



SANTIAGO

Ilustre Municipalidad

MEMORIA EXPLICATIVA

**CORRECCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ESPECIAL,
ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN
HISTÓRICA Y OTRAS MODIFICACIONES Y
ACTUALIZACIONES DEL TEXTO DE LA ORDENANZA
LOCAL**

SUBDIRECCIÓN DE ASESORÍA URBANA

Enero 2021

ANTEPROYECTO

CONTENIDOS	Pág
1. INTRODUCCIÓN	1
TÉRMINOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO	1
2. IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO	3
3. CAMBIOS Y MODIFICACIONES DERIVADAS DE DICTÁMENES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	3
3.1.Observaciones derivadas del Dictamen 4.343 de fecha 12 de febrero de 2019	3
3.2 Observaciones derivadas del Informe N°729	7
3.3 Observaciones derivadas del Dictamen N°63.433	8
4. CAMBIOS Y MODIFICACIONES DERIVADOS DE INSTRUCCIONES DE LA SEREMI MINVU	8
4.1 Eliminación de definiciones que no se ajustan a lo establecido en la LGUC y su Ordenanza General	8
4.2 Ajuste de la denominación de normas urbanísticas y otros conceptos	9
4.3 Eliminación de materias y exigencias que ya son realizadas por el OGUC	9
4.4 Eliminación de exigencias que superan el ámbito de acción de los IPT y otras atribuciones	9
4.4.1 Ajuste de la Tipología de Actividad Productiva	9
5. CAMBIO DE NORMA URBANISTICA PARA SECTOR ESPECIAL B15a	10
6. CORRECCIÓN DE ZONIFICACIÓN EN PREDIO UBICADO EN COMPAÑÍA 1049 AL 1075	11
6.1. Antecedentes y situación propuesta	11
7. DEFINICIÓN DE LÍNEA OFICIAL PROYECTADA PARA COMPATIBILIZAR EL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO CON EL PLAN REGULADOR COMUNAL. CASO ALAMEDA LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS 194.	13
8. ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS PLANOS PRS-01I Y PRS- 02H A PREDIOS QUE MODIFICARON SUS LÍMITES.	14

9. ANÁLISIS DE RESTRICCIÓN A PREDIOS QUE SE EMPLAZAN EN LA MISMA MANZANA Y O QUE ENFRENTAN TOTAL O PARCIALMENTE A UN MONUMENTO HISTÓRICO	14
9.1. Inconsistencias de Aplicación	16
9.1.1. Tipologías de los Monumentos Históricos	16
9.1.2. Altura de Zonificación PRCS y Altura del Monumento Histórico	21
9.1.3. Construcciones existentes con altura superior a la del Monumento Histórico o altura inferior en un 20% a la del PRCS.	23
9.2. Inserción armónica en la escala urbana: análisis de concepto supeditar	26
9.2.1. Zonas PRCS con altura superiores hasta en un 20% a la altura del MH	28
9.2.2. Relación Distancia al Monumento Histórico y Altura de Zona PRCS	30
9.2.3. Coherencia en la restricción de altura	30
9.3. Propuesta de zonificación a predio que contiene un Monumento Histórico	33
9.4. Propuesta de zonificación de predios Aledaños a Monumento Histórico	34
10. CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL ASOCIADA A INMUEBLES PATRIMONIALES	35
10.1 Subzonas R, origen de la protección	37
10.2 Nuevos requisitos para la Subzonas R	39
10.3 Una nueva restricción de altura en predios emplazados en Subzona R	39
10.4 Nueva Zona Inmueble de Conservación Histórica (ZICH)	42
10.5 Normativa Propuesta Zona ZICH	42
11. MODIFICACIONES ASOCIADAS A INMUEBLES PATRIMONIALES	44
11.1 Inmuebles demolidos	44
11.2 Eliminación de ICH Cite San Francisco	44
11.3 Inmuebles que pasaron a ser Monumentos Históricos	45
11.4 Incorporación de nuevo ICH Conjunto Gabriela Mistral	46

11.5 Corrección de Nombre de Inmuebles de Conservación Histórica vigentes	48
11.6 Corrección y ajuste de direcciones ICH vigentes	50
12. HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES DE USOS DE SUELO, ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TABLAS TAP	51
12.1 Homologación de usos de suelo	51
12.2 Eliminación de Subsectores MZR	51
12.3 Revisión Homologación y Ajuste de Tablas de actividades productivas	51
12.4 Nuevas prohibiciones y usos permitidos	52
13. APROBACIÓN DE UN NUEVO TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA LOCAL	62
14. MODIFICACIÓN DE PLANO PRS - 01 DE ZONIFICACIÓN GENERAL	63
15. MODIFICACIÓN DE PLANO PRS - 02 DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL	64
16. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ARTÍCULO 2.1.10 OGUC	65
16.1. Factibilidad de Servicios Sanitarios	65
16.2. Estudio de Capacidad Vial	65
16.3. Evaluación Ambiental Estratégica	65

INDICE DE CUADROS	Pág
Cuadro N°1: Comparativo de Coeficientes en Zona A y sus subzonas	4
Cuadro N° 2: Comparativo de Coeficientes en Zona B y sus subzonas	5
Cuadro N°3: Comparativo de Coeficientes en Zona D y sus subzonas	6
Cuadro N°4: Comparativo de Coeficientes en Zona E y sus subzonas	6
Cuadro N°5: Zona A, normativa vigente y nuevas condicionantes para incentivos	8
Cuadro N° 6: Sector Especial B15a Normas Urbanísticas propuestas	11
Cuadro N° 7: Tipología de Monumentos Históricos vigentes	16
Cuadro N° 8: Zonas Típicas	17
Cuadro N° 9: Monumentos Históricos - Espacio Público e Infraestructura	18
Cuadro N° 10: Monumento Histórico - Elementos declarados MH dentro de un Inmueble	18
Cuadro N° 11: Relación de alturas entre Zona PRCS y altura de MH	22
Cuadro N°12: Edificaciones contemporáneas que se encuentran asociados a Monumentos Históricos, resaltando los proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	25
Cuadro N° 13: Relación de alturas entre zona PRCS y la altura del MH.	29
Cuadro N° 14: Parámetros para Análisis de la Coherencia en la Restricción	31
Cuadro N° 15: Palacio Cousiño. Coherencia en la Restricción	31
Cuadro N° 16: Casa llamada de Velasco y Edificio de calle Santo Domingo N° 627. Coherencia en la Restricción	32
Cuadro N° 17: Casa Rivas. Coherencia en la Restricción	32
Cuadro N° 18: Iglesia San Lázaro. Coherencia en la Restricción	32
Cuadro N° 19: Pabellón Valentín Errázuriz y otros pabellones del Hospital San Borja Arriarán. Coherencia en la Restricción	32
Cuadro N°20: Corrección de Direcciones de Inmuebles de Conservación Histórica	50
Cuadro N°21: Manzanas Restrictivas de Actividades Productivas	51
Cuadro N°22: Tap N° 1 Giros que pasan a ser permitidos	52
Cuadro N°23: Zona B. Usos prohibidos en grupo Comercio	54
Cuadro N°24: Zona D. Usos prohibidos en grupo Comercio	56
Cuadro N°25: Tap N°3: Giros que pasan a ser permitidos	58
Cuadro N°26: Tap N°4a Giros que pasan a ser permitidos	59
Cuadro N°27: Tap N°5a Giros que pasan a ser permitidos	59
Cuadro N°28: Tap N°5a Giros que pasan a ser prohibidos	59
Cuadro N°29: Tap N°5 Giros que pasan a ser prohibidos	60
Cuadro N°30: Tap N°5 Giros que pasan a ser permitidos	60
Cuadro N°31: Tap N° 6 Giros que pasan a ser prohibidos	61
Cuadro N°32: Tap N° 6 Giros que pasan a ser permitidos	62

INDICE DE FIGURAS	Pág
Figura N° 1: Sector Especial B15a Normas Urbanísticas propuestas	10
Figura N° 2: Esquema Plano PRCS 03-15	12
Figura N° 3: Esquema Planos PRCS 03-16 y PRCS 03-17	13
Figura N° 4: Localización de Monumentos Históricos y predios con restricción de altura asociados	15

Figura N° 5: Basílica del Salvador relación de altura y predios aledaños	22
Figura N° 6: Basílica del Salvador. Relación de espacio público versus altura normada PRCS.	30
Figura N° 7: Síntesis de la aplicación de variables para zonificar adecuadamente la restricción de altura asociada a un Monumento Histórico	33
Figura N° 8: Situación propuesta. Monumentos Históricos y predios aledaños	34
Figura N° 9: Subzonas R vigentes	36
Figura N° 10: Situación Normativa PRCS 1990	37
Figura N° 11: Aplicación restricción de altura a predio colindante a ICH	38
Figura N° 12: Alturas máximas. Normativa vigente	40
Figura N° 13: Normas de Edificación y Esquema Altura Subzona AR	41
Figura N° 14: Normas de Edificación y Esquema Altura Subzona A1R	41
Figura N° 15: Situación propuesta. Inmuebles de Conservación Histórica protección asociada	43
Figura N° 16: Plano PRS – 01J propuesto	63
Figura N° 17: Plano PRS – 02 I propuesto	64

1. INTRODUCCIÓN

TÉRMINOS GENERALES DEL ANTEPROYECTO

Dando cumplimiento a lo señalado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General a continuación se presentan los términos generales del anteproyecto y el desarrollo de las temáticas que fueron incorporadas producto de las observaciones ingresadas por la comunidad y que fueron acogidas por el Concejo de Santiago, al 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”.

La imagen objetivo fue expuesta a la comunidad entre el 25 de abril y hasta el 24 de mayo de 2019 y los días 25 de abril, 29 de abril y 6 de mayo de ese mismo año, tuvieron lugar las audiencias públicas con la comunidad interesada. La presentación ante el Concejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, fue desarrollada el 30 de mayo de 2019. Finalmente con fecha 12 de septiembre de 2019, fueron aprobados los términos del anteproyecto a través del Acuerdo N°423.

Este trabajo, se enmarca en las funciones de actualización permanente que la Asesoría Urbana debe realizar al Instrumento de Planificación Territorial, en la cual fueron detectadas una serie de temáticas que deben ser actualizadas, tanto en los planos PRS - 01I y PRS - 02H, como en el texto de la Ordenanza Local.

Adicionalmente a fin de dar cumplimiento a los dictámenes de la Contraloría General de la República, así como a las instrucciones realizadas por la Seremi Minvu, es necesario eliminar y corregir artículos de la Ordenanza Local que no pueden formar parte del Plan Regulador Comunal por no constituir normas urbanísticas. Es el caso por ejemplo de la condicionante de área libre de uso común en edificios colectivos de vivienda, las cuales deben ser eliminadas por no ajustarse a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Específicamente se incluyen las materias que fueron observadas por la Contraloría General de la República en el Informe de Auditoría N° 729 de 2018, señaladas en el acápite IV “Otras Observaciones”, así como lo observado en el dictamen N°4.373, de 12 de febrero de 2019 y Dictamen N° 19.274, de 19 de julio del mismo año, en el sentido de eliminar 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. Esta modificación se hace extensible para el resto de las zonas del plan, que contemplan diferenciación tanto de coeficientes de constructibilidad como de ocupación de suelo y en los pisos superiores.

El origen de las actualizaciones de zonificación se asocia principalmente a desfases en la trama predial y producto de ellos, inconsistencias en límites de la zonificación y en el emplazamiento de Inmuebles de Conservación Histórica. En este marco y como parte de los términos del anteproyecto el Concejo de Santiago resolvió autorizar adicionalmente el inicio del análisis y modificación de la zonificación de Subzonas R, asociadas a Inmuebles de Conservación Histórica, así como la definición de predios aledaños a Monumentos Históricos, los cuales son evaluados a la luz de una serie de criterios a fin de asegurar la necesidad y efectividad de esta medida de protección. Ambas materias se desarrollan y se presentan en profundidad en la siguiente memoria explicativa.

El proyecto de modificación contempla además la actualización del listado de ICH del artículo 28 de la Ordenanza Local, eliminando aquellos inmuebles que han pasado a ser Monumentos Históricos, otros que fueron demolidos antes de la entrada en vigencia de su declaratoria de protección y por último aquellos cuya demolición fue autorizada por la Seremi Minvu, atendiendo razones de seguridad y salubridad. Dentro de este artículo también se incorpora como Inmueble de Conservación Histórica el Centro Cultural Gabriela Mistral, atendiendo los valores históricos y arquitectónicos de este edificio.

En otro ámbito de acción son actualizadas las Tablas de Actividades Productivas, que señalan las actividades permitidas en las distintas zonas y sectores de la comuna, las cuales acogen las modificaciones que realizara en el año 2018 el Servicio de Impuestos internos del Clasificador Chileno de Actividades Económicas. Junto con esta homologación se realiza una revisión de las actividades permitidas con el fin de disminuir la cantidad de listados y simplificar con ello la comprensión de la normativa.

Otro de los contenidos del proyecto y de carácter formal es la homologación del formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCS, esto a fin de facilitar la comprensión de la norma y el acceso a la información. Derivado de las sucesivas modificaciones parciales que ha sufrido el Instrumento de Planificación Territorial es necesaria también la homologación de la denominación de usos de suelo, permitidos y prohibidos, los cuales eran enunciados con diversos conceptos, lo cual también afecta a la comprensión del instrumento.

Por último y como parte de las observaciones presentadas por la comunidad y que fueron acogidas por el Concejo Comunal, según Acuerdo N°423, se realizan las siguientes modificaciones al PRCS:

- Desafectación de su calidad de ICH al “Cité San Francisco 366” ubicado en calle San Francisco 364 al 368, Ficha N° 1357
- Cambios en las normas edificación para el Sector Especial B15a.
- Corrección de zonificación en predio ubicado en Compañía 1049 al 1075, que por un desfase de información quedó zonificado como área verde proyectada, a pesar de contar con un permiso de edificación vigente.

2. IMAGEN OBJETIVO DEL PROYECTO

Cumpliendo con las funciones que la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades establece para la Asesoría Urbana, la imagen objetivo del proyecto es:

“Contar con un Plan Regulador Comunal con una zonificación actualizada y una Ordenanza cuyas normas urbanísticas se ajusten a los establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General”.

3. CAMBIOS Y MODIFICACIONES DERIVADAS DE DICTÁMENES DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

La Contraloría General de la República ha emitido instrucciones a la IMS que deben ser acatadas dentro de la presente modificación al PRCS.

3.1 Observaciones derivadas del Dictamen 4.343 de fecha 12 de febrero de 2019

En el artículo 30 de la ordenanza local, Zona A, Sector Especial A5 se establecen coeficientes de constructibilidad distintos para uso de suelo vivienda y otros usos distintos a vivienda, al mismo tiempo para ambos casos se establecen coeficientes distintos para proyectos que contemplen fusión predial, en cuyo caso rige un coeficiente menor. El Órgano Contralor ha objetado en el dictamen 4.373 la existencia de estos coeficientes diferenciados en el caso de proyectos con fusión predial, situación que a su juicio implica una limitante para acceder a los incentivos establecidos en el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este sentido el Instrumento de Planificación Territorial, no se ajusta a lo establecido en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Modificación que se realiza

Junto con incorporar en cuadros las normas de subdivisión y edificación, se eliminan los coeficientes de constructibilidad diferenciados por uso de suelo, así como las diferencias para proyectos que contemplen fusión predial, estableciendo un coeficiente genérico para todo el Sector Especial A5. La propuesta contempla la adopción para todo el Sector Especial del coeficiente de constructibilidad de 5,53, el cual será aplicable a todos los proyectos sin considerar su uso o la ejecución de fusiones prediales.

Considerando que todo el territorio comunal se encuentra planificado con la diferenciación, de coeficientes de ocupación de suelo, de pisos superiores y de constructibilidad, objetada por la Contraloría General de la República, se hará extensible la corrección a la totalidad de las zonas, subzonas y sectores, que conforman el plan, de acuerdo a lo señalado en el Texto Aprobatorio.

A continuación se exponen los cuadros comparativos de la situación vigente y propuesta respecto a coeficientes por zona del Plan Regulador Comunal.

Cuadro N° 1: Comparativo de Coeficientes en Zona A y sus subzonas

	SITUACIÓN VIGENTE DE COEFICIENTES				SITUACIÓN QUE SE APRUEBA DE COEFICIENTES		
	máximo de ocupación de suelo		máximo de constructibilidad		de ocupación de suelo	de ocupación pisos superiores	de constructibilidad
	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda	otros usos			
ZONA A	0,7	1,0 (9m) 0,7 (>9m)	8,1 Fusión 6,23	11 Fusión 8,4	0,7	0,7	6,23
ZCH A1			6,3 Fusión 4,84	9,6 Fusión 7,38	0,7	0,7	4,84
ZCH A2			3,2 Fusión 2,46	5,4 Fusión 4,15	0,7	0,7	2,46
ZCH A3a(*)			----	----	1,0	1,0	----
ZCH A3b(*)			----	----	1,0	1,0	----
ZCH A3c(*)			----	----	1,0	1,0	----
ZCH A4			3,2 Fusión 2,46	5,4 Fusión 4,15	0,7	0,7	2,46
SE A5			7,2 Fusión 5,53	10,3 Fusión 7,92	0,7	0,7	5,53
SE A6			5,6 Fusión 4,31	7,9 Fusión 6,07	0,7	0,7	4,31
ZCH A7			5,1 Fusión 3,92	7,2 Fusión 5,53	0,7	0,7	3,92

(*) Nota: Aplica D.S. N°3424 Ministerio del Interior 27/08/1937 y Plano Seccional Barrio Cívico – Eje Bulnes.

Cuadro N° 2: Comparativo de Coeficientes en Zona B y sus subzonas

	SITUACIÓN VIGENTE DE COEFICIENTES						SITUACIÓN QUE SE APRUEBA DE COEFICIENTES		
	máximo de ocupación de suelo		máximo de ocupación pisos superiores		máximo de constructibilidad		de ocupación de suelo	de ocupación pisos superiores	de constructibilidad
	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda	otros usos			
ZONA B oriente	0,7	1,0	0,7	1,0 (2 p) 0,7 (>2 p)	3,6	5,5	0,7	0,7	3,6
ZONA B poniente					3,6	5,5	0,7	0,7	3,6
ZCH B1					3,2	5,0	0,7	0,7	3,2
SE B2a					4,8	7	0,7	0,7	4,8
SE B2a1					4,8	7	0,7	0,7	4,8
SE B2b					4,8	7	0,7	0,7	4,8
ZCH B3					0,6	1,0			2,2
ZCH B4	0,7	0,7 1,0 (calles 20m)			2,4	4,2	0,7	0,7	2,4
SE B5(1)	0,7	1,0	0,7	1,0 (2p) 0,7 (>2p)	----	----	1,0	1,0	----
SE B6					3,2	5,0	0,7	0,7	3,2
ZCH B7a					2,8	4,2	0,7	0,7	2,8
ZCH B7b					2,8	4,2	0,7	0,7	2,8
SE B8	0,7	1,0			3,6		0,7	0,7	3,6
SE B9			4,0		0,7	0,7	4,0		
SE B10			3,4		0,7	0,7	3,4		
SE B11		1,0		1,0 (2 p) 0,7 (>2 p)		5,5	0,7	0,7	5,5
SE B12	0,7	1,0 (2 p) 0,7 (>2 p)			1,6	3,0	0,7	0,7	1,6
SE B13			----		0,7	0,7	-----		
SE B14	0,7	1,0	0,7	1,0 (2 p) 0,7 (>2 p)	2,7	3,9	0,7	0,7	2,7
SE B15a	0,7	0,7	0,7	0,7	4,8	7,0	0,7	0,7	4,8
SE B15b1(2)					4,8	7,0	0,7	0,7	4,8
SE B15c	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	2,0	3,1	0,7	0,7	2,0
SE B16	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	3,6	5,5	0,7	0,7	3,6

(1) Nota: Aplica D.S. N°2535 MOP 28/11/1945, D.S. N°2404 MOP 21/11/1958, D.S. N°545 MOP 11/03/1959 y Plano Seccional Barrio Cívico – Eje Bulnes.

(2) Nota: En la propuesta se denomina como SE B15b.

Cuadro N° 3: Comparativo de Coeficientes en Zona D y sus subzonas

	SITUACIÓN VIGENTE DE COEFICIENTES						SITUACIÓN DE COEFICIENTES QUE SE APRUEBA		
	máximo de ocupación de suelo		de ocupación pisos superiores		máximo de constructibilidad		de ocupación de suelo	de ocupación pisos superiores	de constructibilidad
	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda	otros usos			
ZONA D	0,6	1,0					0,6	0,6	----
ZCH D1	0,6	1,0			2,0		0,6	0,6	2,0
SE D2	0,7	1,0			5,8		0,7	0,7	5,8
SE D3	0,6	1,0			2,4		0,6	0,6	2,4
SE D4	0,7	1,0			2,8		0,7	0,7	2,8
SE D5	0,7	1,0			3,0		0,7	0,7	3,0
SE D6	0,7	1,0			2,4	4,9	0,7	0,7	2,4
ZCH D7	0,7	1,0			1,0	1,7	0,7	0,7	1,0
SE D8	0,7	1,0			1,3	2,2	0,7	0,7	1,3
SE D9	1,0	1,0	1,0 (5m) 0,7 (>5m)		2,7		1,0	1,0	2,7
ZCH D10	1,0	1,0	1,0 (5m) 0,7 (>5m)		2,7		1,0	1,0	2,7

Cuadro N° 4: Comparativo de Coeficientes en Zona E y sus subzonas

	SITUACIÓN VIGENTE DE COEFICIENTES						SITUACIÓN DE COEFICIENTES QUE SE APRUEBA		
	máximo de ocupación de suelo		de ocupación pisos superiores		máximo de constructibilidad		de ocupación de suelo	de ocupación pisos superiores	de constructibilidad
	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda y/o educación superior	otros usos	Vivienda	otros usos			
ZONA E	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	2,0	3,1	0,7	0,7	2,0
ZCH E1a	1,0	1,0	1,0	1,0 (5m) 0,7 (>5m)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
ZCH E1b	0,7	1,0	0,7	1,0 (5m) 0,7 (>5m)	2,0	3,1	0,7	0,7	2,0
SE E2	0,7	1,0			5,5	9,8	0,7	0,7	5,5
SE E3	0,7	1,0			3,84		0,7	0,7	3,84
SE E4	0,7	1,0			4,23		0,7	0,7	4,23
SE E5	0,7	1,0			3,07		0,7	0,7	3,07
SE E6	0,7	1,0	0,7	1,0 (2 p) 0,7 (>2 p)	2,7	3,9	0,7	0,7	2,7
ZCH E7	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	2,8	4,3	0,7	0,7	2,8
ZCH E8	1,0	1,0	1,0 (5m) 0,7 (>5m)		2,7		1,0	1,0	2,7
SE E9	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	2,0	3,1	0,7	0,7	2,0
SE E10a	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	2,8	4,3	0,7	0,7	2,8
SE E10a1									
SE E10b									
SE E10c									
SE E10c1									
ZCH E11		1,0		1,0		3,0	1,0	1,0	3,0
SE E12	1,0		1,0		2,0		1,0	1,0	2,0
SE E13	1,0				1,0		1,0	1,0	1,0
SE E14	0,7		0,7		2,1		0,7	0,7	2,1
SE E15	0,7	1,0	0,7	1,0 (7m) 0,7 (>7m)	2,0	3,1	0,7	0,7	2,0

3.2. Observaciones derivadas del Informe N°729 de la Auditoría que la Contraloría General de la República realizó a la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago en el año 2018.

