

Cumplimiento al Fallo

Rol 627-2019 de fecha 13/01/2023

Respecto al proceso de la Modificación N° 18 del PRCÑ aprobada mediante Decreto Alcaldicio N°1.167 de fecha 23/08/2019.



Introducción

- Decreto alcaldicio N° 1167 de fecha 23/08/2019, que aprobó la Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa → publicado en el Diario Oficial con fecha 30/08/2019.
- El 30/11/2019 comparecieron ante la Corte de Apelaciones de Santiago doña Mónica Echegaray Sepúlveda, Karem Quijano Ponce, Manuel Alejandro Rojas Morales, Paulina Andrea Aravena Guajardo, Elisa Castillo Ávalos, Néstor Eugenio Bigorra López, y Teresa Vergara López (Pablo Rojas Morales, Víctor Rojas Morales), interponiendo RECLAMO DE ILEGALIDAD en contra del Decreto Alcaldicio ya mencionado, por no corresponder parcialmente dicho texto con el aprobado por el COSOC.
- Rol 627-2019. Carátula “Quijano Ponce Karem y otros con Ilustre Municipalidad de Ñuñoa”.
- El 13/01/2023 se dictó SENTENCIA en la causa, quedando ejecutoriada (firme) el 01/03/2023. Comenzando a producir sus efectos a contar del día 02/03/2023.
- Con fecha 10/03/2023 se dicta el **Decreto Alcaldicio N° 511** que **“ACATA LOS EFECTOS DE LA SENTENCIA JUDICIAL”**. Se notifica a los litigantes con fecha 14/03/2023.
- Se ingresó Recurso de Reposición en tiempo y forma → Decreto Alcaldicio N° 653 de 04/04/2023.

Introducción

Ilegalidades reclamadas

- Falta de estudios.
- Textos discordantes.
- Condiciones higiene.
- Estudio factibilidad agua potable y alcantarillado.
- No respetar art. 43 LGUC.
- No respetar art. 44 y 45 LGUC.
- SEREMI plazos.
- SEREMI Atribuciones.
- Haber cedido a la SEREMI modificación.

Lo resuelto

- El fallo **deja sin efecto parcialmente el Decreto Alcaldicio N° 1.167 del 23/08/2019**, publicado en el Diario Oficial de 30/08/2019, que aprobó la Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal (PRC) de Ñuñoa.
- Sólo en cuanto, introdujo modificaciones tanto al **artículo 18**, como al **artículo 26**, este último, respecto de los cuerpos salientes **en las zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B**, del instrumento de planificación territorial.

Efectos

- **Anular** los artículos 18 y 26 en las partes que señala la Corte, volviendo a la regulación anterior.
- Explicar **detalladamente** las observaciones del **Ord. N° 2892 (14/07/2019)** complementado por el **Memorándum de 29/07/2019** del Dpto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura → 30 días.

COMPARATIVO

MODIFICACIÓN N°17 (18/05/2018)

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

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

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.

Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

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

No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

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

MODIFICACIÓN N°18 (23/08/2019)

Artículo 18.

Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

No se permitirán cambios de destino en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m.

Cronograma

CUMPLIMIENTO FALLO Nº18 Plan Regulador Comunal (PRC)

- ✓ **Envío de 217 Cartas Certificadas a las Organizaciones Sociales: 24 de marzo**
- ✓ **Exposición en el Hall: Hasta el 14 de Abril**
- ✓ **Aviso 1 diario- convocatoria: 31 de marzo**
- ✓ **Concejo Municipal Extraordinario: martes 4 de abril**
- ✓ **Aviso 2 diario- convocatoria: 6 de abril**

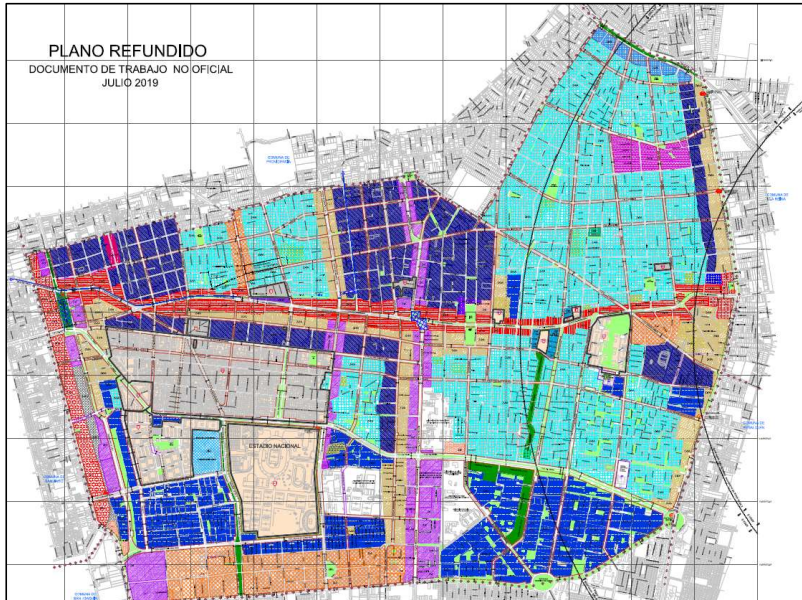
Audiencias Públicas: Establecimientos Educativos de la Comuna

- ✓ **1era Audiencia: Lunes 10 de abril 2023, 19:00hrs.
Colegio José Toribio Medina (Duble Almeyda 3493)**
- 2da Audiencia: Miércoles 12 de abril de 2023, 19:00hrs.
Liceo Brígida Walker (Lo Encalada #1101).**

Introducción

• ¿Qué es el Plan Regulador Comunal?

