



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

I. Municipalidad de Santiago
Presenta

“Corrección de la Zonificación Especial, actualización de
Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y
actualizaciones del texto de la Ordenanza Local”

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

Febrero 2021

SUB DIRECCIÓN ASESORÍA URBANA

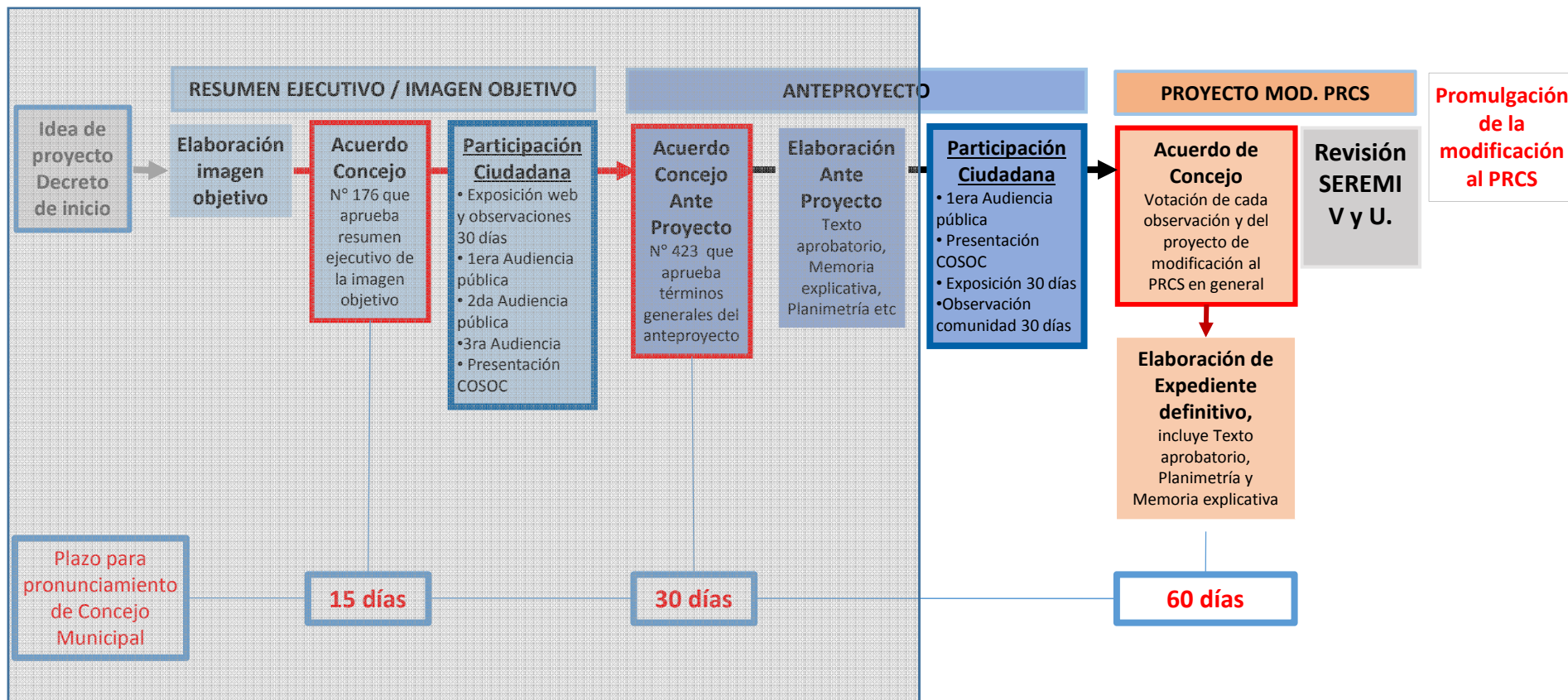
STGó

NUEVO PROCEDIMIENTO MODIFICACIONES AL PRC

Vigente desde 18 de agosto de 2018 (Ley N°21.078)



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad



STGō

TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL ANTEPROYECTO

Contenidos de la Modificación al PRCS aprobados por Acuerdo N° 423 de 12.09.2019



- 1. Instrucciones específicas de Seremi Minvu y Contraloría General de la República (CGR), incluye Informe Auditoría N° 729 de fecha 18 de diciembre de 2018 y ORD N° 19.274 de 19 de julio de 2019,** referentes a eliminar y corregir artículos de la Ordenanza Local que no pueden formar parte del Plan Regulador Comunal de Santiago (PRCS), por no ser normas urbanísticas o por constituir exigencias que no se ajustan a la legislación vigente.
- 2. Homologar formato de presentación de los usos de suelo y de las condiciones de subdivisión y de edificación para todas las zonas del Plan Regulador Comunal de Santiago (PRCS).**
- 3. Actualizar giros de las Tablas de Actividades Productivas (TAP) y evaluar incorporación de nuevas actividades inofensivas.**
- 4. Incorporar nuevas normas de edificación para el Sector Especial B15.**
- 5. Incorporar como Inmueble de Conservación Histórica el Conjunto Gabriela Mistral.**
- 6. Actualizar el listado de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de la Ordenanza Local.**
- 7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).**
- 8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de ICH.**
- 9. Resolver otras inconsistencias de zonificación del Plan Regulador Comunal de Santiago.**
- 10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).**
- 11. Reemplazar los Planos de Zonificación General PRS-01I y de Zonificación Especial PRS-02H.**
- 12. Aprobar un nuevo Texto Refundido de la Ordenanza Local.**

STGō

1. Instrucciones específicas de Seremi Minvu y Contraloría General de la República (CGR), incluye Informe Auditoría N° 729 de fecha 18 de diciembre de 2018 y ORD N° 19.274 de 19 de julio de 2019



Instrucciones específicas de Seremi Minvu y CGR, incluye Informe Auditoría N° 729 de fecha 18 de diciembre de 2018 y ORD N° 19.274 de 19 de julio de 2019.

Todas las exigencias contempladas por el PRCS han sido incorporadas con el V° B° de la Seremi Minvu, organismo encargado de velar por el cumplimiento de la LGUC, su Ordenanza y el PRMS. Sin embargo estos instrumentos son modificados frecuentemente, quedando sin respaldo legal algunas exigencias. En este contexto, tanto la Seremi Minvu, como la CGR a través de dictámenes, han instruido a la IMS eliminar o corregir artículos de la O. L. que no pueden formar parte del PRC.

- Derivado del **Informe N°729 de la Auditoría que la CGR** realizó a la DOM en el año 2018, se ha instruido a la Asesoría Urbana eliminar una serie de exigencias que **NO** pueden ser realizadas por la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.
La eliminación de estas exigencias se traduce en la **eliminación del artículo 13** y en **modificaciones en el artículo 30** de la O.L, **específicamente para eliminar parte de la letra f) y las letras h) y k) de la Zona A.**
- De igual forma se debe dar cumplimiento a la instrucción emitida por la CGR mediante **ORD N° 19.274, de 19 de julio de 2019**, en orden a suprimir del texto de la ordenanza del Plan Regulador Comunal de Santiago, los coeficientes de constructibilidad diferenciados para proyectos que contemplen fusión predial en las siguientes Zonas y Sectores del PRCS: A, A1, A2, A4, A5, A6 y A7.

1. Instrucciones específicas de Seremi Minvu y Contraloría General de la República (CGR), incluye Informe Auditoría N° 729 de fecha 18 de diciembre de 2018 y ORD N° 19.274 de 19 de julio de 2019



Los artículos de la Ordenanza Local que deben ser corregidos o eliminados por instrucciones CGR o SEREMI MINVU son:

Artículo 7: Eliminado, establece definiciones, que no puede realizar el PRCS

Artículo 9: Corregido, referido a clasificación de actividades productivas que no puede realizar el PRCS.

Artículo 13: Eliminado, referido a área libre, que no es una norma urbanística

Artículo 20: Corregido, referido a la extracción de árboles.

Artículo 22: Eliminado, para eliminar incentivo

Artículo 23: Corregido, realiza exigencias que ya establece la OGUC

Artículo 24: Corregido, realiza exigencias que ya establece la OGUC

Artículo 25: Eliminado, corresponde a un incentivo que no se ajusta a lo señalado en la LGUC

Artículo 27: Corregido, para eliminar exigencias a ICH, MH, ZT y ZCH; que no son normas urbanísticas y actualizar listado de ICH.

Artículo 30: Corregido, para eliminar coeficientes diferenciados y redacción de incentivos

STGō

2. Homologar formato de presentación de los usos de suelo y de las condiciones de subdivisión y de edificación para todas las zonas del Plan Regulador Comunal de Santiago (PRCS).

En la ordenanza vigente sólo un 40% de las zonas presenta su normativa en cuadros.

La homologación del formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCS, facilitará la comprensión de la norma y el acceso a la información.

Adicionalmente son ampliadas a todas las zonas del PRCS, la prohibición de usos deteriorantes como compra venta de chatarra y materiales reciclables, barracas, cárceles, entre otros.

Cuadro de condiciones de edificación

1	Superficie subdivisión predial mínima (m2)		150
2	Coeficiente de ocupación del suelo -	Vivienda y/o educación superior	0,7
		Otros usos	1,0
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior	0,7
		Otros usos	Hasta 7m
			Sobre 7m
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda	3,6
		Otros usos	5,5
5	Densidad (Hab/Há)		No contempla
6	Sistema de agrupamiento	Poniente de Av. Presidente J. Alessandri R.	Continuo
		Oriente de Av. Presidente J. Alessandri R	Aislado Pareado Continuo
7	Altura máxima (m)		22,5
8	Edificación aislada sobre la continua		No contempla
9	Distanciamientos	Línea oficial y/o edificación (m)	2.6.3. OGUC
		Deslindes (m)	2.6.3. OGUC

Cuadro de usos de suelo

PERMITIDOS	PROHIBIDOS	OBSERVACION
Residencial	Vivienda Edificaciones y locales destinados a hospedaje	
Equipamiento	Científico Comercio	Ferías libres. Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares. Compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaduría).
	Culto y Cultura	
	Deporte	Medialunas.
	Educación	
	Esparcimiento	Zoológicos. Hipódromos.
	Salud	Cementerios.
		Morgues.
	Seguridad	Bases militares, cuarteles y/o cárceles.
	Servicios	Estacionamiento comercial no edificado.
	Social	
Actividades Productivas	Taller de acuerdo a la TAP N°2, incluida al final del capítulo IV de la Ordenanza Local del PRCS.	Imprentas. Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles y todas las actividades productivas, a excepción de las señaladas como permitidas.
Infraestructura	Transporte:	Terminales rodoviarios de nivel interprovincial, terminales ferroviarios, terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminal de vehículos y depósito de vehículos de las categorías A3 a la A6; B2 a la B7 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.6 y Art. 4.13.7). Estaciones de intercambio modal y terminales externos
	Sanitaria	Plantas y/o botaderos de basura.
Espacio Público		Terminales externos.
Áreas verdes		

3. Actualizar giros de las Tablas de Actividades Productivas (TAP) y evaluar incorporación de nuevas actividades inofensivas.

En la comuna de Santiago el Clasificador Chileno de Actividades Económicas, es utilizado para la entrega de patentes comerciales y para la identificación de las actividades productivas permitidas en las distintas zonas del PRCS.

Debido a la reciente actualización y homologación de este Clasificador de Actividades, las tablas de Actividades Productivas fueron revisadas y actualizadas según la nueva codificación.

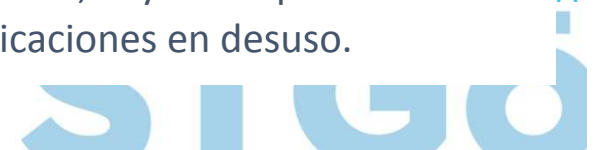
A la vez, son eliminadas otras actividades por su impacto negativo y envergadura, entre ellas:

- Fabricación de papel y cartón para su posterior uso industrial n.c.p.
- Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno
- Fabricación de plásticos y caucho sintético en formas primarias
- Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario
- Fabricación de otros productos químicos n.c.p

Además se incorporaron como permitidas actividades de menor impacto como:

- Elaboración de bebidas no alcohólicas.
- Fabricación de artículos de materiales textiles.
- Fabricación de jabones, detergentes y otros preparados de limpieza.
- Fabricación de productos de farmacia y botánicos.
- Fabricación de productos de vidrio.

Todas estas actividades corresponden a procesos preferentemente artesanales, cuya incorporación como usos permitidos constituyen nuevas oportunidades de ocupación para edificaciones en desuso.

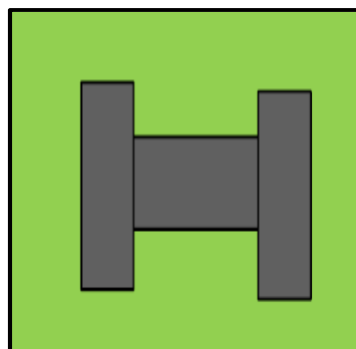


4. Incorporar nuevas normas de edificación para el Sector Especial B15.

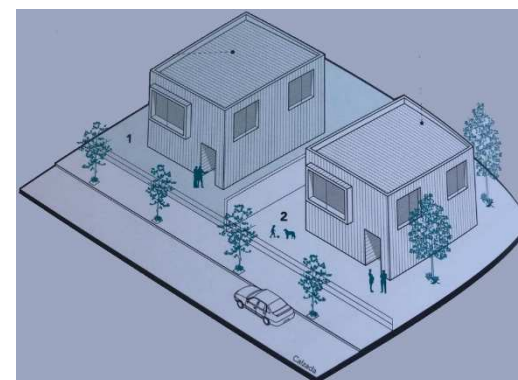
Sector Especial B15



Emplazamiento de edificio aislado



Esquema edificación aislada



El Sector Especial B15 y sus normas de edificación, fue establecido en el año 2014. La imagen urbana proyectada es la edificación de hasta 16 pisos aislada, separada de los deslindes prediales 5m. Con esta normativa, se busca disminuir los impactos negativos de las construcciones con mayores alturas.

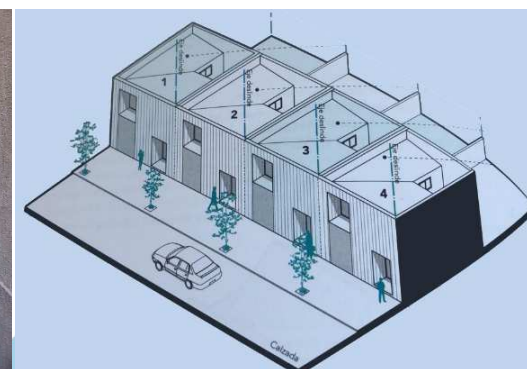
Los predios angostos que no pueden fusionarse con predios vecinos, quedan imposibilitados de cumplir con la exigencia de distanciamiento.

La propuesta posibilita que las construcciones de hasta 7m, de altura puedan construir en sistema de agrupamiento continuo, sin la necesidad de distanciarse.

