



**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.

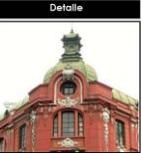
Por lo señalado, es que surge la inconsistencia que al momento de aprobar y publicar una declaratoria de ICH, el planificador se encuentra con la situación que dicho inmueble no existe y que ha sido demolido. Es en este contexto, que surge la presente modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, 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	
<b>ANTECEDENTES GENERALES</b>					
<b>NOMBRE:</b>	Edificio con torón Morandé / Rosas	<b>Plano de Ubicación</b> 	<b>FICHA N° 636</b>		
<b>DIRECCIÓN:</b>	Morandé 674 al 694 y Rosas 1200 al 1216				
<b>TIPO:</b>	Inmueble				
<b>ARQUITECTO:</b>	Federico Palano Andrade				
<b>AÑO CONSTRUCCIÓN:</b>	1909				
<b>AÑO CONSTRUCCIÓN S.M.U.:</b>					
<b>ESTADO CONSERVACIÓN:</b>	Buena				
<b>N° PISOS:</b>	4				
<b>SUFIERENDO (m2):</b>	614				
<b>SUF. ESTERCIADA (m2):</b>	2789				
<b>DESTINO:</b>	Habitación y Comercio				
<b>PROPIETARIO:</b>	Soc. Inmob. Alterra S. A.				
<b>CAUSIDAD JURÍDICA:</b>	Privada				
<b>SECTOR CATASTRAL:</b>	5				
<b>MANEJARA CATASTRAL:</b>	11				
<b>ROL:</b>	21/211				
<b>EXPROPIACIÓN:</b>	No				
<b>TONIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL</b>					
<b>NORMATIVA PRC:</b>	zona A				
<b>SECTOR ESPECIAL:</b>	<input type="checkbox"/> B1				
<b>SECTOR DE CONSERVACIÓN:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> B1 - Bien de Interés Cultural				
<b>SECTOR TÍPICO:</b>	<input type="checkbox"/>				
<b>ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS</b>					
<b>ESTILO ARQUITECTÓNICO:</b>	Estilístico con elementos de la corriente racionalista.	<b>COMPOSICIÓN DE FACHADA:</b> Fachada decorada, simétrica y con fuerte acentuación de volutas.			
<b>MATERIALIDAD PREDOMINANTE:</b>	hormigón.				
<b>Planta u otro:</b>		<b>Fotografía de fachada:</b>			
		<b>Detalle:</b>			