Instrumento de Planificación Territorial



Art. 43 – LGUC: “(...) El proyecto aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha secretaría ministerial dentro del plazo de sesenta días, contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos. (...)”

ESCALA	INSTRUMENTO	INSTITUCIONALIDAD
1 NACIONAL	PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO	MINVU
2 REGIONAL	PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO	SEREMI - MINVU + GORE - INTENDENTE
3 INTER-COMUNAL	PLAN REGULAR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	SEREMI - MINVU + GORE - INTENDENTE + CORE
4 COMUNAL	PLAN REGULADOR COMUNAL PLAN SECCIONAL	SEREMI - MINVU + MUNICIPIO

Cronología del proceso de la Mod. 18 PRCÑ

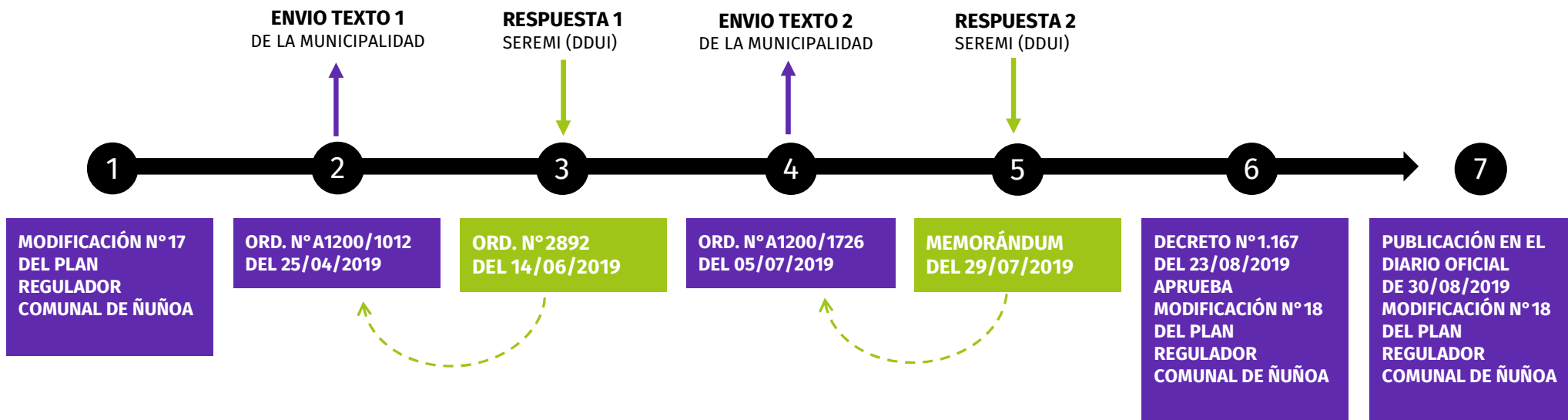
		Cronología Modificación N°18 PRCÑ																								
		2018												2019												
		Enero	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre					
2018	1		5																							
	2		19																							
	3		29																							
	4		29																							
	5			10																						
	6			17																						
	7			17																						
	8			del 18	al 16																					
	9				21																					
	10						1																			
	11						4																			
	12							6																		
	13							8																		
	14							17																		
	15							27																		
	16								18																	
2019	17								2																	
	18								8																	
	19								9																	
	20								del 9	a 18																
	21								15																	
	22								30																	
	23									26																
	24										27															
	25											9														
	26											17														
27											25															
28														14												
29														5												
30														29												
31																23										
32																30										
33																	13									
34																		17								

■ PARTICIPACIÓN CIUDADANA

FALLO ROL 627-2019

Cronología del proceso de la Mod. 18 PRCÑ

Respecto al fallo Rol 627-2019

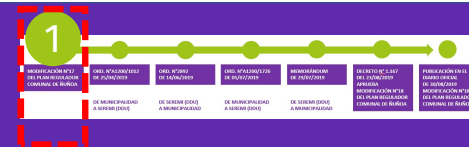


Artículo 18

De la Ordenanza del PRCÑ, documentos de la SEREMI y de Contraloría.



MODIFICACIÓN N°17 del PRC de Ñuñoa de fecha 18/05/2018 (ver pág. 10 y 11 de 52)



Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

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

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.