Ejemplo de predio angosto



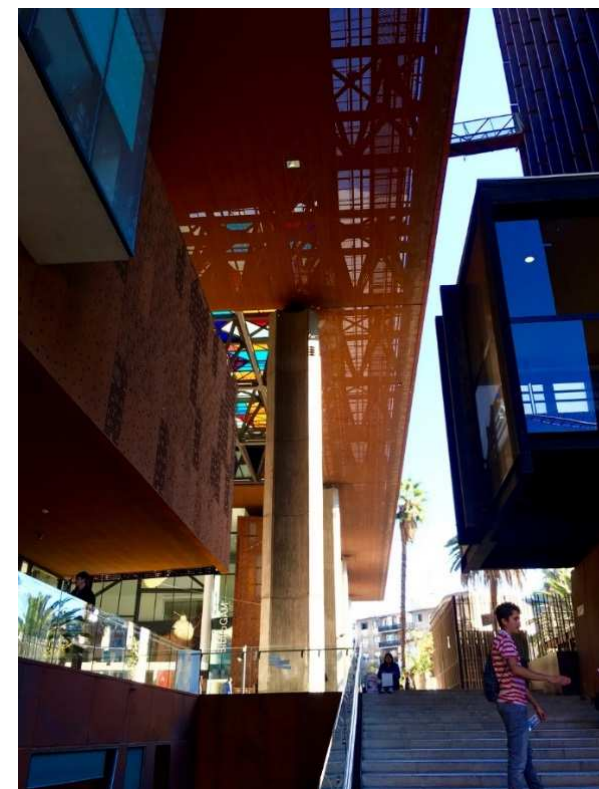
Esquema edificación continua



5. Incorporar como Inmueble de Conservación Histórica el Conjunto Gabriela Mistral.



Presentación del Presidente del Colegio de Arquitectos, Humberto Eliash, dos arquitectos que trabajaron en el edificio original Miguel Lawner y Hugo Gaggero y 29 organizaciones ciudadanas.



Conformado por la Torre Villavicencio, la Placa GAM y las explanadas peatonales públicas, dentro de las consideraciones presentadas se cuenta el **valor histórico, urbano y arquitectónico del edificio, no sólo a nivel comunal sino también a nivel metropolitano y nacional**, cuya demolición generaría un grave menoscabo en para el patrimonio de la comuna.

6. Actualizar el listado de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de la Ordenanza Local.

- Eliminar ICH que pasaron a ser MH



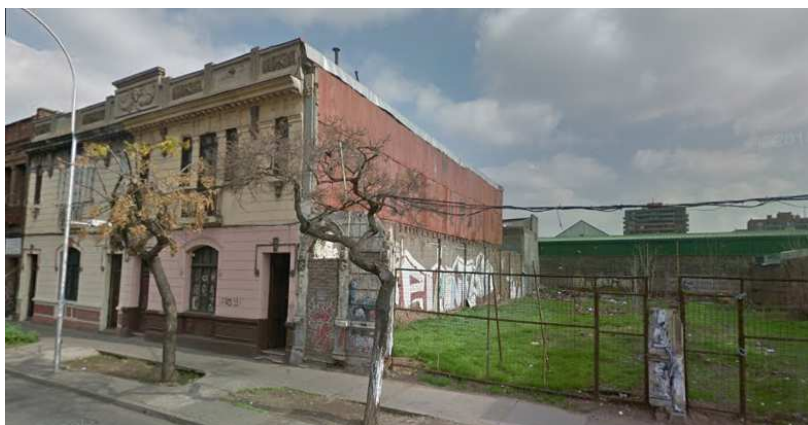
Ejemplo: El Inmueble de Conservación Histórica N° 82, denominado “**Banco Hipotecario de Fomento Nacional**” ubicado en Huérfanos 1234, fue declarado como tal el 27.01.1990. Con fecha 11.01.2019, este edificio fue protegido por el Consejo de Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico.



Ejemplo: El Inmueble de Conservación Histórica N° 70, denominado “**Iglesia San Antonio de Padua y conjuntos aledaños**” situado en la manzana comprendida por Pedro Lagos, Carmen, Santiago Concha y Maule, fue declarado como tal el 27.01.1990. Con fecha 31.01.2019, este edificio fue protegido por el Consejo de Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico.

6. Actualizar el listado de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de la Ordenanza Local.

- Fueron demolidos antes de la entrada en vigencia de su declaratoria.



Libertad 82-84, Vista en terreno actual

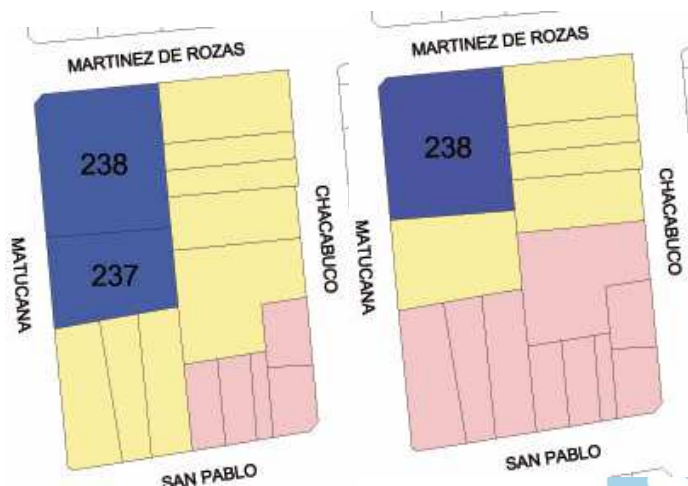


Extracto PRS 02

Ejemplo ICH 520

Declarado el 30.01.2003, en imagen aérea y en artículos de prensa se constata la demolición antes de su declaratoria como ICH

- Fueron demolidos con autorización de la Seremi MINVU.



Esquema PRS 02 vigente y propuesto

Ejemplo ICH 237

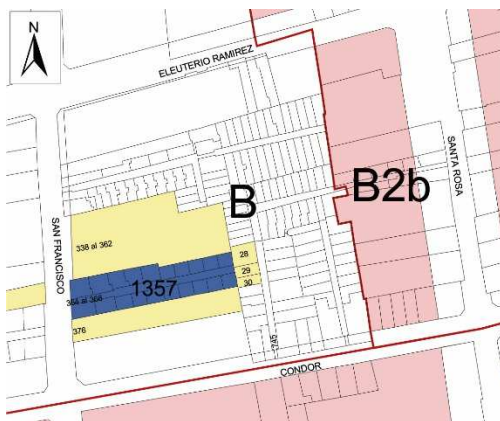
Declarado el 30.01.2003, la Seremi Minvu autoriza su demolición el 01.07.2009

6. Actualizar el listado de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de la Ordenanza Local.

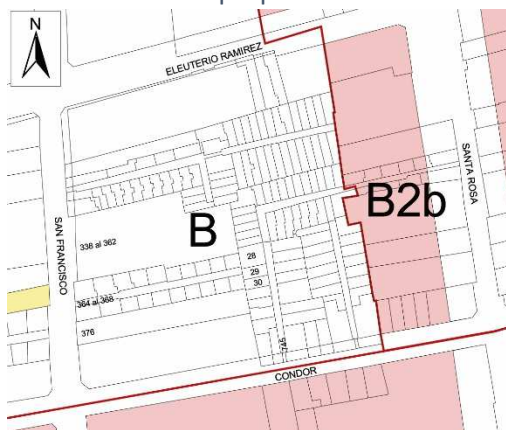
- Eliminación de ICH Cite San Francisco

En el marco del proceso de participación ciudadana de la etapa de Imagen Objetivo, fue recepcionada la observación realizada por la Señora María Emilia Aliste, en representación de la comunidad Cite San Francisco, en la que solicita la desafectación de la condición de Inmueble de Conservación Histórica del ICH 1357 “Cité San Francisco 366”. Dicha presentación fue acogida por el Concejo de Santiago, según lo señala el Acuerdo N° 423 del 12 de septiembre de 2019. En la propuesta las propiedades ubicadas en San Francisco 364 al 368 incluidos lotes 1 al 20 señalados en el plano PRS 02H vigente, como ICH 1357; pasan a emplazarse en Zona B del PRCS.

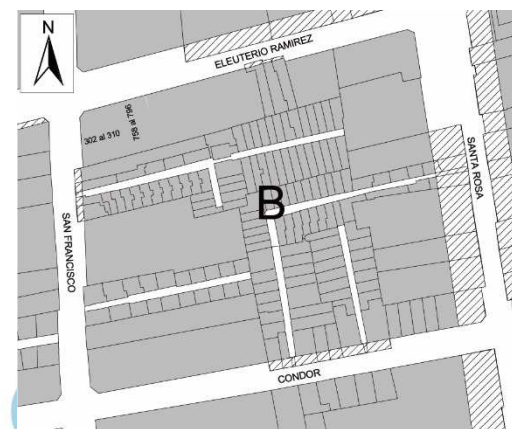
Extracto PRS 02 vigente



Extracto PRS 02 propuesto



Extracto PRS 01 propuesto

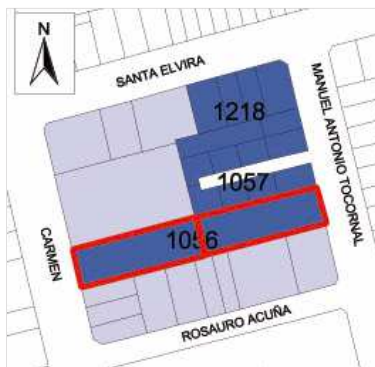


6. Actualizar el listado de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) de la Ordenanza Local.

- Corregir ICH mal emplazados por desfases en trama predial

Ejemplo ICH 1056 “Inmueble con elementos del clasicismo popular Tocornal” Declarado el 14.01.2014

PRCS vigente



Ajuste propuesto



Ubicado en: M. A. Tocornal 1331 y Carmen en el número 1328 – 1332, a pesar que según la referencia registrada en la misma ficha, la construcción con valor patrimonial enfrenta sólo la calle M. A. Tocornal.



Calle Carmen



Calle Tocornal

7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

La base catastral posee una condición dinámica, a diario es modificada por correcciones de límites prediales, fusiones o subdivisiones. Por ello es altamente probable la ocurrencia de desfases gráficos en la división predial del catastro municipal.

- Inconsistencia en la zonificación por desfases en trama predial

Ejemplo Herrera 1327

Según inscripción en el CBR, existen dos predios en calle Herrera entre el 1309 y el 1333. Erróneamente en el catastro municipal se contemplaba una sola propiedad con esta numeración. Se debe corregir la zonificación para asignar la zonificación de colindante a ICH (Subzona R), sólo a la propiedad que comparte deslinde con el inmueble patrimonial.

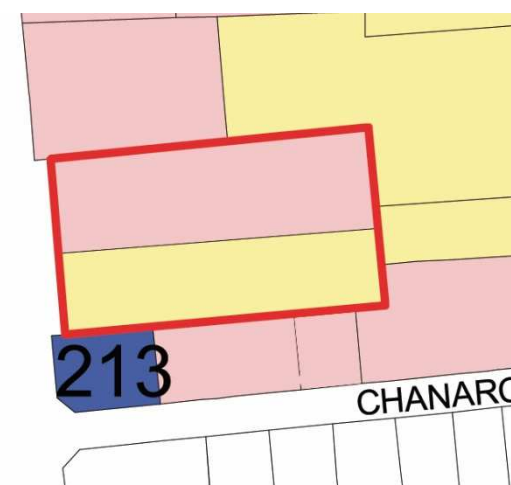
Zonificación con error en base predial



Zonificación en el PRCS vigente



Ajuste de emplazamiento propuesto



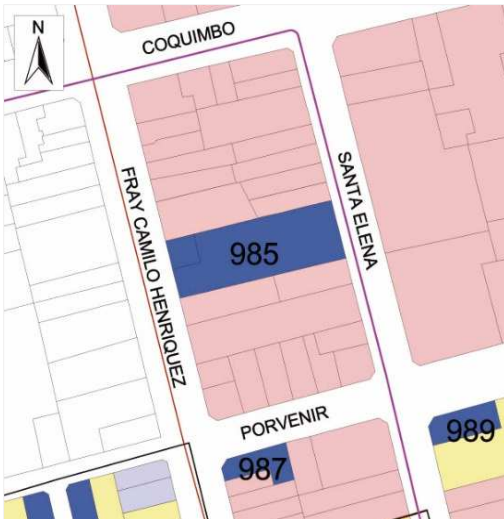
7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de ICH



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

SITUACIÓN PRCS VIGENTE



La restricción de altura a predios colindantes a ICH surge, en un contexto normativo en que, a excepción de las ZT y ZCH, en la mayoría de las zonas del Plan Regulador contemplaba una altura libre de edificación, por lo que de no existir esta restricción de altura era posible la construcción de grandes volúmenes colindando a inmuebles patrimoniales que en su mayoría no superaban los 12m de altura.

B15a= hasta 16 pisos
No registra Subzona de protección de acuerdo a norma original.

SITUACIÓN PRCS PROPUESTA



El Concejo de Santiago

Autorizó realizar la revisión de la zonificación asociada a las subzonas de protección de ICH, analizando de manera específica cada ICH, incorporando protección o eliminando restricciones cuando estás ya no son necesarias. Ello considerando además la creación de la nueva Zona ICH que regulará la altura máxima de edificación dentro del predio que alberga un ICH.

Se deben incorporar 5 nuevos predios a la subzona de protección para los ICH 985 y 987.

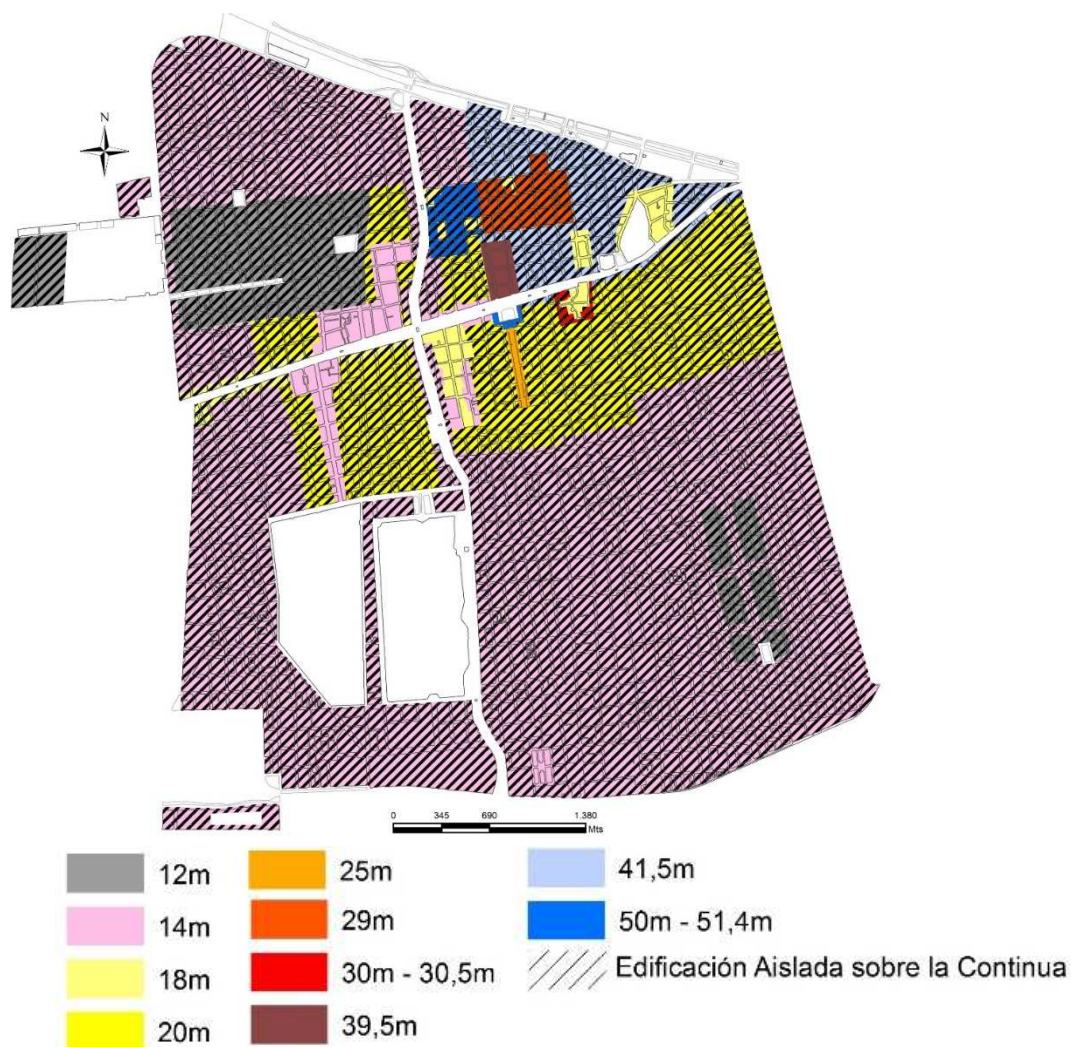
7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de ICH