En el marco de la auditoría se instruyó a la Asesoría Urbana eliminar una serie de exigencias que no pueden formar parte del IPT por no ajustarse ordenamiento jurídico. Puntualmente las observaciones realizadas son:

- **Artículo 13 de la Ordenanza Local del PRCS**, en cual establece la exigencia de área libre de uso común en edificios colectivos de viviendas. A juicio del órgano contralor dicha exigencia superaba el ámbito de acción establecido en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los planes reguladores, razón por la cual instruyó la eliminación de este artículo de la Ordenanza Local.

Modificación que se realiza: Se elimina de la Ordenanza Local el Artículo 13.

- **Instrucción de modificar el artículo 30 de la Ordenanza Local, específicamente para eliminar parte de la letra f) y las letras h) y k) de la Zona A**, dado que superan el ámbito de acción de los Instrumentos de Planificación Territorial.

La letra f) señala que la altura mínima del primer piso de las nuevas edificaciones, debe ser de 3m entre piso y cielo.

La letra h) la cual establece que: *“Los proyectos de densificación con uso de vivienda, podrán construir un máximo de 40% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 40m² y deberán contemplar un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m². Si este último porcentaje es incrementado a un 65% o más, se permitirá aumentar el coeficiente de constructibilidad en 0.9.”*

La letra k) establece: *“Los nuevos proyectos, no podrán contemplar unidades de vivienda en la franja de primer piso a la calle. Estos deberán considerar en el diseño de fachada de primer piso, un porcentaje mínimo de vanos de 35%.”*

Modificación que se realiza:

A la luz de los últimos dictámenes de la CGR, el 2745 de 2019 que establece la validez de los incentivos normativos incorporados con anterioridad a la Ley 20.958, esto es al 15 de octubre de 2016, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en los artículos 183 y 184 de la ley. Adicionalmente dado que el Dictamen N°7889 establece la validez de los incentivos señalados en el artículo 30 Zona B del PRCS, debido a que es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana. Se debe hacer presente que una de las condicionantes establecidas dentro de los incentivos de la Zona B, corresponde al cumplimiento de un porcentaje de unidades residenciales de tamaños superiores o iguales a 50m², similar a la temática que fuera observada en el informe N°729.

De acuerdo a esto la propuesta contempla cambios en la redacción de estas condicionantes, pasando a ser parte de los incentivos normativos optativos establecidos para la Zona A. Los cuales son aplicables además tal como lo señala la normativa vigente en los Sectores Especiales A5 y A6.

Cuadro N°5: Zona A, normativa vigente y nuevas condicionantes para incentivos

Zona	Incremento de Coeficiente de constructibilidad	Nº de condicionantes a cumplir
Zona A	2.5	2

Condiciones
Proporción según tamaño de departamentos: Construcción de un mínimo de un 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m ² .
Mixidad de usos: Contemplar en primer piso en la fachada que da a la calle, usos de equipamiento que no formen parte de los usos asociados a la comunidad del edificio, destinando a vanos un 35% como mínimo de la superficie de ésta. La altura mínima de este primer piso será de 3m, de piso terminado a cielo.

3.3 Observaciones derivadas del Dictamen N°63.433 de 2009, el Órgano Contralor emitió un pronunciamiento respecto de la ilegalidad de la exigencia de mantener determinadas características morfológicas para proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, dado que dichas normas debían ser establecidas, conforme lo señala el artículo 2.7.8 de la OGUC.

Modificación que se realiza:

Se mantiene la materia referida a la prohibición del uso de muro cortina, revestimientos metálicos o reflectantes, lo anterior conforme a las modificaciones que introdujo el Decreto N°14 de fecha 18/04/2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial el 30/09/2019, a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente a lo indicado en el artículo 2.1.10 bis letra g), que contempla disposiciones de tratamiento de fachadas y características arquitectónicas en predios vinculados a Monumentos Nacionales e Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

4. CAMBIOS Y MODIFICACIONES DERIVADOS DE INSTRUCCIONES DE LA SEREMI MINVU

Todas las exigencias contempladas por el PRCS han sido incorporadas con el visto bueno de la Seremi Minvu, organismo encargado de velar por el cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Sin embargo tanto la LGUC como su Ordenanza son modificadas frecuentemente, quedando sin respaldo legal algunas exigencias contenidas en la Ordenanza Local. En este contexto, derivado de Dictámenes de la Contraloría General de la República e instrucciones específicas emitidas por la Seremi Minvu en procesos de revisión, de anteriores modificaciones al PRCS, han sido identificadas una serie de disposiciones contenidas en el texto de la Ordenanza Local que deben ser eliminadas por no corresponder a normas urbanísticas o por superar el ámbito de acción de los planes reguladores.

4.1 Eliminación de definiciones que no se ajustan a lo establecido en la LGUC y su Ordenanza General

Dada la imposibilidad de los Planes Reguladores de establecer definiciones distintas a las señaladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza y según lo señalado en la Circular DDU 440 del año 2020, en la presente modificación se eliminan las siguientes definiciones:

Área libre, cornisamento, eriazo, intervención de un inmueble, marquesina, predio colindante, profundidad máxima y mínima del cuerpo paralelo a la calle, sector especial, simetría de espejo y zócalo.

De acuerdo a esto se elimina de la Ordenanza Local, íntegramente el Párrafo 1° Definiciones y el Artículo 7.

4.2 Ajuste de la denominación de normas urbanísticas y otros conceptos

De acuerdo a la revisión de la denominación de normas urbanísticas en al OGUC y observaciones que fueran realizadas por la Seremi MINVU, es homologada y actualizada la denominación de las siguientes normas urbanísticas: Altura Máxima de Edificación, Coeficiente de Constructibilidad y Coeficiente de Ocupación de Suelo. Esta corrección se realiza para la totalidad de las zonas y sectores del PRCS.

De acuerdo a lo establecido en la Circular DDU 440 de 2020 se actualiza la denominación de las fichas de Inmuebles de Conservación Histórica, pasando a ser “Fichas de Valoración para Inmuebles de Conservación Histórica”.

4.3 Eliminación de materias y exigencias que ya son realizadas por el OGUC

- Por ser una materia que es establecida por la OGUC es eliminada la normativa referida a la forma en que se calculan los coeficientes de constructibilidad en edificios mixtos, específicamente es eliminado el Artículo 22 de la Ordenanza Local.
- Es eliminada la exigencia a edificaciones con destino Educación Superior, de aprobar los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, antes de solicitar el permiso de edificación, por lo cual se modifica el Artículo 23 de la Ordenanza Local.
- Por ser una materia que se encuentra regulada en el artículo 2.6.2 de la OGUC, es eliminada la posibilidad de superar la altura máxima, cuando se trata de volúmenes adosados a otros de altura mayor, la cual era establecida para los Sectores Especiales B8, B9, B10, D2, D3, D4, D5, E3, E4 y E5, y para las Zonas de Conservación Histórica B3 y D1, por lo cual se modifica el Artículo 24 de la Ordenanza Local.
- Por corresponder a incentivos genéricos, sin el cumplimiento de condicionantes, se elimina la posibilidad de superar la profundidad normada del sistema de agrupamiento continuo para otros usos distintos a vivienda y educación superior establecida para los Sectores Especiales B8, B9, B10, D2, D3, D4, D5, E3, E4 y E5, y para las Zonas de Conservación Histórica B3 y D1, por lo cual se elimina el Artículo 25 de la Ordenanza Local.

4.4 Eliminación de exigencias que superan el ámbito de acción de los IPT y otras atribuciones

En el artículo 27 es eliminada la atribución del Consejo de Monumentos Nacionales de autorizar superficies prediales distintas a las establecidas por el Instrumento de Planificación Territorial.

4.4.1 Ajuste de la Tipología de Actividad Productiva

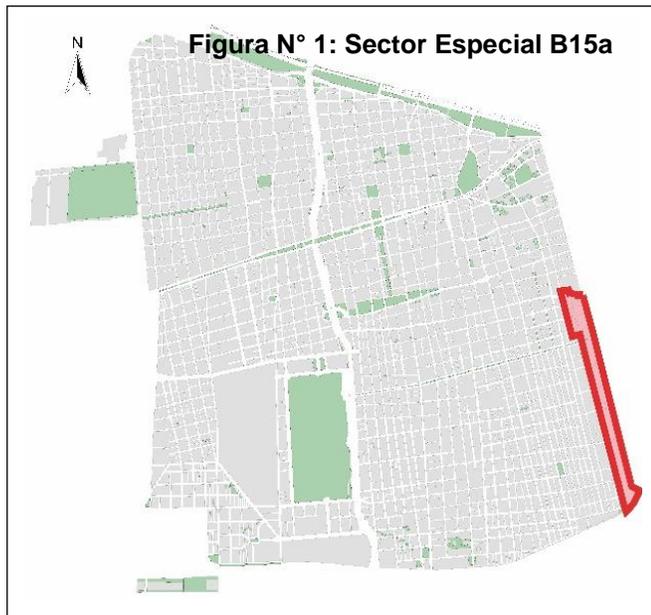
Dada las observaciones formuladas por la Seremi Minvu, en el marco del proceso de revisión del proyecto de modificación al PRCS “Ajuste de Texto de la Ordenanza Local y Asignación de Normas Urbanísticas a predio municipal”, referidas a la tipología de actividades productivas, establecidas en el PRCS, las cuales no se ajustan a la definición y conceptos señalados en el artículo 2.1.28 de la OGUC, en la presente modificación se ajusta esta tipología a lo señalado en dicho artículo, razón por la cual es modificado el artículo 9 de la Ordenanza Local, eliminando la definición de taller artesanal y actividades de servicio de carácter similar al industrial, así como todos los cuadros de usos de suelo de la ordenanza. El ajuste de la nomenclatura referido a las actividades productivas, también afecta a la definición de los usos de suelo en todas las zonas y sectores del PRCS.

5. CAMBIO DE NORMA URBANISTICA PARA SECTOR ESPECIAL B15a

El Sector Especial B15, así como sus normas de edificación, fue establecido en el proyecto de modificación al PRCS "Sector 5 "Matta – Franklin y Actualización del Texto de la Ordenanza Local", promulgada en enero de 2014. La imagen urbana proyectada es la de renovación en altura, atendiendo el ancho de la Av. Vicuña Mackenna de 40m y la disponibilidad de grandes paños ocupados por galpones en desuso o actividades productivas. Dentro de sus normas urbanísticas, considera una altura máxima de edificación de 12 pisos, pudiendo alcanzar los 16 al dar cumplimiento una serie de condicionantes de tipo ambiental. El sistema de agrupamiento corresponde al aislado, el cual obliga a las nuevas construcciones a distanciarse 3m de todos los deslindes y además contempla un antejardín de 5m, todo esto con el fin de disminuir el impacto de estas construcciones en los predios colindantes.

En el marco del proceso de participación ciudadana de la imagen objetivo del proyecto, fue ingresada una observación, la que fue aprobada por el Concejo Municipal, en que solicita realizar una modificación a la normativa vigente en este Sector Especial para permitir construcciones en predios que por su frente predial no pueden dar cumplimiento a las exigencias de distanciamiento con los predios que comparten deslinde.

Ante la imposibilidad de establecer excepciones normativas de manera específica para predios angostos o de frente predial menor a 10m, la propuesta considera la definición del sistema de agrupamiento continuo para edificaciones de hasta 7m de altura, las edificaciones de mayor altura solo pueden adoptar el sistema de agrupamiento aislado, de esta forma se resguarda la imagen objetivo con el cual fue concebido el Sector Especial B15 en el año 2014. El resumen de las normas urbanísticas es el siguiente:



SE B15a: Edificaciones Av. Vicuña Mackenna

Cuadro N° 6: Sector Especial B15a Normas Urbanísticas propuestas

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	SE B15a
Superficie subdivisión predial mínima (m2)	150
Coeficiente de ocupación del suelo	0,7
Coeficiente de ocupación pisos superiores	0,7
Coeficiente de constructibilidad	4,8
Densidad máxima (Hab/Há)	2.740
Sistema de agrupamiento	Aislado Continuo
Altura máxima de edificación continua (m) No se permite el aislado sobre el continuo.	7
Altura máxima de edificación aislada (m) No se permite exceder la altura máxima de edificación, salvo si se acogen a los incentivos normativos señalados en la letra c).	30, 5

6. CORRECCIÓN DE ZONIFICACIÓN EN PREDIO UBICADO EN COMPAÑÍA 1049 AL 1075

6.1 Antecedentes y situación propuesta

La presente modificación al PRCS, incorpora la corrección de zonificación del predio ubicado en Compañía 1049 al 1075, señalada en el Plano PRS - 01I, ello debido a la identificación de un desfase entre la entrega de un permiso de edificación y la afectación de una porción de éste predio, como área verde pública. Las razones de este desfase se detallan a continuación:

Hasta 2008 una porción del predio emplazado en Compañía 1049 al 1075 que enfrenta calle Bandera, equivalente al 54% de su superficie, la cual asciende a 1.841 m², se mantenía afecto a área verde proyectada según PRCS.

En el año 2004, la Ley N°19.939 que modificó el artículo 59 de la LGUC, estableció un plazo de 5 años de caducidad de las declaratorias a utilidad pública, luego del cual los municipios podrían fijar normas urbanísticas a dichos predios.

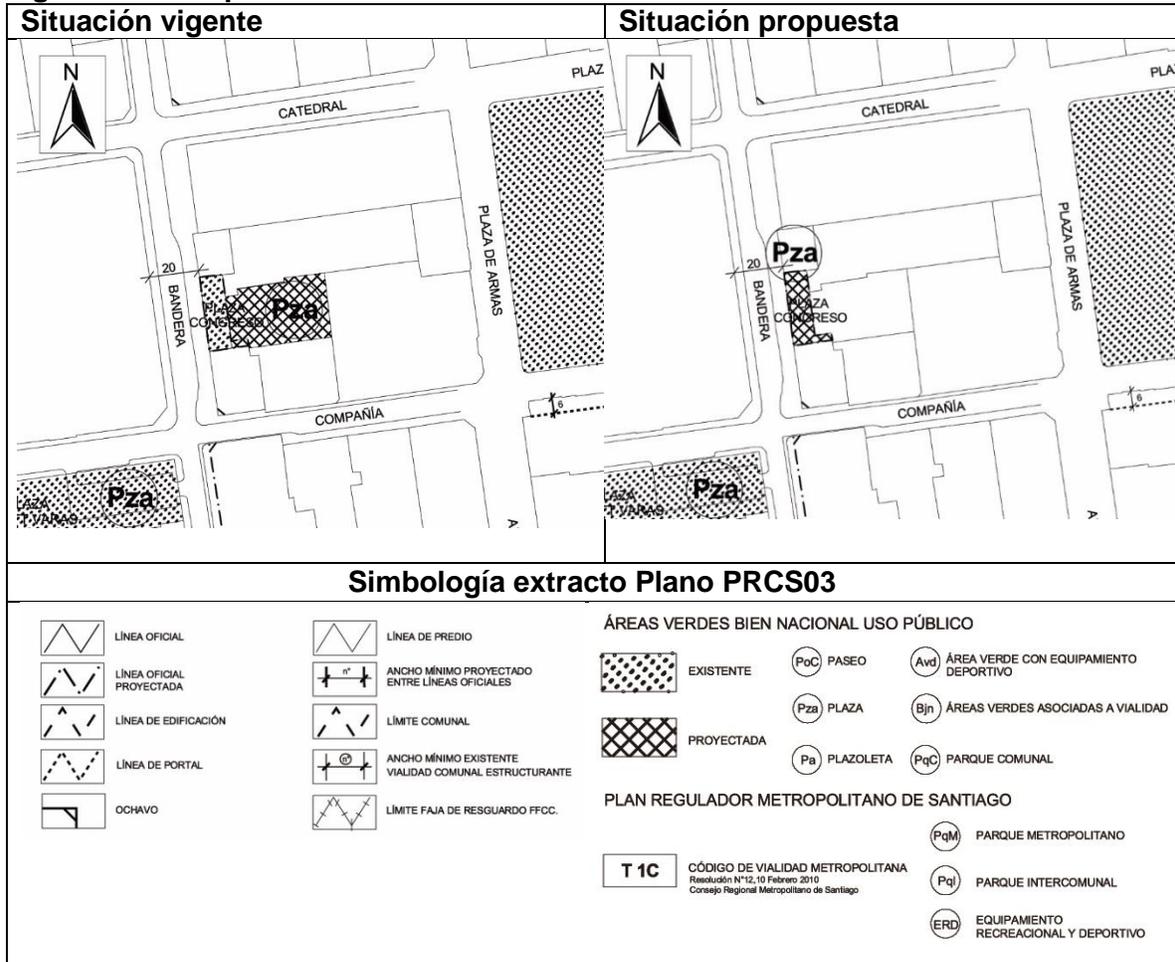
Ante la inminente caducidad de esta declaratoria en la modificación N° 32 del PRCS y en atención a las exigencias establecidas en la LGUC, en el año 2008 le fue asignada a dicha porción del predio la zonificación de Zona G, señalada en el PRCS, como área verde privada, con un porcentaje de ocupación de 5%.

En el año 2013 y mientras la zonificación vigente en el PRCS correspondía a Zona G, la Dirección de Obras Municipales otorgó el permiso de Edificación N°15.428 de 14.10.2013, el cual daba cumplimiento a las normas de edificación establecidas para dicha zona.

En el año 2014, a través de la Ley N° 20.791 que modificó nuevamente el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, fueron repuestas nuevamente las declaratorias a utilidad pública para áreas verdes, por lo que la porción de terreno volvió a estar afecta a bien nacional de uso público. Dado que no le fue asignada una zonificación a esta área dentro del proceso de asignación de zonificación y normas urbanísticas desarrollada en el año 2015, en la actualidad se registra una inconsistencia legal entre el Permiso de Edificación otorgado en el año 2013 y la declaratoria a utilidad pública para área verde, que pesa sobre éste terreno. En la presente modificación al PRCS, se corrige esta

inconsistencia modificando el Plano PRCS 03 -15, a través del Plano N° 177, que forma parte del expediente del proyecto de modificación al PRCS.

Figura N° 2: Esquema Plano PRCS 03-15

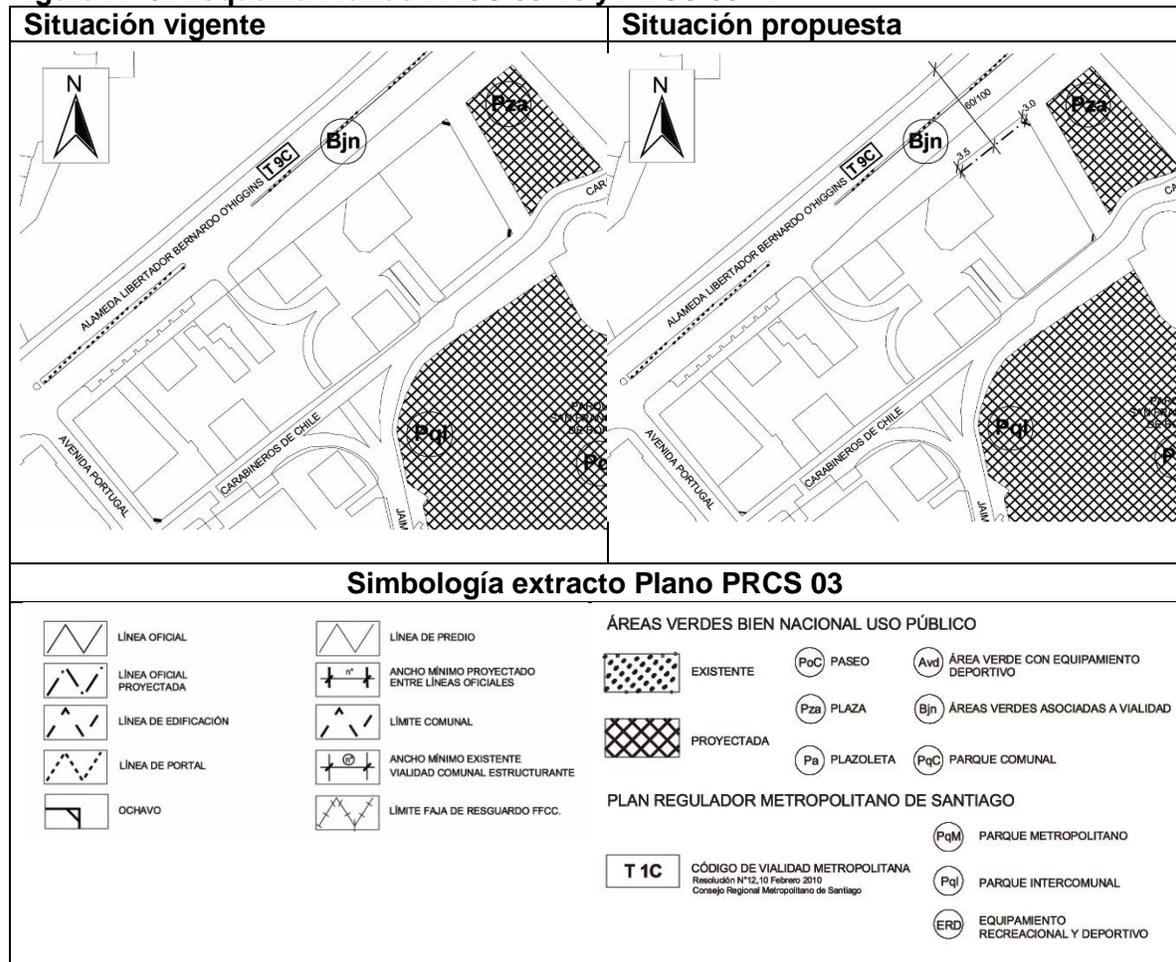


Para este predio, se presentan además modificaciones en el Plano PRS 01I vigente, las cuales son incorporadas en el Anexo C, de la presente Memoria Explicativa.