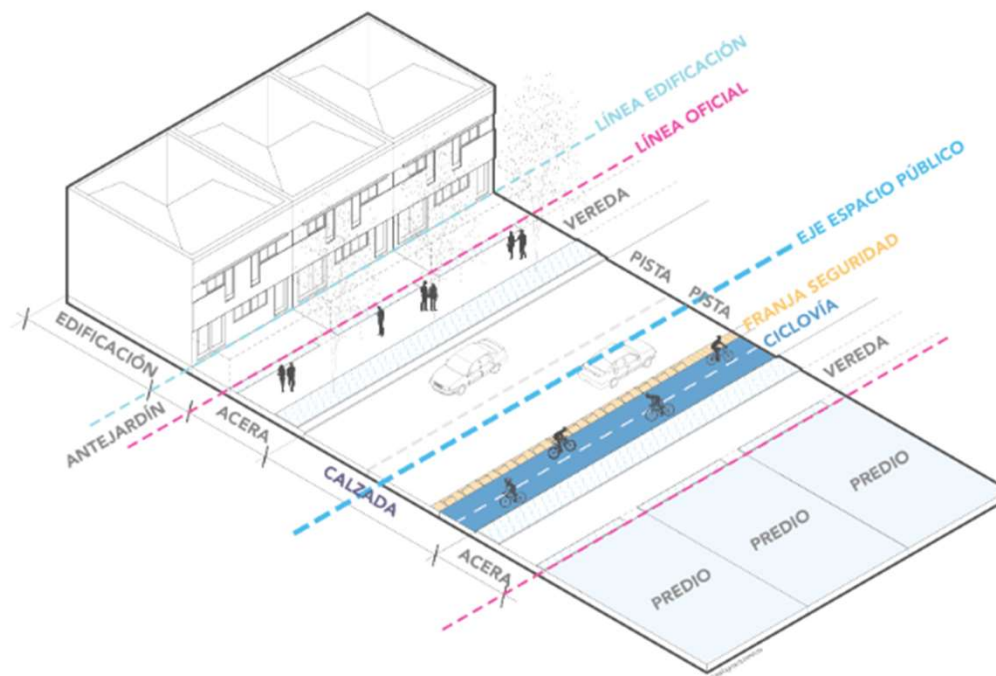
Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

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

No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

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

GLOSARIO:



Fuente Imagen: <https://www.catalogoarquitectura.cl/>

1. Art. 2.3.3. OGUC. Pasajes en general. “(...)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 (...)”

ANTECEDENTES RELEVANTES

PROPUESTAS DEL MUNICIPIO A LA SEREMI



TEXTO 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la Seremi Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019

Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

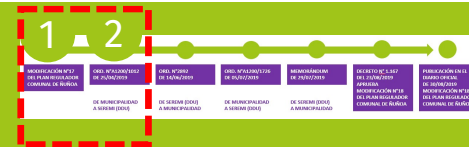
- Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irrarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

• Memorándum del 29/07/2019

- En el artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12m. (49)",
- En el artículo 18, aclara lo propuesto en las letras d),e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "cambios de destino" serán permitidos/ restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

Texto 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI

Mediante Ord. N° A1200/1012 de fecha 25/04/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por ", con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 - sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."
- Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

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

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, ~~excepto en las siguientes situaciones:~~ con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.

- ~~Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).~~
- ~~Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.~~
- ~~Quando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.~~

~~Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~

~~Los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 57°, 58° y 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del artículo 14 de la presente Ordenanza.~~ Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 - sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala

~~No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m., excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~ No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts

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

Texto 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1012 de fecha 25/04/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) ~~Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."~~
- d) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 13 del ORD citado)

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. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículo

Texto 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1012 de fecha 25/04/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) ~~Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."~~
- d) c) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI (pág. 13 del ORD citado)

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. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículo

Texto 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1012 de fecha 25/04/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."
- e) c) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino ~~para usos no habitacionales~~ en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI (pág. 13 del ORD citado)

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. (ver en RECUADRO ANEXO, los artículo

Texto 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1012 de fecha 25/04/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por , con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- d) Reemplácese inciso cuarto por, "Se deberá cumplir con lo señalado en el artículo 4.2.2 de la O.G.U.C., los cambios de destino de la edificación existente, sólo podrán autorizarse previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículos 57 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y del artículo 14 sobre exigencia de estacionamientos de la presente Ordenanza y su ubicación será conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.36 de la OGUC, según su escala."
- d) c) Reemplácese inciso quinto por "No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o en parte de su extensión sea igual o inferior a 12mts."
- e) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 13 del ORD citado)

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.**
(Ver en RECUADRO ANEXO, los artículos mencionados)

NORMAS TRANSGREDIDAS según Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI



Artículo 145° - LGUC

“(…)para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere. (…)”

Artículo 2.3.3 - OGUC

1. Pasajes en general. “(…)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 (…)”

“(…)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. (…)”

ORD. N°0651/2011 de la DDUI , inciso

2.º y 3.º 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, (…), requerirán de la autorización de cambio de destino de la municipalidad respectiva cuando se desee destinarlos a otro uso.**

3. (…) una vez otorgada la autorización de cambio de destino de un inmueble, la naturaleza del bien raíz de que se trata varia, 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 de suelo que establezca el respectivo instrumento de planificación territorial-, (…)”**

Artículo 2.1.35 - OGUC

“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(…)”

Artículo 2.1.36 - OGUC

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:

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.

• Dictamen N° 11.765 del 07/04/2017

“..., las normas urbanísticas deben establecerse en relación a la zona o subzona de que se trate, y no en función de la calle que enfrenta al terreno, de las características del predio,…”

(Relacionarlo con **Ord. N°1696** de fecha 19/04/2018 y **Ord. N°485** de fecha 30/01/2019 ambos de la DDUI-SEREMI)

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

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

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, ~~excepto en las siguientes situaciones~~, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente.