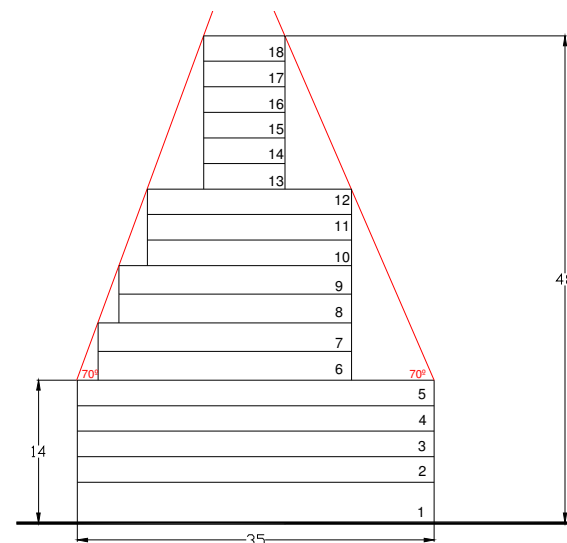
SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Contexto normativo

Esquema de alturas de edificación del PRCS 1990



Construcción aislada sobre continua – rasante



- En el 95% del territorio comunal, se podía aplicar la rasante.
- Los inmuebles protegidos bajo la categoría de Monumento Histórico eran 48 y de Conservación Histórica 203.
- 11 Zonas de Conservación Histórica.

STGō

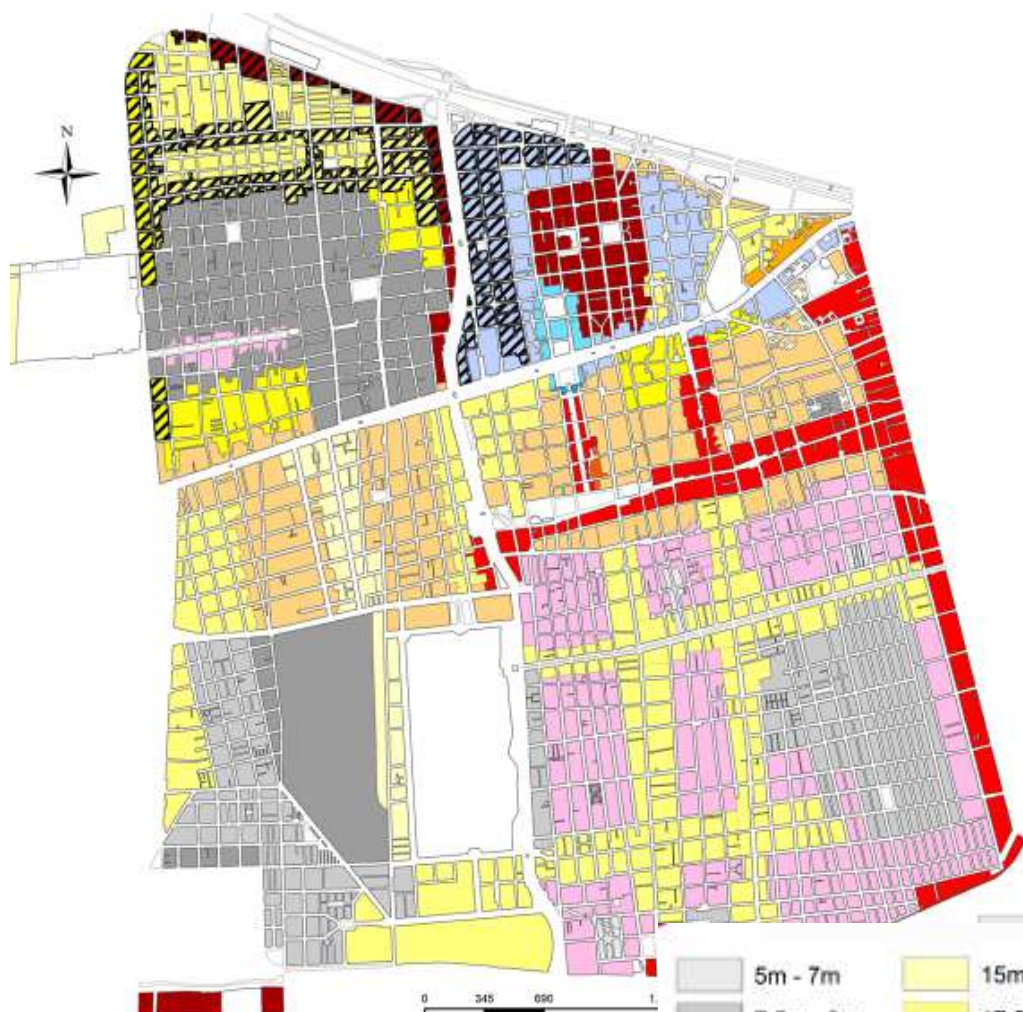
7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Contexto normativo

Esquema de alturas de edificación vigentes



- Solo en el 5% del territorio comunal, se puede aplicar la rasante.
- Se disminuyen las alturas conforme a las características espaciales de cada sector.
- Los inmuebles protegidos en la categoría de Monumento Histórico son 80 y de Conservación Histórica 1.202.
- 15 Zonas protegidas como de Conservación Histórica.

5m - 7m	15m - 15,5m	25,5m	41,5m
7,5m - 9m	17,5m - 18m	28m	45,75m
10m - 12m	20m - 20,5m	30,5m - 30,65m	57,8m
14m	22,5m - 23m - 24m	35m - 35,5m	Edificación Aislada sobre la Continui

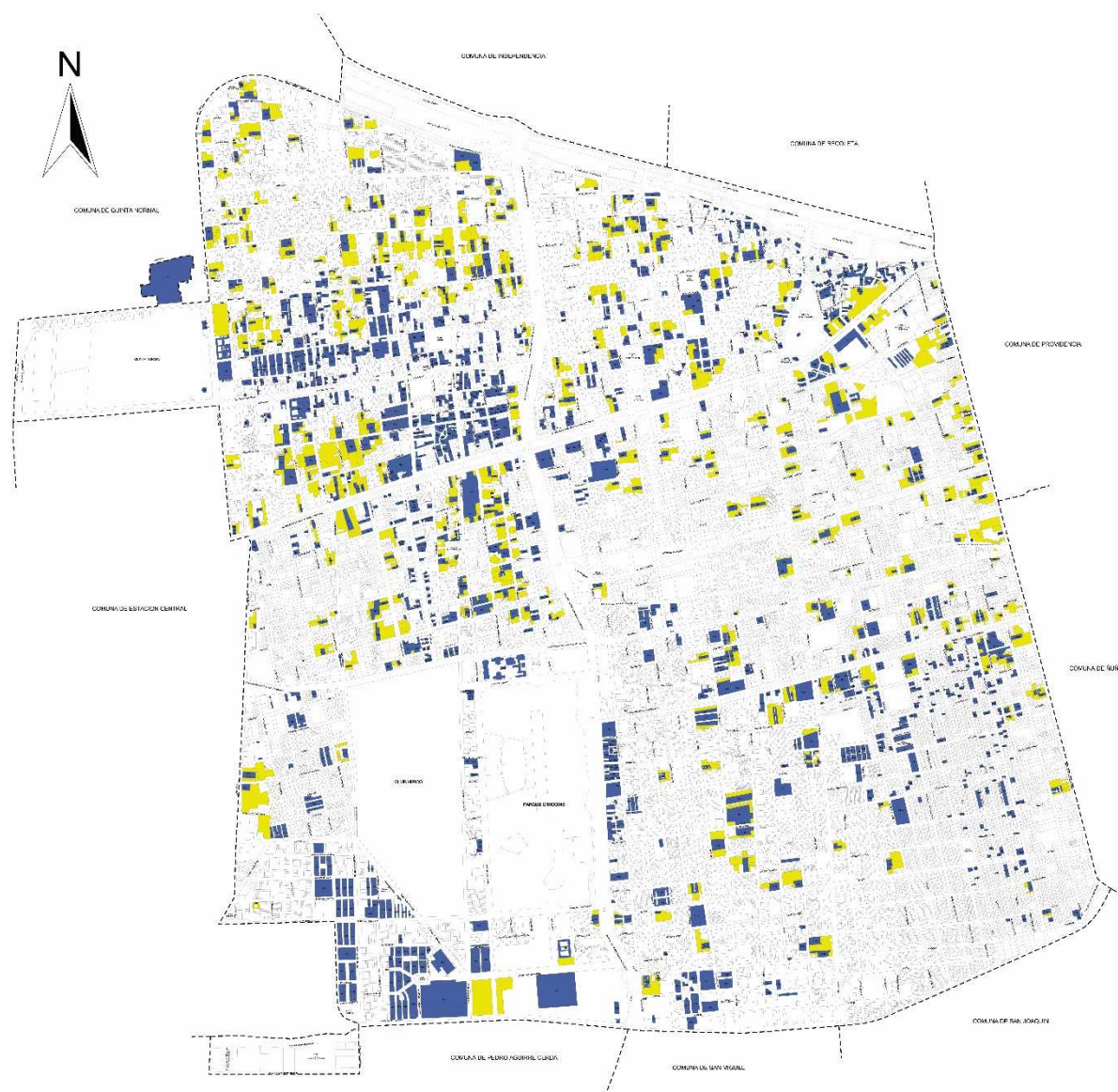
Pedios en Subzona R: 1.614



Esta normativa es aplicable a toda la comuna con excepción de Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica. (salvo ZCH A1 y E7, donde si se aplica).

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

SUBZONAS



7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).



Revisión y ajuste de las Sub zonas R de protección de ICH

¿Por qué modificar el artículo 27 y la aplicación de la restricción de altura a predios colindantes a ICH?

Luego de 18 años de aplicación de la restricción de alturas a predios que comparten deslinde con un ICH, se han definido una serie de dificultades e inconsistencias en esta normativa, las cuales se evidenciaron principalmente luego de la incorporación de las Subzonas R en el Plano PRCS 02, las que rigidizaron la aplicación de la norma. (Modif. 52/2018). Por ejemplo:

1. Existencia de Subzona R en zonas donde la altura máxima de edificación establecida por el PRCS, es similar o menor a la de los ICH.
2. Ausencia de Subzona R, donde las alturas de los ICH son ostensiblemente menores que las alturas máximas normadas por el PRCS.
3. Predios señalados en el PRS-02 dentro de Subzonas R, que poseen alturas edificadas iguales o mayores a las permitidas por el PRCS.
4. Predios en Subzona R que por resagos en la trama predial no comparten deslinde con el ICH.

La forma de aplicar la restricción de altura generalizada, no considera elementos de suma importancia como la altura del ICH y relación de esta con la altura normada por el PRCS.

STGō

7. Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de ICH
Propuesta nueva protección en torno a ICH



En un contexto normativo distinto, donde todas las alturas del PRCS, ya fueron reguladas, la propuesta contempla reformular la restricción de altura a predios colindantes a un ICH, estableciendo **NUEVOS REQUISITOS** para que un predio pertenezca a Subzonas R.

No todos los predios que comparten deslinde con un ICH pertenecerán a Subzonas, solo por ostentar dicha condición, se considerará además otras variables de interés urbano

Inmueble de Conservación Histórica 113



Inmueble de Conservación Histórica 276



STGō

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Propuesta nueva protección en torno a ICH

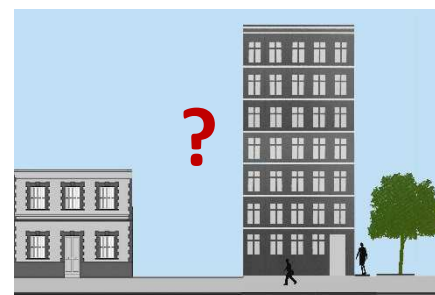
Nuevos criterios para que un predio pertenezca a Subzonas R.



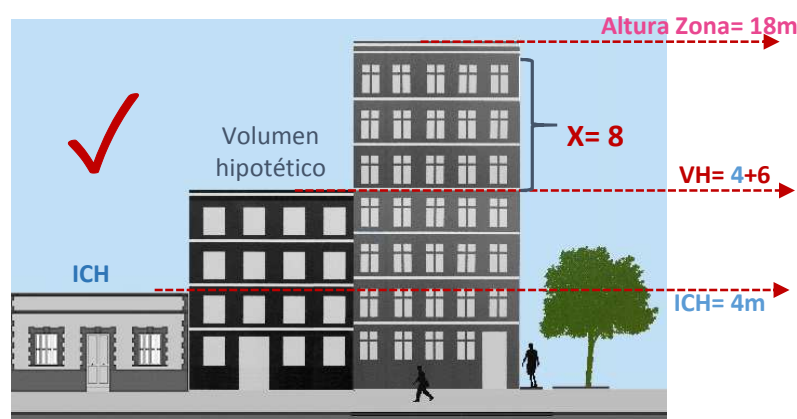
SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

1. La proporción entre la altura del inmueble y la máxima posible de alcanzar de acuerdo a la normativa vigente.

Cuando un ICH generará restricción de altura a predio vecino?

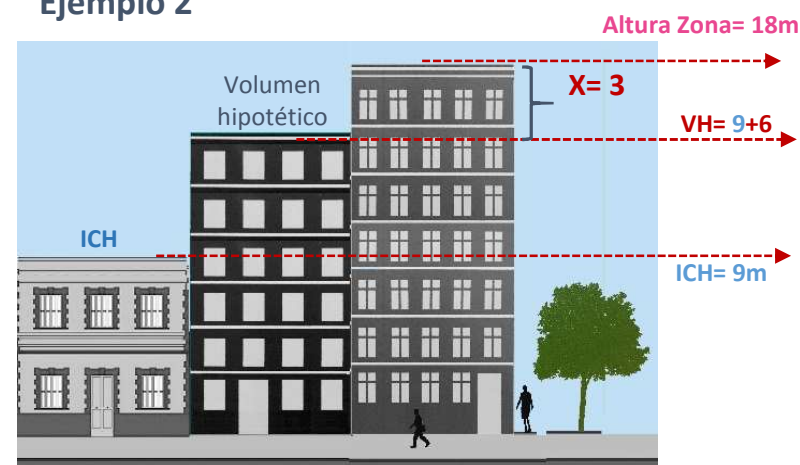


Ejemplo 1 Valor de Altura de la zona= 18
Valor de X= 8



SE GENERARÁ RESTRICCIÓN DE ALTURA A PREDIOS VECINOS. Cuando la altura del ICH más 6m, sea inferior al 80% de la altura de la zona del PRCS.