7. DEFINICIÓN DE LÍNEA OFICIAL PROYECTADA PARA COMPATIBILIZAR EL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO CON EL PLAN REGULADOR COMUNAL. CASO ALAMEDA LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS 194.

Producto de la modificación en los límites prediales de la propiedad ubicada en "Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 194 y Carabineros de Chile 185" y dado que para el tramo Estado / Limite comunal, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, establece para la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins un ancho variable entre 60 y 100m, se ha realizado 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. El detalle de las modificaciones que este predio sufre en los Plano PRS 01I y PRS 02H, vigentes, se presenta en el Anexo C de la presente memoria explicativa. La modificación que se realiza a los planos PRCS 03 - 16 y PRCS 03 - 17, se grafican en el Plano N° 177 que forma parte del expediente del proyecto de modificación al PRCS.

Figura N° 3: Esquema Planos PRCS 03-16 y PRCS 03-17



8. ASIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN LOS PLANOS PRS - 01I Y PRS - 02H A PREDIOS QUE MODIFICARON SUS LÍMITES.

En el marco de la actualización permanente de la base catastral, la Subdirección de Documentación Técnica de la DOM, desde la última modificación aprobada a los Planos PRS - 01 de Zonificación General y PRS - 02 de Zonificación Especial, en los años 2019 y 2016 respectivamente, ha realizado numerosas modificaciones y rectificaciones planchetas catastrales, las cuales corresponden a ajusten en límites prediales, materialización de declaratoria a utilidad pública y traspasos de propiedades privadas a BNUP y correcciones asociadas a la naturaleza jurídica del dominio de las propiedades. De acuerdo a esto se ha detectado la necesidad de asignar zonificación y normas urbanísticas en 40 casos, el detalle para cada uno de ellos, de la situación vigente y de la zonificación asignada en la situación propuesta se presenta en el Anexo C de la Memoria Explicativa.

9. ANÁLISIS DE RESTRICCIÓN A PREDIOS QUE SE EMPLAZAN EN LA MISMA MANZANA Y O QUE ENFRENTAN TOTAL O PARCIALMENTE A UN MONUMENTO HISTÓRICO

Actualmente, el inciso noveno del artículo 27 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago (PRCS), limita la altura a todos los predios que se emplazan en la misma manzana y/o que enfrentan total o parcialmente a un Monumento Histórico (MH). Esta normativa se originó en el año 2003, en ese momento se enmarcaba en un contexto normativo muy distinto, en el cual el PRCS de esa época era muy permisivo, en términos de altura de edificación, posterior a la baja de alturas en todo el territorio comunal y a la eliminación de aplicación de la rasante en la mayor parte del territorio, se hace necesario evaluar esta norma de altura, determinar si existen duplicidades, inexactitudes e incluso inconsistencias de aplicación, para enmendarla y finalmente generar una zonificación en aquellos predios que deben mantener esta condición.

En el territorio comunal existen 93 Monumentos Históricos, los que generan un área de protección en torno a ellos, esta condición es aplicable en 906 predios, los que se dividen en aquellos predios que se emplazan en la misma manzana o enfrentan a un Monumento Histórico con 895 predios y a 11 predios que contienen un Monumento Histórico. Esta restricción no es aplicable a los predios emplazados en la Zona de Conservación Histórica A3, conforme se señala en la Ordenanza Local.

Existen excepciones de aplicación de esta norma. La primera son los predios que cuentan con declaratoria como Inmueble de Conservación Histórica o aquellos Inmuebles de Alto Valor insertos en Zonas Típicas, los que cuentan con una norma de protección, estos corresponden a 384 y 50, respectivamente.

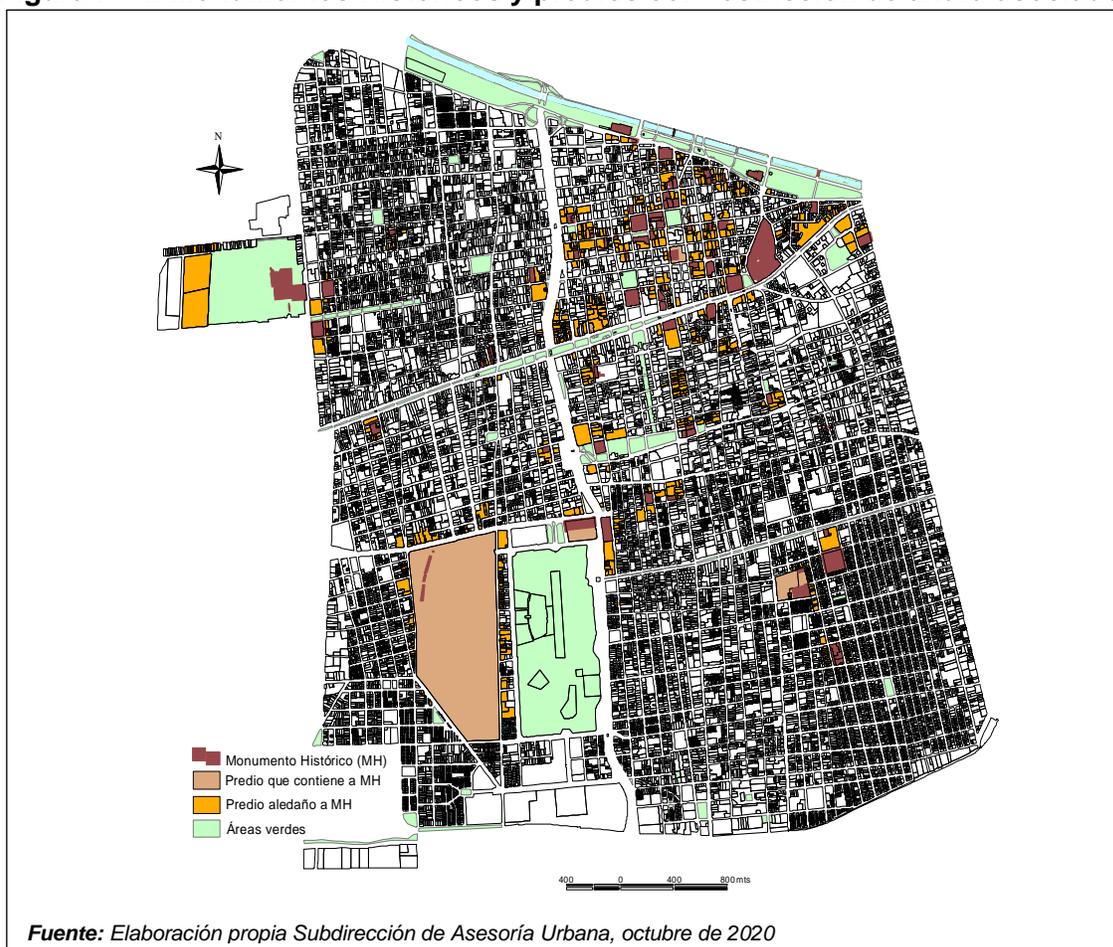
La segunda, son los predios que están afectos a Declaratoria de Utilidad Pública para área verde o por ensanche de calle, pues ellos sólo aplica lo señalado en el artículo 59 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Estos corresponden a 101 predios. Finalmente, se encuentra el predio zonificado con uso de área verde, en este caso no es coherente establecer normas constructivas en estos predios que solo se pueden concretar áreas verdes.

De este modo a continuación se analizarán la restricción de altura que existe sobre predios que por la tipología del monumento no debiesen tener restricción; los predios que se emplazan en zonas del PRCS que tienen menor o igual altura a la del Monumento Histórico;

aquellos predios que albergan construcciones que tienen una altura superior al monumento y los que alcanzan el 80% o más de la altura de la zona en la que se emplazan, como también aquellos que son copropiedades inmobiliarias; se analizará la relación de distancia entre el predio y la altura de PRC y si esta es igual o superior de 1:1 se descartará; finalmente se analizará la coherencia de mantener la restricción, para lo cual se verificarán 5 parámetros, si se obtiene un valor igual o superior a 3, se descartarán de la aplicación de restricción. Cada una de estas variables aplicadas por si solas son excluyentes a la aplicación de la restricción de altura asociada a un Monumento Histórico, luego del análisis de cada una de ellas se dispondrá de la propuesta de zonificación para los predios que deben estar condicionados por un Monumento Histórico, de igual forma se diferenciarán los Monumentos Históricos que se emplazan en predios de mayor dimensión y que sus futuras construcciones deben ser de la misma altura del Monumento Histórico.

Adicionalmente, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se reconocerán en nuestro Instrumento de Planificación Territorial las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, en las distintas categorías de protección de los Monumentos Nacionales. Cabe indicar, que gráficamente los bienes Inmuebles serán graficados conforme a lo indicado en los planos de declaratoria, como también los bienes muebles, infraestructuras y espacio público.

Figura N° 4: Monumentos Históricos y predios con restricción de altura asociados



9.1 Inconsistencias de Aplicación

La restricción de altura asociada a los Monumentos Históricos, incorporada al Plan Regulador Comunal de Santiago en el año 2003, no consideró que existen monumentos que no constituyen edificación, porque contemplaba que los proyectos podían ser evaluados caso a caso. Posteriormente, por dictámenes de la Contraloría General de la República e indicaciones de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, se eliminó esa posibilidad de analizar caso a caso, pero en ese momento todos los Monumentos Históricos automáticamente generaron un área de protección de altura, sin considerar las características de lo declarado, pues bajo la categoría de Monumento Histórico se protegen bienes inmuebles, como edificios, espacios públicos (cerro Santa Lucía), circulaciones o calles, infraestructuras viales (puentes) y Murales, como también se declaran bienes muebles, como documentos históricos, representaciones artísticas, locomotoras, libros, películas (Húsar de la Muerte), entre otros, por lo que no todos corresponden a edificaciones. Además existen MH cuyo valor patrimonial es asignado por corresponder a sitios de memoria y no por poseer características arquitectónicas y morfologías que son necesarias de resguardar. Adicionalmente, en las sucesivas modificaciones al Plan Regulador Comunal de Santiago desarrolladas a partir del año 2003, se disminuyeron las alturas de edificación en todo el territorio comunal y hoy se puede determinar donde el área de protección a Monumento es redundante o no es necesaria, porque la altura definida en el plan es inferior o igual a los Monumentos Históricos.

9.1.1. Tipologías de los Monumentos Históricos

Existen Monumentos Históricos que no son un edificio, como los puentes metálicos sobre el río Mapocho, los murales de Nemesio Antúnez, la Calzada de calle Ricaurte o el pasaje Arturo Godoy, acceso al Estadio Víctor Jara, por lo que no corresponde que generen una norma de altura a los predios que se emplazan en la misma manzana o que los enfrenten total o parcialmente. A estos se adicionan aquellos monumentos que su declaratoria se basa en atributos no arquitectónicos ni morfológicos, sino que apuntan a resguardar la memoria del lugar, porque en su interior aconteció un hecho de nuestra historia de país, sin embargo la edificación no presenta valores arquitectónicos a preservar, ejemplo de estos son el MH 85 Sede Social y Espacio de Memoria de los Trabajadores de la Construcción, Excavadores y Alcantarilleros RM y el MH 88 Cuartel N°1 del Servicio de Inteligencia de Carabineros (SICAR).

A continuación se detallan los Monumentos Históricos señalados

Cuadro N° 7: Tipología de Monumentos Históricos vigentes

Monumento Histórico	Bien Nacional de Uso Público		Elemento declarado en inmueble	Sitio de Memoria
	Circulación	Infraestructura		
MH 46 Restos del Puente Calicanto		X		
MH 58 Puentes Metálicos Río Mapocho		X		
MH 69 Calzada de la calle Antonio Ricaurte	X			
MH 71 Pasaje Arturo Godoy, Estadio Víctor Jara	X			
MH74 Murales de Nemesio Antúnez "Sol", "Luna", "Quinchamalí" y "Terremoto"			X	
MH 85 Sede Social y Espacio de Memoria de los Trabajadores de la Construcción, Excavadores y Alcantarilleros RM				X
MH 88 Cuartel N°1 del Servicio de Inteligencia de Carabineros (SICAR)				X

Fuente: Elaboración propia Subdirección de Asesoría Urbana, abril 2020.

MH 58_ Puentes Metálicos Río Mapocho Puente Pío Nono/Puente Purísima/Puente Artesanos

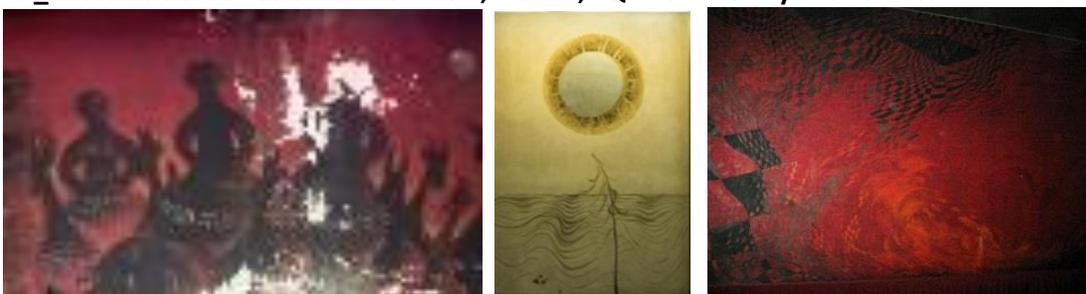


MH 69_ Calzada de la calle de Antonio Ricaurte

MH71_ Pasaje Arturo Godoy (EVJ)



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



Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se incorporaran a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, listados actualizados de los distintos Monumentos Históricos emplazados en el territorio comunal, el primero será de Zonas Típicas en el que se actualizaron las declaratorias y también se eliminó la declaratoria de Santuario de Naturaleza que estaba en el Parque Quinta Normal, pues este decreto fue derogado. Luego, se presentan los cuadros con los listados diferenciados de los monumentos espacio público e infraestructura y Elemento Declarado Monumento Histórico dentro de un Inmueble.

Cuadro N° 8: Zonas Típicas

N°	ZONA TÍPICA	DECRETO	DIARIO OFICIAL
1	Calles Londres - París	D.S. N°1.679, MINEDUC, 14/04/1982.	03/06/1982
2	Calle Dieciocho	D.S. N°126, MINEDUC, 07/02/1983	16/03/1983
		D.S N° 1637, MINEDUC, 16/12/1983 (Ampliación)	25/02/1984
3	Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno	D.S. N°1.551, MINEDUC, 03/12/1986.	03/02/1987
4	Sector calle Enrique Concha y Toro	D.S. N°276, MINEDUC, 19/05/1989.	23/06/1989
5	Sector de las calles Nueva York, La Bolsa, Club de La Unión	D.S. N°606, MINEDUC, 29/12/1989.	23/02/1990
6		D.S. N°780, MINEDUC, 10/11/1992.	23/12/1992

	Sector Casonas Avda. República	D.S. N°875, MINEDUC, 30/12/1992. (Prolongarse hasta calle Sazié)	04/02/1993
7	Sector Pasaje República – G. García	D.S. N°780, MINEDUC, 10/11/1992.	23/12/1992
8	Conjunto Virginia Opazo	D.S. N°780, MINEDUC, 10/11/1992.	23/12/1992
9	Barrio Santa Lucía -Mulato Gil de Castro- Parque Forestal	D.E. N°123, MINEDUC, 21/02/1996.	20/03/1996
		D.E. N°730, MINEDUC, 07/07/1998. (Amplía límites y cambia de nombre)	21/07/1998
10	Parque Forestal	D.E. N°824, MINEDUC, 29/07/1997.	12/08/1997
11	Población Madrid	D.E. N°006, MINEDUC, 11/01/2000.	25/01/2000
12	Pasajes Lucrecia Valdés, Adriana Cousiño, Hurtado Rodríguez y calles aledañas	D.E. N°217, MINEDUC, 21/06/2000.	04/07/2000
13	Sector Club Hípico y Parque O'Higgins	D.E. N°523, MINEDUC, 13/06/2002	04/07/2002
14	Conjunto residencial calle Serrano	D.E. N°364, MINEDUC, 26/05/2003.	20/06/2003
15	Barrio Cívico - Eje Bulnes – Parque Almagro	D.E. N°462, MINEDUC, 05/02/2008.	17/03/2008
16	Barrios Yungay y Brasil	D.E. N°43, MINEDUC, 19/02/2009.	30/03/2009
		D. N°13, Min. de las Culturas, las Artes y el Patrimonio, 08/03/2019. (Amplía límites)	05/04/2019
17	Parque Quinta Normal	D.E. N°87, MINEDUC, 19/03/2009.	13/05/2009
18	Sector, Av. Viel – Av. Matta – Av. Rondizzoni y calle San Ignacio	D.E. N°207, MINEDUC, 05/06/2009.	07/07/2009
19	Barrio Huemul	D.E. N°26, MINEDUC, 29/01/2016.	02/03/2016
20	Barrio Matta Sur	D.E. N°210, MINEDUC, 18/07/2016.	16/08/2016

Cuadro N° 9: Monumentos Históricos - Espacio Público e Infraestructura

N°	NOMBRE	DECRETO	DIRECCIÓN
EP1	Cerro Santa Lucía de Santiago	D.S. N°1636 de 16/12/1983 Min. Educ.	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins N°451 y Santa Lucía N°199
I1	Restos del Puente Cal y Canto de Santiago	D.S. N°137 de 09/04/1986 Min. Educ.	Comuna de Santiago
I2	Cuatro Puentes Metálicos Río Mapocho	D.E. N°824 de 29/07/1997 Min. Educ. D.E. N°96 de 11/04/2016 Min. Educ.	Puentes que enfrentan: calle Purísima (2), la Fuente Alemana y calle Veintiuno de Mayo
I3	Calzada de la calle Antonio Ricaurte	D.E. N°401 de 18/01/2008 Min. Educ.	Ricaurte, entre calle Argomedo por el norte y Av. Diez de Julio Huamachuco por el sur

Cuadro N° 10: Monumento Histórico - Elementos declarados MH dentro de un Inmueble

N°	NOMBRE	DECRETO	DIRECCIÓN
M1	Cuadro de Gil de Castro, Efigie del Rey Fernando VII	D.S. N°1.751 de 26/07/1971, Min. Educ.	
M2	Tomos III y IV del Proyecto del Código Civil de la República de Chile	D.S. N°625 de 24/03/1972, Min. Educ.	
M3	Órgano Walker Mecánico	D.S. N° 933 de 24/11/1977, Min. Educ.	Moneda N°1054
M4	Colecciones del Museo Histórico Nacional	D.S. N° 192 de 07/05/1987, Min. Educ.	Plaza de Armas N°s 951 - 953