- ~~Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).~~
- ~~Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.~~
- ~~Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.~~

~~Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~

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

No se permitirán cambios de destino ~~para usos no habitacionales~~ en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m, ~~excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~

Para efecto de las actividades complementarias a la vivienda, a que se refiere el Artículo 2.126. de la OGUC., no se permitirá superar el 40% de la vivienda con destinos distintos al residencial, en predios que enfrentan a calles o pasajes, ~~cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m.~~

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- ~~b) Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irrayazaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- c) **Elimínese** del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irrarázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- **En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.**
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión"
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- c) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irrarázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"
- Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- ~~Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."~~
- Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, y tercero, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) ~~Reemplácese en inciso segundo, ", excepto en las siguientes situaciones:", por, con excepción de los sitios esquinas cuyos accesos sean por la calle principal. En este caso se aplicará la normativa de la zona correspondiente."~~
- c) ~~Elimínese del inciso quinto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales"~~
- d) Agréguese del inciso quinto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- e) ~~Elimínese del inciso quinto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Iruarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."~~
- f) Elimínese del inciso sexto, "cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m."

Versión observada por Memorándum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

(pág. 3 del Memorándum citado)

- En el Artículo 18°, eliminar la propuesta del literal b).
- En el Artículo 18°, aclarar la propuesta del literal c), toda vez que la actual OL de Ñuñoa no considera tal frase a eliminar.
- En el Artículo 18°, aclarar la inclusión de la frase propuesta, toda vez que el texto final quedaría como, "líneas oficiales en todo o parte de su extensión oficiales sea igual o inferior a 12 m."
- En el Artículo 18°, aclarar lo propuesto en las letras d), e) y f), en relación con el texto final. No se ajusta a lo establecido en el actual texto de la OL vigente.
- En el Artículo 18°, eliminar literal e) propuesto.
- En el Artículo 18°, eliminar inciso quinto. Los "Cambios de destino" serán permitidos, restringidos por normas de uso de suelo identificadas en las zonas.

MODIFICACIÓN N°18 del PRC de Ñuñoa

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N°1.167 del 23/08/2019.



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- Elimínese los incisos primero, segundo, tercero y quinto, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- Elimínese del inciso cuarto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales".
- Agréguese en inciso cuarto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- Elimínese del inciso cuarto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

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

~~En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:~~

- ~~1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).~~
 - ~~2. Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.~~
 - ~~3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.~~
- ~~Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~

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

~~No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.~~

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

MODIFICACIÓN N°18 del PRC de Ñuñoa

Aprobada mediante Decreto Alcaldicio N°1.167 del 23/08/2019.



Modifíquese el Artículo 18° de Edificaciones y cambios de destino en predios existentes, de la siguiente forma:

- a) Elimínese los incisos primero, segundo, tercero y quinto, así como los numerales "1.", "2." y "3."
- b) Elimínese del inciso cuarto, a continuación de "destino" la frase "para usos no habitacionales".
- c) Agréguese en inciso cuarto, a continuación de "líneas" la frase "oficiales en todo o parte de su extensión".
- d) Elimínese del inciso cuarto, a continuación de "12m" la frase "excepto para Equipamiento de Educación Pre básica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano."

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

No se permitirán cambios de destino en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m.

COMPARATIVO

MODIFICACIÓN N°17 (18/05/2018)

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

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

En todas aquellas calles o pasajes de la comuna cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o inferior a 12 m, no se permitirá edificios de más de tres pisos (incluidos piso zócalo y mansardas) o de más de 8 mts medidos desde el nivel de solera y su coeficiente de constructibilidad no debe exceder de 1, excepto en las siguientes situaciones:

1. Predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial).
2. Predios con una superficie predial superior a 500 m² de acuerdo a los Títulos de dominio vigentes a la fecha de aprobación de la modificación del año 2007.
3. Cuando se adopte la línea de edificación a 8m. desde la línea oficial, excepto en subsuelo que se mantiene línea de edificación del 1° subterráneo a 5m desde Línea Oficial.

Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

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

No se permitirán cambios de destino para usos no habitacionales en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas sea igual o inferior a 12m, excepto para Equipamiento de Educación Prebásica, los predios cuyo acceso se encuentre a una distancia máxima de 60 m. de la Av. Irarrázaval (medidos desde la línea oficial) o que cuenten con una superficie predial superior a 600 m², y que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

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

MODIFICACIÓN N°18 (23/08/2019)

Artículo 18. Edificaciones y cambios de destino en predios existentes.

No se permitirán cambios de destino en predios que enfrenten a calles o pasajes, cuyo ancho entre líneas oficiales en todo o parte de su extensión sea igual o inferior a 12m.