Ejemplo 2



NO SE GENERARÁ RESTRICCIÓN DE ALTURA A PREDIOS VECINOS. Cuando la altura del ICH más 6m, corresponda a las del 80% de la altura máxima permitida por el PRCS.

STGO

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Propuesta nueva protección en torno a ICH
Nuevos criterios para que un predio pertenezca a Subzonas R.



2. El nivel de materialización de la normativa sin la restricción de altura

Existen edificios construidos en predios colindantes a ICH que alcanzan la altura de la zona del PRCS o incluso son superiores, ellos fueron aprobados antes de la declaratoria del ICH o construidos antes de la entrada en vigencia de la restricción a predios colindantes.



STGO

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Propuesta nueva protección en torno a ICH

Nuevos criterios para que un predio pertenezca a Subzonas R.



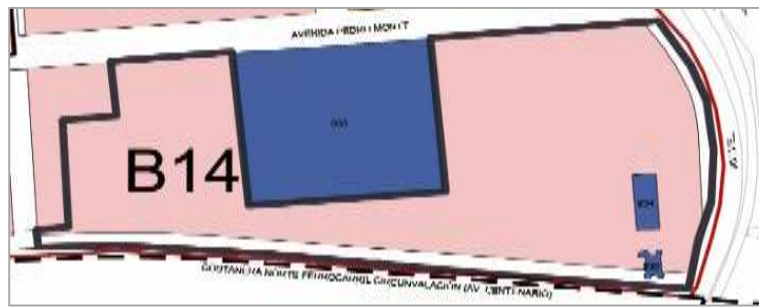
SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

3. Los macropredios que albergan un ICH no condicionarán la altura de edificación en predios vecinos, donde no existe relación visual.

Situación norma vigente



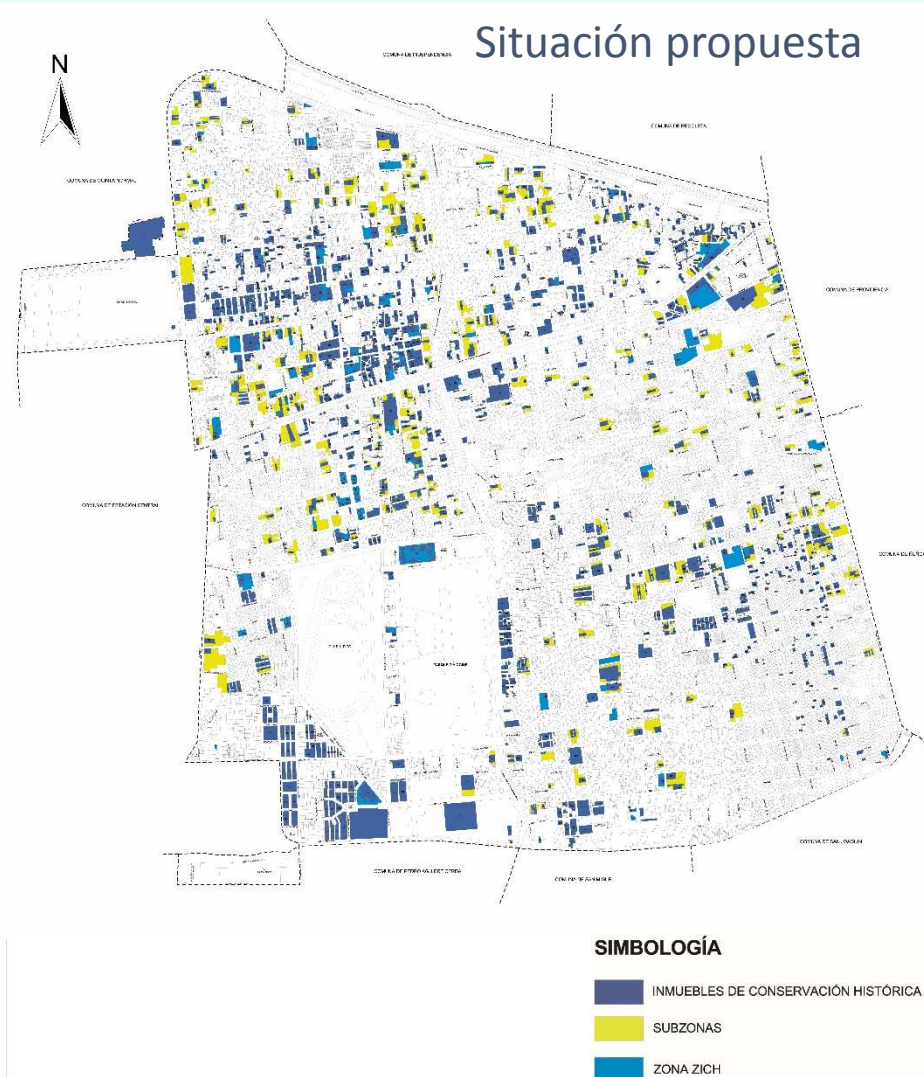
Situación norma propuesta



Tal como se definiera al momento de su declaratoria, no se genera restricción de altura al predio que contiene el ICH



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad



8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de ICH

Normativa vigente y problemática asociada



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

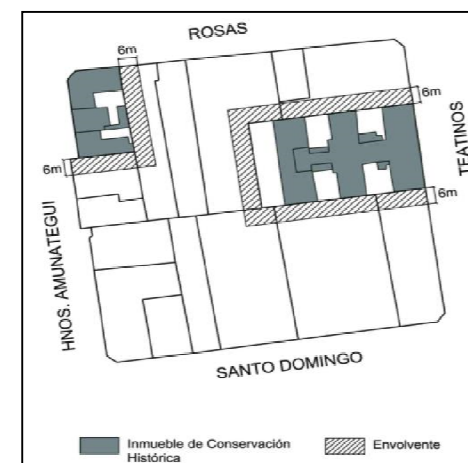
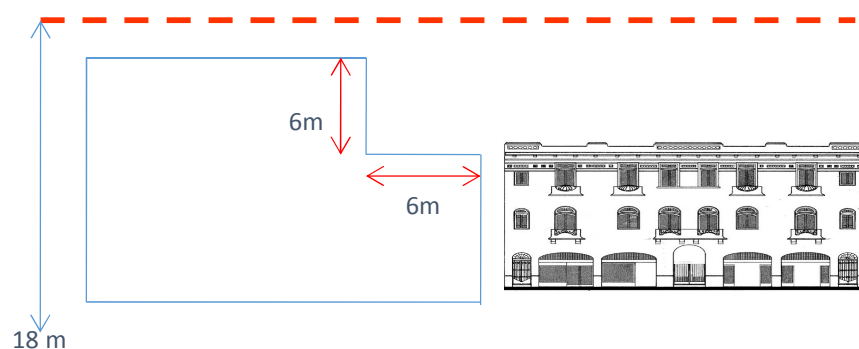
El artículo 27 vigente desde el año 2003, definió que los predios colindantes a un ICH debían mantener en una franja de 6m la misma altura del ICH y en el resto de ellos podían subirla sólo 6m más que la altura del ICH.

Esta normativa es aplicable a toda la comuna con excepción de Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica. (salvo ZCH A1 y E7, donde si se aplica).

El año 2018 a solicitud de la SEREMI MINVU se traspasó el texto del art 27 a una zona en el PRCS en consecuencia surgen las Subzonas R.

RESTRICCIÓN DE ALTURA POR COLINDANCIA A ICH

Límite Altura máxima de la zona del PRCS



STGō

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Nueva restricción de altura en predios de Subzona R Normativa vigente: problemática asociada



Si bien se ha conseguido el objetivo de mantener las condiciones de habitabilidad y asolamiento de los inmuebles patrimoniales, la generación de una imagen escalonada rompe con la continuidad de alturas y skyline de los barrios y en muchos casos genera soluciones estéticamente cuestionables y que no siempre aportan al realce de las fachadas patrimoniales.



Redefinidos los predios que pertenecerán a la Subzona R, se propone modificar la forma en que se aplica la restricción de altura. Con ello se busca otorgar una protección mas eficiente de los volúmenes patrimoniales, considerando la altura que estos poseen y su relación con las alturas del PRCS, evitando la pérdida de continuidad y entregando mayores posibilidades constructivas a los desarrolladores.

STGO

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Nueva restricción de altura en predios de Subzona R Situación Normativa propuesta



En un contexto normativo, en que ya han sido disminuidas las alturas máximas de edificación en todo el territorio comunal, la propuesta considera una nueva forma de proteger el inmueble de conservación histórica, de una manera flexible y ajustada a la realidad de cada ICH respetando su altura y promoviendo su inserción armónica con el resto de las nuevas construcciones existentes en las manzanas. Para esto la propuesta considera incorporar en la fichas de valoración la altura de todos los ICH.



FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA ASESORIA URBANA 2019		FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA ASESORIA URBANA 2019																									
Parte A		Parte B																									
ANTECEDENTES GENERALES NOMBRE: Palacio Villalobos DIRECCIÓN: Avenida Libertad 2690-01 (apto 2679 a 2700) REGION: XI COMUNA: Santiago TIPO: Privado ARQUITECTO: Sin información AÑO CONSTRUCCIÓN: 1914 N° PISOS: 7 SUF. TERRENO (m2): 340 SUF. EDIFICADA (m2): 1.407 DESTINO: Edificación SECTOR CATASTRAL: 9 MANZANA CATASTRAL: 27 ROL: 402-1 EXPROPIACIÓN: No		OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS DESTINO DEL INMUEBLE: SUBSUELO ORIGINAL: Subterráneo SUBSUELO ACTUAL: Edificación TENENCIA: Privada Individual REGIMEN: Privada Individual PRIMER PISO ORIGINAL: Subterráneo PRIMER PISO ACTUAL: Edificación PISOS SUPERIORES ORIGINALES: Sin información PISOS SUPERIORES ACTUALES: Sin información AFECTACIÓN: No tiene TIPO DE AFECTACIÓN: No tiene																									
ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS ESTILO ARQUITECTÓNICO: Referencia a Inmuebles Históricos MATERIALIDAD PREDOMINANTE: Altimera COMPOSICIÓN DE FACHADA: "Cofre de decoración" entablado, simétrico y con fuerte acentuación de volúmenes. Situación inmueble original: Fotografía de fachada: Detalle u otro:		CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS TIPOLOGÍA EDIFICIO: Edificio de oficinas AGRUPIAMIENTO: Continuo ALTURA EN METROS: 21 ANTEJARDÍN: No TIPO DE CUBIERTA: Teñida RELACION DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO: Imagen Urbana Relevante por: Reseña y singularidad FORMA PARTE DE UN CONJUNTO: ☒ PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES: Zona Bolo																									
RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES VALOR URBANO: - Contribuye a la imagen del sector y paisaje urbano. - Forma parte de un conjunto con valor patrimonial. - Contribuye a la imagen y configuración del sector urbano. VALOR ARQUITECTÓNICO: - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. VALOR HISTÓRICO: - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. VALOR ECONÓMICO SOCIAL: - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. - Es un ejemplo de un tipo de Edificación. - Es un ejemplo de un tipo de Edificación.		EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR DDJ 240) <table border="1"> <tr> <td>VALOR URBANO IMAGEN:</td> <td>1</td> <td>VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR URBANO CONJUNTO:</td> <td>1</td> <td>VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:</td> <td>2</td> <td>VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:</td> <td>1</td> <td>VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:</td> <td>1</td> <td>VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLÓGICA:</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		VALOR URBANO IMAGEN:	1	VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:	0	VALOR URBANO CONJUNTO:	1	VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:	0	VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:	2	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:	0	VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	0	VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:	0	VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLÓGICA:	2		
VALOR URBANO IMAGEN:	1	VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:	0																								
VALOR URBANO CONJUNTO:	1	VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:	0																								
VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:	2	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:	0																								
VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	0																								
VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:	1	VALOR ECONÓMICO SOCIAL RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD:	0																								
VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLÓGICA:	2																										
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Plan Regulador Comunal de Santiago, Chile. (2014). Plan Regulador Comunal de Santiago. Chile.		TOTAL PUNTAJE: 14																									

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados de Conservación Histórica, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares. La altura máxima será la máxima del volumen de continuidad



8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Nueva restricción de altura en predios de Subzona R Situación Normativa propuesta



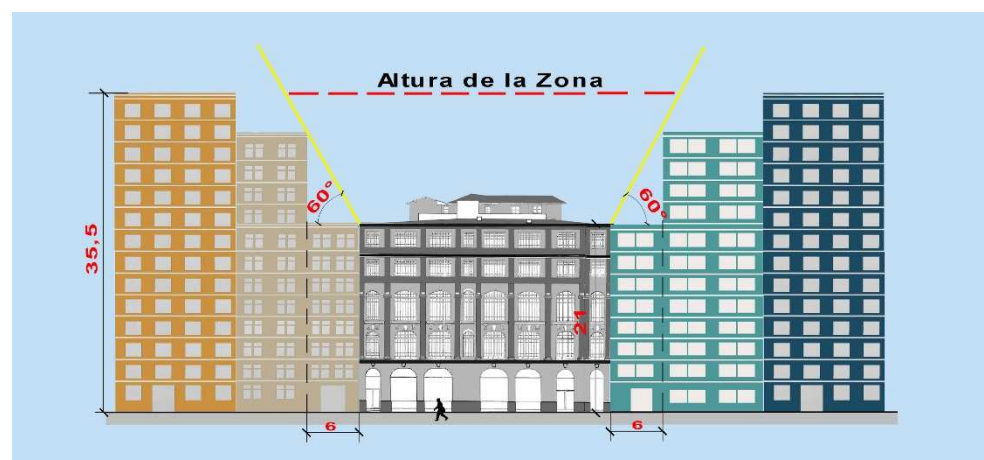
Para realizar nuevas construcciones en los predios vecinos a un ICH se deberá:

Mantener una franja de 6m, rodeando el ICH donde la altura máxima será la altura del inmueble patrimonial.



Trazar una línea imaginaria a partir de la altura del ICH, la que estará inclinada en 60° y que entregará el límite máximo al volumen que se quiera construir.

La nueva construcción, a partir de los 6m podrá aumentar su altura, pero siempre limitada.



STGO

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

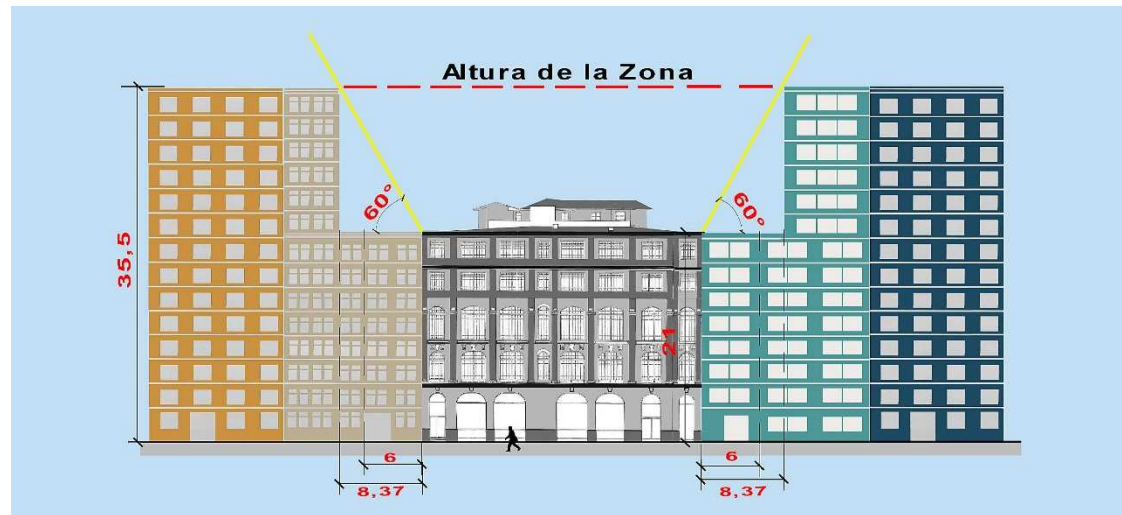
Nueva restricción de altura en predios de Subzona R



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Situación Normativa propuesta

Para que los desarrolladores alcancen la altura máxima de la zona, deberán siempre aumentar la distancia con el ICH, mientras mayor diferencia exista entre la altura del ICH y la altura normada para la zona, mayor deberán ser el distanciamiento.



