



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA LOCAL ICH N°636

Julio 2017

INTRODUCCIÓN

El proceso de aprobación de una modificación al Plan Regulador Comunal, tiene una duración de aproximadamente un año, dependiendo de las materias a modificar. Es en este proceso, cuando se tramitan permisos de construcción o demolición, en propiedades que el planificador las tiene contempladas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) o de ostensible menor altura.

Si bien, la legislación vigente contempla la posibilidad de postergar los permisos de construcción, para evitar construcciones con normas no deseadas, no se puede impedir la demolición de edificios que están contemplados como Inmuebles de Conservación Histórica, en la futura modificación al Plan Regulador Comunal.



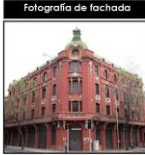
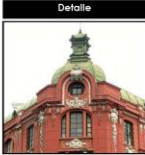
Por lo señalado, es que surge la inconsistencia que al momento de aprobar y publicar una declaratoria de ICH, el planificador se encuentra con la situación que dicho inmueble no existe y que ha sido demolido. Es en este contexto, que surge la presente modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, la cual corresponde a la eliminación de un Inmueble de Conservación Histórica, que fuera declarado con posterioridad a la obtención de los permisos correspondientes, para construir en ese lugar un edificio. Cabe recalcar, que una de las funciones del Asesor Urbanista es mantener actualizado el Plan Regulador Comunal, conforme lo señala la Asesoría urbana esta mandatada por la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades. Además, conforme a lo indicado en ORD N°2751 de fecha 11.06.2014 de SEREMI de V y U, esa Secretaría plantea que la desafectación de Inmuebles de Conservación Histórica se debe realizar a través de una modificación al Instrumento de Planificación Territorial.

Desafectación de Inmueble de Conservación Histórica, ICH N°636

Mediante carta de Sr. Michel Calderón V. IDOC. N°3225812, solicita la desafectación del Inmueble de Conservación Histórica N°636 que se encuentra demolido y en proceso de construcción de un edificio, pues su propiedad ubicada en Rosas N°1220 está sometida a la restricción de altura asociada a Inmueble de Conservación Histórica inexistente.

El Inmueble de Conservación Histórica N°636, fue incorporado en la modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago "Sector Centro Histórico y Desafectación de Vías Sector N°2, aprobada por Decreto Secc. N°900 de 26 de mayo de 2008 y publicada en el Diario Oficial el 31 de mayo del mismo año

A continuación se presenta la ficha de evaluación del ICH N°636, que forma parte la Memoria Explicativa del proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago Sector Centro Histórico y Desafectación de Vías Sector N°2.

FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA		ASESORIA URBANA 2007		Parte A
ANTECEDENTES GENERALES				
NOMBRE:	Edificio con torón Morandé / Rosas	Plano de Ubicación		FICHA N° 636
DIRECCIÓN:	Morandé 674 al 694 y Rosas 1200 al 1216			
TIPO:	Inmueble			
ARQUITECTO:	Federico Palano Andrade			
AÑO CONSTRUCCIÓN:	1909			
AÑO CONSERVACIÓN S.M.U.:	Buena			
ESTADO CONSERVACIÓN:	Buena			
N° PISOS:	4			
SUF. TERRENO (m2):	614			
SUF. EDIFICADA (m2):	2789			
DESTINO:	Habitación y Comercio			
PROPIETARIO:	Soc. Inmob. Alterra S. A.			
CAUSIDAD JURÍDICA:	Privada			
SECTOR CATASTRAL:	5			
MANIFIESTA CATASTRAL:	11			
ROL:	21/211			
EXPROPIACIÓN:	No			
ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS				
ESTILO ARQUITECTÓNICO:	Eclectic, con elementos de la corriente Bauhaus.	COMPOSICIÓN DE FACHADA:	Fachada decorada, simétrica y con fuerte acentuación de volutas.	
MATERIALIDAD PREDOMINANTE:	Homogénea.			
Planta u otro	Fotografía de fachada	Detalle		
				

FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA		ASESORIA URBANA 2007		FICHA N° 636	
OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS					
DESTINO DEL INMUEBLE:		PRIMER PISO ORIGINAL:	Comercio	PISOS SUPERIORES ORIGINALES:	Vivienda
SUBSUELO ACTUAL:		PRIMER PISO ACTUAL:		PISOS SUPERIORES ACTUALES:	Vivienda
TENENCIA:		AFECTACIÓN:			
RÉGIMEN:		TIPO DE AFECTACIÓN:			
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
TIPOLOGÍA EDIFICIO:	Isolado	MATERIALIDAD TECHUMBRE:	Zinc		
AGRUPAMIENTO:	Continuo	ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTO:	Bueno		
ALTURA EN METROS:	30	ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTORNO:	Bueno		
ANEFANARDE:	No	GRADO DE ATERACIÓN:	Sin modificación		
TIPO DE CUBIERTA:	Curva lateral	APTITUD PARA REHABILITACIÓN:	Vivienda - Equipamiento		
RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO:	Ubicación y singularidad				
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:	Forma parte de un conjunto: <input type="checkbox"/>				
PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES:	Inmueble de Conservación Histórica				
RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES					
VALOR URBANO	<ul style="list-style-type: none"> • Se destaca por su aporte a paisaje urbano • Se integra parte de un conjunto con valor patrimonial • Su planta o un elemento arquitectónico de valor patrimonial 				
VALOR ARQUITECTÓNICO	<ul style="list-style-type: none"> • Es un referente o el primer de un estilo o tecnología, o de un autor reconocido • Es un ejemplo típico de un estilo o tecnología • Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica 				
VALOR HISTÓRICO	<ul style="list-style-type: none"> • No está vinculado a acontecimientos históricos • No está vinculado 				
VALOR ECONÓMICO SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Buen estado de conservación del inmueble • Buen estado de conservación del entorno • Es mencionado como patrimonio por la comunidad 				
EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR RDE 184)					
VALOR URBANO IMAGEN:	2	VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:	0		
VALOR URBANO CONJUNTO:	0	VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:	0		
VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:	2		
VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:	2	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	2		
VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:	1		
VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLÓGICA:	2				
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		NIVEL DE INTERVENCIÓN	1	TOTAL PUNTAJE:	13

Imagen de esquina de Rosas/Morandé, donde antiguamente se emplazaba el ICH N°636.



En el proceso de modificación del Sector Centro Histórico y Desafectación de Vías Sector N°2, el propietario tramitó los siguientes permisos:

- Con fecha 29 de septiembre del 2006, se aprobó el Anteproyecto mediante Resolución **N° 246** para la propiedad en materia, correspondiente a una edificación con destino vivienda y comercio en primer piso, con una superficie total de 58.697,61 m², distribuida en 37 pisos de altura y 6 subterráneos, con vigencia de 1 años conforme a lo dispuesto en art.1.4.11 de la OGUC.
- El 11 de septiembre del 2007, previo al vencimiento del anteproyecto, se efectuó ingreso de solicitud de permiso de edificación, otorgándose el Permiso de Edificación **N° 13.972** del 25 de enero del 2008, uso residencial para 760 viviendas+249 estacionamientos. El otorgamiento del permiso quedó condicionado a la fusión de los predios involucrados en el proyecto.
- Se realiza la fusión de los predios, la que fue aprobada por Resolución N° T-134 del 16 de noviembre de 2007 (terrenos roles 212-11, 212-10 y 212-01).
- Mediante permiso **N° 45.314 el día 20/01/2011 se autoriza** Instalación de faenas y excavaciones lo que confirma la iniciación de las obras antes de la expiración del Permiso de Edificación (3 años).