		D.E. N° 76 de 05/02/2004, Min. Educ. (modifica D.S. N° 192)	
M5	Archivo de Don José Toribio Medina	D.S. N° 919 de 28/11 /1985, Min. Educ.	Alameda Libertador Bernardo O´Higgins N°651
	Colecciones del Archivo del Escritor de la Biblioteca Nacional	D.E N° 363 de 03/07/1996, Min. Educ.	
	Colección de 238 Revistas de Historietas Editadas en Chile y 3 Números de la Revista Von Pilsener de la Biblioteca Nacional	D.E N° 406 de 20/03/1998, Min. Educ. (amplía declaratoria) D. N°318 de 07/08/2015, Min. Educ.	
M6	Archivo Presidente Don Domingo Santa María González	D.S. N° 919 de 28/11/1985, Min. Educ.	Miraflores N° 50
	Documentos de España y Europa de Don Sergio Fernández Larraín	D.S. N° 919 de 28/11/1985, Min. Educ.	
	Archivo Jaime Eyzaguirre	D.S. N° 919 de 28/11/1985, Min. Educ.	
	Colección de Manuscritos de Don José Ignacio Víctor Eyzaguirre	D.S. N° 919 de 28/11/1985, Min. Educ.	
	Primer Libro del Cabildo de Santiago o Libro Becerro	D.S. N° 919 de 28/11/1985, Min. Educ.	
	Fondos Documentales Conservados en el Archivo Nacional	D.S. N° 719 de 02/06/2006, Min. Educ. D.E. N°2490 de 13/12/2007, Min. Educ. (modifica D.E. N°719)	
M7	Colecciones del Museo de la Educación Gabriela Mistral	D.S. N° 192 de 07/05/1987, Min. Educ.	Chacabuco N°365
M8	Colecciones del Museo Nacional de Historia Natural	D.S. N° 192 de 07/05/1987, Min. Educ.	Interior de la Quinta Normal
M9	Colecciones del Museo Nacional de Bellas Artes	D.S. N° 192 de 07/05/1987, Min. Educ.	Ismael Valdés Vergara N°s 499 al 509, José Miguel de La Barra N°650 y Cardenal José María Caro N°420
M10	Cuatro Cañones Fabricados por Johannes Espinoza	D.E. N° 464 de 02/08/1995, Min. Educ.	Alameda Libertador Bernardo O´Higgins N°s 1217 al 1283, Morandé N°80, Moneda N°s 1202 al 1298 y Teatinos N°73
	Colección Pictórica de la Presidencia de la República	D. N° 461 de 21/12/2009, Min. Educ.	
M11	Película "El Húsar de la Muerte"	D.E N° 742 de 13/07/1998, Min. Educ.	Alameda Libertador Bernardo O´Higgins N°1371
M12	Colecciones de Libros, Óleos y Bienes Muebles pertenecientes al Instituto Nacional General José Miguel Carrera.	D.E. N°337 de 25/05/2004, Min. Educ.	Arturo Prat N°33
		D.E. N°240 de 14/03/2005, Min. Educ. (rectifica nombre de establecimiento).	
M13	Colección de Bienes Muebles del Liceo de Aplicación	D.E. N°455 de 22/04/2005, Min. Educ.	Av. Ricardo Cumming N°21
M14	Colección de Bienes Muebles del Liceo N°1 Javiera Carrera	D.E. N°456 de 22/04/2005, Min. Educ.	Compañía N°1484
M15	Colección de Bienes Muebles del Liceo Manuel Barros Borgoño	D.E. N°7 de 04/01/2006, Min. Educ.	San Diego N°1547
M16	Colección de Bienes Muebles Pertenecientes al Internado Nacional Barros Arana	D.E. N°8 de 04/01/2006, Min. Educ.	Santo Domingo N°3535

M17	Veintidós Piezas de la Colección del Museo Ferroviario de Santiago	D.E. N°700 de 30/05/2006, Min. Educ.	Matucana N°272
M18	Fondos del Archivo de la Sociedad de Artesanos La Unión	D.E. N°667 de 26/03/2007, Min. Educ	Riquelme N°851
M19	Seis Cuadernos de Escritos de Fray Angélico Aranda Hurtado	D.E. N°3497 de 24/11/2008, Min. Educ.	Alameda Libertador Bernardo O'Higgins N°834 y Londres N°4
M20	Colección Neruda, Colección Americana y Colección Manuscritos, Pertenecientes al Archivo Central Andrés Bello, de la Universidad de Chile	D. N°295 de 05/08/2009, Min. Educ.	Arturo Prat 23
M21	Placa de Bronce instalada en la Dirección General de Ferrocarriles	D.E. N°46 de 19/01/2010, Min. Educ.	Morandé N°115
M22	Documentos Emitidos entre los Años 1885 y 1981 Contenidos en el Archivo Histórico del Registro Civil e Identificación	D. N° 60 de 28/01/2011 Min. Educ.	Huérfanos N°1570
M23	Murales de Nemesio Antúnez "Sol", "Luna", "Quinchamal" y "Terremoto"	D. N° 253 de 18/07/2011 Min. Educ.	Monjitas N°s 869 al 899 y Veintiuno de Mayo N°s 501 al 579 / San Antonio N°s 301 al 343 y Huérfanos N°s 779 al 799 / Morandé N°s 239 al 299 y Huérfanos N°s 1176 al 1194
M24	Tres Coberturas de Aerofotogrametría	D. N° 112 de 15/03/2013, Min. Educ.	Santa Isabel N°1651
M25	Siete Organos Musicales Cavallé-Coll	D. N° 442 de 19/08/2013, Min. Educ.	Compañía N°2226 / Moneda N°2952 / Catedral N°2345 / Enrique Mac Iver N°702
M26	Los Archivos Documentales, Fotográfico y de Prensa del Diario La Nación	D. N° 190 de 29/04/2014, Min. Educ.	Vergara N°324
M27	Archivo Técnico de la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas	D. N°142 de 05/07/2017, Min. Educ.	Morandé N°59
M28	43 Obras de Arte, donadas al Estado de Chile durante la Unidad Popular	D. N°161 de 25/07/2017, Min. Educ.	Av. República N°475
M29	42 Obras Artísticas de Violeta Parra, ubicadas en el Museo Violeta Parra	D. N°274 de 04/10/2017, Min. Educ.	Av. Vicuña Mackenna N°37
M30	Mural de Filiación, Bienvenida Igualdad	D. N°335 de 26/10/2017, Min. Educ.	Morandé N°107
M31	Archivo de la Fundación de Ayuda Social de las Iglesias Cristianas (FASIC)	D. N°509 de 22/12/2017, Min. Educ.	Av. Manuel Rodríguez N°33

9.1.2. Altura de Zonificación PRCS y Altura del Monumento Histórico

Conforme al análisis de alturas del actual Plan Regulador Comunal, la restricción de altura asociada a los Monumentos Históricos, no debiese ser aplicable de modo similar a como fue implementada, pues el escenario actual es muy diferente. Entre los años 2003 al 2015, se aprobaron las seis modificaciones al Plan Regulador Comunal de Santiago, donde se bajaron ostensiblemente las alturas máximas de edificación, conforme a las características de los sectores y barrios. Se eliminó la posibilidad de la aplicación de edificación aislada sobre la continua en la mayor parte del territorio comunal, definiendo su aplicación en las áreas más deterioradas y que requieren una urgente renovación, las que corresponden a solo al 5% del territorio comunal.

Para este análisis se procede a determinar cuál es el monumento que condiciona a cada predio, luego se procede a realizar una comparación entre la altura de la zona de cada predio y la altura del monumento que origina la restricción de altura. Finalmente se determinan 4 grupos de análisis, el primero es altura PRCS inferior a la altura del monumento, segundo la altura PRCS igual a la altura del monumento, tercer grupo altura PRCS es mayor en un 20% a la altura del monumento y en el cuarto grupo, la altura del PRCS es superior en más de un 20% a la altura del monumento.

Para desarrollar el análisis de altura, se procedió de la siguiente manera:

- Se priorizó el MH que se emplaza en la misma manzana, es decir si un predio se emplaza en la misma manzana y también enfrenta a otro, se asignó solo al MH que se emplaza en la misma manzana.
- Si hay más de un MH en una manzana, se asignó la altura del MH con mayor altura y todos los predios se asociaron a todos los MH que se emplazan en la misma manzana.
- Si un predio enfrenta a más de un Monumento Histórico, se asignó al monumento que comparte frente en su fachada principal.

En este análisis se constata que al cambiar el escenario normativo de altura no debe ser genérica la aplicación de restricción de altura en torno al monumento. Por una parte, está la constatación que la aplicación del actual artículo 27 resulta redundante, cuando la altura normada en el Plan Regulador Comunal de Santiago, es igual a la altura del Monumento Histórico y por otra, la aplicación del artículo 27, flexibiliza y quiebra la imagen urbana de los barrios, pues otorga mayor altura a los predios vecinos, cuando la altura del monumento es mayor que la altura establecida en el PRCS. Esta situación se debe, a que en las sucesivas modificaciones al Plan Regulador Comunal de Santiago, se definieron alturas conforme a la imagen urbana de cada uno de los barrios y sectores, donde el Monumento Histórico, en general, es una edificación excepcional en términos de envergadura y altura.

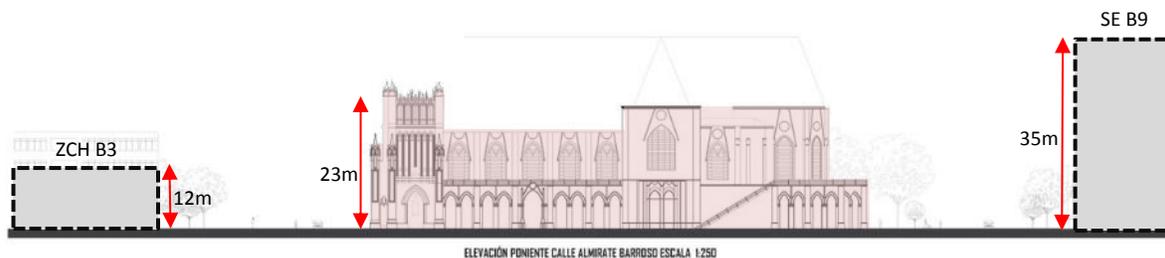
Existen 4 Monumentos Históricos, cuya altura coincide con la altura definida por el Plan Regulador Comunal de Santiago de los predios asociados a ellos, donde la aplicación de la protección asociada a Monumentos es redundante. Ejemplo de esto, son los predios aledaños al Teatro Municipal, cuya altura definida en el Plan Regulador Comunal de Santiago es igual a la del teatro.



MH:	MH 16 Teatro Municipal	MH 52 Edificio del Museo Nacional de Historia Natural
Altura MH:	18m	15m
Zona PRCS:	Zona de Conservación Histórica A2	Zona D
Altura PRCS:	18m	15m

Existen 12 Monumentos Históricos que poseen una altura superior a la altura máxima de edificación establecida en el actual Plan Regulador Comunal. Ejemplo de esta situación, son los predios que enfrentan a la Basílica de el Salvador (altura de 23m) y se emplazan en la Zona de Conservación Histórica B3, cuya altura es de 12m.

Figura N° 5: Basílica del Salvador relación de altura y predios aledaños



Fuente: Elaborado sobre la elevación de proyecto de Rehabilitación Basílica de el Salvador, Cartier, Gutiérrez, Mardones y Rojas, Universidad de Chile, 2015.

A continuación se presenta el cuadro de detalle por Monumento Histórico, donde se constataron las 2 situaciones señaladas precedentemente.

Cuadro N° 11: Relación de alturas entre Zona PRCS y altura de MH

N° del MH	Altura MH m(*)	Zona PRCS	Altura PRCS (m)	Relación de Altura PRCS/Altura MH	Cantidad de predios
MH 16	18	ZCH A2	18	Altura PRCS = altura MH	7
MH31	23	ZCH B3	12	Altura PRCS inferior a la altura MH	7
		SE B9	35	Superior en un 52%	1
MH34	14	ZCH D1	12	Altura PRCS inferior a la altura MH	7
		SE D3	12	Altura PRCS inferior a la altura MH	1

MH50	16	SE B2a	40,5	Superior en un 153%	1
		Zona E	14	Altura PRCS inferior a la altura MH	13
		ZCH E7	18	Superior en 12,5%	9
MH53	31	Zona B	27,5	Altura PRCS inferior a la altura MH	9
		SE B2a	40,5	Superior en 30,6%	1
MH60	17	SE D3	12	Altura PRCS inferior a la altura MH	5
		SE D4	17	Altura PRCS = altura MH	2
		SE E3	20	Superior en 17,7%	2
MH61	19	Zona B	22,5	Superior en 18,4%	16
		ZCH B4	15,5	Altura PRCS inferior a la altura MH	10
		Zona D	15	Altura PRCS inferior a la altura MH	57
		ZCH D7	12,5	Altura PRCS inferior a la altura MH	20
		SE D8	17,5	Altura PRCS inferior a la altura MH	21
		Zona H	10	Altura PRCS inferior a la altura MH	1
MH63	19	ZCH B7a	18	Altura PRCS inferior a la altura MH	2
MH52-MH64-MH70	15(**)	Zona D	15	Altura PRCS = altura MH	21
MH72	13	SE E10c	23	Superior en 76,9%	2
		ZCH E8	9	Altura PRCS inferior a la altura MH	30
MH75	14,5	ZCH D10	9	Altura PRCS inferior a la altura MH	8
		ZCH E7	18	Superior en 24,1%	1
		ZCH E8	9	Altura PRCS inferior a la altura MH	23
MH78	20	Zona B	22,5	Superior en 12,5%	1
		ZCH B3	12	Altura PRCS inferior a la altura MH	11
MH81	11	ZCH E1a	5	Altura PRCS inferior a la altura MH	2
MH89	18	ZCH B7a	18	Altura PRCS = altura MH	7
MH93	12	ZCH D10	9	Altura PRCS inferior a la altura MH	16
		Zona E	14	Superior en 16,6%	13
		ZCHE8	9	Altura PRCS inferior a la altura MH	6
		SE E14	7,5	Altura PRCS inferior a la altura MH	3

(*): La altura de los Monumentos Históricos corresponde a mediciones realizadas por las Subdirecciones de Documentación Técnica y de Pavimentación, DOM, febrero 2016 y enero 2020.

(**): Los MH52, MH64 y MH70 se emplazan en un solo predio, por lo que rige la altura mayor.

Finalmente, no se zonificarán los predios que se emplazan en una zona del Plan Regulador Comunal de Santiago, cuya altura es inferior y en los que es igual a la altura del Monumento Histórico.

9.1.3. Construcciones existentes con altura superior a la del Monumento Histórico o altura inferior en un 20% a la del PRCS.

La declaratoria de Monumento Histórico la realiza el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio a través del Consejo de Monumentos Nacionales y se oficializa mediante un decreto publicado en el Diario Oficial, de este modo existe un periodo de tiempo entre la

evaluación de la solicitud de declaratoria como Monumento Histórico, hasta su declaratoria no despreciable. Esto conlleva a que se otorguen permisos de edificación en predios que se emplazarán en la misma manzana o que enfrentarán, al nuevo monumento. Pues, solo una vez que el nuevo monumento sea publicado en el Diario Oficial y que sea incorporado a través de una modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, se modificarán las normas de edificación de los predios emplazados en la misma manzana y aquellos que lo enfrentan.

Por lo anterior, se analizan aquellas construcciones que tienen mayor altura a la del monumento e incluso aquellas que son superiores a las hoy establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial, por ser construcciones anteriores a las modificaciones realizadas al Plan Regulador Comunal de Santiago, anteriores a la declaratoria del monumento o porque los permisos fueron otorgados con anterioridad al pronunciamiento de la Contraloría General de la República, donde estableció que la altura de los predios condicionados a un Monumento Histórico era la altura del monumento y que el concepto “supeditar”, no era “condicionar la altura de las nuevas edificaciones, para que se insertaran en consonancia con el edificio protegido y el entorno construido”.

A continuación, se presentan 4 ejemplos de edificios. Los 3 primeros fueron construidos con la norma anterior del Plan Regulador Comunal de Santiago, donde se permitían 41,5m más rasante. El último corresponde a un edificio de vivienda que alcanza el 80% de la altura definida en el actual Plan Regulador Comunal de Santiago. Estos ejemplos corresponden a proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.



MH:	MH 49 Iglesia San Pedro	MH 17 Palacio Pereira
Altura MH:	11m	14m
Altura Edificio:	70m	53m
Zona PRCS:	SE A5	Zona A
Altura PRCS:	41,5m	41,5m + rasante



MH:	MH 64 Hotel Bristol	MH 38 Casa Velasco
Altura MH:	16m	8 m
Altura Edificio:	62m	34m /81% de la altura del PRCS
Zona PRCS:	Zona A	SE A5
Altura PRCS:	41,5m + rasante	41,5m

Se propone, no zonificar los predios asociados a Monumentos Históricos que albergan construcciones contemporáneas cuya altura es la definida por la zona del Plan Regulador Comunal y aquellos predios que albergan construcciones cuya altura es inferior al actual PRCS en solo un 20%, ya que la gran mayoría de ellos están acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Estos predios se consideran, resistentes al cambio porque se debe poner de acuerdo a toda una comunidad para vender las unidades y el terreno, y por otra parte la diferencia de constructibilidad entre lo hoy construido y lo posible de construir con la norma es marginal, en términos de m2.

Cuadro N°12: Edificaciones contemporáneas que se encuentran asociados a Monumentos Históricos, resaltando los proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

N°	Dirección	Uso	PISOS	PON	Disposiciones Especiales	Recepción Final
1	General Mackenna 1138	Vivienda - Comercio	19 + 2 subterráneos	N°12.560 16/10/2003	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°111 de 08/06//2005
2	Huérfanos 1527	Vivienda - comercio	21	N°11.403 20/10/1999	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°48 de 27/03/2002
3	Santo Domingo 737 - 759	Vivienda	25 + 3 subterráneos	N°12.912 24/09/2004	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°33 de 01/02/2007
4	Morandé 917 al 953, General Mackenna 1153 al 1197 Av. Presidente Balmaceda 1158 al 1198	Comercio - Oficina	3 + 1 subterráneo	N°16.155 02/12/2016	Artículo 121 LGUC	
5	Av. Presidente Balmaceda N°1202	Vivienda y Locales Comerciales	6 + 4 Subterráneos	N°16.153 01/12/2016	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°56 19/3/2019
6	Santo Domingo 667 al 679	Vivienda	11 + 2 subterráneos	N°13.967 18/01/2008	DFL 2 /1959 Ley 19.537 Proyección de sombras	
7	Santo Domingo 614 al 636	Oficina	3 pisos	N°8195 14/09/1992 N°43.788 17/04/2008	-----	N°13884 19/10/1993

8	Av. Manuel Rodríguez Norte 527 al 543, Catedral 1553 al 1595	Oficina	6 pisos + 1 subterráneo	16.000 25/02/2016	-----	N°168 22/11/2016
9	Av. Manuel Rodríguez Norte 553 al 575 y Santo Domingo 1564 al 1584	Oficina y Comercio	7 pisos + 7 Subterráneos	N°15.528 04/03/2014	Ley 19.537 Art. 63 Fusión	N°15 19/01/2017
10	Santo Domingo 1156 al 1164	Oficina y Comercio	11 pisos + 1 subterráneo	N°9076 15/06/1994	Ley de Propiedad Horizontal	I2300 26/10/1995
11	Alameda Lib. Bdo. O'Higgins 1563 al 1597 y Tucapel Jiménez 3 al 41	Oficina, infraestructura transporte	10	N°5800 20/01/1986, N°6836/1989	Ley 19.537, Ley de Copropiedad Inmobiliaria	25/10/1990
12	San Martín 71 al 77 y Moneda 1480	Oficina	9 + 4 Subterráneos	N°14.699 21/01/2011	Ley 19.537, Ley de Copropiedad Inmobiliaria	N°173 /2012
13	Bandera 84 al 98 y Moneda 1102 al 1132	Oficina	11	N°772 3/05/1949 N°267/1951 N°11537/2000	Ley 19.537, Ley de Copropiedad Inmobiliaria	S/N 28/08/1951 N°181/2000
14	Bandera 58 al 70	Oficina	10	N°123 19/07/1954 N°2946/1959 N°4210/1960		S/N 28/03/1960
15	San Ignacio 406 a 424, Lord Cochrane 371 al 419 y Lacunza 1415 al 1491	Educación	5	N°14.133 04/08/2006		
16	Santa Victoria 546 al 562	Vivienda y 1 Comercio	6 y 12	N°15.359 18/06/2013	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°167 06/08/2015
17	Santa Victoria 538 al 540 y Carmen 403 al 425	Vivienda y Comercio	7 + 3 subterráneos	N°15.856/2015	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°138 07/08/2017
18	Carmen 429 - 433	Vivienda	7 + 3 subterráneos	N°15.701/2015	DFL 2 /1959 Ley 19.537	N°206 23/12/2016
19	Av. Manuel Rodríguez Norte 355	Oficina	4 + 3 subterráneos	N°16.812/2019	-----	-----
20	Nataniel Cox 770 y Zenteno 767	Comercio y Vivienda	5 + 1 subterráneo	N°16.445 11/04/2017	DFL 2 /1959 Ley 19.537 Art. 63 Fusión	
21	Arturo Prat N° 526/ Serrano N°535-533	Vivienda	12 + 3 subterráneos	16.596 20/12/2018	DFL 2 /1959	

En el cuadro, se evidencia que la mayoría de los proyectos desarrollados en el entorno a los monumentos históricos, se han acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con lo que se hace más engorroso el desarrollar un nuevo proyecto en el mismo predio, por lo cual no deben ser zonificados como predios aledaños a monumento histórico.

9.2 Inserción armónica en la escala urbana: análisis de concepto supeditar

Cuando se introdujo la norma asociada a los Monumentos Históricos, su fin era que las nuevas edificaciones se insertaran en consonancia con el edificio protegido y el entorno construido, no necesariamente que se igualara la altura del Monumento Histórico. Basándose en este criterio se otorgaron los permisos de edificación, sin embargo hubo un pronunciamiento de la Contraloría General de la República que dio otra interpretación a la normativa, que se suscribe a continuación:

Específicamente el Dictamen 63.086 del año 2015 señala que: *“con el alcance de la palabra supeditar, contenida en el citado artículo 27, debe considerarse que según el Diccionario de la Real Academia Española, esta se define como “subordinar algo a otra cosa”, y*

subordinar como “clasificar algo como inferior en orden respecto de otra u otras cosas”, de lo que se infiere que, en el particular, la altura de las nuevas edificaciones no puede ser superior a la de los monumentos históricos.”. Conforme a esto y en consecuencia al espíritu de la norma, es preciso determinar cuál es la diferencia de altura aceptable entre el volumen protegido y la zona, de modo que las nuevas construcciones puedan conciliar su inserción con la altura del Monumento Histórico y las alturas de las construcciones existentes, que fueron autorizadas con la norma del antiguo Plan Regulador Comunal.

A continuación se presenta como ejemplo la Iglesia Santa Ana:

MH 9: Iglesia de Santa Ana con su plazoleta

Los proyectos ubicados en Av. Manuel Rodríguez Norte N°527 al 543/Catedral N°1553 al 1593 y Av. Manuel Rodríguez Norte N°553 al 593/Santo Domingo N°1564 al 1584, se condicionaron al volumen de mayor jerarquía de la iglesia, no existiendo en la misma manzana proyectos de mayor altura. La zonificación de esta manzana corresponde a la Zona A del PRCS, la cual tiene una altura máxima de 41,5m más la aplicación de rasante.



La altura definida para los nuevos proyectos, emplazados al poniente de la iglesia Santa Ana no fueron los 17m de la fachada principal, sino 20,5m que corresponde a la altura de la nave central de la iglesia.