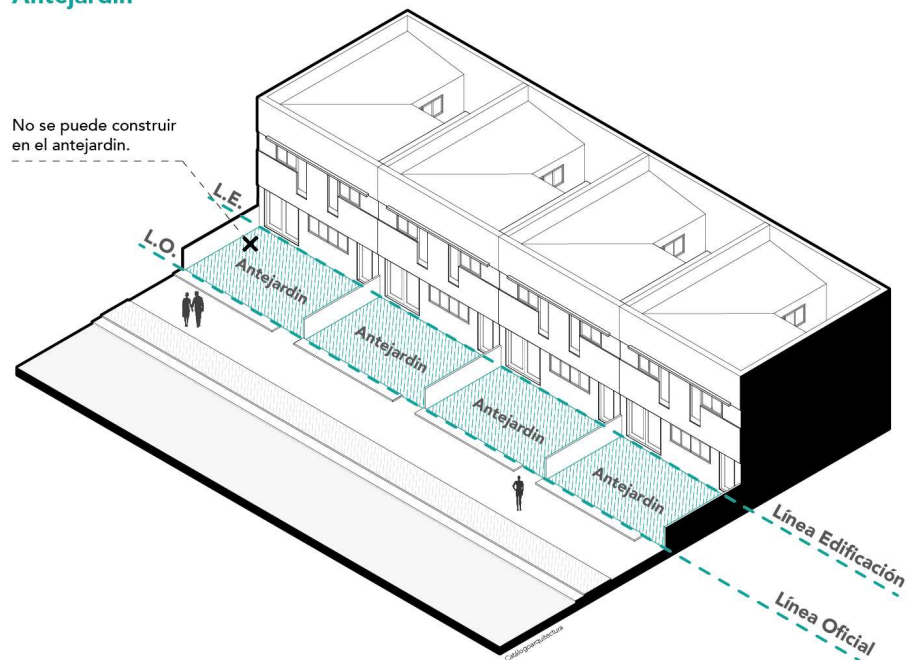
Artículo 26

De la Ordenanza del PRC, documentos de la SEREMI y de Contraloría.



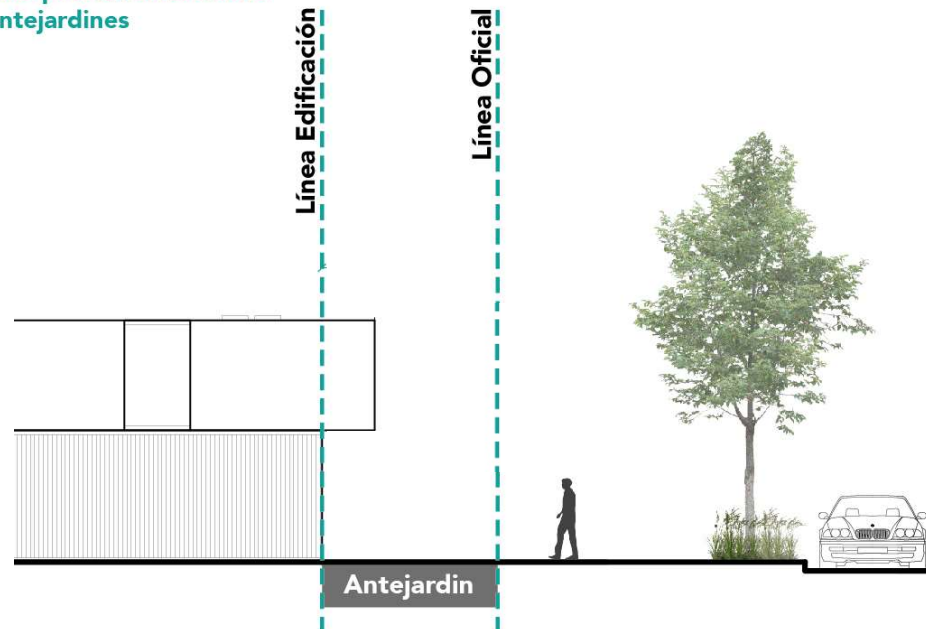
GLOSARIO: CUERPOS SALIENTES

Antejardin



Fuente Imagen: <https://www.catalogoarquitectura.cl>

Cuerpos salientes sobre antejardines



Fuente Imagen: <https://www.catalogoarquitectura.cl>

“La OGUC, en su **Art 2.7.11.**, señala, la definición de los cuerpos salientes, como aquellos que sobresalen del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín y, por lo tanto, no es aplicable a balcones hacia predios vecinos, en que rige para las zonas, la norma urbanística del denominado distanciamiento.” Argumento del Municipio en Pág. 12, Fallo Rol 627-2019 de fecha 13/01/2023.

Texto 1 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1012 de fecha 25/04/2019



Artículo 11

~~Cuerpos salientes en Antejardín.~~ Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín. Según lo establecido en el Artículo 2.7.1 de la OGUC, este Plan Regulador Comunal permitirá, sobre el área de antejardín, la construcción de cuerpos salientes según las dimensiones que se disponga en cada una de las zonas. En edificación aislada sobre continua y hacia la zona del antejardín, se permitirán cuerpos salientes en volados de hasta 1,50m. Los cuerpos salientes emplazados en la continuidad deberán considerar un distanciamiento de 4,00 mts mínimos hacia los deslindes vecinos. Los cuerpos salientes deberán ser abiertos por los tres lados.

Versión observada por Ord. N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI
(pág. 7 del ORD citado)

45.5 Corregir el término “Cuerpos salientes en Antejardín” por **“Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardín”**, ajustándose a la OGUC.

