



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)
Interno N° 2089 -2013
Ingreso N° 0301051 de 18.06.2013
Ingreso N° 0103287 de 22.08.2013

ORD. N° 4086 /

ANT.:

1. Presentación de fecha 18 de junio 2013 de Arquitecto Felipe Errázuriz Domínguez.
2. Ord. N° 3247 de fecha 15 de julio 2013. De SEREMI-MINVU a DOM.
3. Of. Ord. N°15 D.O.M de fecha 19 de agosto 2013.

MAT.: ÑUÑO A Art. 4º. LGUC. Se pronuncia sobre Exp. N° 167/13 AP, calle Juan Moya Morales 71-73-75A-75B.

05 SEP 2013

SANTIAGO,

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. FELIPE ERRÁZURIZ DOMÍNGUEZ - ARQUITECTO

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el N° 1 del ANT., mediante la cual solicitó un pronunciamiento nuestro en relación al Acta de Observaciones N° 01 de fecha 22 de mayo de 2013, emitida respecto de la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto, de un Edificio de Uso Residencial, ubicado en Juan Moya N°s 71-73-75A-75B, esto por considerar que las observaciones formuladas contravienen las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Ñuñoa ha señalado, por oficio que se indica en el N° 2 del ANT, que:
 - Con fecha 10 de abril 2013 por ingreso N°167/13, ha ingresado a esa DOM una Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Edificación, para un edificio proyectado en un paño que considera los predios ubicados en calle Juan Moya N°71-73-75A-75B, cuyos números de Rol del SII corresponden al 3954-27/90/91/91.
 - Con fecha 22 de mayo 2013, se emitió el acta de Observaciones N°01, las que fueron retiradas con fecha 24 de mayo 2013 y el día 19 de julio 2013 se ingresaron las observaciones, sin dar cumplimiento a cuatro de éstas. Y que habiendo transcurrido el plazo de 60 días de emitida el acta 01, se procedió al rechazo del expediente, de acuerdo al Art. 1.4.9. de la OGUC. y que esa DOM cuenta en su libro de despacho de documentación, registro que con fecha 01 agosto 2013 se retiró tanto el Expediente 167/13, como el Oficio de rechazo N°69.
 - El Anteproyecto se emplaza enfrentando una calle de ancho entre Líneas Oficiales variable, pero que no supera en ningún punto los 12m de ancho. Considerando que no es factible que el proyecto se acoja a las excepciones indicadas en los puntos 1 y 2 (los predios NO tienen más de 500m² y se encuentran a más de 60m de la Línea Oficial de la Av. Irarrázaval), la única alternativa de generar un proyecto en altura, es adoptar una Línea de Edificación de 8,0m, situación que NO fue cumplida, ya que el proyecto fue presentado con un antejardín de 5,0m. esto en consideración al Art. 18 del PRCN, que indica lo siguiente: "*Edificaciones y cambios de destino en predios existentes. 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." Respecto a los puntos 2 y 3 anteriores, siempre que no necesiten presentar un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

- El proyecto se emplaza en dos Zonas del PRCÑ, la Z-1B y Z-4M. La Zona Z-1B permite continuidad de 15m de profundidad, con una altura de 17,50m, tomados desde la Línea de Edificación, ya que esta Zona considera un antejardín de 5,0m, que de acuerdo a lo expuesto en el punto anterior, debe ser de 8,0m. El proyecto se presentó con las rasantes aplicadas en la altura máxima de continuidad sobre todos los ejes medianeros, sin respetar la profundidad de la continuidad de 15m establecida para esta Zona. Según lo expuesto por el arquitecto en su carta, desestima lo indicado en la Circular DDU 109 referida a este tema, lo que a juicio de esta DOM no corresponde por encontrarse esta Circular vigente.

La Zona Z-4M permite una altura de edificación máxima de 3 pisos u 8m de altura y 5 pisos o 14m de altura para terrenos de superficie igual o mayor a 1.000m². La porción del predio que se encuentra en esta Zona, tiene una superficie de 577,3m², por lo que le correspondería cumplir con una altura máxima de 3 pisos u 8 m., siguiendo el principio de lo establecido en el Art. 2.1.21. de la OGUC.

3. Revisadas las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la materia y en virtud de lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que esta Secretaría Ministerial no tiene objeciones que señalar respecto de los impedimentos indicados por la Dirección de Obras de Nuñoa para aprobar la referida Solicitud de Aprobación de Anteproyecto, puesto que efectivamente no cumple con lo señalado en el Art. 18 del PRC, ya que la distancia medida entre el acceso del predio y la calle Irarrázaval excede la distancia máxima de 60 m., esta SEREMI interpreta que dicha norma se refiere a la distancia recorrible y no geométrica del predio a la Av. Irarrázaval. Por otra parte es bueno aclarar que el art. 2.1.10 de la OGUC habilita a los Planes Reguladores Comunales para limitar la altura, no indicando en dicho cuerpo legal ninguna restricción sobre los parámetros que utilice para lograrlo. En conclusión, para obtener la autorización respectiva, necesariamente deberá ajustarla de acuerdo a las observaciones técnicas que se le han formulado en el mencionado oficio.

Saluda atentamente a usted,


JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./FKS./YZB./eat.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c Sr. Felipe Errázuriz D.

Teléfono: 22344094

Correo: Arquigestión@arquigestión.cl

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de transparencia art. 7/g

Archivo.

YZB 25 ÑÑ13 (29.08.13)

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl

Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos : 26176524 ó 26176503

OFICINA DE PARTES – Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 3251 29 17