Vista desde calle Catedral



Vista hacia calle Santo Domingo



Vista hacia calle Manuel Rodríguez Norte

Con lo anterior, se ejemplifica que con una variación en un 20% más a la altura del Monumento Histórico, no se atenta volumétricamente con el edificio protegido, al contrario posibilitar la regeneración urbana en torno a los monumentos históricos, lo que es crucial para conservar el patrimonio urbano – arquitectónico.

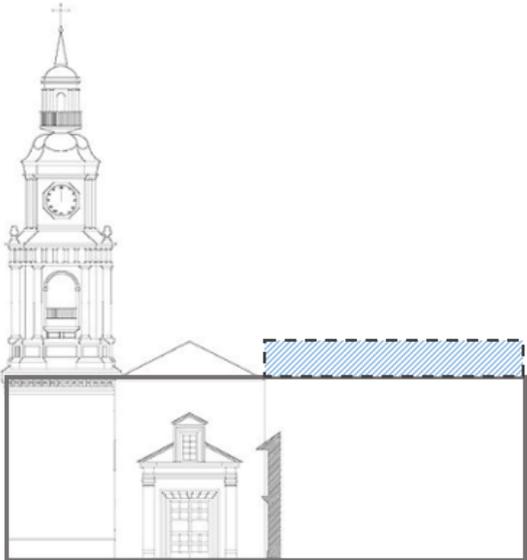
En este punto, se analizarán aquellos predios que se emplazan en zonas del PRCS que tienen una altura superior en solo un 20% a la altura del monumento histórico; la relación espacial entre la altura establecida en el PRCS y la distancia existente entre el monumento; como también el porcentaje del frente que comparte.

9.2.1. Zonas PRCS con altura superiores hasta en un 20% a la altura del MH

Considerando que se requiere fomentar la protección del patrimonio construido, mediante la revitalización del entorno de los Monumentos Históricos, a través del proceso de regeneración urbana, es que se incorporó al análisis de altura la posibilidad de incrementar en un 20% la altura del inmueble, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que permite alterar hasta en un 20% la altura de edificación, sin constituir una modificación sustancial del instrumento de planificación.

Este análisis evidencia que la inserción de nuevas construcciones, pueden ser adecuadas si estas son superiores hasta en un 20% de la altura del monumento, como también se aprecia que es factible y armónica con el ambiente construido esta diferencia de altura. Con este criterio, se posibilita que el monumento histórico resalte por diferenciación de altura, lo cual permite además que se renueve el entorno y los barrios de la comuna.

A continuación se presenta como ejemplo la Iglesia y Convento de San Francisco, cuya altura hasta la base de la torre es de 17m y algunos de los predios que condiciona se emplazan en el sector especial SE B6 cuya altura es de 20,5m. En la simulación, se aprecia que una nueva construcción no atenta con el volumen del Convento de la Iglesia San Francisco, debido a que la altura del monumento histórico no considera la torre de la iglesia, por lo que de igual forma resaltará en el entorno construido.

MH 3	
Iglesia y Convento de San Francisco	
D.S. N° 5058 de 06/07/1951 Min. Educ. D. N° 14 de 20/01/2017 Min. Educ.(Fija Límites)	
Dirección: Londres 4 - 6, Alameda Libertador Bernardo O'Higgins 808 al 836 y San Francisco 27 al 41	
Altura MH: 17m	
Altura MH + 20%= 20,4m	
Zona PRCS: SE B6 Altura: 20,5 m	

A continuación se presenta el cuadro de detalle por Monumento Histórico, donde se constata que la altura de la zona del PRCS, es superior hasta en un 20%.

Cuadro N° 13: Relación de alturas entre zona PRCS y la altura del MH.

N° del MH	Altura MH m(*)	Zona PRCS	Altura PRCS (m)	Relación de Altura PRCS/Altura MH	Cantidad de predios
MH 3	17	SE B6	20,5	Superior en un 20,6%	6
MH12	17	ZCH A2	18	Superior en un 5,9%	1
MH33	15	ZCH A2	18	Superior en un 20%	1
MH45	17	ZCH E7	18	Superior en un 5,9%	1
MH50	16	ZCH E7	18	Superior en un 12,5%	9
MH57	15	ZCH A4	18	Superior en un 20%	11
MH71	20	Zona B	22,5	Superior en un 12,5%	13
MH79	13	Zona E	14	Superior en un 7,7%	2
MH 90 – MH91	16	ZCH B7	18	Superior en un 12,5%	2

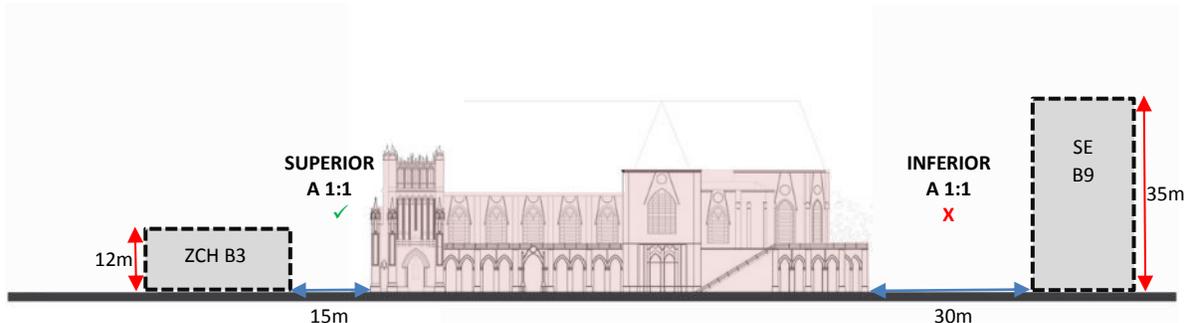
Fuente: Elaboración propia Subdirección de Asesoría Urbana, octubre 2020.

En los casos indicados precedentemente, no serán zonificados como Zona Aledaña a Monumento Histórica.

9.2.2. Relación Distancia al Monumento Histórico y Altura de Zona PRCS

La relación Distancia/Altura es una de las vinculaciones claves para el entorno urbano, en la medida que estén mejor relacionados o se asemejen las dimensiones, más armónica es la escala urbana de un sector. Esta relación armónica es la que se quiere mantener, por lo cual se analizó la distancia y la altura según zona de PRCS de todos los predios que enfrentan a un Monumento Histórico y que su altura normada está por sobre el 20% de la altura del inmueble protegido, sin embargo el espacio público al que enfrentan permite una relación adecuada. Esta relación, es adecuada cuando el espacio público y la altura normada por el PRCS están en una razón de 1:1 o es superior a esta, al contrario es insuficiente cuando es inferior de 1:1. Existen 82 predios que se encuentran a una distancia adecuada conforme a la altura normada para zona y una nueva construcción con ésta, no rompería la escala urbana, por lo cual no deben ser zonificados como Zona Aledaña a Monumento Histórico.

Figura N° 6: Basílica del Salvador. Relación de espacio público versus altura normada PRCS.



9.2.3. Coherencia en la restricción de altura

Al realizar el análisis de cada uno de los predios condicionados, nos encontramos con distintos escenarios, en donde se ha perdido la coherencia en la restricción, ya sea porque el monumento fue declarado con posterioridad a permisos otorgados de mayor altura en la misma manzana, o por la escasa vinculación existente entre el predio condicionado y el monumento, debido al escaso frente que comparten o por la posición del predio en la misma manzana.

De este modo se procedió a evaluar los predios condicionados que se emplazan en zonas del PRCS cuya altura es superior en más de un 20% de la altura del MH y se determinaron 5 parámetros, cada uno de ellos se les asignó valor 1, si cumple y 0 si no cumple; Se determinó que si el resultado de la aplicación es igual o mayor a 3, no se debían graficar como predios aledaños a monumentos históricos.

Cuadro N° 14: Parámetros para Análisis de la Coherencia en la Restricción

Parámetro	Propuesta
El predio MH alberga una construcción de altura superior al MH.	Se elimina la restricción al resto de los predios de la manzana y que enfrentan a ese MH.
Los predios colindantes al MH albergan construcciones superiores a la altura del MH.	Se elimina restricción a los predios que se emplazan en la misma manzana que el MH.
Los predios donde se aplica la restricción están desvinculados al MH	Se elimina restricción a los predios que se emplazan en la misma manzana que el MH.
Los predios desvinculados son colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica.	Se elimina restricción y se aplica Subzona R.
Los predios que enfrentan al MH, comparten menos de un 15% de su frente.	Se elimina restricción al predio que enfrenta al MH.

A continuación se indican los casos donde la restricción de altura no se sustenta:

MH 32: Palacio Cousiño



Fachada Principal Palacio Cousiño



Fachada hacia calle San Ignacio



Vista aérea de la manzana del Palacio Cousiño

En esta manzana se han construido otros edificios con la altura establecida en el PRCS, que no impactan negativamente con el Monumento Histórico, colindante al Palacio Cousiño (14m de altura) se emplaza una rehabilitación de una edificación de alto valor, que contempla accesos a dos calles, en el costado poniente hacia calle Dieciocho se mantuvo la fachada y el volumen del inmueble existente que tiene una altura de 15m, esta fachada presenta una gran cantidad de elementos ornamentales que realzan su valor arquitectónico - patrimonial. Por calle San Ignacio se mantuvo la fachada existente de 9m (aprox.) y se construyó un nuevo volumen retranqueado de 18m de altura, que corresponde a la altura máxima de edificación de la Zona de Conservación Histórica B7 – Calle Dieciocho.

Cuadro N° 15: Palacio Cousiño. Coherencia en la Restricción

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

Cuadro N° 16: Casa llamada de Velasco y Edificio de calle Santo Domingo N° 627. Coherencia en la Restricción

MH 38 Casa llamada de Velasco MH 39 Edificio de calle Santo Domingo N° 627	ZCH A7		SE A5	
	Parámetro	Cumple/No cumple	Valor	Cumple/No cumple
El predio MH alberga una construcción de altura superior al MH.	No	0	No	0
Los predios colindantes al MH albergan construcciones superiores a la altura del MH.	Si	1	Si	1
Los predios donde se aplica la restricción están desvinculados al MH	Si	1	No	0
Los predios desvinculados son colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica.	Si	1	No	0
Los predios que enfrentan al MH, comparten menos de un 15% de su frente.	No	0	No	0
Propuesta, se elimina restricción en ZCH A7 y se mantiene en SE A5		3		1

Cuadro N° 17: Casa Rivas. Coherencia en la Restricción

MH 42 Casa Rivas	ZONA A / SE A5	
	Parámetro	Cumple/No cumple
El predio MH alberga una construcción de altura superior al MH.	Si	1
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	No	0
Los predios desvinculados son colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica.	Si	1
Los predios que enfrentan al MH, comparten menos de un 15% de su frente.	Si, 13%	1
Propuesta, se elimina restricción valor igual a 4		4

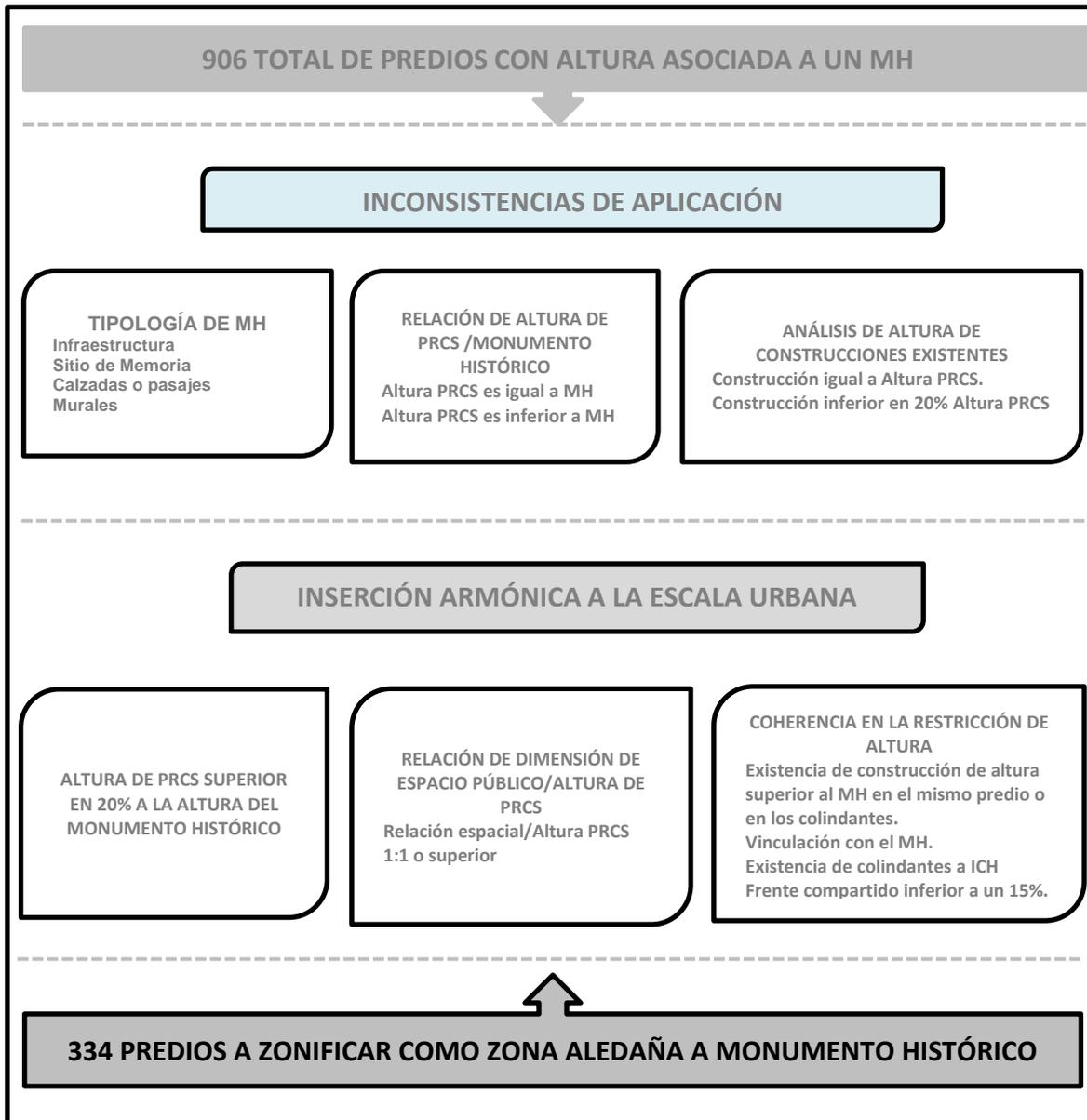
Cuadro N° 18: Iglesia San Lázaro. Coherencia en la Restricción

MH 55 Iglesia San Lázaro	ZONA B / ZCH B7	
	Parámetro	Cumple/No cumple
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.	Si	1
Los predios que enfrentan al MH, comparten menos de un 15% de su frente.	No	0
Propuesta, se elimina restricción valor igual a 3		3

Cuadro N° 19: Pabellón Valentín Errázuriz y otros pabellones del Hospital San Borja Arriarán. Coherencia en la Restricción

MH 72 Pabellón Valentín Errázuriz y otros pabellones del Hospital San Borja Arriarán	ZCH E8 SE E10c	
	Parámetro	Cumple/No cumple
El predio MH alberga una construcción de altura superior al MH.	Si	1
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.	No	0
Propuesta, se elimina restricción valor igual a 3		3

Figura N° 7: Síntesis de la aplicación de variables para zonificar adecuadamente la restricción de altura asociada a un Monumento Histórico



9.3 Propuesta de zonificación a predio que contiene un Monumento Histórico

En el análisis desarrollado, se detectó que existen Monumentos Históricos que no abarcan la totalidad de los predios en los que se emplazan, y hoy están graficados con la zona o sector del Plan Regulador Comunal de Santiago. Esta situación, genera una inconsecuencia al proponer una zonificación para los predios aledaños a monumentos históricos, en donde se debe mantener la altura de dichos inmuebles, por esta razón se incorpora la Zona Monumento Histórico (ZMH), que corresponde a la superficie de un predio que no ha sido declarada como Monumento Histórico, pero contiene uno. Esta zona será graficada en el plano de Zonificación Especial del Plan Regulador Comunal de Santiago, y se aplicaran en ella las normas indicadas en la Ordenanza Local para Monumentos Históricos.

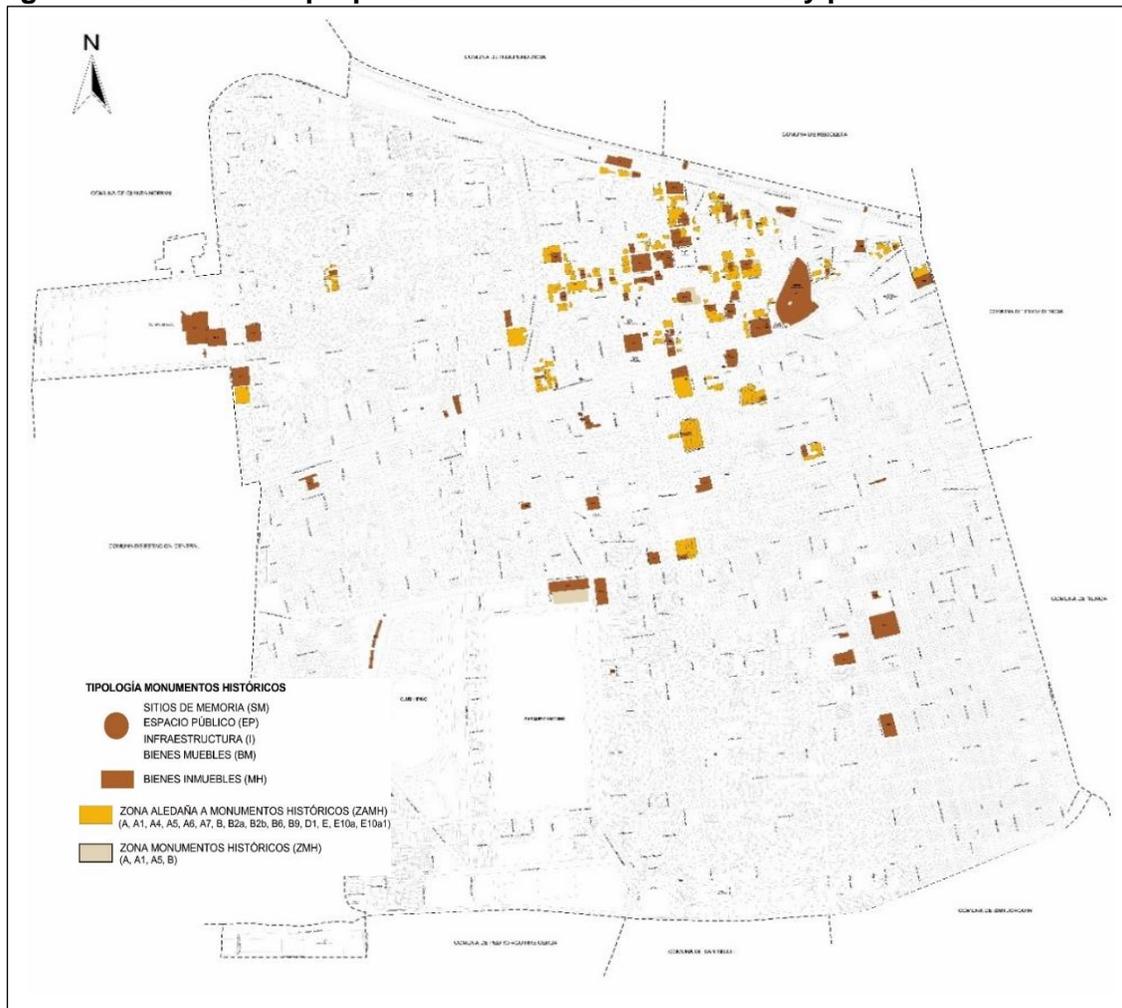
9.4 Propuesta de zonificación de predios Aledaños a Monumento Histórico

La propuesta de zonificación será incorporada en el plano de Zonificación Especial del Plan Regulador Comunal de Santiago y a estos predios les corresponderá las normas de subdivisión y edificación de las zonas o sectores en las que se emplazan, salvo lo referente a la Altura máxima de edificación, la que corresponderá a la altura del Monumento Histórico (MH). En caso de estar condicionado a más de un MH, la altura será la correspondiente al Monumento Histórico de mayor altura.

En el listado de Monumentos Históricos de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, estarán indicadas las alturas, como también los MH que generan restricción.

El análisis de cada Monumento Histórico y los predios que se emplazan en la misma manzana y/o que lo enfrentan total o parcialmente, la propuesta de zonificación como Zona Monumento Histórico y Zona Aledaña a Monumento Histórico, como el listado actualizado de Monumentos Históricos bienes inmuebles, se encuentran en el Anexo A de la presente Memoria Explicativa.

Figura N° 8: Situación propuesta. Monumentos Históricos y predios aledaños



10. CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL ASOCIADA A INMUEBLES PATRIMONIALES

Antecedentes

Dentro de los motivos de las presentes modificaciones a la zonificación del PRCS, contenidas en el presente capítulo, está el desfase de la base catastral o predial. Dicha base, cuya tuición se encuentra en manos de la Subdirección de Documentación Técnica de la Dirección de Obras Municipales, posee una naturaleza dinámica, que se ve modificada diariamente por correcciones de límites prediales, fusiones o subdivisiones, por lo que técnicamente resulta altamente probable la ocurrencia de desfases gráficos en la división predial del catastro municipal producidos por el tiempo transcurrido entre la modificación oficial de la plancheta catastral que se encuentra en formato papel y el traspaso de estos cambios al catastro digital, el cual es la base para la confección del instrumento de planificación territorial.