Artículo 26

Nota al margen en texto refundido:

“Modifíquese el Artículo 26º, según letra ah) Reemplácese Título “Zona Z-7A” por “Zona Z-5A”, e incorpórese posterior a Zona Z-5, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”

“Modifíquese el Artículo 26º, según letra ai) Reemplácese Título “Zona Z-7B” por “Zona Z-5B”, e incorpórese posterior a Zona Z-5A, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”

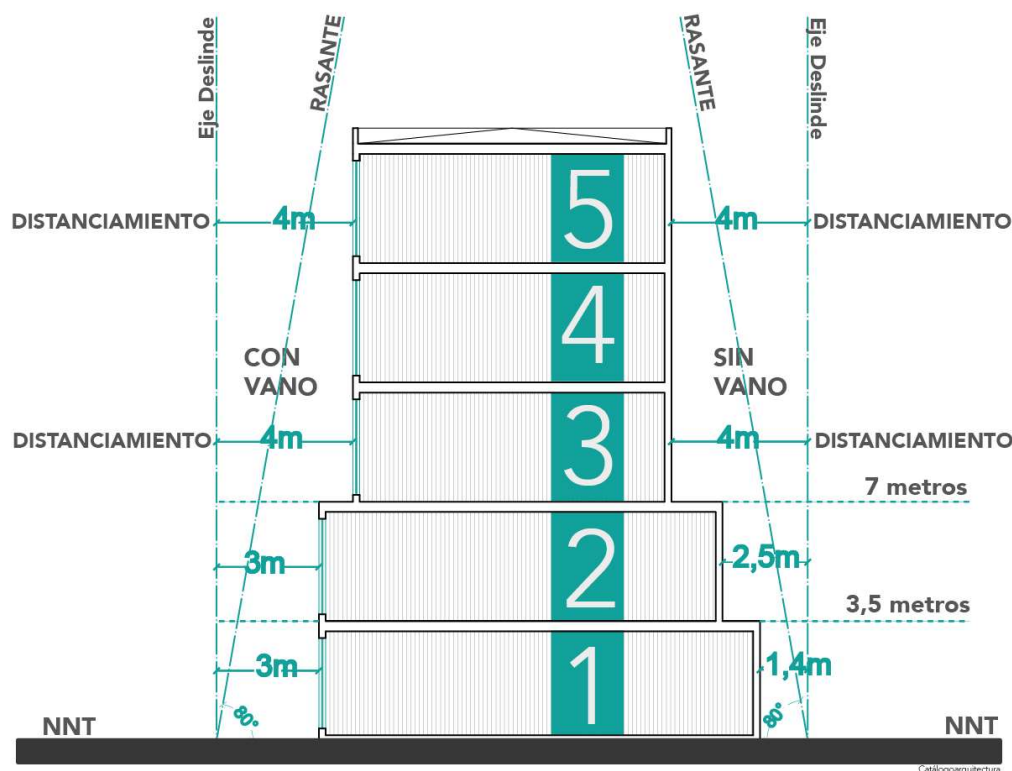
Versión SIN observaciones por Ord N° 2892 de 14/06/2019 de la DDUI, SEREMI

[Revisado el documento, no hay observaciones respecto a las Zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B del artículo 26, **ya que estas zonas específicamente no forman parte de la Modificación N°18 al PRC.**]

Texto 2 - Mod. 18 PRCÑ enviado por el Municipio a la SEREMI Mediante Ord. N° A1200/1726 de fecha 10/07/2019



Ejemplo de distanciamiento y rasante aplicado de forma simultánea.



Versión sin observaciones en Memorandum de fecha 29/07/2019 de la DDUI, SEREMI

Artículo 26

Nota al margen en texto refundido:

“Modifíquese el Artículo 26º, según letra ah) Reemplácese Título “Zona Z-7A” por “Zona Z-5A”, e incorpórese posterior a Zona Z-5, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”

“Modifíquese el Artículo 26º, según letra ai) Reemplácese Título “Zona Z-7B” por “Zona Z-5B”, e incorpórese posterior a Zona Z-5A, manteniendo correlativo, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo Único, del Texto Aprobatorio de la MPRCÑ-18, promulgado por DA N° 1.167 fecha 23-08-2019 y publicado en el Diario Oficial de fecha 30-08-2019.”

[Revisado el documento, no hay observaciones respecto a las Zonas Z-4C, Z-5A y Z-5B del artículo 26, ya que estas zonas específicamente no forman parte de la Modificación N°18 al PRC.]

COMPARATIVO ART. 26 - PRCÑ

ZONA Z-4C

MODIFICACIÓN N°17 (18/05/2018)

Artículo 26. Normas de edificación y subdivisión

Zona agregada según MPRC N°9 D.A. N.º 965 de fecha 01.09.2004 y publicado en el DO fecha 09.09.2004 y modificada MPRC N°10, promulgado por DA N.º 1.315 fecha 29.10.2007 y publicado en DO fecha 31.10.2007.