La altura máxima que podrá alcanzar las nuevas construcciones será la establecida en cada zona o sector del PRCS sin la aplicación de rasante.

STGō

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

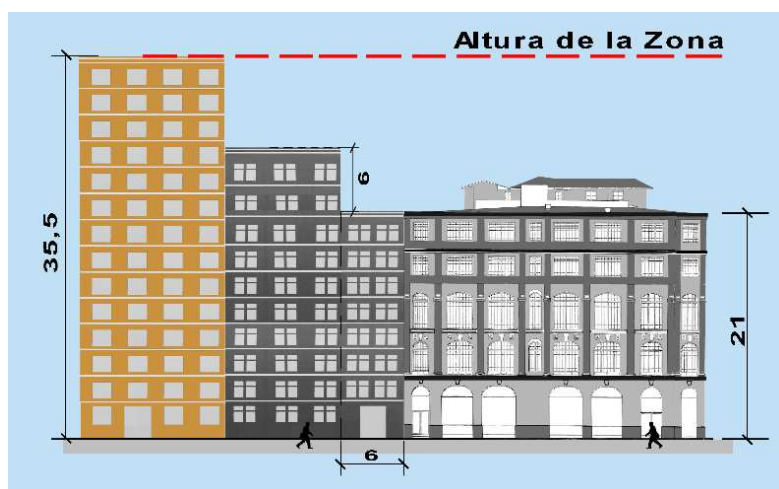
Nueva restricción de altura en predios de Subzona R



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

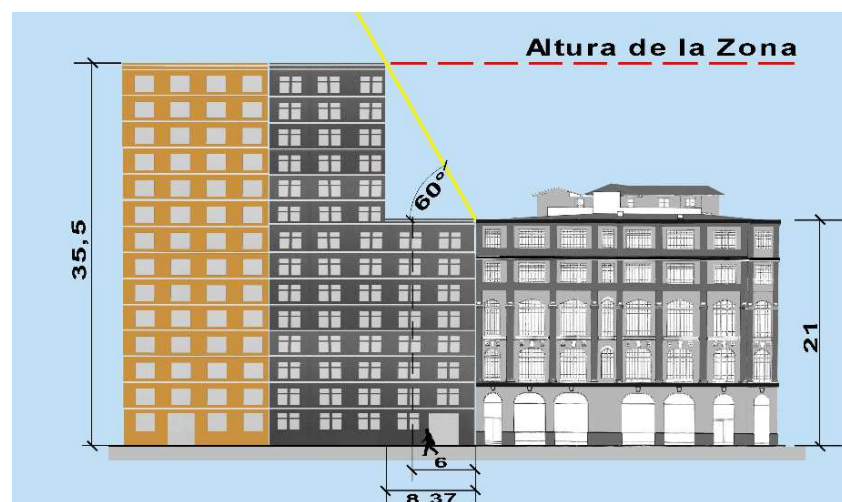
Situación Normativa vigente

Todos los predios emplazados en Subzona R y colindantes a un ICH, deben mantener una franja de 6 metros de ancho, donde se mantenga la altura del ICH, generando una envolvente en torno al ICH. A partir de estos 6m sólo se permite sobrepasar hasta en 6 metros la altura del inmueble que genera esta restricción, siempre y cuando no se sobrepase la altura establecida para la zona o sector.



Situación Normativa propuesta

Todos los predios emplazados en Subzona R y colindantes a un ICH, deben mantener la altura del ICH en una franja de 6m, generando perímetro de protección en torno al ICH. A partir de estos 6m, luego de aplicación de una rasante de 60° se permitirá aumentar la altura pudiendo alcanzar la altura máxima establecida por el PRCS. Sin considerar edificación aislada sobre continua ni aplicación de sombras. Estas condiciones regirán también para los predios que albergan un ICH.



8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Generación de nueva zona ZICH en predios que albergan ICH Antecedentes



Debido a lo señalado por la Seremi MINVU en el año 2019, que establece que el artículo 27 de la O.L. aplica sólo en los predios o en la porción de ellos, que hayan sido declarados como ICH, quedando en el caso de declaratorias parciales, el resto del predio sujeto a las condiciones de edificación genéricas de la zona en que se emplaza.

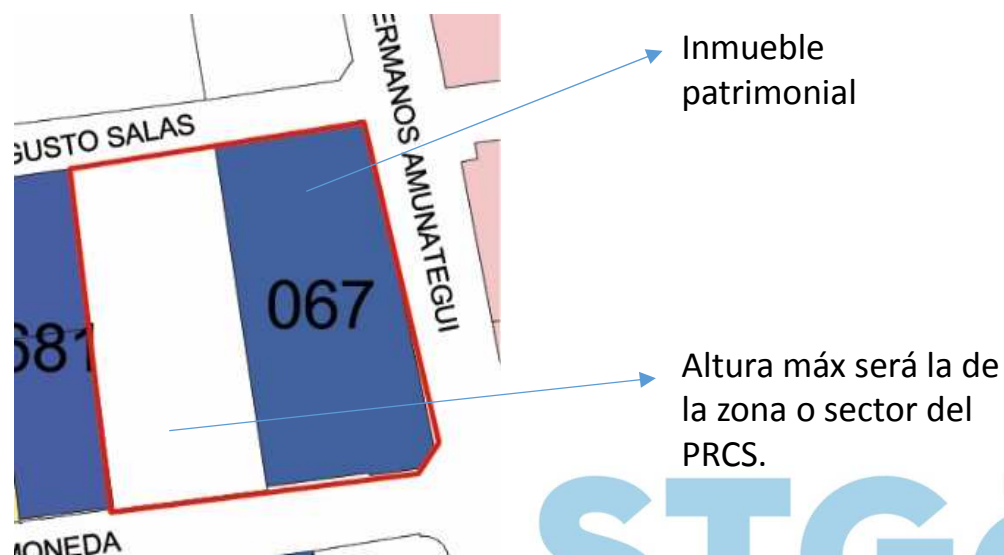
Como ejemplo se presenta la situación del ICH 067, Instituto Superior de Comercio de 15m de altura, situado en la Zona A del PRCS, cuya altura máxima corresponde a 41.5m más rasante.

Dado que el volumen patrimonial abarca sólo una parte del predio, en el resto de él sería posible construir un nuevo volumen de 41.5m más rasante. (aprox.30 pisos)

ICH 067 Instituto Superior de Comercio



Situación norma vigente



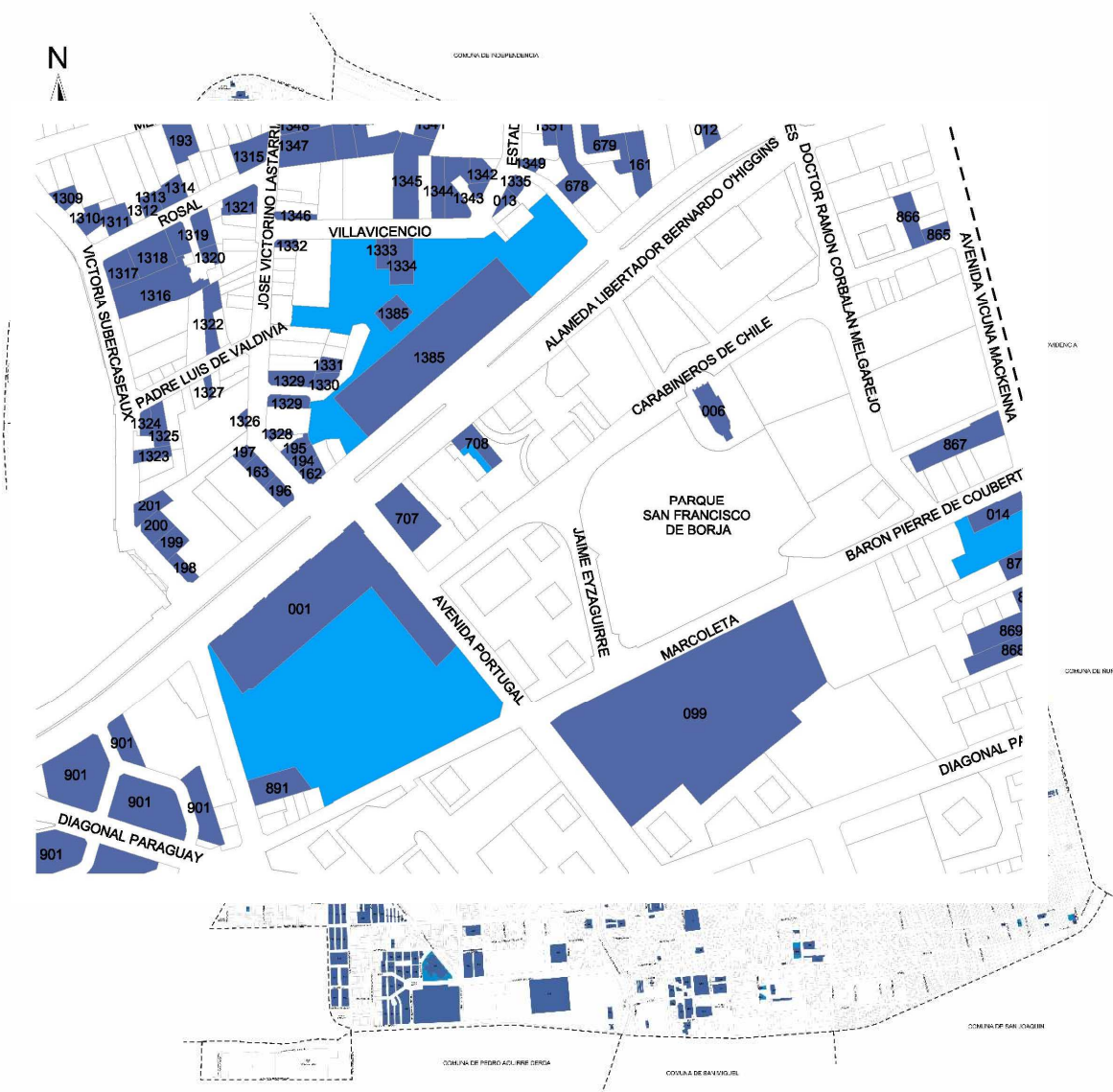
STGō

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Generación de nueva zona ZICH en predios que albergan ICH Propuesta



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad



En todo el contorno del inmueble se podrá construir solo hasta la misma altura de este, generando un perímetro de protección en torno al volumen patrimonial.

Si se requiere realizar una nueva construcción en el resto del predio, en el límite exterior del volumen protegido y en todo el contorno del inmueble, se deberá trazar una línea imaginaria inclinada 60° , conformando un área dentro de la cual deberá quedar inscrita esta nueva construcción.

SIMBOLOGÍA

-  INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
-  ZONA ZICH

8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Generación de nueva zona ZICH en predios que albergan ICH Propuesta

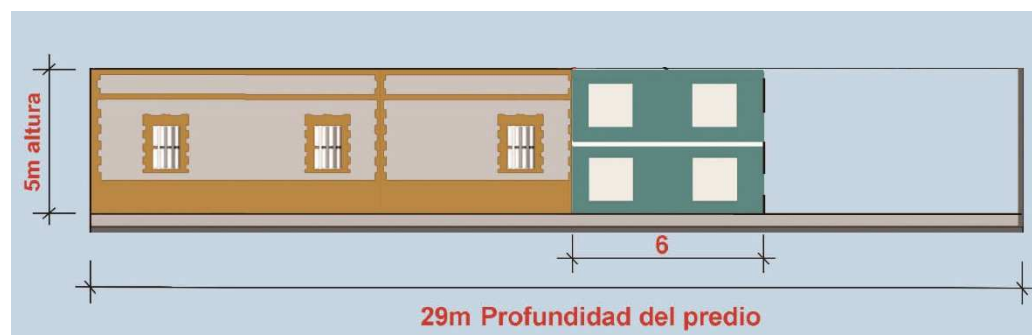


SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Si se requiere realizar una nueva construcción en el resto del predio que alberga un Inmueble de Conservación Histórica se deberá:



Mantener la altura del inmueble en una franja de 6m, generando perímetro de protección en torno a el.



STGō

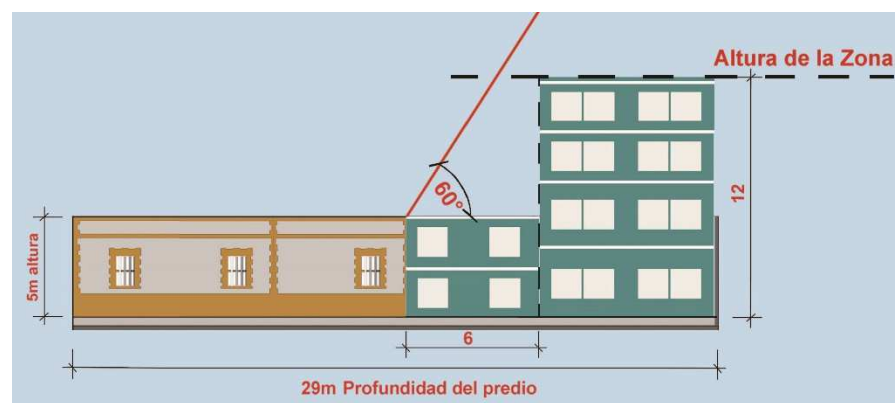
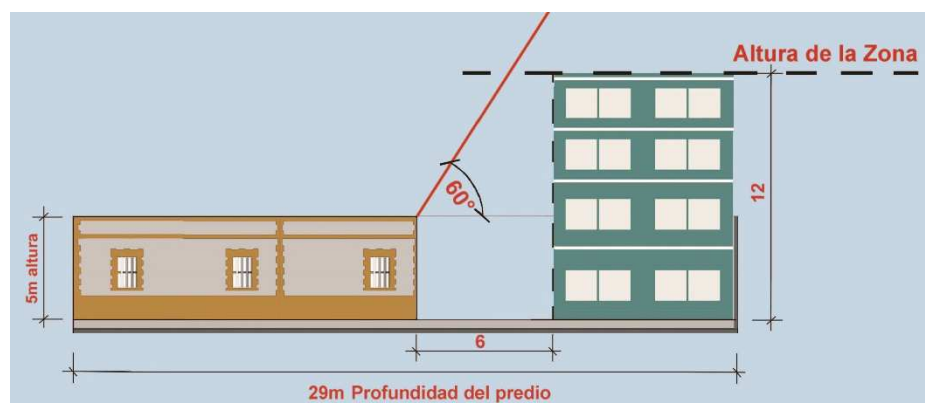
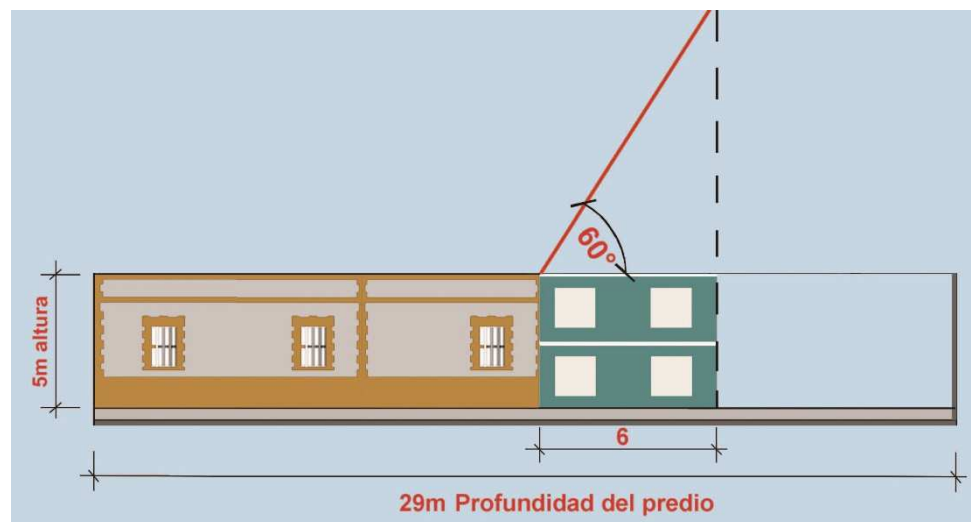
8. Revisión y ajuste de las Subzonas R de protección de Inmuebles de Conservación Histórica

Generación de nueva zona ZICH en predios que albergan ICH Propuesta



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

En el límite exterior del volumen protegido y en todo el contorno del inmueble, se deberá trazar una línea imaginaria inclinada 60° , conformando un área dentro de la cual deberá quedar inscrita esta nueva construcción.