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

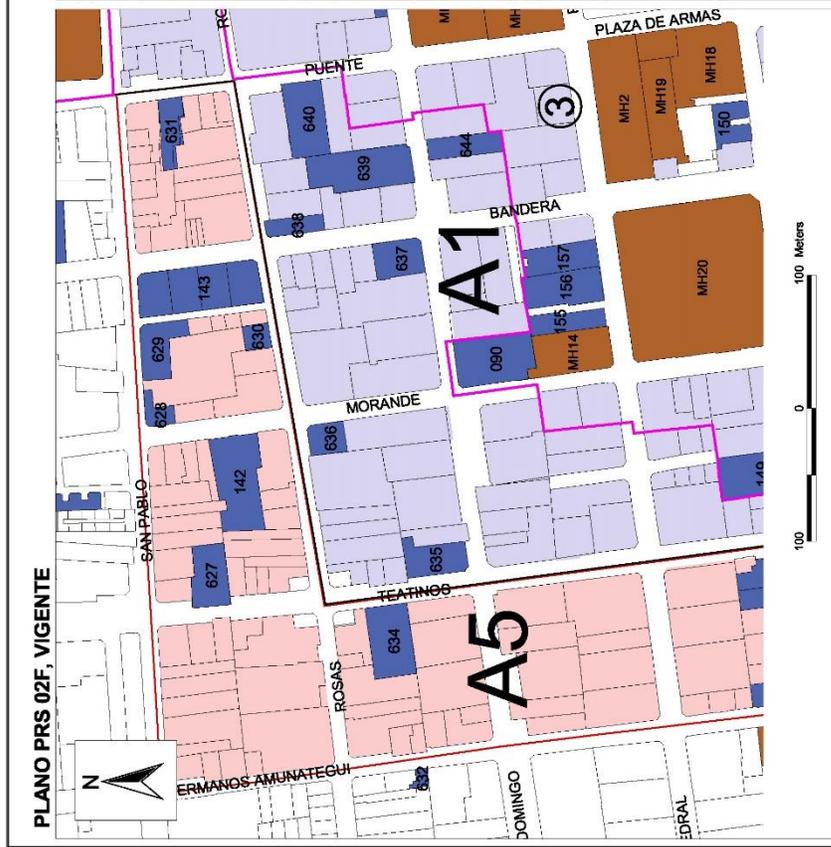
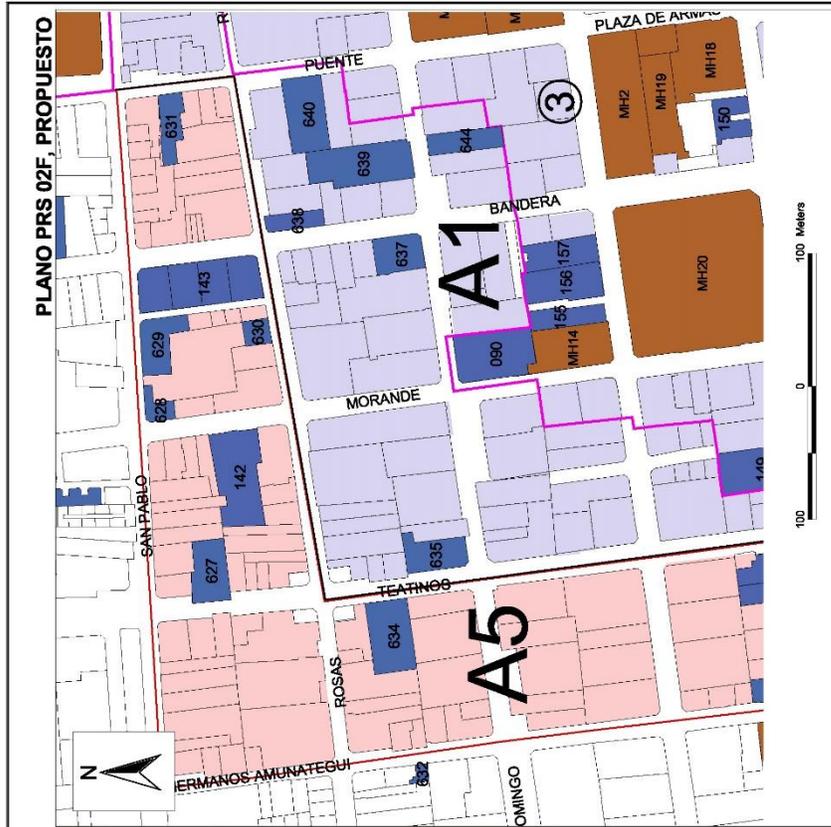
Se anexan los permisos precedentes y los Certificados de Informaciones Previas N°109.180, N°109181 y N°109182 vigentes al año 2006.

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><b>SANTIAGO</b></p> <p><b>PLAN REGULADOR PRS - 02 F DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL</b></p>  <p><small>NOTA: EL PLAN REGULADOR PRS 02 F VIGENTE, EL PLAN REGULADOR PRS 02 F PROPOSTO, EL PLAN REGULADOR PRS 02 F VIGENTE Y EL PLAN REGULADOR PRS 02 F PROPOSTO, SON PLANES REGULADORES DEL TERRITORIO URBANO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO.</small></p>	<p><b>MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO :</b></p> <p><b>PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL</b></p> <p><small>EL SECRETARIO MUNICIPAL, MINISTRO DE INTERIORES, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DE ESTE PLAN REGULADOR, MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL, SE HA REALIZADO DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 100 DEL DFL N° 21.910 DE 1978, Y EN EL ARTÍCULO 10 DEL DFL N° 21.910 DE 1978.</small></p> <p><b>SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO</b></p> <p><b>INFORME FAVORABLE</b></p> <p><small>SECRETARÍA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO</small></p>	<p><b>APROBACIÓN MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO</b></p> <p><small>SECRETARÍA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO</small></p> <p><small>SECRETARÍA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO</small></p>	<p><b>LEYENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (1)</li> <li><span style="color: blue;">■</span> ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA</li> <li><span style="color: red;">■</span> SECTORES ESPECIALES</li> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">  </span> MONUMENTOS HISTÓRICOS (1)</li> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">  </span> ELEMENTO DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE UN INMUEBLE (1)</li> <li><span style="border: 1px solid pink; padding: 2px;">  </span> ZONA TÍPICA (1)</li> <li><span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">  </span> LIMITE COMUNAL</li> </ul> <p><small>NOTA: (1) - EL LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, MONUMENTOS HISTÓRICOS, Y ZONAS TÍPICAS SE ENCUENTRAN EN EL TEXTO DE LA ORDENANZA LOCAL.</small></p>	<p><b>PLANO N°</b></p> <p style="font-size: 2em;"><b>174</b></p> <p><small>Santiago, Marzo 2017. Boris Fuenzalida - Dirección de Urbanismo y Territorio Director General de Urbanismo y Territorio</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.