ZONA Z- 4 C ⁽¹⁴¹⁾ Uso Residencial

- Densidad bruta máxima	800hab./há
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son las mismas que las definidas en esta Ordenanza local para la zona Z-4.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

MODIFICACIÓN N°18 (23/08/2019)

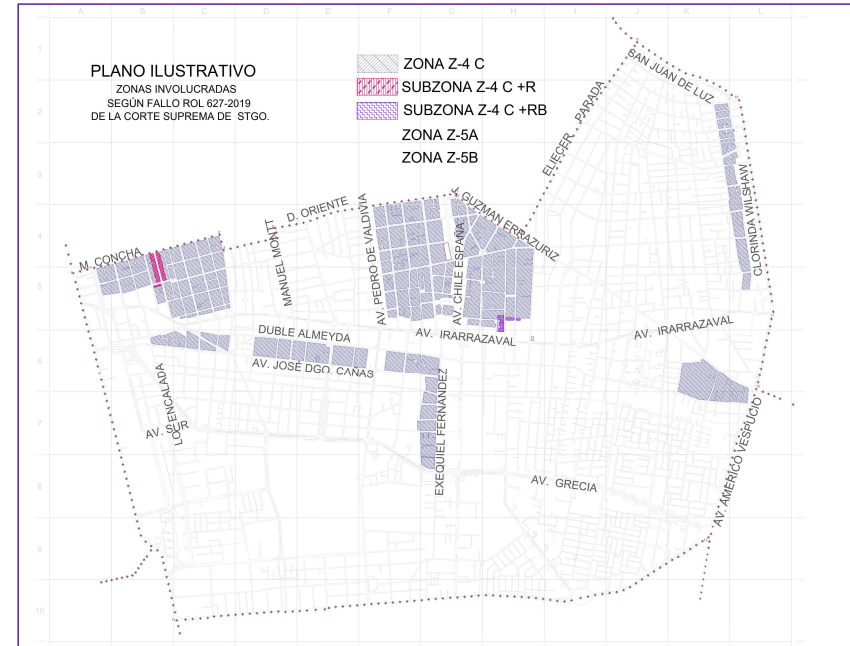
Artículo 26. Normas de edificación y subdivisión

Modificado mediante la MPRC 18 aprobado por DA N°1.167 fecha 23.08.2019 y publicado en el D.O. fecha 30.08.2019

ZONA Z- 4 C ⁽¹⁴²⁾ Uso Residencial

- Densidad bruta máxima	800hab./há
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Las restantes condiciones de subdivisión y edificación son las mismas que las definidas en esta Ordenanza local para la zona Z-4.



COMPARATIVO ART. 26 - PRCÑ

ZONA Z-5B

MODIFICACIÓN N°17 (18/05/2018)

Artículo 26. Normas de edificación y subdivisión

Zona agregada según MPRC N°9 D.A. N.º 965 de fecha 01.09.2004 y publicado en el DO fecha 09.09.2004 y modificada MPRC N°10, promulgado por DA N.º 1.315 fecha 29.10.2007 y publicado en DO fecha 31.10.2007.

ZONA Z-7B. (156) Uso Residencial

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,6
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m.
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
- Densidad bruta máxima	1000 hab./há

Uso Equipamiento

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,5
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m.
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

MODIFICACIÓN N°18 (23/08/2019)

Artículo 26. Normas de edificación y subdivisión
Modificado mediante la MPRC 18 aprobado por DA N.º 1.167 fecha 23.08.2019 y publicado en el D.O. fecha 30.08.2019

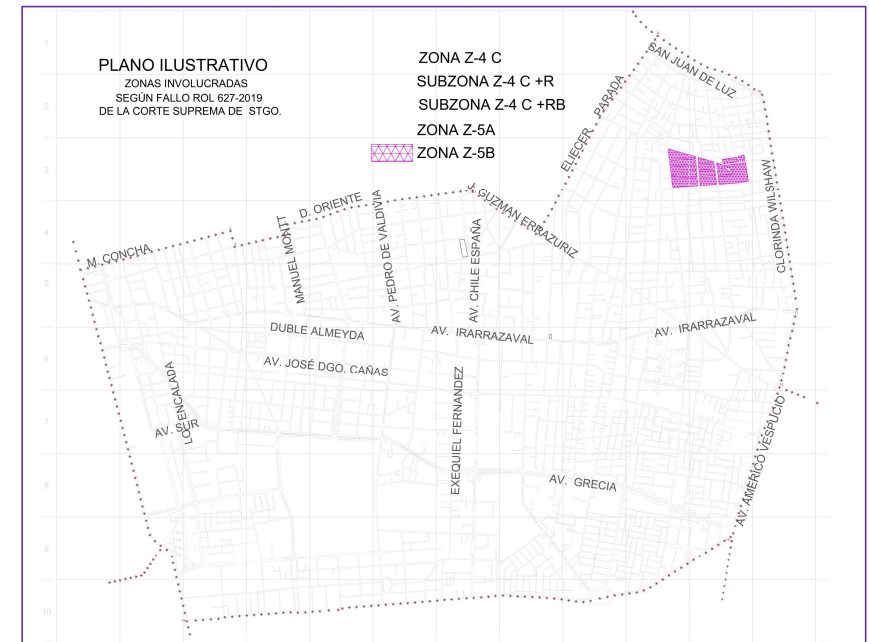
ZONA Z-5B. (157) (158) Uso Residencial

Superficie de subdivisión predial mínima	300 m²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	40%
Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m.
Rasante	60°
Antejardín mínimo	5m
Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
Densidad bruta máxima	1000 hab./há

Uso Equipamiento

Superficie de subdivisión predial mínima	500 m²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1,5
Sistemas de agrupamiento	Aislado
Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	40%
Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m.
Rasante	60°
Antejardín mínimo	5m
Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