STGō

9. Resolver otras inconsistencias de zonificación del Plan Regulador Comunal de Santiago

Otras inconsistencias de zonificación del PRCS

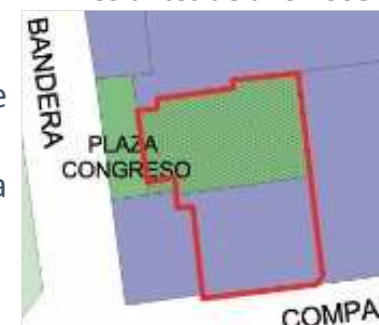


SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

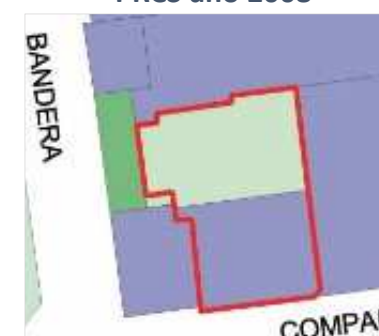
Corrección de la zonificación del predio ubicado en Compañía 1049 al 1075.

- Hasta 2008 la porción del predio emplazado en Compañía 1049 al 1075 que enfrenta calle Bandera se mantenía afecto a área verde proyectada según PRCS (BNUP).
- Ley N°19.939 de 2004, que modifica art. 59 de la LGUC estableció un plazo de caducidad a las afectaciones.
- Dada la proximidad de la fecha de caducidad de las declaratorias a área verde, en el año 2008 se asigna, la zonificación de Zona G (uso de suelo de área con ocupación de 5%).
- En el año 2013 la DOM otorgó un permiso de edificación, cumpliendo las normas de la Zona G.
- En el año 2014, la Ley N° 20.791 repuso todas las declaratorias a utilidad pública para áreas verdes, por lo que la porción de terreno vuelve a estar afecta a BNUP.
- A finales del año 2017 se dio inicio a las obras de construcción del Hotel City, proyecto que contempla la restauración y remodelación del ICH. Sin embargo, el PRCS mantiene una parte del predio afectado a área verde, situación que debe ser corregida, asignándole nuevamente Zona G, para que el permiso otorgado en el 2013, sea concordante con la zonificación.

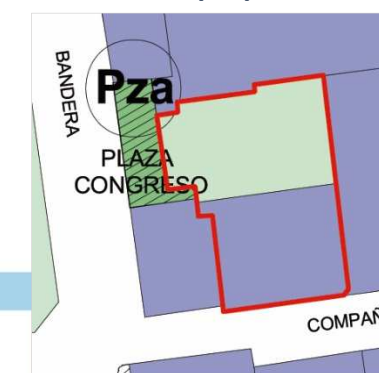
PRCS antes de año 2008



PRCS año 2008



PRCS propuesto



9. Resolver otras inconsistencias de zonificación del Plan Regulador Comunal de Santiago

Vista aérea predio



Vista calle Compañía Hotel City

9. Resolver otras inconsistencias de zonificación del Plan Regulador Comunal de Santiago

Eliminación de Subsectores Manzanas Restrictivas (MZR)

Manzanas Restrictivas	
S8 Mz14	S25O Mz56
S8 Mz15	S25O Mz56A
S11 Mz19	S25O Mz62
S11 Mz20	S25O Mz63
S12 Mz13	S26 Mz19
S12 Mz16	S26 Mz29
S12 Mz23	S27 Mz41
S12 Mz26	S27 Mz43
S19N Mz33	S27 Mz47

En el art. 9 de la O.L vigente se definen los subsectores MZR, los cuales corresponden a manzanas en las que dentro del grupo de actividades productivas sólo se permite la instalación de talleres artesanales, exigencia que además se aplica para los cites y pasajes existentes en la comuna. La tipología de taller artesanal no está contemplada por la (OGUC), razón por la que se deben eliminar del Plano PRS-01 de Zonificación General la gráfica de estos subsectores MZR. En el caso de cites y pasajes, la propuesta contempla mantener la prohibición generalizada de instalación de todo tipo de actividades productivas. Los subsectores MZR eliminados, corresponden a las siguientes manzanas catastrales:

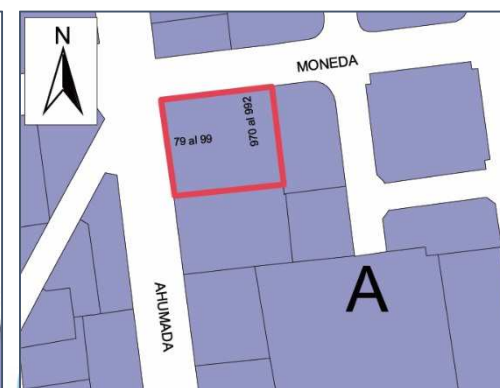
Asignación de Zonificación en los Planos PRS 01I y PRS02H a predios que modificaron sus límites

La Subdirección de Documentación Técnica de la Dirección de Obras Municipales (DOM), en su labor permanente de actualización de la base predial catastral, ha realizado 40 modificaciones y rectificaciones en sus planchetas catastrales, las cuales corresponden a ajustes en límites prediales, materialización de declaratorias a utilidad pública con traspasos de propiedades privadas a Bien Nacional de Uso Público (BNUP) y correcciones asociadas a la naturaleza jurídica del dominio de las propiedades.

Debido a esto se debe asignar zonificación y normas urbanísticas en 40 casos, el detalle para cada uno de ellos en el Anexo C de la Memoria Explicativa.



Situación vigente



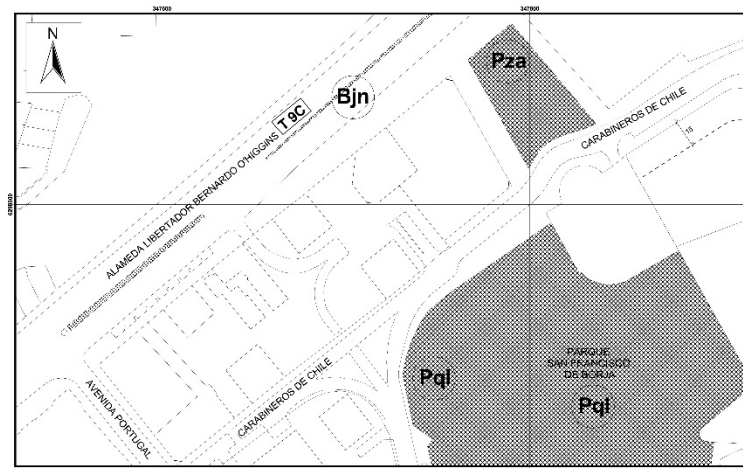
Situación propuesta

9. Resolver otras inconsistencias de zonificación del Plan Regulador Comunal de Santiago

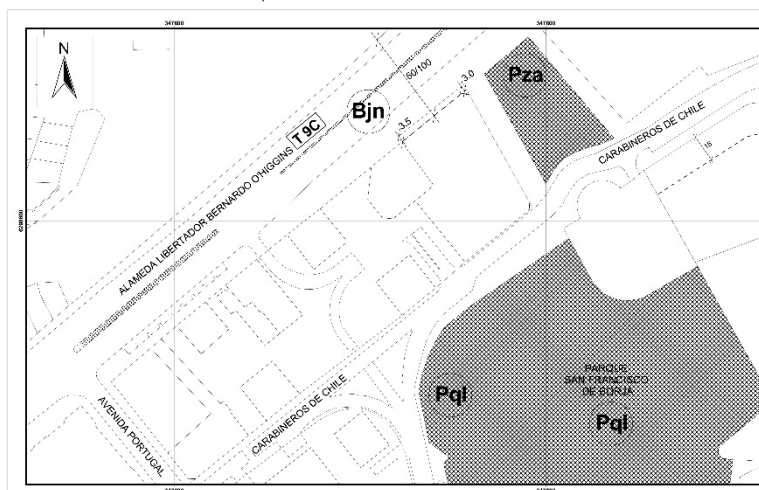
Definición de línea oficial proyectada para compatibilizar el Plan Regulador Comunal con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Caso Alameda libertador Bernardo O'Higgins 194.

Por la modificación en los límites prediales y dado que en este tramo, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, establece para la Alameda un ancho variable entre 60 y 100m, se realizó un levantamiento topográfico para precisar la franja afecta a expropiación en este predio. De acuerdo a esto se modifican los planos PRS - 01I, PRS - 02H, PRCS 03 - 16 y PRCS 03 - 17.

PLANO PRCS 03 - 16 Y PRCS 03 - 17, SITUACIÓN ANTERIOR



PLANO PRCS 03 - 16 Y PRCS 03 - 17, SITUACIÓN QUE SE APRUEBA



10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

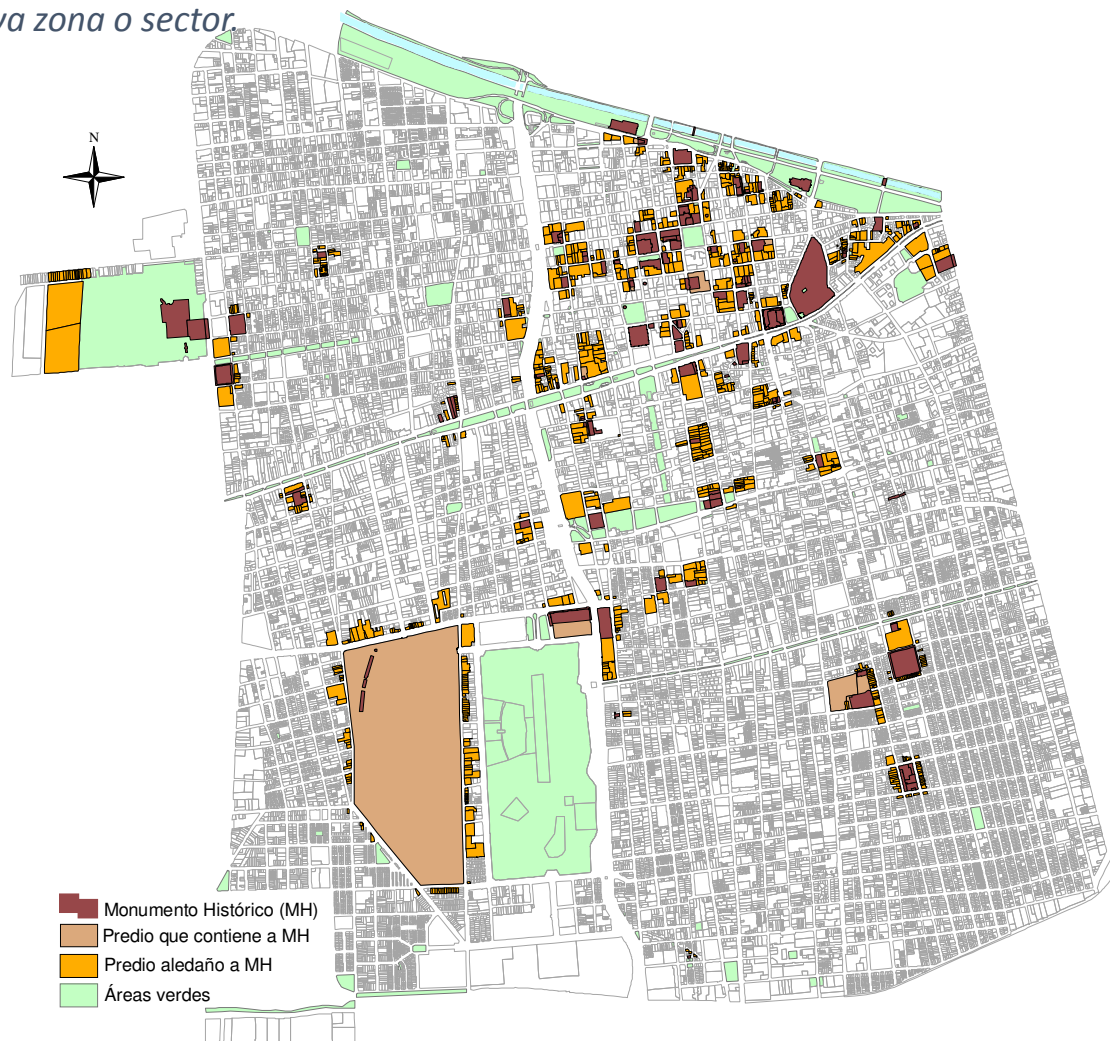
Extracto artículo 27 del PRCS: *En todos los predios emplazados en la misma manzana y los que enfrenten total o parcialmente a un inmueble declarado Monumento Histórico, las nuevas edificaciones que se proyecten deberán supeditar la altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas y el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector.*

Problemática y antecedentes

Esta norma es genérica, no discrimina respecto de los atributos históricos o arquitectónicos del MH, ni tampoco considera su naturaleza, características y la altura de la zona en que se emplaza el MH.

El Consejo de Monumentos Nacionales (**CMN**) en el año 2019 solicitó evaluar la aplicación de esta norma genérica, debido a que detectaron que no todos los MH ameritan la protección de su entorno. En agosto de 2019 el **CMN** solicita preparar una propuesta de cuáles son los MH que requieren la aplicación de la restricción de altura (aledaño).

Se creará una zonificación de los Predios Aledaños a MH, en el plano de Zonificación Especial PRS - 02.