De esta misma forma al momento de remitirse el expediente de una modificación al Plan Regulador Comunal a la Seremi Minvu para su informe técnico se pueden producir desfases y errores en la zonificación que se aprueba, la cual es elaborada en base a una cartografía actualizada con anterioridad a la fecha de la entrada en vigencia del proyecto.

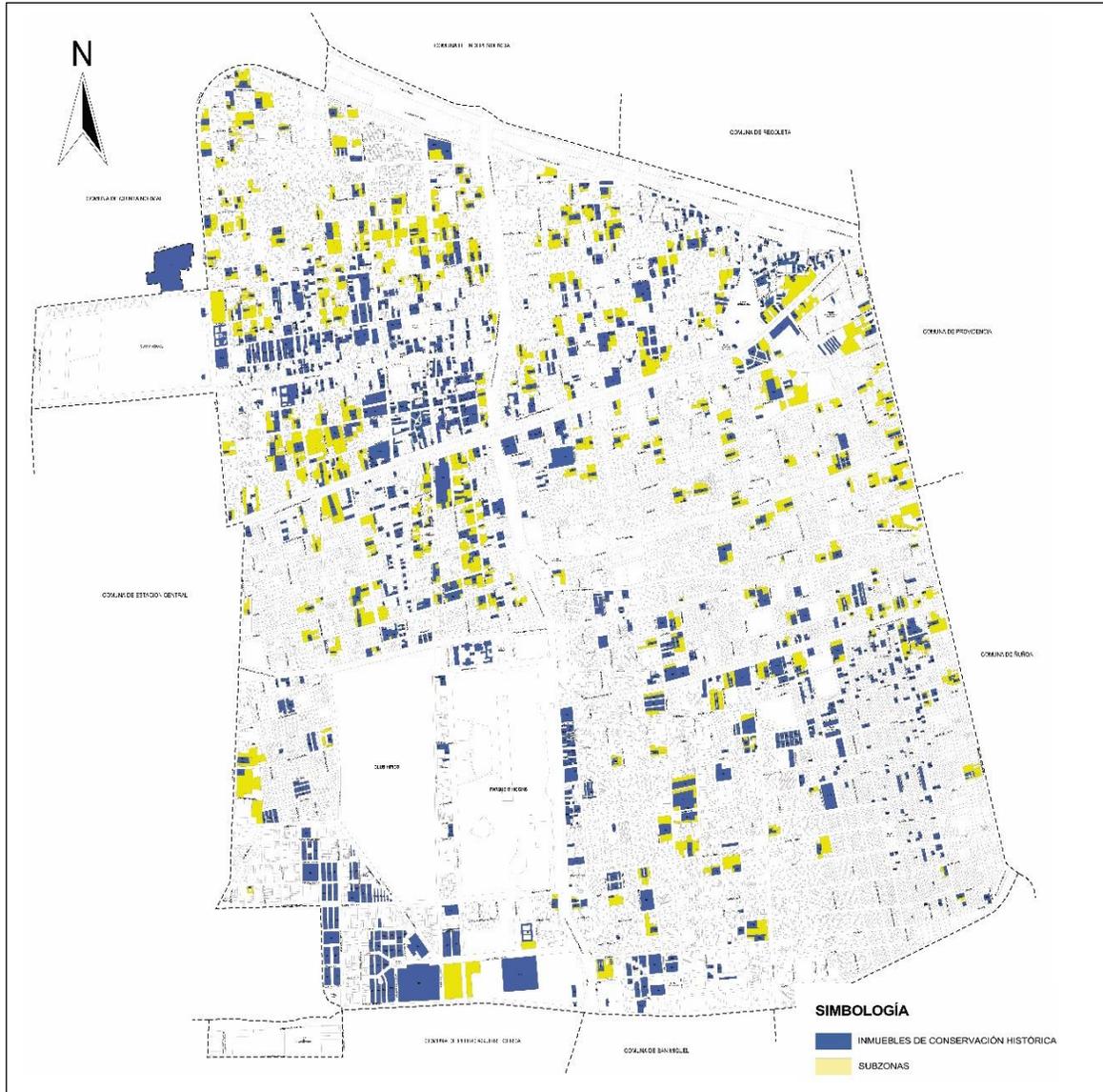
Adicionalmente se ha identificado un vacío legal en el procedimiento de fusiones prediales regulado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 3.1.3. Dicho procedimiento indica que una vez aprobado el trámite municipal de fusión predial se debe perfeccionar inscribiéndose en el Conservador de Bienes Raíces, trámite que debe ser realizado por el particular interesado, situación que de no acontecer deja a la fusión en condición de ser revertida a través del procedimiento de rectificación de planchetas, que es realizado por el Departamento de Documentación Técnica de la DOM a solicitud de los interesados. Al momento de aprobarse una fusión predial en la DOM, debido a que no existe la obligación legal de condicionar la modificación de las planchetas catastrales a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, el municipio traspassa la fusión aprobada a la base catastral en forma inmediata. La norma general no establece en que momento del trámite municipal, las fusiones prediales pasan a formar parte oficial del catastro municipal. Por otro lado se debe tener presente que las planchetas catastrales de la Dirección de Obras Municipales constituyen un elemento referencial, ya que los deslindes de las propiedades quedan sujetos a la acreditación que establezcan los documentos legales correspondientes que se encuentren inscritos en el Conservador de Bienes Raíces como son escrituras, planos de loteos u otros.

Derivado de las situaciones descritas en la base catastral, la cual se utiliza como base para la definición de las distintas zonas del Plan Regulador Comunal, se han identificado inconsistencias en la zonificación del instrumento de planificación territorial. Similar situación afecta a Inmuebles de Conservación Histórica que han quedado mal emplazados, ocupando predios mayores a los que legalmente corresponden a la propiedad.

Con fecha 31 de mayo de 2018, fue publicada en el Diario Oficial la modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago denominada "Ajuste de texto de la Ordenanza Local y asignación de normas urbanísticas a predio municipal", como parte de este proyecto y derivado de observaciones realizadas por la Seremi Minvu dentro del proceso de revisión, fue reemplazado el Plano PRCS 02F, por el nuevo plano PRS 02G de Zonificación Especial. Sin modificar el contenido de la normativa que se encontraba vigente en el artículo 27 de la O.L., al momento de realizar dicha modificación, el reemplazo de este plano constituyó sólo

una modificación formal. En el nuevo Plano PRS 02G se realizó la representación gráfica de los predios colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica, a los que se les incorporó en Subzonas para las cuales se mantuvieron las restricciones vigentes en función de la altura de los Inmuebles de Conservación Histórica con el cual comparten deslinde.

Figura N° 9: Subzonas R vigentes



Dada la identificación de desfases en la actualización de la trama predial, así como la existencia de fusiones prediales que fueron retrotraídas por los interesados, se han detectado errores en la zonificación asociadas a estas Subzonas R, las cuales han sido expuestas por la comunidad en al menos 3 situaciones, en que se registran predios mal zonificados que no se ajustan al espíritu original de la norma, la cual consideraba solo los predios que comparten deslinde con un Inmueble de Conservación Histórica.

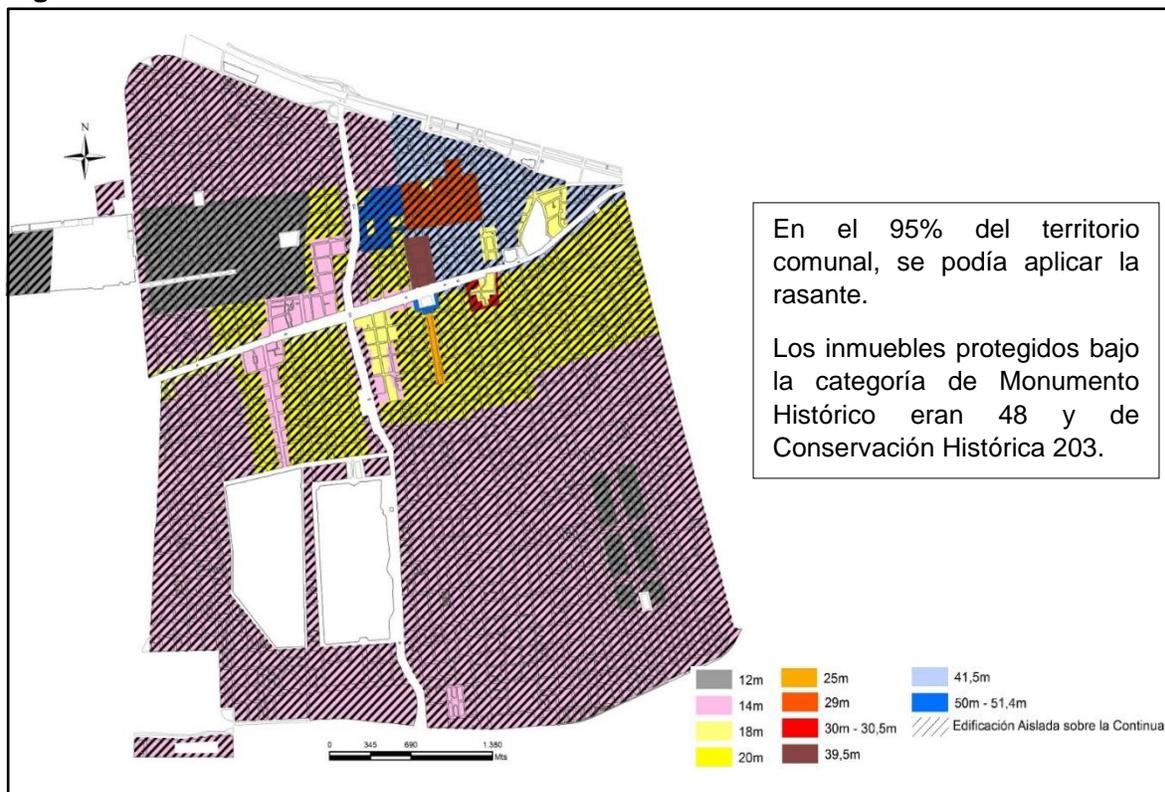
Tal como fuera aprobado en los términos del anteproyecto, la presente modificación al PRCS incluye otras modificaciones a la zonificación especial vigente asociada a la

protección de los Monumentos Históricos, a la zonificación de Subzonas R y al resguardo de Inmuebles de Conservación Histórica, por lo que se debe realizar una revisión incorporando protección o eliminando restricciones cuando estás ya no son necesarias.

10.1 Subzonas R, origen de la protección

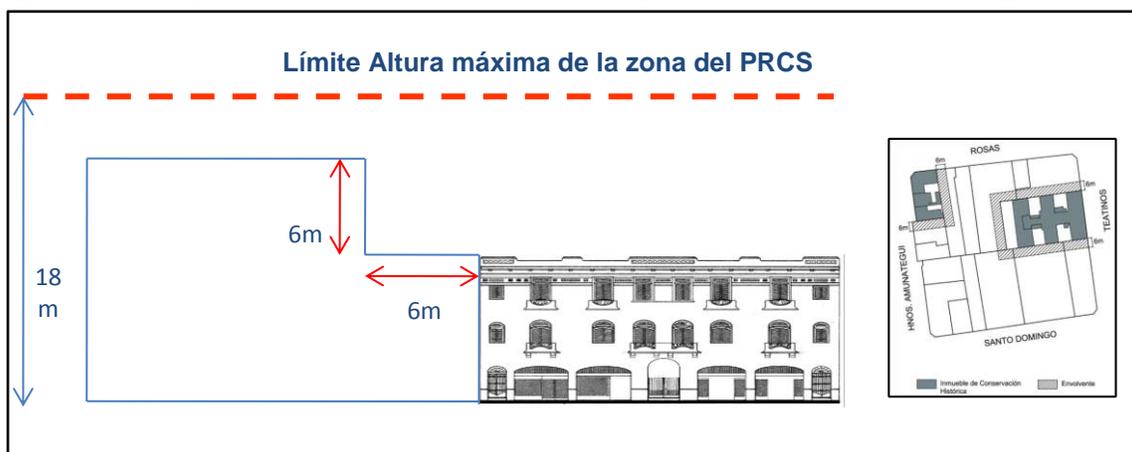
Antes de entrar en los criterios utilizados en este análisis, es necesario recordar el origen de la protección normativa para los predios colindantes o que comparten deslinde con un ICH. En reemplazo del artículo 19, el primer artículo que regulaba la protección del patrimonio en la comuna y que formó parte del PRCS de 1990; en el año 2003 se estableció el nuevo artículo 27 que definió una franja de 6 metros de profundidad en los predios colindantes a un ICH y entorno a estos, en la cual se debía mantener la misma altura del inmueble patrimonial, pudiendo en el resto del predio colindante, aumentar sólo 6m, por sobre la altura del inmueble.

Figura N° 10: Situación Normativa PRCS 1990



Con esta restricción se buscaba generar una envolvente de protección en torno al inmueble patrimonial, resguardando sus condiciones de asolamiento y habitabilidad, en un contexto normativo en que, a excepción de las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica, en la mayoría de las zonas del Plan Regulador, se contemplaba el uso de rasante, 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.

Figura N° 11: Aplicación restricción de altura a predio colindante a ICH vigente



Luego de 17 años de aplicación de la restricción de alturas a predios que comparten deslinde con un ICH, se han podido identificar una serie de inconsistencias y problemáticas asociadas a la aplicación de esta normativa, las cuales se evidenciaron principalmente luego de la incorporación de las Subzonas R en el Plano PRS - 02, las que corresponden a la expresión gráfica y como zonificación de lo que hasta el año 2018, señalaba en prosa el texto del artículo 27, lo cual rigidizó la aplicación de la norma. La incorporación de las Subzonas R, impidió la redefinición de los predios colindantes a Inmuebles de Conservación afectados por la restricción de altura, lo cual es identificado como un factor positivo para el resguardo de los ICH, pero que en caso de existir desfases o errores en la trama predial, pasa a constituir una inconsistencia en la aplicación de esta normativa de protección, la cual en esencia, sólo debe ser aplicada a los predios que compartan deslinde con un inmueble patrimonial.

Otra de las inconsistencias que se ha identificado es la existencia de Subzonas R en zonas del PRCS donde la altura máxima de edificación normada, es similar o menor a la altura de los inmuebles de Conservación Histórica. Esta restricción que resulta innecesaria y constituye una limitante adicional a los predios, se produce dado que en su origen la restricción de altura a predios colindantes fue aplicada de manera genérica, no considerando la altura normada para las zonas del PRCS, lo que tampoco fue modificado cuando fueron implementadas disminuciones en las alturas máximas de edificación. En la situación inversa se presentan inmuebles de conservación que, por estar emplazados en Zonas Típicas, en las cuales se exceptuó la aplicación de esta restricción de altura en el año 2003, no poseen predios colindantes situados en Subzonas R, a pesar de que se ubican en zonas del PRCS en que la altura máxima de edificación normada es muy superior a la que poseen los inmuebles patrimoniales.

Esta situación se origina en la excepción genérica que establecía el artículo 27, el cual señalaba que la restricción de altura para predios colindantes no sería aplicable a predios situados en Zonas Típicas, a esto se debe agregar que ellas son declaradas por el Consejo de Monumentos Nacionales, no han considerado en la determinación de sus límites las normas urbanísticas vigentes en el PRCS. Es el caso por ejemplo del ICH 985 (S17N Mz76), que posee 1 piso de altura (aprox. 5m), emplazado en Zona Típica Barrio Matta Sur y en el Sector de Renovación B15, Subsector B15a, cuya altura máxima de edificación puede alcanzar los 40.5m o 16 pisos.

Siguiendo con las inconsistencias normativas se han identificado predios pertenecientes según el PRS-02 a Subzonas R, pero que poseen alturas edificadas iguales o mayores a las permitidas por el PRCS, esta situación se observa debido una vez más a que la

aplicación de la restricción de altura a predios colindantes, fue establecida de manera genérica, sin considerar que muchos de los predios afectados ya albergaban construcciones en altura, estaban en procesos de construcción o contaban con permisos de edificación o anteproyectos aprobados y vigentes y que fueron construidos bajo normativas anteriores a la restricción de predios colindantes.

Por último se presenta quizás la principal problemática asociada a esta normativa, derivada del diseño resultante en fachadas que colindan con un inmueble patrimonial. Si bien se ha conseguido el objetivo de mantener las condiciones de iluminación y asoleamiento 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.

10.2 Nuevos requisitos para la Subzonas R

Con el objetivo de dar solución a las situaciones descritas, la propuesta considera, respecto de las Subzonas R, la definición de nuevos requisitos para que un predio pertenezca a ellas. No todos los predios que comparten deslinde con un ICH pertenecerán a Subzonas, solo por ostentar dicha condición, se considerará además:

- La altura del inmueble de Conservación Histórica y la proporción de ésta en relación con altura de máxima de edificación establecida para la zona por el PRCS.

Siendo así un predio pertenecerá a Subzona R, cuando al sumar 6 metros a la altura del inmueble de Conservación Histórica se obtiene un valor inferior al 80% de la altura normada por el PRCS para la zona en que se emplaza dicho inmueble patrimonial.

- En segundo lugar se considerará el nivel de materialización de la normativa establecida por el PRCS en el predio colindante a ICH.

De acuerdo a esto, no pertenecerán a SubzonaR, todos aquellos predios que ya superaron o poseen la altura máxima o aquellos que albergan volúmenes cuya altura es más del 80% de la altura de la zona del PRCS en q se emplazan.

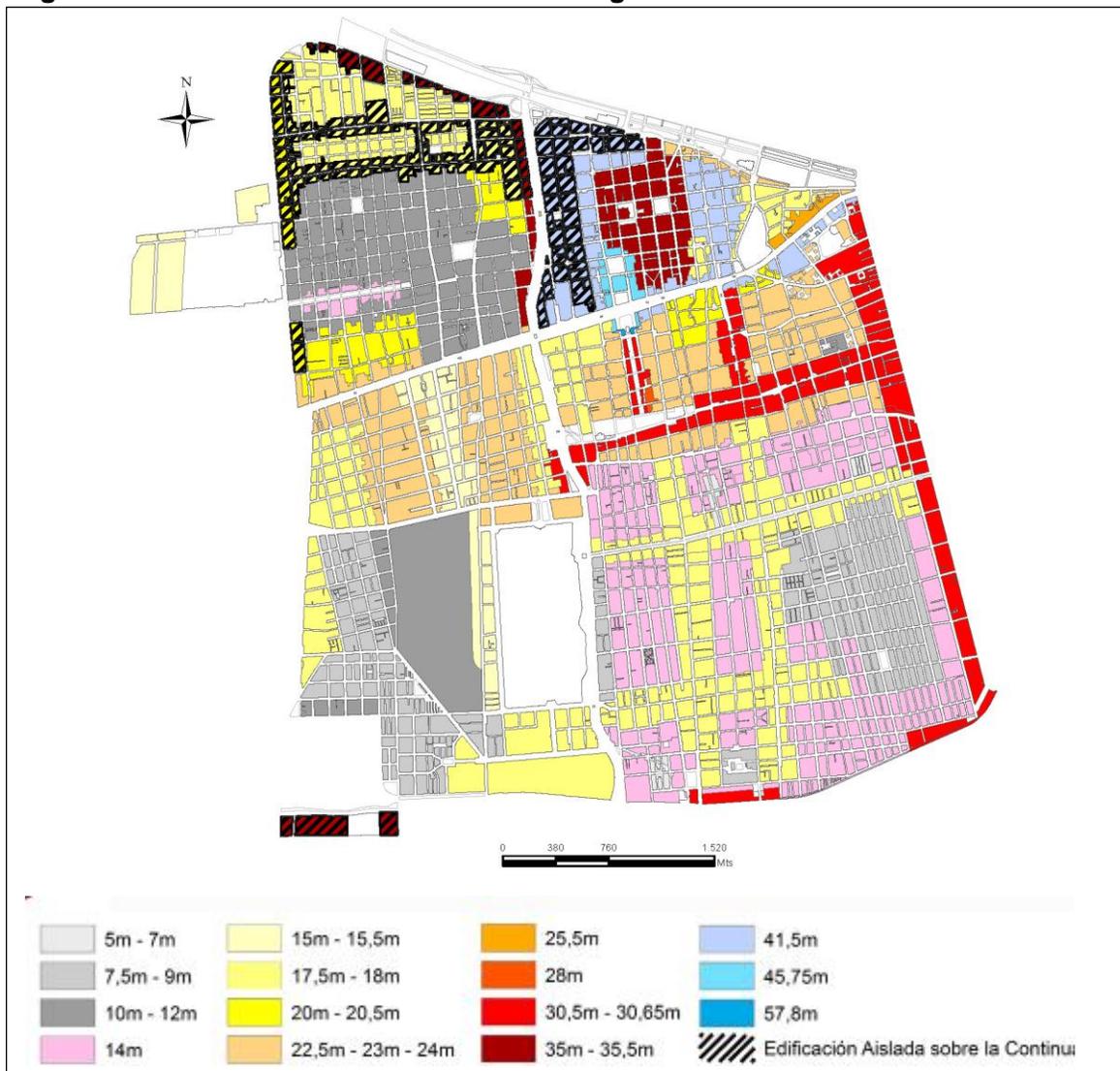
- En el caso de macropredios que alberguen Inmueble de Conservación Histórica, no se generará restricción a predios colindantes.

A excepción de los casos en que la ubicación del volumen patrimonial dentro del macro predio, requiera restringir la altura máxima de edificación en el predio vecino; ello considerando siempre la proporción entre la altura máxima edificable en el predio colindante y la del inmueble patrimonial, tal como se señala en el punto precedente.

10.3 Una nueva restricción de altura en predios emplazados en Subzona R

Descritos los criterios que serán considerados en la definición de los predios que pertenecerán a la Subzona R, en segundo lugar la propuesta contempla una modificación en la forma en que se aplica esta restricción de altura. Esta nueva forma, atiende fundamentalmente a la nueva realidad normativa vigente en la comuna, la cual considera la posibilidad de utilizar rasante en sólo un 5% de su superficie, donde las alturas máximas de edificación han sido sostenidamente disminuidas en todo el territorio y considerando que a la fecha se encuentran vigentes 93 MH y 1.355 inmuebles en la categoría de Inmueble de Conservación Histórica.

