líneas Oficiales	Ancho de Calzada	Distancia mínima entre Línea Oficial a calzada	Largo máximo Pasaje sin salida	Pasaje con salida
Mínimo 8 metros	Entre 3,5 y 4,5 metros	2,25 metros	50 metros	100 metros

<sup>1</sup> Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, agrega artículo.

Los pasajes sin salida corresponden a aquellos a los cuales se accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua y contemplan en el otro extremo una área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 metros.

Los pasajes con salida corresponden a aquellos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.

Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.<sup>1</sup>

2. **Pasajes en pendiente elevada:** Son vías de uso público exclusivamente para la circulación peatonal ejecutadas en terrenos de pendiente promedio superior a 20%. Deben tener un ancho entre líneas oficiales no inferior a 4 m, con una faja pavimentada de un ancho no menor a 1,2 m dispuesta como escala, rampa o combinación de ambas.

Deben tener pendientes no superiores a 60% para el caso de escaleras y de hasta 15% para las rampas.

Donde se requiere encauzar aguas lluvias se deberá consultar badenes longitudinales para su encauzamiento.<sup>2</sup>

**Artículo 2.3.4.** El ancho mínimo entre líneas oficiales con que se deben proyectar los distintos tipos de vías públicas vehiculares y peatonales, con motivo de la urbanización de terrenos, será el que indique el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o, en caso de no contemplarlo, el que se señala en la siguiente tabla:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 183 - D.O. 22.03.05; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza numeral 1.

<sup>2</sup> Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; reemplaza artículo.

<sup>3</sup> Modificado por D.S. 89 - D.O. 29.07.98; por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; reemplaza artículo.

**Artículo 2.1.35.** Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, de acuerdo al número de personas contemplado según carga de ocupación y al tipo de vía existente que enfrentan. Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se entenderá como vía existente aquella vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.<sup>1</sup>

**Artículo 2.1.36.** Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:<sup>2</sup>

1. **Equipamiento Mayor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.<sup>3</sup>
2. **Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.<sup>3</sup>
3. **Equipamiento Menor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.<sup>3</sup>
4. **Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.<sup>4</sup>

<sup>5</sup>

Los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico señalado en este artículo, al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13 de esta Ordenanza.

Por otra parte, las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.<sup>6</sup>

**Artículo 2.1.37.** Los Instrumentos de Planificación Territorial contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción.

En predios que enfrenten vías expresas o troncales, los citados instrumentos preferentemente admitirán, dos o más tipos de uso de suelo, distintos del uso Espacio Público.

<sup>1</sup> Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 183 - D.O. 22.03.05; por D.S. 193 - D.O. 13.01.06; por D.S. 25 - D.O. 21.11.12; por número 6. del D.S. 1 - D.O. 12.12.13; D.S. 1 de 2013 derogado por D.S. 33 - D.O. 08.04.14.

<sup>2</sup> Modificado por letra a) del número 7. del D.S. 1 - D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 - D.O. 08.04.14.

<sup>3</sup> Modificado por letra b) del número 7. del D.S. 1 - D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 - D.O. 08.04.14.

<sup>4</sup> Modificado por letra c) del número 7. del D.S. 1 - D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 - D.O. 08.04.14.

<sup>5</sup> Modificado por letra d) del número 7. del D.S. 1 - D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 - D.O. 08.04.14.

<sup>6</sup> Modificado por D.S. 284 - D.O. 20.12.06; por D.S. 33 - D.O. 20.04.02; por D.S. 157 - D.O. 17.10.02; por D.S. 259 - D.O. 16.03.04; por D.S. 10 - D.O. 23.05.08, reemplaza artículo.