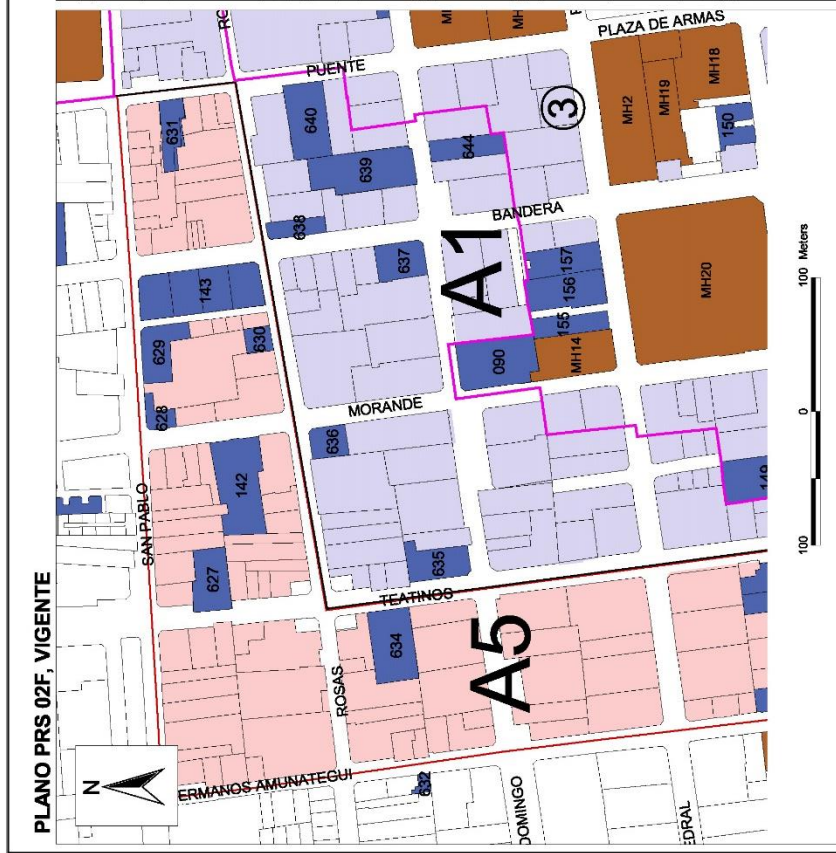
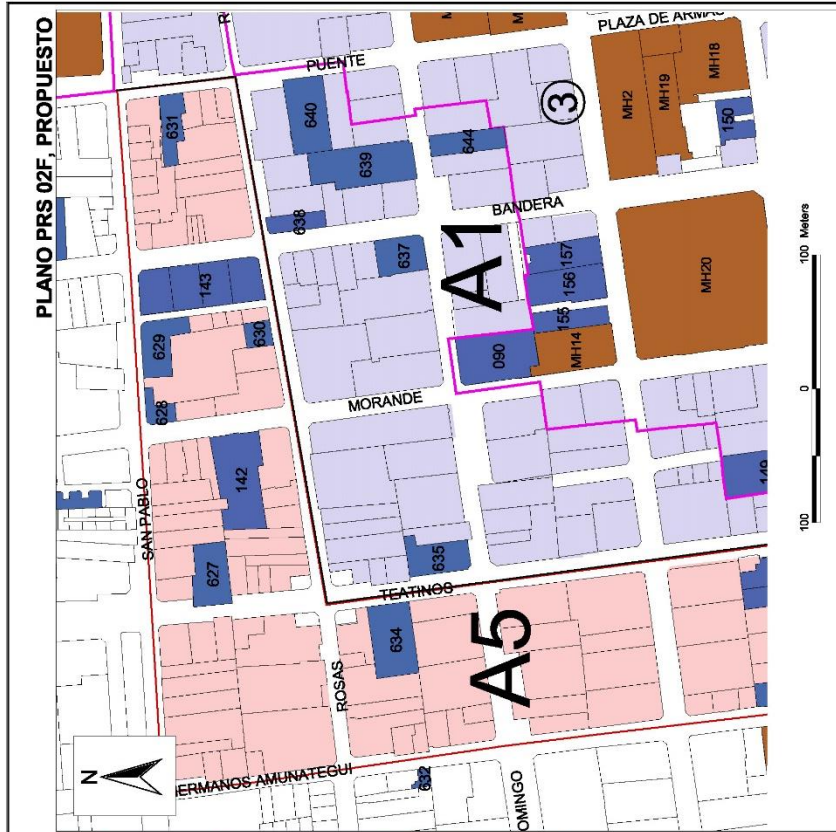
Se anexan los permisos precedentes y los Certificados de Informaciones Previas N°109.180, N°109181 y N°109182 vigentes al año 2006.


Considerando los derechos adquiridos por el propietario y lo extemporáneo de la declaratoria de ICH, es que se hace necesario eliminar la declaratoria que afecta a la propiedad y que a la vez en forma indirecta, afecta a las propiedades colindantes, conforme al artículo 27 letra c) de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago.

La modificación conlleva la actualización del listado de Inmuebles de Conservación Histórica de la Ordenanza Local y del Plano PRS- 02F, eliminando la nominación y la gráfica respectivamente.

PROPOSICIONES

Conforme al análisis realizado, se propone eliminar del artículo 28 de la Ordenanza Local, el Inmueble de Conservación Histórica N°636, como también del Plano PRS - 02F, desafectación que se encuentra graficada en el Plano N°174.



<p>SANTIAGO</p> <p>PLAN REGULADOR PRS - 02 F DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL</p>  <p><small>NOTA: EL PLAN REGULADOR PRS 02 F VIGENTE Y EL PLAN REGULADOR PRS 02 F PROPOSTO SON DE USO PREVIO AL PLAN REGULADOR PRS 02 F VIGENTE.</small></p>	<p>MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO :</p> <p>PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL</p> <p><small>EL SECRETARIO MUNICIPAL, MINISTRO DE INTERIORES, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DE ESTE PLAN REGULADOR DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL, SE REALIZÓ EN EL PLAZO LEGAL CON FIDELIDAD.</small></p> <p><small>SECRETARÍA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</small></p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>APROBACIÓN MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO</p> <p><small>SECRETARÍA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</small></p> <p>INFORME FAVORABLE</p>	<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> MONUMENTOS HISTÓRICOS (1) SECTORES ESPECIALES ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZONA TÍPICA (1) LIMITE COMUNAL <p>PLAN NO 174</p> <p><small>Santiago, Marzo 2017. Boris Fuenzalida, Intendente Municipal Director de Obras Municipales de Santiago.</small></p>
--	---	---	---

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ARTICULO 2.1.10 OGUC

Por las características del proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, no es pertinente desarrollar los siguientes estudios:

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS SANITARIOS

El territorio comunal cuenta con factibilidad de Servicios Sanitarios, los que fueron otorgados, por las empresas correspondientes, en el proceso de modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago sobre la base del estudio "Sector Centro Histórico".

Por lo anterior, este estudio no requiere contar con nuevas factibilidades de dotación de servicios sanitarios.

ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

El territorio comunal cuenta con un estudio de capacidad vial elaborado por la empresa SUROESTE Consultores Ltda., año 2013.

Por lo anterior, este estudio no requiere contar con un nuevo estudio de capacidad vial.