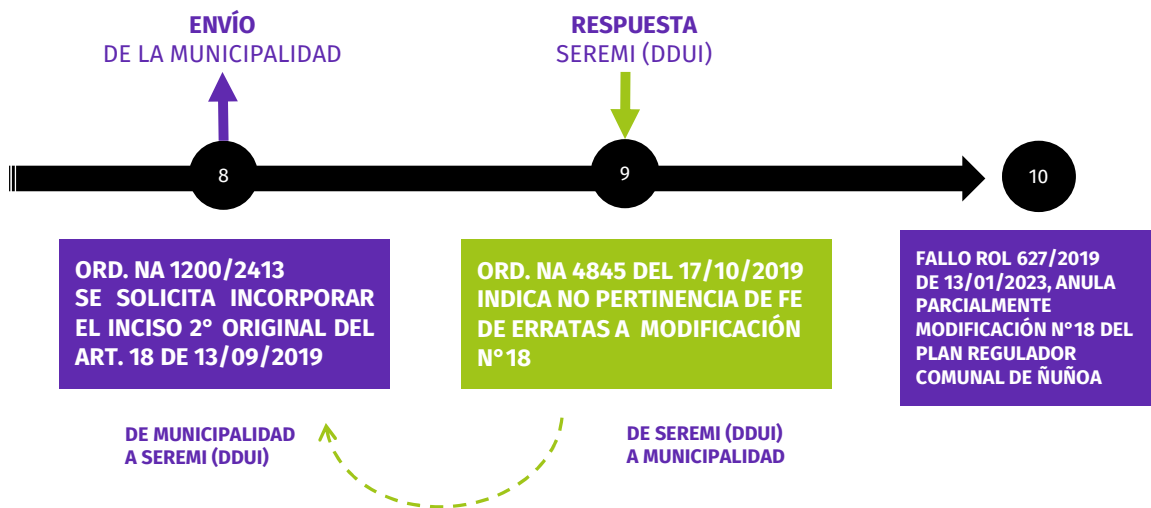
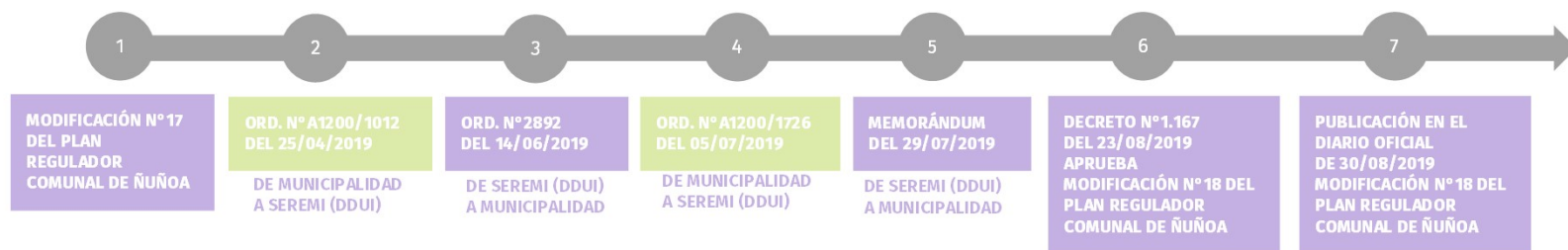


Publicación Decreto y posteriores

De los documentos enviados ulteriormente al
Decreto N°1167 del 23/08/2019



ENVIOS A LA SEREMI POSTERIOR A LA PUBLICACIÓN





DE MUNICIPALIDAD
A SEREMI (DDUI)

8 Además, se hace mención del **ORD. N° 1200-2413 del 13/09/2019 de Ñuñoa** (adjunto) dirigido a la SEREMI del MINVU, con fecha posterior a la publicación de la MPRC N°18 en el D.O. fecha 30/08/2019, donde se solicita incorporar el inciso 2° original del Art. 18 de la Ordenanza de la misma modificación mediante una **fe de errata**, en el pto. 6° fundamentan su solicitud en la existencia de un fallo de la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago que anula un Anteproyecto al no cumplir las disposiciones del Art. 18 de nuestro PRC.

DE SEREMI (DDUI)
A MUNICIPALIDAD

9 La respuesta al Oficio mencionado en el pto. anterior mediante **ORD N° 4845 del 17/10/2019 de SEREMI-MINVU** , indica que no es pertinente volver a incorporar a la Ordenanza del PRC, el inciso 2°, mediante **“fe de erratas”** ni por otro procedimiento, dado que su contenido y alcances no se adecuan al ordenamiento jurídico y a la jurisprudencia administrativa en la materia.

¿Y cómo seguimos?

- Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal (04/04/2023) 
- Audiencias Públicas:
 1. Colegio José Toribio Medina (10 /04/2023) / Dublé Almeyda #3493, Ñuñoa, RM. 
 2. Liceo Brígida Walker (12/04/2023) / Lo Encalada #1101, Ñuñoa, RM.
- Imposibilidad de convocar al COSOC → Sentencia 1° TER RM ^{*}
- Rendir cuenta ante la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago.
- Remitir todos los antecedentes a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.
- Proceder a publicar en el Diario Oficial el nuevo texto refundido del PRCÑ.



Ñuñoa
Municipalidad