Nº Monumentos Históricos: 93 / Nº Predios Aledaños: 906

10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación

❑ Tipologías de los Monumentos Históricos

5 de los MH vigentes en el territorio comunal, corresponden a Bienes Inmuebles que no constituyen edificación, como son:

MH 58_Puentes Metálicos Río Mapocho Puente Pío Nono/Puente Purísima/Puente Artesanos



MH 69_Calzada de la calle de Antonio Ricaurte



74_ Murales de Nemesio Antúnez "Sol", "Luna", "Quinchamalí" y "Terremoto"



Los murales de Nemesio Antúnez, corresponden a un Elemento declarado Monumento Histórico al interior de un Inmueble.

2 de los MH vigentes en el territorio comunal, su declaratoria se basa en resguardar la memoria del lugar, porque en su interior aconteció un hecho relevante para nuestra historia de país, sin presentar valores arquitectónicos a preservar.

Sede Social y Espacio de Memoria de los trabajadores de la construcción, excavadores y alcantarilleros de la Región Metropolitana.



Sitio de Memoria Cuartel N°1 del Servicio de Inteligencia de Carabineros (SICAR)



10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación

□ Altura de los Monumentos Históricos y Altura máxima de la Zonificación

- La altura definida en la zonificación del Plan Regulador Comunal de Santiago, es igual a la altura del Monumento Histórico y la aplicación del actual artículo 27 resulta redundante.



MH 16 Teatro Municipal, altura: 18m
PRCS: ZCH A2, altura: 18m



MH 89 Edificio Eguiguren
Yrarrázaval, altura: 18m.
PRCS: ZCH B7a, altura:
18m.



MH 52 Edificio del Museo Nacional
de Historia Natural, altura: 15m.
PRCS: Zona D, altura: 15m.

- La altura del Monumento Histórico es mayor a la altura establecida en el PRCS, en este caso la aplicación del artículo 27, flexibiliza y otorga mayor altura a los predios vecinos, lo que es contrario al sentido de protección.



10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación

❑ Construcciones existentes con altura superior al MH

La declaratoria de MH se oficializa una vez publicado en el Diario Oficial y se incorpora formalmente en el PRCS, mediante una modificación de él. Existen edificios construidos en predios aledaños a MH que alcanzan la altura de la zona del PRCS o incluso son superiores, porque fueron aprobados antes de la declaratoria del MH o cuando se empleaba el concepto supeditar. “condicionar la altura de las nuevas edificaciones, para que se insertaran en consonancia con el edificio protegido y el entorno construido”.



MH 49 Iglesia San Pedro, Ex - Colegio de Santiago Concha de Santiago y la Congregación del Buen Pastor (11m)
Edificio vivienda: 70m
Zona PRCS: SE A5
Altura PRCS: 41,5m



MH 17 Palacio Pereira (14m)
Edificio vivienda: 53m
Zona PRCS: Zona A
Altura PRCS: 41,5m + rasante



MH 64 Hotel Bristol (16m)
Edificio vivienda: 62m
Zona PRCS: Zona A
Altura PRCS: 41,5m + rasante

10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

☐ Construcciones existentes con altura inferior en un 20% a la altura del PRCS

Se excluirán los predios aledaños que albergan edificios de departamentos que son Copropiedad Inmobiliaria, cuya altura es menor hasta un 20% que el actual PRCS. Estos predios se consideran resistentes al cambio, dado que para poder generar en ellos un nuevo proyecto, se requiere el acuerdo de venta de todas las unidades residenciales en el edificio y por otra parte, la diferencia entre lo hoy construido y lo posible de construir con la norma, es marginal en términos de superficie total construida.



MH 38 Casa Velasco (8m)
Edificio vivienda: 34m /81% del SE A5
Zona PRCS: SE A5
Altura PRCS: 41,5m

STGō

10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación

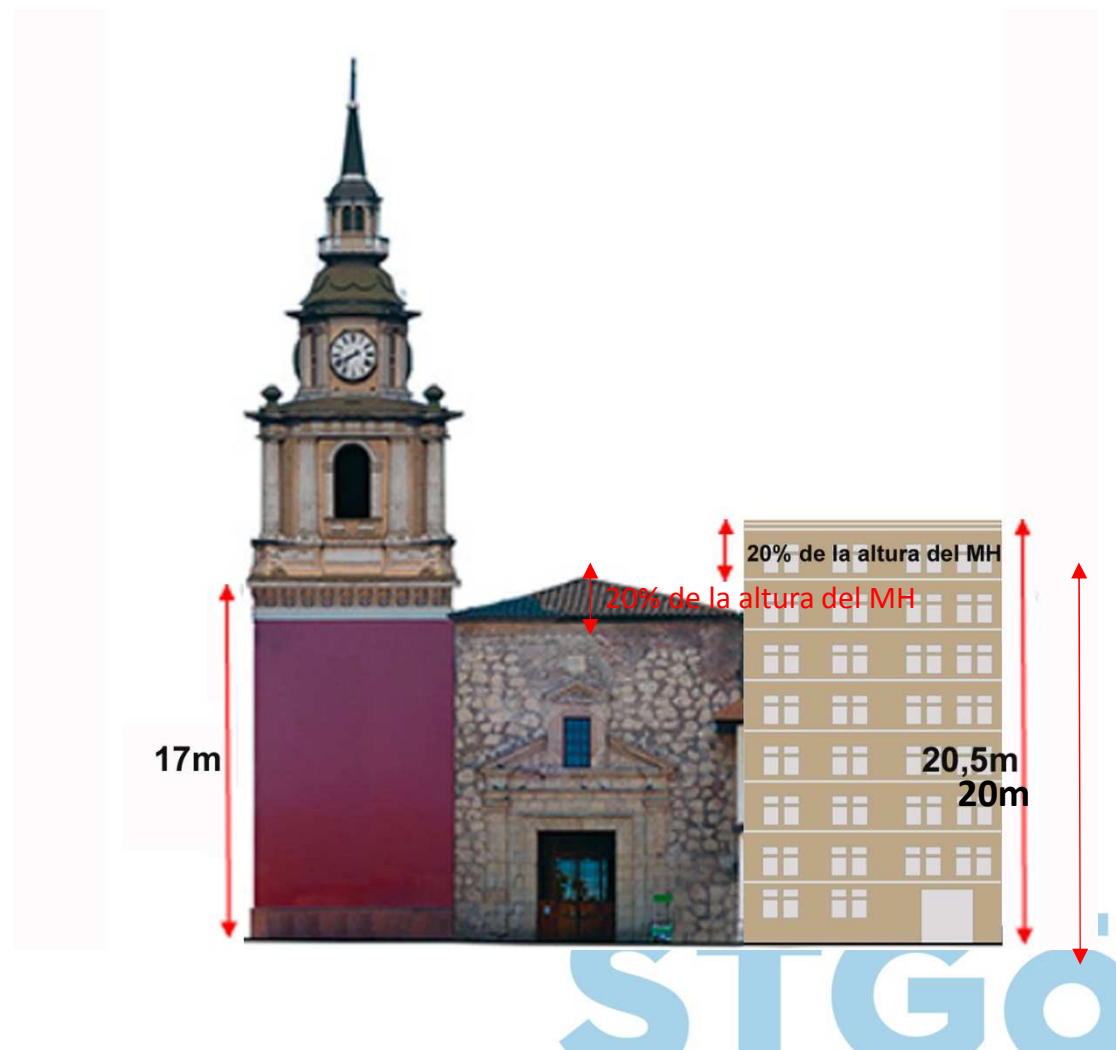


SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

☐ Zonas PRCS con altura superior hasta en un 20% a la altura del MH

Se excluirán los predios aledaños, que se emplacen en una zona de PRCS cuya altura supere hasta un 20% la altura del MH, lo que dependiendo de la altura del Monumento Histórico va desde 1 hasta 3 pisos. Lo anterior, contribuye a la protección del patrimonio construido, mediante la revitalización del entorno de los Monumentos Históricos, a través del proceso de regeneración urbana, con nuevas construcciones de una escala armónica con el MH.

Esta variación de altura, no atenta volumétricamente al inmueble protegido y por otra parte, no constituye una modificación de envergadura del Plan Regulador.



10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).



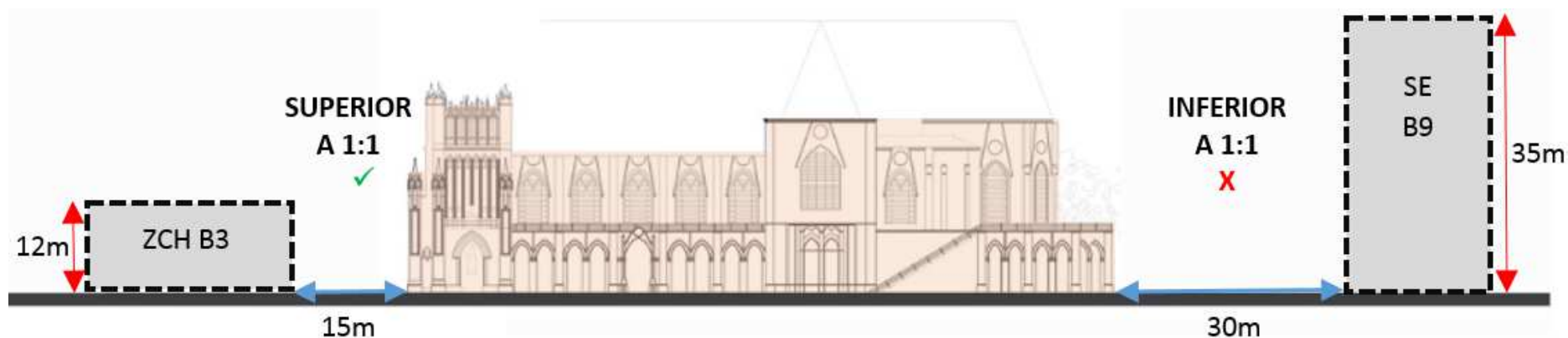
SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación

❑ Relación distancia y altura Zona PRCS

Esta relación es una de las vinculaciones claves para el entorno urbano, en la medida que se asemejen las dimensiones, más armónica es la escala urbana de un sector.

Es óptima cuando el ancho del espacio público y la altura normada en el Plan Regulador Comunal de Santiago son iguales o el ancho del espacio público es mayor (razón de 1:1 o es superior). Es inadecuada cuando la dimensión de espacio público es inferior a la altura normada en el Plan Regulador Comunal de Santiago.



STGō

10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Nuevos Criterios de análisis para la Zonificación



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Coherencia en la restricción de altura

La restricción de altura asociada a un MH se justifica en la medida que existan terrenos disponibles o construibles próximos a los MH, donde la inserción de una nueva edificación afecta negativamente el edificio patrimonial, principalmente porque la altura de la zonificación es extremadamente mayor, en comparación a la altura del edificio protegido, rompiendo la escala urbana del entorno del MH.

MH 32: Palacio Cousiño



Altura MH 32: 14m

Zona PRSC: ZCH B7a (18m)

Diferencia de Altura MH/Zona PRCS: 28%



- Monumento Histórico
- Inmueble de Alto Valor
- Construcción $\geq$ Altura PRCS
- Construcción $< 20\%$ Altura PRCS
- Ancho de Calle $>$ Altura de PRCS
- Predio Desvinculado Espacialmente MH
- Afecto BNUP Área Verde
- Afecto BNUP Vialidad
- Área Verde

MH 32 Palacio Cousiño	ZCH B7	
Parámetro	Cumple/No cumple	Valor
El predio MH alberga una construcción de altura superior al MH.	No	0
Los predios colindantes al MH albergan construcciones superiores a la altura del MH.	Si	1
Los predios donde se aplica la restricción están desvinculados al MH	Si.	1
Los predios desvinculados son colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica.	No	0
Los predios que enfrentan al MH, comparten menos de un 15% de su frente.	Si, 7.7%	1
Propuesta, se elimina restricción valor igual a 3		3

10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Actualización de los Monumentos Históricos

- ☐ Rectificación de Decretos Promulgatorios de Zonas Típicas y de los Monumentos Históricos.
- ☐ Incorporación de los MH que son elementos en un inmueble en plano y listado.
- ☐ Diferenciación en Listado de Monumentos Históricos de la Ordenanza Local:
 - Espacio Público e Infraestructura
 - Elemento Declarado Monumento Histórico dentro de un Inmueble
 - Bienes Inmuebles (Incluye altura del edificio y si genera Zona Aledaña a Monumento Histórico o Zona Monumento Histórico)
- ☐ Incorporación a la zonificación del PRCS: Zona Monumento Histórico y Zona Aledaña a Monumento Histórico (ZAMH).

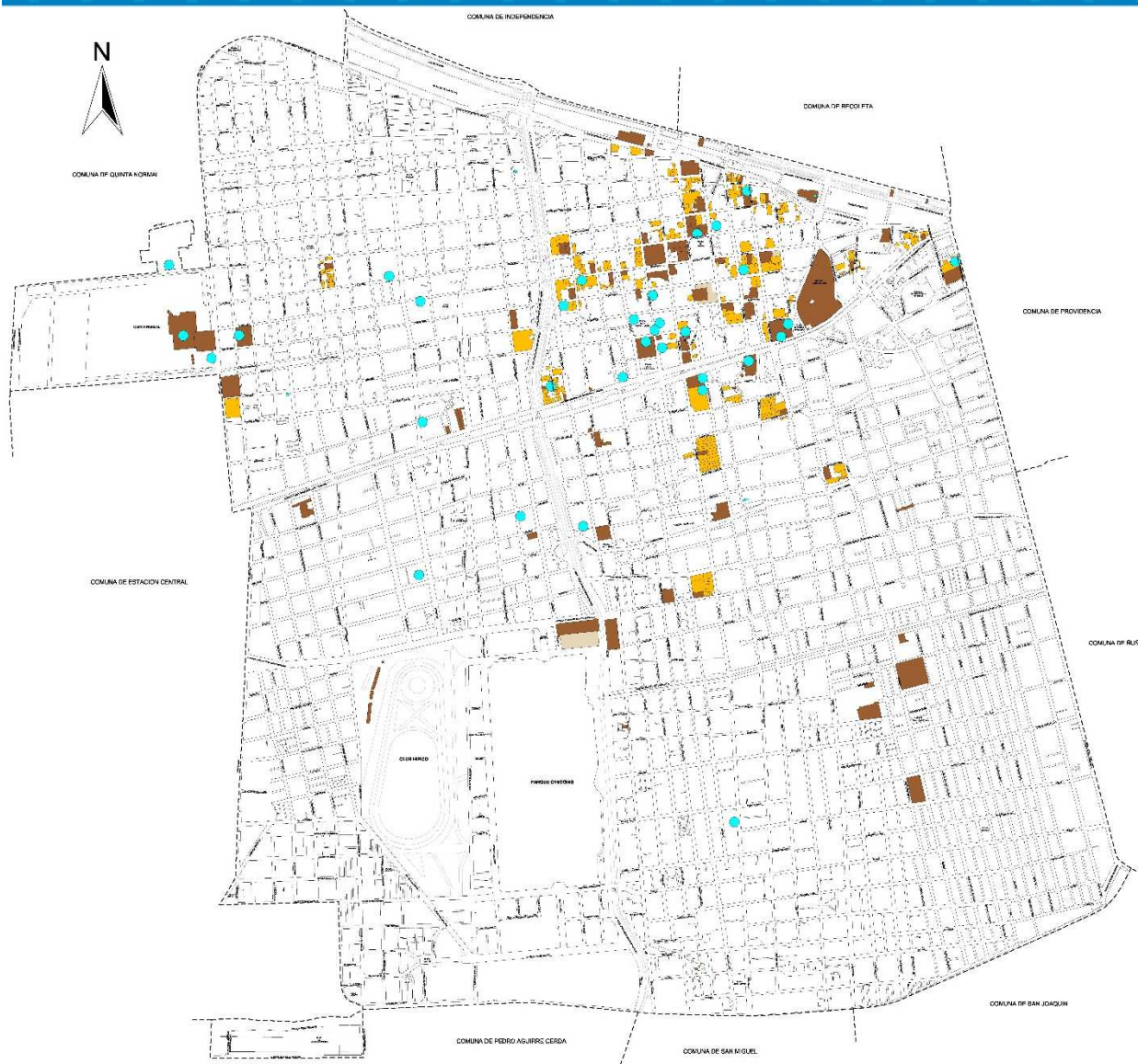


10. Revisión y ajuste de las normas de protección en predios aledaños a Monumento Histórico (MH).

Propuesta: Zona Monumento Histórico y Zona Aledaña a Monumento Histórico



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad



Zona Aledaña a Monumento Histórico :

La altura máxima de edificación de los predios pertenecientes a esta zona, corresponderá a la altura del Monumento Histórico (MH) emplazado en la misma manzana o que lo enfrenta total o parcialmente y será aplicable exclusivamente para aquellos predios o partes de éstos que se encuentren graficados en el plano PRS – 02 I. En caso de estar condicionado a más de un MH, la altura será la correspondiente al MH de altura mayor.