Figura N° 12: Alturas máximas. Normativa vigente



En primer lugar la propuesta contempla que los nuevos proyectos que se emplacen en Subzona R podrán alcanzar la altura máxima de edificación normada para la zona o sector en que se emplazan, sin considerar la aplicación de edificación aislada sobre la continua, que pudiera estar permitida en dichos sectores del PRCS. Para alcanzar esta altura máxima, los nuevos volúmenes deberán quedar inscritos dentro de una rasante de 60°, la cual deberá ser proyectada a partir de la altura del ICH y en el deslinde común con este.

No obstante a la obligatoriedad de dar cumplimiento a la rasante de 60°, se deberá mantener en el contorno del ICH en una franja de 6m de profundidad en la cual no se podrá superar la altura del ICH.

En situaciones en que un predio quede condicionado a la altura de más de un ICH, se deberá respetar la altura de ambos, en la franja que corresponda debiendo priorizar el cumplimiento de la restricción asociada al ICH más bajo, con el cual comparte frente en la fachada principal. De existir adicionalmente ICH posteriores se deberá en relación a estos, dar igualmente cumplimiento a la franja de 6m, pudiendo en el resto del predio construir

hasta alcanzar la altura máxima de edificación de la zona o sector, sin la aplicación de edificación aislada sobre la continua.

Para asegurar el desarrollo armónico de las fachadas, los nuevos proyectos que al dejar la franja de 6 metros de profundidad ocupen más del 50% de su frente predial o profundidad, deberá mantener la altura del ICH en la totalidad del predio emplazado en la Subzona R.

En el caso de subzonas en que se establezca sistema de agrupamiento aislado, la nueva edificación se deberá distanciar 6m del Inmueble de Conservación Histórica con el que comparte deslinde, pudiendo en el resto del predio alcanzar la altura máxima de edificación de la zona o sector. Para poder alcanzar esta altura, en el deslinde común y a la altura del ICH se proyectará una rasante de 60°, el volumen resultante deberá quedar inscrito en la rasante y en ningún caso superar la altura máxima. En el resto de los deslindes deberá respetar el distanciamiento señalado en la zona o sector.

Esta norma se incorpora en el Artículo 27, que pasa a denominarse 21 por la eliminación de otros artículos mencionados en los puntos anteriores de esta memoria explicativa.

Figura N° 13: Normas de Edificación y Esquema Altura Subzona AR

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		ESQUEMA
Superficie subdivisión predial mínima (m2)	150	
Coefficiente de ocupación del suelo	0,7	
Coefficiente de ocupación pisos superiores	0,7	
Coefficiente de constructibilidad	6,23	
Sistema de agrupamiento	Continuo	
Altura máxima de edificación continua (m)	41,5m y lo indicado en el Artículo 21 letra e.1.) de la presente Ordenanza.	
Rasante	----	
Retranqueo (m)	----	

Figura N° 14: Normas de Edificación y Esquema Altura Subzona A1R

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		ESQUEMA
Superficie subdivisión predial mínima (m2)	150	
Coefficiente de ocupación del suelo	0,7	
Coefficiente de ocupación pisos superiores	0,7	
Coefficiente de constructibilidad	4,84	
Sistema de agrupamiento	Continuo	
Altura máxima de edificación (m)	35,5m y lo indicado en el Artículo 21 letra e.1.) de la presente Ordenanza.	

En el Anexo B de esta Memoria Explicativa se presenta en detalle la forma en que para cada Inmueble de Conservación Histórica vigente en la comuna se ha resuelto su

protección, basados en los criterios señalados y en el levantamiento realizado en terreno durante el segundo semestre del año 2019 y el primero de 2020.

10.4 Nueva Zona Inmueble de Conservación Histórica (ZICH)

El Plan Regulador Comunal de Santiago, cuenta en su Ordenanza Local con el artículo 27, en el cual se establecen las normas generales para Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, Monumentos Históricos y Zonas Típicas. En su inciso tercero, dicho artículo señala que las normas establecidas en él serán aplicables no sólo para los volúmenes patrimoniales, sino que a los predios que los contienen. A pesar de lo señalado en este artículo, la Seremi Minvu a través del Ord. N° 1976 de 23.04.2019, ha interpretado que lo establecido 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, siendo aplicable en el resto de los predios que albergan un ICH la norma genérica establecida para la Zona o Sector en que se emplaza. Esta nueva interpretación ha provocado una grave inconsistencia en términos normativos, ello debido a que dentro del predio que alberga un ICH existiría una norma más permisiva que la registrada para predios colindantes a estos ICH y que se sitúan en la Subzona R.

Es el caso por ejemplo de la situación normativa en el predio que alberga el ICH 067, el cual con dos pisos de altura y aproximadamente 12m, abarca poco menos del 50% del predio situado en Bombero Augusto Salas 1418-1432, Hermanos Amunátegui 122-144 y Moneda 1419 al 1435, mientras el resto, se emplaza en la Zona A del PRCS, donde es posible alcanzar 41.5m de altura máxima.

Dada esta situación, a fin de establecer de manera específica para los predios que albergan un ICH, normas urbanísticas acordes con la protección del patrimonio, en la presente modificación al PRCS se incorpora la nueva zona denominada Zona Inmueble de Conservación (ZICH) para la que se establecen nuevas condiciones de edificación.

Es necesario establecer que no a todos los predios que albergan un ICH se les asigna la nueva zona ZICH, esto debido a que al igual que en el caso de las Subzonas R, se establecieron excepciones considerando, el nivel de materialización de la normativa vigente dentro del predio, la altura del ICH, versus la altura de la zona en que éste se emplaza y por último la naturaleza del volumen protegido, si corresponde o no a un volumen habitable o a un vestigio de éste y su relación con el resto del predio. Como ejemplo se presenta la situación del ICH 908, corresponde a los accesos de la Vega Poniente. En este caso se mantiene el resto del predio que alberga los volúmenes protegidos, en el Sector Especial D6, dado que éstos, no constituyen un volumen habitable. También es posible destacar la situación del predio que alberga el ICH 108, el cual se emplaza ocupando menos del 50% del predio situado en "General José Miguel Carrera 110 al 152", mientras el resto del predio alberga una edificación que ya posee la altura del PRCS señalada para la Zona B.

10.5 Normativa Propuesta Zona Inmueble de Conservación Histórica (ZICH)

En el nuevo Plano PRS - 02I, la zona ZICH corresponderá a los predios que contienen un Inmueble de Conservación Histórica y serán exclusivamente aplicable a aquellos predios señalados en el Plano de Zonificación Especial. Para estos predios, la propuesta contempla que la altura máxima de edificación, será la establecida para cada zona o sector en la que se emplaza, sin la aplicación de la edificación aislada sobre la continua.

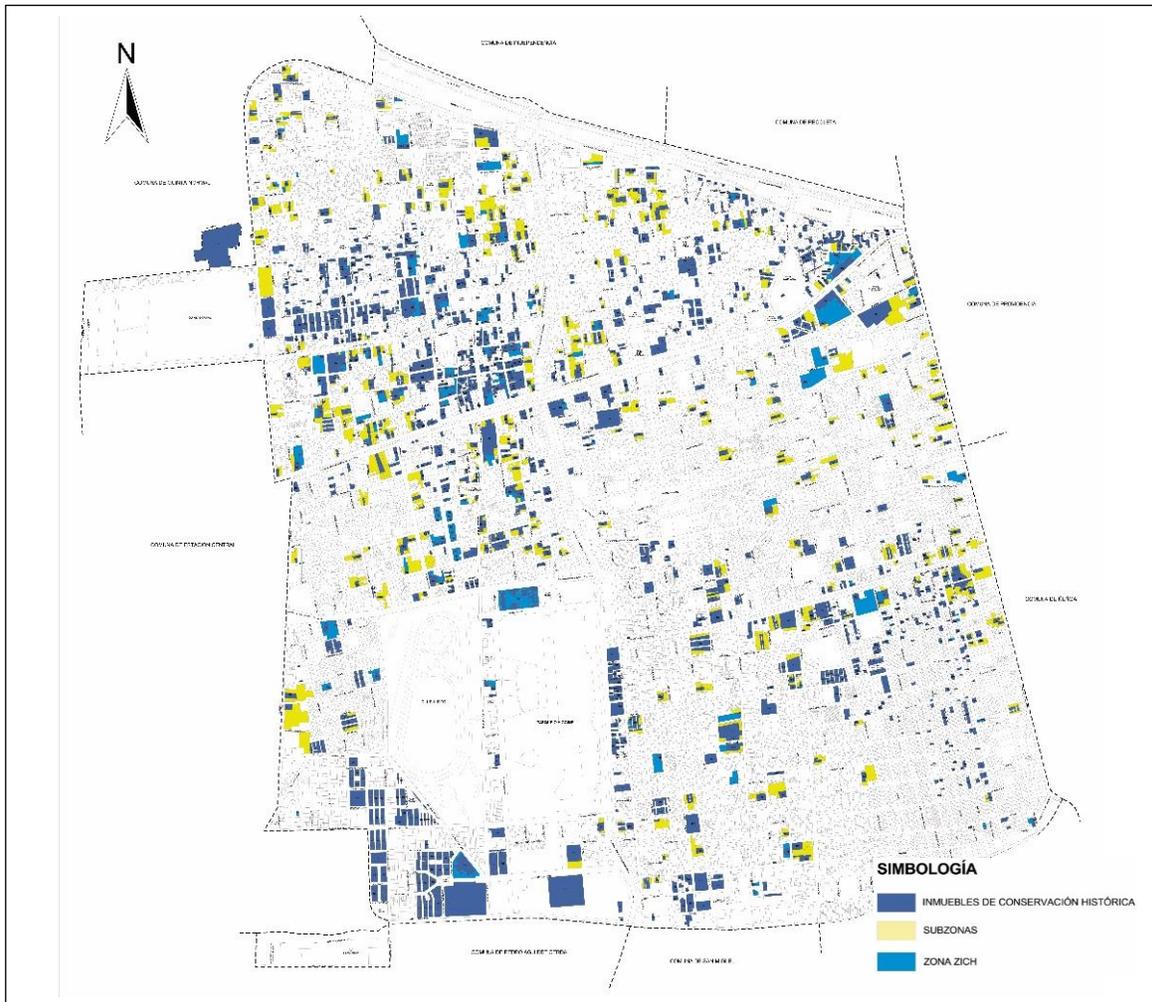
Al igual que en las Subzonas R, esta altura se podrá alcanzar sólo proyectando en el límite exterior del volumen protegido y en todo el contorno del inmueble, una rasante de 60° la

que se aplicará a partir de la altura la señalada en la Ficha de Valoración para ICH y dentro de la cual deberá quedar inscrito el volumen resultante. Adicionalmente a la aplicación de rasante, en una franja de 6m de profundidad situada en el contorno del ICH (medidos a partir del límite exterior del volumen protegido) se podrá alcanzar como máximo la altura del Inmueble de Conservación Histórica.

Las ampliaciones o nuevas edificaciones en predios que albergan un ICH, no se admitirán en el frontis de la propiedad, ni tampoco sobre cubiertas, terrazas, voladizos y balcones de éstos, debiendo el antejardín, si lo hubiere, conservar el carácter de tal.

Para los predios que albergan un ICH, regirá el sistema de agrupamiento del ICH, de acuerdo a eso, las ampliaciones que se realicen en aquellos con sistema de agrupamiento pareado, ellas deberán emplazarse de tal forma que dejen libres dos fachadas y tres en el caso de los predios en que rija el sistema de agrupamiento aislado.

Figura N° 15: Situación propuesta. Inmuebles de Conservación Histórica protección asociada



11. MODIFICACIONES ASOCIADAS A INMUEBLES PATRIMONIALES

11.1 Inmuebles demolidos

En la presente modificación al PRCS, son eliminados los siguientes ICH, los detalles de los cambios de la zonificación especial, asociada a la eliminación de estos inmuebles se presenta en el Anexo B de la Memoria Explicativa.

ICH 237: Declarado mediante Decreto. Secc. 2da N°7 de fecha 15.01.03, el cual fue publicado en el Diario Oficial el 30 de enero del mismo año. Este edificio emplazado en Matucana 841 – 861, es identificado en el PRCS como “Cité edificio simple Matucana 1”. Con fecha 01 de julio de 2009, mediante ORD. 2679 la Seremi Minvu autorizó la demolición de este inmueble, atendiendo los argumentos señalados por el Sr. Marcelo Meniconi quien expuso las precarias condiciones de su estructura y el eminente peligro de derrumbe de sus fachadas. Según lo anterior la Dirección de Obras Municipales procedió con fecha 09 de agosto de 2010 a otorgar el Permiso de Edificación N° 14.605 el cual consideró la demolición total del ICH y la construcción de un volumen de 984,26 m2 en dos niveles. Dado que el ICH 237 fue demolido con la autorización de la Seremi Minvu, en razón de las malas condiciones estructurales y su eminente peligro de derrumbe, en la presente modificación al PRCS se elimina del listado de ICH de la Ordenanza Local y el Plano PRS 02.

ICH 310: Emplazado en Catedral 3163 es denominado en el PRCS como “Edificio Colonial con resaltamiento de vanos 1”, fue declarado mediante Decc. Secc. 2da N°7 de fecha 15.01.03, el cual fue publicado en el Diario Oficial el 30 de enero del mismo año. Con fecha 27 de febrero de 2014, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante ORD 819 autorizó la demolición de este edificio acogiendo los argumentos presentados por el Sr. Jaime Mallea Illaseca, quien solicitó la autorización para la demolición total del inmueble debido al estado de deterioro y daños estructurales que este presentaba. De acuerdo a esto, la Dirección de Obras Municipales otorgó el Permiso de Edificación N° 15925 de fecha 09 de noviembre del año 2015, que incluyó la demolición total del inmueble y la construcción de 7.210 m2 en 5 pisos de altura más 1 subterráneo. Dado que el ICH 310 fue demolido con la autorización de la Seremi Minvu, en razón de las malas condiciones estructurales y su eminente peligro de derrumbe, se debe eliminar del listado de ICH de la Ordenanza Local y del Plano PRS 02.

ICH 371: Denominado “Edificio con Frontón Lateral”, emplazado en “Catedral 2660”, fue declarado por decreto Secc. 2da N°7 del 15.01.03, el cual fue publicado en el D.O. el 30.01.2003. A través del Decreto Secc. 2da N°908 del 21 de junio de 2007, haciendo uso de las atribuciones del Director de Obras Municipales, emanadas del artículo 148 de la LGUC, fue decretada la demolición total de este inmueble, por encontrarse en considerable estado de deterioro y con peligro de derrumbe. De acuerdo a esto sólo cabe la eliminación del listado de ICH de la Ordenanza Local y del Plano PRS 02.

11.2 Eliminación de ICH Cite San Francisco

En el marco del proceso de participación ciudadana de la etapa de Imagen Objetivo de la presente modificación al PRCS, fue recepcionada la observación realizada por la Señora María Emilia Aliste, en representación de la comunidad Cité 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. De acuerdo a esta modificación las propiedades ubicadas en San Francisco 364 al 368 incluidos lotes 1 al 20

pasan a emplazarse en Zona B del PRCS y es eliminado del listado de ICH de la Ordenanza Local como del plano PRS 02.

11.3 Inmuebles que pasaron a ser Monumentos Históricos

La declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico corresponde a la máxima distinción patrimonial de la que puede ser objeto una edificación. A partir de dicha declaratoria, las construcciones quedan bajo el control y la supervigilancia del Consejo de Monumentos Nacionales y todo trabajo de conservación, reparación o restauración de ellos, estará sujeto a su autorización previa de éste organismo.

Por otro lado según la definición establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2, los Inmuebles de Conservación Histórica serán los individualizados como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenten con declaratoria de Monumento Nacional. De esta forma se impide que edificios posean ambas protecciones de manera simultánea.

Los inmuebles a los que se les suprime la categoría de Inmueble de Conservación Histórica son los siguientes:

El **Inmueble de Conservación Histórica N° 82**, denominado “Banco Hipotecario de Fomento Nacional”, por su uso original hoy alberga el Tribunal Constitucional y fue declarado como tal por Resolución N° 26 de 07 de diciembre de 1989 la que fue publicada en el Diario oficial el 27 de enero de 1990.

Con fecha 11 de enero de 2019, este edificio fue protegido por el Consejo de Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico, atendiendo la solicitud hecha por Don Hernán Rodríguez Villegas, en la que se destacan los múltiples valores del edificio obra del renombrado arquitecto chileno Ricardo Larraín Bravo, el cual fue construido entre 1915 y 1920.

De esta forma y según los antecedentes señalados, en la presente modificación es eliminado de la condición de ICH la propiedad ubicada en Huérfanos 1234, eliminándolo del listado de ICH y en el plano PRS 02, en el mismo acto se actualiza el listado de Monumento Histórico de texto de la Ordenanza Local y pasa a ser graficado como Monumento Histórico con el número “MH 75” en el Plano PRS 02.

El **Inmueble de Conservación Histórica 709**, denominado “Edificio Tucapel Jiménez”, emplazado en Alameda Lib. Bdo. O’Higgins 1603 y Tucapel Jiménez 6, fue declarado mediante Decreto Secc.2da N° 900, publicado en el D.O. el 31 de mayo de 2008.

Con fecha 01.12.2016, este edificio fue declarado por el Consejo de Monumentos Nacionales como Monumento Histórico, denominándolo Sede Social de la Agrupación Nacional de Empleados Fiscales (ANEF), bajo el D .N° 346 del 0.1.12.2016. La distinción con esta categoría patrimonial, estuvo basada en la connotación histórica del edificio por ser testimonio material del desarrollo de la Agrupación Nacional de Empleados Fiscales, y de su actividad social, sindical, cultural y política. En segundo lugar fue considerado el valor arquitectónico de este edificio de tipología ecléctica con elementos neoclásicos en su conformación de fachada y en su ornamentación interior, que lo hacen ser un exponente destacado de la obra de Carlos Swinburn Izquierdo, arquitecto proyectista.

Dada la existencia de dos categorías de protección patrimonial, en la presente modificación al PRCS es eliminado el ICH 709, el cual pasa a incorporarse oficialmente al texto de la Ordenanza Local y al Plano PRS 02, como “MH 81”.

El Inmueble de Conservación Histórica 70, denominado Iglesia San Antonio de Padua y Conjuntos aledaños, emplazado en Pedro Lagos 508 al 548, Carmen 1503 al 1587, Maule 513 al 545 y Santiago Concha 1518 al 1598, fue declarado por Res. N° 26 de 07.12.89, la cual fue publicada en el D.O. el 27. 01. 90. Posteriormente a través del Decreto Secc 2da N°4 de 03.01.14 D.O. 14.01.2014 fueron ampliados sus límites abarcando toda la manzana, limitada por las calles Pedro Lagos, Carmen, Maule y Santiago Concha.

Con fecha 06 de abril 2019, este edificio fue protegido por el Consejo de Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico, atendiendo a la importancia histórica del Patronato de San Antonio de Padua para la comunidad, que constituye un ícono arquitectónico del barrio, cuyo templo fue diseñado por el francés Emilio Doyère, reconocido entre otras obras por los Tribunales de Justicia.

De esta forma y según los antecedentes señalados, en la presente modificación es eliminado de la condición de ICH el inmueble, identificado en el Plano PRS 02 como ICH 70, el cual pasa a ser graficado como Monumento Histórico en el Plano PRS 02I, siendo identificado en el texto de la Ordenanza Local con el número “MH 88”.

11.4 Incorporación de nuevo ICH Conjunto Gabriela Mistral

Con fecha 15 de noviembre del año 2018 fue recepcionada la presentación hecha por el Presidente del Colegio de Arquitectos, el Señor Humberto Eliash Díaz, en conjunto con Miguel Lawner y Hugo Gaggero, ambos arquitectos del equipo de diseño del edificio UNCTAD III, nombre original del edificio que hoy se conoce como Centro Cultural Gabriela Mistral.

En esta presentación, a la cual adscriben 29 organizaciones ciudadanas y funcionales, se solicita la incorporación en la presente modificación al PRCS del Centro Cultural Gabriela Mistral como Inmueble de Conservación Histórica.

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 las condiciones urbanísticas de la ciudad de Santiago.

Antecedentes Históricos

Su importancia histórica radica no sólo por su uso original y su método constructivo “Modelo de Comité de Obra y empresa”, sino además por haber sido testigo de los cambios políticos que ha experimentado el país en su historia reciente. Construido en el año 1972 para albergar la Sede de la Conferencia UNCTAD III, paso posteriormente a ser el Centro Cultural Metropolitano Gabriela Mistral a cargo del Ministerio de Educación. Durante la Dictadura Militar el Edificio fue sede del Ministerio de Defensa y sede del poder ejecutivo, pasando a nombrarse Edificio Diego Portales. Con el retorno de la democracia en la Torre Villavicencio se mantuvo el Ministerio de Defensa y la placa fue utilizada nuevamente con fines culturales. A la fecha, luego del incendio que afectara la placa en el año 2006, ella se encuentra recientemente rehabilitada y ocupada por el centro Cultural Gabriela Mistral y la Torre Villavicencio se encuentra en estudios para su recuperación.

Importancia Urbana

Reconocido por ser un hito urbano, un espacio de encuentro para todas las edades, a diario en la sección de la placa GAM confluyen expresiones artísticas y culturales. Su principal característica es su funcionalidad versátil, la cual fue uno de los objetivos de diseño original, que se evidencia en la rotación de usos que ha albergado desde su inauguración, manteniendo su estructura intacta. En la actualidad sus espacios públicos actúan de

interconexión peatonal de los barrios Lastarria, San Borja y Forestal, que apoyan la ocupación ciudadana de los espacios.

