



I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A	
SECRETARÍA MUNICIPAL	
CENTRAL DE DOCUMENTACIÓN	
INGRESO	
RECIBIDO:	01 FEB 2019
HORA:	15:08
FOLIO:	620

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 166 - 2019

Ingreso N° 0103318 de fecha 04.10.2018

ORD. N° 485 /

**ANT.:** Su ORD. N° A 1200/2658 de fecha 01.10.2018.

**MAT.:** ÑUÑO A: Informa observaciones por revisión preliminar del expediente de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal (Art. 2.1.12 OGUC).

**SANTIAGO, 30 ENE 2019**

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

**A : SR. ANDRES SARHI TROY  
ALCALDE - MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A**

1. Mediante documento mencionado en el Antecedente, se recibió en esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, un expediente del proyecto de Modificación N°18 al Plan Regulador Comunal, PRC, de Ñuñoa, para revisión preliminar, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.12 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). El proyecto se encuentra desarrollado y se estaría realizando el proceso de aprobación, según lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y los artículos 2.1.10 y 2.1.11 de la OGUC.

Los documentos recibidos comprenden los antecedentes técnicos, correspondientes a Memoria Explicativa de 105 páginas, sin anexos, Texto de la Ordenanza Local con las propuestas de cambios, de 74 páginas, Copia impresa de Presentación Primera Audiencia Pública, de 46 páginas, y Plano PRCÑ AU-31.

2. Revisados los documentos remitidos sobre el proyecto de Modificación N° 18 al PRC de Ñuñoa, se puede señalar lo siguiente:
  - 2.1. En relación a la Memoria Explicativa:
    - a. Se debe considerar que la presente modificación no reemplaza el PRC vigente, sino que solo lo modifica en parte, por lo cual se debe evaluar la profundidad y extensión que se le dará a la Memoria Explicativa, (ME), para no extenderla innecesariamente, dado que ella básicamente debe contener los fundamentos del proyecto de modificación. Tener eso presente en futuras modificaciones. Asimismo considerar que en la ME se debe indicar si la modificación propuesta incide en las materias de los estudios complementarios, como el del equipamiento comunal, el de riesgos y protección ambiental, el de capacidad vial, así como en el estudio de factibilidad de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, justificando si fuera el caso, la no presentación de estudios nuevos en dichas materias, por mantenerse vigentes las condiciones reseñadas en los estudios correspondientes a instancias de planificación anteriores.
    - b. En cuanto a reparos de contenido del texto tenido a la vista, se puede señalar que se deberá revisar y corregir los conceptos utilizados, donde corresponda, ajustándolos a lo que dispone la normativa vigente, por ejemplo, al referirse al "patrimonio" se debe indicar "recursos de valor patrimonial cultural". También si se quiere hacer referencia general a un PRC y sus componentes, se deben nombrar todos los elementos que corresponden, según la LGUC y la OGUC.
    - c. Al referirse al PRC y sus modificaciones se indica que son 17 de ellas, pero parecen estar descritas solo 8. Se sugiere dar las referencias administrativas y legales de cada una, incluyendo la enumeración correlativa de todas ellas y una breve relación de sus contenidos o sectores involucrados, a fin de tener claridad de la evolución del instrumento de planificación comunal, ante cada iniciativa de modificación del instrumento. Aclarar la