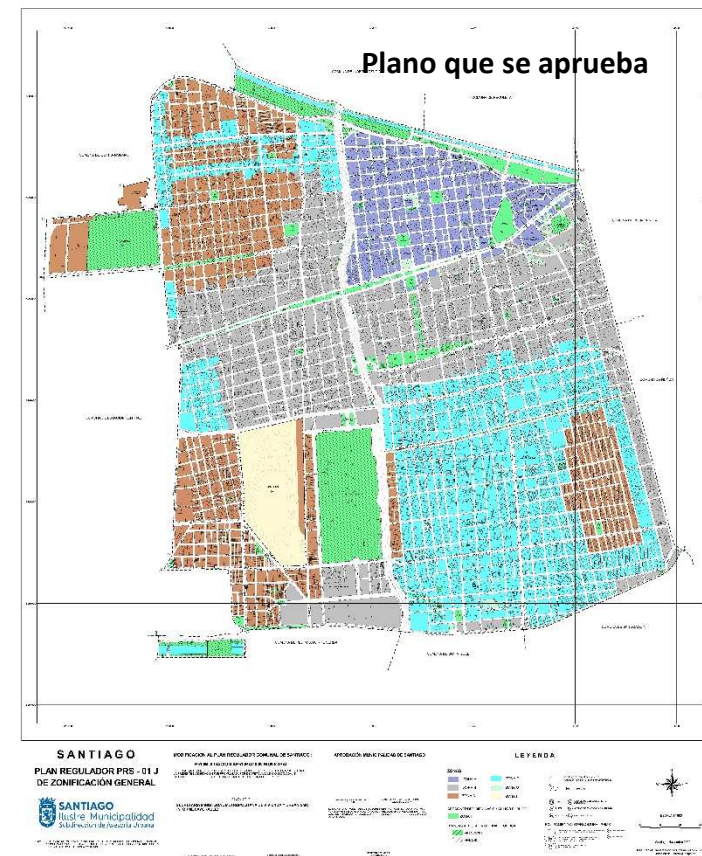
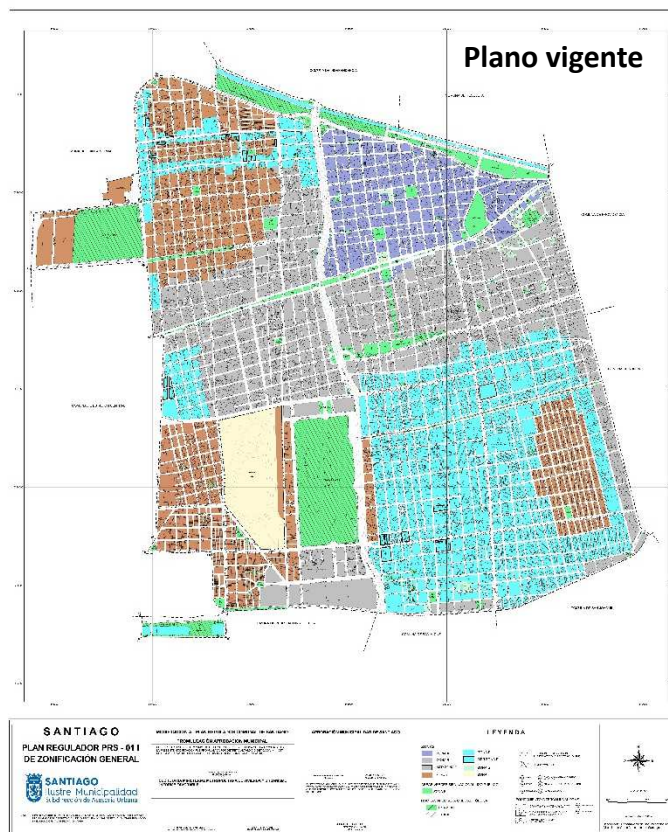
En el Artículo 23 están indicados los MH que generan restricción y sus correspondientes alturas.

Monumento Histórico Elemento Declarado Monumento Histórico dentro de un Inmueble Zona Monumento Histórico (ZMH) Zona Aledaña a Monumento Histórico (ZAMH)

STGō

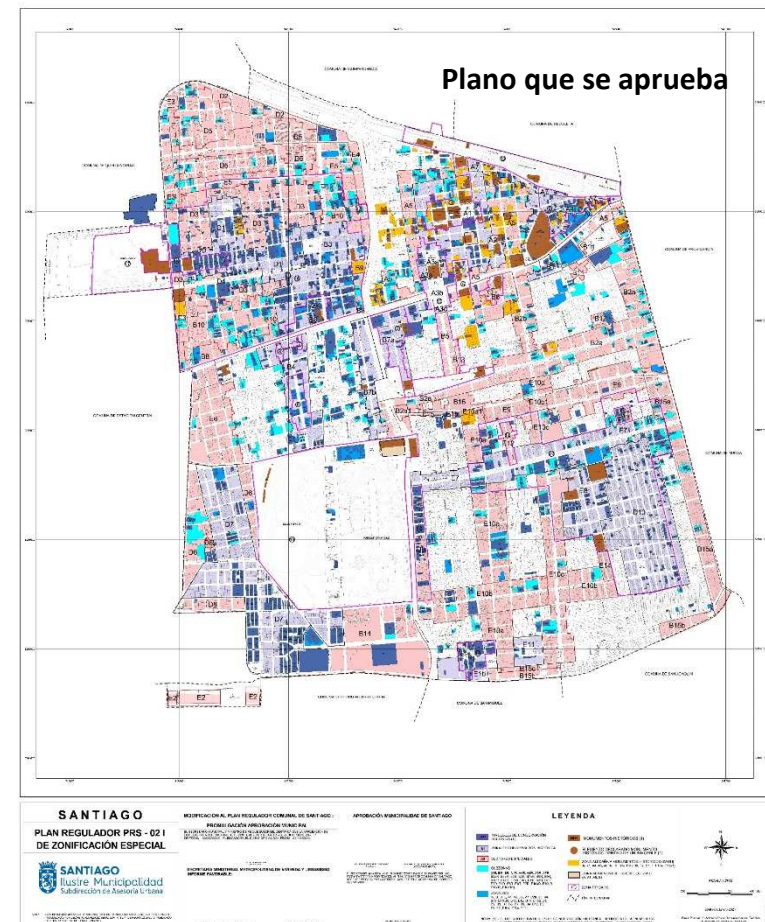
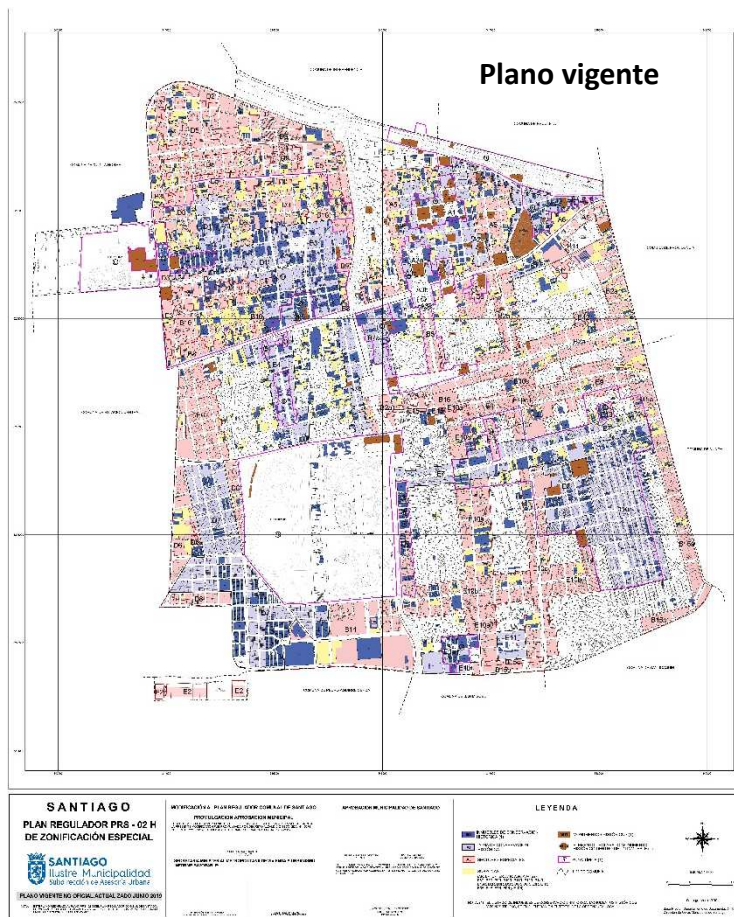
11. Reemplazar los Planos de Zonificación General PRS-01I y de Zonificación Especial PRS-02H

A raíz de las modificaciones que realiza la propuesta es necesario reemplazar el Plano PRS – 01I de Zonificación General por el nuevo Plano PRS – 01J, las modificaciones que experimenta el plano están detalladas en los numerales 6, 7 y 12.2, como también en el anexo C de la memoria explicativa del anteproyecto.



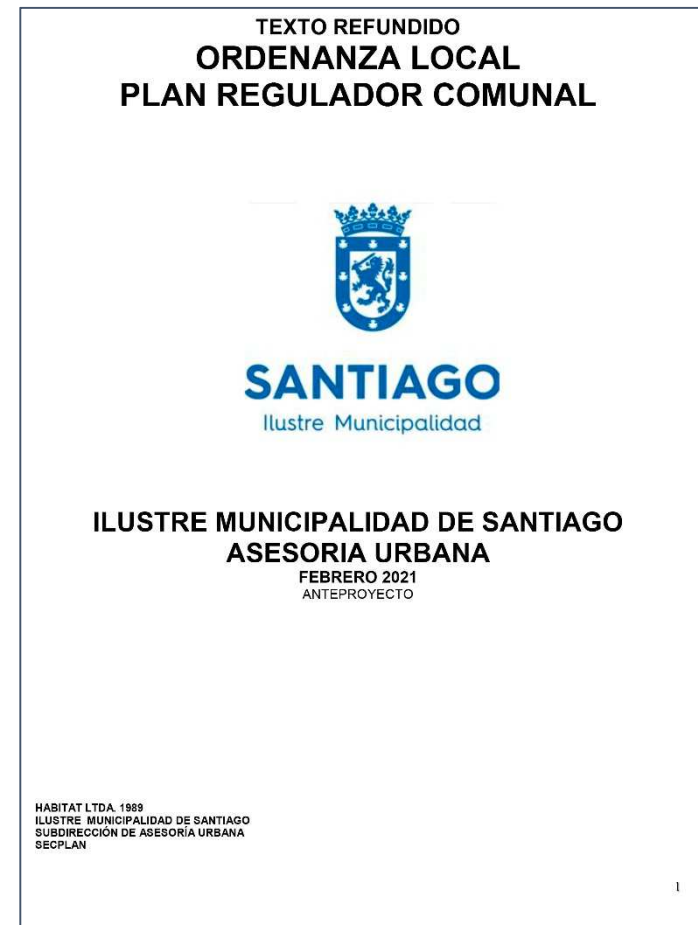
11. Reemplazar los Planos de Zonificación General PRS-01I y de Zonificación Especial PRS-02H

A raíz de las modificaciones que realiza la propuesta, es necesario reemplazar el Plano PRS – 02H de Zonificación Especial por el Plano PRS – 02I, las modificaciones que experimenta el plano están detalladas en los numerales 7, 8, 9, 10 y 11, como también en los anexos A, B y C de la memoria explicativa del anteproyecto.



12. Aprobar un nuevo Texto Refundido de la Ordenanza Local

Dado los numerosos cambios que este proyecto incorpora al texto de la Ordenanza Local y considerando que de acuerdo a lo informado por ORD DDU N°0556 de 07.12.2018, que señala que para eliminar disposiciones inaplicables y existentes en el texto de la Ordenanza Local, se debe necesariamente realizar la aprobación de un texto refundido a través de una Modificación al PRC, en este proyecto se aprueba el texto refundido de la Ordenanza Local que contiene las disposiciones anteriores y aquellas que se aprueban y que forman parte de este anteproyecto.



CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

Periodo de Exposición al Público:



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

A partir del 25 de febrero hasta el 26 de marzo del 2021 se podrán ingresar las **Observaciones Oficiales** a esta propuesta, las que deberán ser dirigidas al correo electrónico observacionesplanregulador@munistgo.cl, individualizando el nombre del proyecto, nombre y r.u.t de quien realiza la observación.

Para participar los interesados deberán inscribirse enviando un correo electrónico a inscripcionaudienciapublica@munistgo.cl.

STGō

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

Encuesta de satisfacción al usuario



ENCUESTA DE SATISFACCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 24/2/2021 - Anteproyecto del Estudio de Modificación al PRCS

Vía correo electrónico será remitida al término de la reunión

Solicitamos remitir sus respuestas antes del 6 de marzo del 2021.

ENCUESTA DE SATISFACCIÓN AUDIENCIA PÚBLICA 24/2/2021 - Anteproyecto del Estudio de Modificación al PRCS "Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la Ordenanza Local"

Con esta encuesta buscamos conocer su percepción acerca del grado de satisfacción con respecto al proceso de Participación Ciudadana de la Aprobación del Plano Regulador Comunal y sus Modificaciones. Por favor, evalúe las preguntas, marcando la respuesta que considere apropiada.

SOLICITAMOS REMITIR SUS RESPUESTAS ANTES DEL 6 DE MARZO DEL 2021

Nombre: *

Texto de respuesta breve

¿Cómo considera los mecanismos de convocatoria a esta Audiencia Pública? *

☐ Bueno



☐ Regular



☐ Malo



¿Cómo evalúa el horario en el cual se realizó la Audiencia Pública? *

STGó



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

**Gracias por su atención
Para consultas**

**Oficinas de la Asesoría Urbana
ubicadas en Santo Domingo 916 oficina 805
de lunes a viernes de 9:00 a 13.30 hrs. o al correo
electrónico cparada@munistgo.cl**

Fono: 227136308

SUB DIRECCIÓN ASESORÍA URBANA

STGó