- referencia a una "Ordenanza refundida", así como también a las densidades establecidas por el PRMS, con su margen de tolerancia.
- d. Aclarar el punto 1.8 del texto, indicado como "equipamiento y usos de suelo", donde se mezclan temas, como uso de suelo de equipamiento, sus clases y escalas.
  - e. Al indicar que en julio 2018 se hicieron cambios de contenido a la propuesta de modificación, señalar si se había iniciado o no a esa data el proceso aprobatorio de la misma.
  - f. Aclarar si en materia de planimetría se reemplaza un plano completo o varios. Indicar cuál sería la situación a este respecto.
  - g. Se debe considerar que las disposiciones vigentes en materia de planificación indican que las normas urbanísticas se deben establecer por zonas o sub zonas, no por usos de suelo. Mismo criterio ha sido informado en reiteradas oportunidades por la Contraloría General de la República. Revisar y replantear la propuesta de normas urbanísticas de las nuevas zonas.
  - h. En el tema de "áreas de protección de recursos de valor natural", aparece información incompleta en el primer cuadro y en general es poco claro en su contenido y redacción, por lo que se deberá revisar y corregir lo que corresponda.
  - i. En el tema de "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural", referirse a las disposiciones que originan los distintos tipos de ellas, sin la mención de lo cual aparece información incompleta, sin el contexto normativo que las origina. En general faltan referencias de la ubicación o dirección de cada uno de ellos.
  - j. En cuanto a las zonas restringidas, las descripciones son poco claras e incompletas. Lo mismo ocurre con los textos relativos al uso del subsuelo y a los predios remanentes.
  - k. La conservación de árboles valiosos no es materia a ser normada por el PRC.
  - l. En cuanto a reparos formales al texto tenido a la vista, se puede señalar que se deberá revisar y corregir aspectos de edición y redacción, concordancia de género y número, ajustando y completando el texto de la Memoria Explicativa en todo lo que corresponda, haciendo claridad de lo que es explicativo y lo que corresponde a transcripciones de textos de la propuesta de modificación a la Ordenanza Local.
  - m. Se debe tener presente que el texto de la Memoria se tendrá que ajustar a los cambios que se puedan hacer al texto aprobatorio, si fuera el caso, y viceversa.
- 2.2. En cuanto al Texto Aprobatorio u Ordenanza presentada:
- a. No es clara la fórmula usada por el municipio en cuanto a la modificación de la Ordenanza Local, pues el texto tenido a la vista bien puede ser un documento de trabajo, donde en un texto de "resumen compilado" de la normativa local vigente se marca con color los cambios que se propone introducir. O bien el texto presentado podría ser una propuesta de modificación del texto completo de la Ordenanza Local. Definido o aclarado lo anterior por el municipio, se podrá revisar en detalle y formular las observaciones que procedan, pues podrían ser diferentes según el enfoque de la modificación.
  - b. En todo caso falta el texto aprobatorio que indique justamente que es lo que se aprueba, que se cambia, como y donde. En general en cuanto a las modificaciones que se introduzcan a la Ordenanza, se puede señalar que se deberá velar por la precisión, claridad, consistencia y coherencia de las disposiciones que se están proponiendo.
- 2.3. En cuanto al plano de la modificación:
- a. El "Plano Propuesta Modificación N° 18 al PRC Situación Que Se Modifica julio 2018", identificado con la sigla PRCÑ AU-31 grafica todo el territorio comunal, con la zonificación correspondiente, lo que es un área mayor a la involucrada en la iniciativa de modificación. Se debe tener presente que tratándose de una modificación parcial, en el plano normativo a incluir se debe graficar dos situaciones, la existente y la que se aprueba, con la normativa vigente por una parte, y con la que se modifica donde corresponda, según la iniciativa que se está tramitando; o bien puede aparecer con la normativa vigente de los polígonos del área afecta a modificación y el resto del área del plano con la información del plano base solamente. El plano presentado parece reemplazar la versión anterior, en su totalidad, pero eso no se explicita, por lo que se deberá aclarar.
  - b. Se deberá revisar la gráfica del plano y la de la simbología. Esta gráfica debe indicarse con simbología clara en cuanto a las líneas y límites que sean pertinentes, debiendo ser concordante la gráfica de la simbología con la del plano, lo que no es claro que sea así en el plano tenido a la vista. Se deberá ordenar la simbología en sus temáticas y conceptos. Se deberá completar la información relativa a la georreferenciación del plano. Se debe poner un título al cuadro ubicado entre la viñeta y el plano.
- 2.4. En relación al tema ambiental y a la evaluación de este aspecto, se deberá indicar lo que corresponda en la Memoria Explicativa, si procede o no la Evaluación Ambiental Estratégica



de la iniciativa de planificación, o bien adjuntar copia del informe ambiental o de los documentos que den cuenta de las gestiones realizadas en la materia.

3. Habiéndose efectuado el análisis de contenido de los documentos recibidos, de la iniciativa de planificación comunal en curso en su municipio, y habiéndose detectado las observaciones que se han indicado en los puntos precedentes, en los distintos componentes del expediente técnico, corresponderá que el municipio corrija, aclare y resuelva los ajustes que sean pertinentes, para que la iniciativa sea clara, consistente y ajustada a las normas vigentes en la materia, que permita que el municipio desarrolle y/o complete el proceso aprobatorio correspondiente, remitiendo luego los antecedentes a esta Secretaría en las instancias que estipula la normativa vigente, primero para revisar e informar y luego para archivar estas iniciativas de planificación comunal.

Saluda atentamente a usted,

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

PKS / AVO / EGB / mmi

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario

C/c **Asesoría Urbana de Municipalidad de Ñuñoa**  
Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Ley de Transparencia art. 7/g.  
Archivo.  
EGB/21.01.2019