Valor arquitectónico

El conjunto GAM fue planificado incluyendo el proyecto existente de una de las torres de la remodelación San Borja, la Torre Villavicencio que con 20m de ancho se contrapone formalmente con la placa horizontal de 20 m de alto, estableciendo una relación geométrica entre ambos volúmenes en los ejes X e Y. Su estilo arquitectónico se inscribe dentro del modernismo tardío con influencia de las escuelas Bauhaus y Hochschule.

La construcción de la placa estuvo marcada por el racionalismo que permitió la optimización de los recursos constructivos y de los tiempos de ejecución, la cual duró sólo 275 días gracias a trabajos durante las 24 horas del día. En ella se incorporó tecnología de punta como el uso de la informática en la modelación de los tiempos y procesos constructivos.

El diseño de la placa fue realizado en función de grandes columnas de hormigón armado que sostienen vigas de acero reticuladas en dirección N-S y bajo ellas el resto del edificio. La Torre Villavicencio fue construida utilizando fundaciones del edificio residencial y en su reacondicionamiento se incorporaron dos nuevos ascensores y fue modificada su distribución.

Cercano al 90% de los materiales utilizados fueron de origen nacional. Las vigas de acero corten fueron fabricadas especialmente por la CAP y el vidrio, madera y hormigón armado, también provino de empresas chilenas

De materialidad austera y líneas simples, numerosa ornamentación y obras de arte alhajaron el edificio, entre las que se cuenta tiradores de cobre para las puertas con repujados de puños apretados, las figuras humanas con vaciados de hormigón en la plaza interior, vitrales, mimbrerías y murales. El mobiliario fue diseñado especialmente para el edificio por la Oficina Técnica de la CORMU.

Con excepción de parte de la ornamentación, la cual fue sustraída durante el gobierno militar, todos los valores arquitectónicos prevalecen y se mantienen vigentes en la actualidad, su monumentalidad, otra de sus características, lo perfilan como uno de los principales referentes arquitectónicos de la ciudad de Santiago.





FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA		ASESORÍA URBANA 2020		Parte A	
ANTECEDENTES GENERALES					
NOMBRE:	Conjunto Gabriela Mistral	Plano de Ubicación 		FICHA N° 1385	
DIRECCIÓN:	Av. Libertador Bernardo O'Higgins 177 al 186, Alameda Ricardo Kozzowski 60 al 66, José Román Curíñez 39 al 276, José Victorino Latorre 117, Nmapu 16 al 52 y Wlloctencio 11 al 50.				
REGION:	XII				
TIPO:	Inmueble				
ARQUITECTO:	José Covadonga Uggé Lagarran, José Madrid, Juan Sotomayor y Sergio González				
AÑO CONSTRUCCIÓN:	1971 al 2010				
AÑO CONSTRUCCIÓN S.L.L.:					
N° PISOS:	5 y 23				
SUP. TERRENO (m2):	20158				
SUP. EDIFICADA (m2):					
DESTINO:	Cultural				
SECTOR CATASTRAL:	I				
MANZANA CATASTRAL:	9				
ROL:	7-133 y 7-1				
EXPROPIACIÓN:	No				
ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS					
ESTILO ARQUITECTÓNICO	Modernismo tardío con influencias europeas, norteamericanas y norteafricanas	COMPOSICIÓN DE FACIADA: Fachada integrada, simétrica y trabajada en dos planos.			
MATERIALIDAD PREDOMINANTE	Aluminio, vidrio, acero				
Sileta inmueble original		Fotografía de fachada		Detalle u otro	
Catastro 2019					

FICHAS DE INMUEBLES DE CONSERVACION HISTÓRICA		ASESORÍA URBANA 2020		FICHA N° 1385	
OTROS ANTECEDENTES TÉCNICOS					
DESTINO DEL INMUEBLE					
SUBSUELO ORIGINAL:	Cultura	PRIMER PISO ORIGINAL:	Cultura	PISOS SUPERIORES ORIGINALES:	
SUBSUELO ACTUAL:	Cultura	PRIMER PISO ACTUAL:	Cultura	PISOS SUPERIORES ACTUALES:	
TENENCIA			AFECCIÓN		
RÉGIMEN:			TIPO DE AFECCIÓN:		
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
TIPOLOGÍA EDIFICIO		MATERIALIDAD TECHUMBRE:		ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTO:	
Ingeniería y arte mecánicos		Zinc		Bueno	
AGRUPAMIENTO:		ESTADO DE CONSERVACIÓN ENTORNO:		GRADO DE ALTERACIÓN:	
Aislado		Bueno		Muy modificada	
ALTURA EN METROS:		APTITUD PARA REHABILITACIÓN:			
5		Equipamiento			
ANTEJARDÍN:		RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES			
Inclinado					
RELACION DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR: Ubicación y singularidad.					
FORMA PARTE DE UN CONJUNTO: <input checked="" type="checkbox"/>					
PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES: Inmuebles de Conservación Histórica					
VALOR URBANO					
<ul style="list-style-type: none"> Se destaca por su aporte al paisaje urbano Forma parte de un conjunto con valor patrimonial Es coherente con un elemento protegido por valor patrimonial 					
VALOR ARQUITECTÓNICO					
<ul style="list-style-type: none"> Es característico de un estilo o tipología Es un ejemplo único en su estilo o tipología Es un inmueble con alta calidad estética y constructiva 					
VALOR HISTÓRICO					
<ul style="list-style-type: none"> Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional Está publicado en libros (historia y arquitectural) 					
VALOR ECONÓMICO SOCIAL					
<ul style="list-style-type: none"> Buen estado de conservación del inmueble Buen estado de conservación del entorno Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad 					
EVALUACIÓN SEGÚN TABLA DE ATRIBUTOS (ANEXO CIRCULAR DDV 249)					
VALOR URBANO IMAGEN:		VALOR HISTÓRICO RELEVANCIA:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:	
2		3		2	
VALOR URBANO CONJUNTO:		VALOR HISTÓRICO RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	
1		2		3	
VALOR URBANO ENTORNO PATRIMONIAL:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN INMUEBLE:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	
3		2		3	
VALOR ARQUITECTÓNICO REPRESENTATIVIDAD:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	
1		2		3	
VALOR ARQUITECTÓNICO SINGULARIDAD:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	
2		2		3	
VALOR ARQUITECTÓNICO MORFOLOGÍA:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:		VALOR ECONÓMICO SOCIAL E. CONSERVACIÓN ENTORNO:	
2		2		3	
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS					
https://www.catastro.cl/tema/10/Catstro_Cultural_Catstro_Matru http://www.servicio.cl/municipalidad/COMUNICACIONES/1830/1830-101830183018301830					
TOTAL PUNTAJE:					
20					

11.5 Corrección de Nombre de Inmuebles de Conservación Histórica vigentes

En el marco de la actualización permanente de los antecedentes asociados a los inmuebles patrimoniales, en la presente modificación al PRCS, se ha tenido acceso a nuevos antecedentes que han derivado en modificaciones de los nombres originales con los cuales éstos fueron protegidos, adicionalmente han sido recepcionadas solicitudes de vecinos y residentes los cuales han aportado antecedentes históricos que han derivado en las siguientes modificaciones. Para el caso de ICH a los cuales se les realiza otra modificación de emplazamiento o representación en el Plano PRS 02, las modificaciones de nombres son señalados en el Anexo B, de la presente Memoria Explicativa.

Corrección de nombre de ICH 249

La protección como Inmueble de Conservación Histórica del ICH 249, denominado "Edificio" y emplazado en Av. Matucana 701, fue realizada mediante Decreto Secc 2da N° 7 del 15 de enero del año 2003. Derivado de la recopilación de antecedentes históricos de este inmueble, fue posible establecer que fue diseñado por el arquitecto "J. Auda R.", motivo por el cual en la presente modificación es completada la ficha de protección y modificada la denominación del inmueble, pasando a ser "Edificio Ecléctico de J. Auda R." Esta

modificación no contempla cambios en la representación gráfica del inmueble, sólo en el listado de ICH señalado en la Ordenanza Local y en la ficha de protección.

Corrección de nombre y ajuste de dirección ICH 327

La protección como Inmueble de Conservación Histórica del ICH 327, denominado “Edificios eclécticos con elementos del clasicismo popular 6” y emplazado en Rafael Sotomayor 589 - 593, fue realizada mediante Decreto Secc 2da N° 7 del 15 de enero del año 2003. Derivado de la actualización y corrección de datos asociados a este ICH, se modifica su denominación, pasando a ser “Edificio Ecléctico Plaza Yungay”, adicionalmente se precisa su dirección, siendo la nueva “Rafael Sotomayor 589 al 593 y Santo Domingo 2668 al 2680”.

Corrección nombre de ICH 367

Derivado de la solicitud realizada por un nieto del propietario original del ICH 367, denominado “Casa dos pisos, 1940” el cual fue declarado por Decc. Secc 2da. N° 7 del 15 de enero de 2003, publicado en el Diario Oficial el 30 de enero del mismo año, en la presente modificación al PRCS se modifica el nombre de este inmueble pasando a ser “Casa Corvalán Ugarte”, esta modificación no implica modificaciones en el Plano PRS 02, sólo en el listado de ICH señalado en la Ordenanza Local y en la ficha de protección.

Corrección de nombre y ajuste de nombre de ICH 410

La protección como Inmueble de Conservación Histórica del ICH 410, denominado “Edificios con elementos del Art deco 3” y emplazado en Compañía 2586 al 2540, fue realizada mediante Decreto Secc 2da N° 7 del 15 de enero del año 2003. Derivado de la actualización y corrección de datos asociados a este ICH, se modifica su denominación, pasando a ser “Edificios Eclécticos Compañía Cueto”, adicionalmente se precisa su dirección, siendo la nueva “Compañía 2538 al 2586 y Cueto 391”.

Corrección nombre ICH 632

La incorporación del ICH 632 fue realizada mediante Decreto Secc. 2da N°900, el cual fue publicado en el D.O el 26.05.08. Ubicado en “Hermanos Amunátegui 652”, en su declaratoria original, el inmueble fue denominado “Edificio Neoclásico Amunátegui”. Derivado de la actualización y corrección de datos asociados a este ICH, se modifica su denominación, pasando a ser “Edificio Ecléctico Amunátegui”.

Corrección de nombre de ICH 641

La incorporación del ICH 635 fue realizada mediante Decreto Secc. 2da N°900, el cual fue publicado en el D.O el 26.05.08. Ubicado en “San Antonio 645 y Santo Domingo 789”, en su declaratoria original, el inmueble fue denominado “Edificio Neoclásico Santo Domingo”. En el marco de la presente modificación al PRCS, se ha tenido acceso a antecedentes que señalan que el nombre original del proyecto correspondió a “Edificio de Chilectra”, de acuerdo a lo cual es actualizado el nombre de este inmueble por lo que son modificados la ficha de protección patrimonial y el listado de ICH señalado en la Ordenanza Local.

Corrección de nombre ICH 652

La incorporación del ICH 652 fue realizada mediante Decreto Secc. 2da N°900, el cual fue publicado en el D.O el 26.05.08. Ubicado en “San Antonio 408 y Merced 801 al 833”, en su declaratoria original, el inmueble fue denominado “**Edificio Neoclásico de Eduardo Vargas V.**”. En el marco de la presente modificación al PRCS, se ha tenido acceso a antecedentes que señalan que el nombre original del proyecto correspondió a “Ex Caja de empleados particulares y periodistas”, de acuerdo a lo cual es actualizado el nombre de

este inmueble por lo que son modificados la ficha de protección patrimonial y el listado de ICH señalado en la Ordenanza Local.

Corrección de nombre ICH 702

La incorporación del ICH 702 fue realizada mediante Decreto Secc. 2da N°900, el cual fue publicado en el D.O el 26.05.08. Ubicado en “Alameda Libertador Bernardo O’Higgins 1111 al 1197, Bandera 6 al 30 y Morandé 5 al 31”, en su declaratoria original, el inmueble fue denominado “Edificio Banco del Estado”. En el marco de la presente modificación al PRCS, se ha tenido acceso a antecedentes que señalan el uso original del edificio, el cual es incorporado en su nueva denominación “Edificio ex Caja Nacional de Ahorros”, de acuerdo a esto es actualizado el nombre de este inmueble, tanto en la Ordenanza Local, como en la ficha de protección patrimonial.

Corrección de nombre ICH 706

La incorporación del ICH 706 fue realizada mediante Decreto Secc. 2da N°900, el cual fue publicado en el D.O el 26.05.08. Ubicado en “Alameda Libertador Bernardo O’Higgins 902 al 940, Serrano 9 al 31 y Omer Huet 2 al 8”, de acuerdo a la O.L. vigente en su declaratoria original, el inmueble fue denominado “Edificio Ministerio de Vivienda y Urbanismo”. En el marco de la presente modificación al PRCS, se ha tenido acceso a antecedentes que señalan el uso original del edificio, el cual es incorporado en su nueva denominación “Edificio ex Ferrocarriles del Estado”, de acuerdo a esto es actualizado el nombre de este inmueble, tanto en la Ordenanza Local como en la ficha de protección patrimonial.

11.6 Corrección y ajuste de direcciones ICH vigentes

Derivado de la revisión de cada una de las Fichas de Valoración de Inmuebles de Conservación Histórica, se realizan las siguientes correcciones de dirección en el listado de Inmuebles de Conservación Histórica de la Ordenanza Local.

Cuadro N°20: Corrección de Direcciones de Inmuebles de Conservación Histórica

3	72	128	128	204	245	308	415	488	544	662	873	1012	1170
6	79	129	129	207	251	309	420	495	545	689	891	1026	1198
10	99	130	130	211	253	320	428	500	553	691	899	1035	1199
12	100	132	132	212	254	321	429	502	559	694	902	1036	1200
19	113	134	134	213	259	324	437	503	560	706	905	1056	1208
28	116	137	137	214	269	328	454	505	561	708	954	1058	1213
29	117	139	139	215	270	337	455	506	562	718	956	1059	1269
30	119	140	140	216	272	338	459	507	566	719	967	1062	1278
31	120	151	151	224	274	342	460	514	570	783	969	1069	1279
34	121	164	164	225	277	348	461	516	587	784	977	1080	1289
44	123	165	165	226	281	370	465	519	593	789	985	1081	1298
45	124	166	166	231	286	384	466	520	617	820	987	1083	1367
49	125	176	176	235	295	397	472	523	620	831	989	1112	1368
52	126	189	189	238	298	400	473	536	648	833	990	1113	1371
54	127	201	201	239	302	405	480	541	658	851	1004	1126	

12. HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES DE USOS DE SUELO, ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TABLAS TAP

12.1 Homologación de usos de suelo

Luego de la revisión de los usos de suelo para las distintas Zonas y Sectores del PRCS, se han detectados usos de suelo con denominaciones diferentes, atendiendo a las diferentes modificaciones al PRCS en las cuales fueron incorporados. La propuesta contempla la homologación de la terminología utilizada para los siguientes usos en todas las zonas y sectores de la comuna:

- 1) Compra y/o venta de materiales de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmadura.
- 2) Venta de grandes maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos.
- 3) Compra y/o venta de materiales de reciclaje de papeles, cartones, fierros, latas, plástico, botellas y/o envases de cualquier tipo.

12.2 Eliminación de Subsectores MZR

En el artículo 9 de la O.L. vigente se definen los subsectores MZR, los cuales corresponden a manzanas en las que sólo se permite la instalación de talleres artesanales, restricción que fue incorporada al texto de la Ordenanza Local, en el año 2002 a través de la modificación M19, la cual tenía por fin limitar la instalación de actividades productivas de mayor impacto, en manzanas donde según el Censo de Población y Vivienda del año 1992, se concentraba una mayor cantidad de viviendas y en los cites y pasajes, en los que el uso residencial es el predominante.

Ante la incorporación de la tipología de actividad productiva, de acuerdo a lo establecido por la OGUC en su artículo 2.1.28 de la OGUC, lo cual conlleva la eliminación del concepto de taller artesanal y, luego de la revisión de los efectos de las sucesivas modificaciones que ha tenido el PRCS y su ordenanza, en las que han sido restringidas ampliamente la instalación de estas actividades, en la presente modificación al PRCS, son eliminados estos Subsectores del Plano PRS 01 vigente, manteniendo la prohibición generalizada de instalación de actividades productivas en el caso de cites y pasajes.

Las manzanas catastrales que tienen en la situación vigente la condición de manzana restrictiva, la cual es eliminada son las siguientes:

Cuadro N°21: Manzanas Restrictivas de Actividades Productivas

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

12.3 Revisión Homologación y Ajuste de Tablas de actividades productivas

Producto del análisis de las Tablas de Actividades Productivas, de los giros permitidos en cada una de ellas y de las diferencias detectadas en cuanto al tipo de actividades. Se ha

realizado una reformulación de estos listados, incorporando nuevas actividades y eliminando otras que por su impacto o envergadura no son compatibles con otros usos existentes en la comuna. Igualmente se consideró la incorporación de códigos distintos debido a la actualización que en el año 2018 realizara el Ministerio de Economía al Clasificador Chileno de Actividades Económicas, producto de lo cual se reagrupan y re denominan actividades productivas y sus códigos. Los cambios que se proponen se presentan en conjunto para cada una de las zonas y sectores del PRCS.

12.4 Nuevas prohibiciones y usos permitidos

Luego de la revisión de los usos de suelo permitidos y prohibidos para las distintas Zonas y Sectores del PRCS, se realizan las siguientes modificaciones:

Para el CUS N°1, vigente para ICH, ZCH, MH y ZT

Se incorpora dentro de los usos permitidos en la tipología **Residencial**, el uso de hotel y hostel. Con esta incorporación se busca otorgar nuevas posibilidades de ocupación y recuperación de inmuebles patrimoniales. Se debe considerar que estos usos no consideran el arriendo de piezas sin amoblar. Adicionalmente dentro de esta misma clase, se incorpora específicamente prohíbo el uso de motel.

Se elimina como usos prohibidos dentro del grupo de **Equipamiento** los Circos, Casinos de juegos, Establecimientos de juegos de azar y los cuarteles, este último por corresponder a un uso cuya instalación es necesaria y solicitada por los vecinos en toda la comuna.

En las **Actividades Productivas** se incorporan las Plantas de Revisión Técnica que estaban prohibidas en Infraestructura de Transporte. Además, se precisa en la columna observaciones que otros usos de suelo de esta tipología estarán permitidos siempre y cuando cuenten con recepción final, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60 de la LGUC.

Luego de la revisión de las TAP 1 y 2a, se pudo establecer una diferencia de 6 giros todos ellos inofensivos y de bajo impacto, por lo cual son unificadas ambas tablas. De esta forma la nueva TAP N° 1, que rige para MH, ICH, Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica, quedará compuesta por 30 actividades. Las actividades que fueron incorporadas a la TAP 1 son:

Cuadro N°22: Tap N° 1 Giros que pasan a ser permitidos

Código	Actividad
110401	Elaboración de bebidas no alcohólicas
139200	Fabricación de Artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir
202300	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar, perfumes y preparados de tocador
210000	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos
231009	Fabricación de productos de vidrio
265100	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control

Por último, se incorpora al CUS N°1 como uso permitido el **Espacio Público**, de acuerdo a lo señalado por las Circular DDU 440 del 2020.

Para el CUS N°2, que se aplica en: ZONA A - ZAMH A - SUBZONA AR - SE A5 - ZAMH A5 - SUBZONA A5R – SE A6 - ZAMH A6 - SUBZONA A6R)

La normativa vigente establece usos de suelo permitidos y prohibidos comunes para la Zona A, Sectores Especiales y Subzonas R. De la revisión y ajuste de los usos normados para toda la comuna surgió la necesidad de incorporar nuevas prohibiciones y realizar ajustes a la denominación de los ya existentes. En el caso del **grupo comercio**, se incorpora la prohibición de la Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares; Venta de grandes maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos; Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera; Venta de casas prefabricadas y rodantes; Casas de remate y/o consignaciones, grandes supermercados. Las nuevas prohibiciones en este grupo buscan restringir actividades de mayor impacto, a las que se asocian problemáticas como grandes espacios de almacenamiento, cuya instalación alteraría la trama predial existente y las características morfológicas y en el caso de los grandes supermercados, debido a los impactos económicos, sociales y urbanos que podrán ocasionar estas instalaciones en el triángulo central.

En el grupo deporte, la prohibición vigente de Estadios, canchas, centros deportivos, medialunas y/o coliseos, es reemplazada por la mención de las escalas de equipamiento mediano y mayor. De acuerdo a esto estarán permitidos todos los usos asociados a deporte, siempre y cuando correspondan a equipamientos de escala menor y básico, con una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.

En el grupo esparcimiento, el uso de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada y/o similares es reemplazado por máquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos y juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada y/o similares. Con estos nuevos conceptos se busca ampliar y prohibir totalmente cualquier tipo de estas actividades en el Centro Histórico.

En el grupo salud, a la prohibición vigente de instalación de cementerios, se agrega morgues, crematorio y / o cinerarios. Estas nuevas prohibiciones se asocian a la incompatibilidad de estas actividades con el uso residencial. En el grupo seguridad se incorporan a la prohibición sólo los centros de detención.

Para las **actividades productivas**, dada la unificación de las TAP 1 y 2, se establece como usos permitidos los contenidos en la TAP 1, las cuales sólo podrán corresponder a actividades de tipo taller.

Por último en el grupo de infraestructura se precisa el concepto de terminales terrestres y se prohíbe de manera general todos los usos asociados a infraestructura sanitaria y energética. Se debe precisar que según lo establecido en la Circular DDU 440 del 2020, dentro de éstas últimas se entiende como siempre admitido la infraestructura asociada a las redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y los trazados de infraestructura asociados a redes de conducción traslado o distribución.

Para el CUS N°3, que se aplica en: ZONA B – ZAMH B - SUBZONA BR - SE B2a – ZAMH B2a - SUBZONA B2aR - SE B2a1- SE B2b - ZAMH B2b - SUBZONA B2bR - SE B6 - ZAMH B6 - SUBZONA B6R - SE B8 - SUBZONA B8R - SE B9 – ZAMH B9 - SUBZONA B9R - SE B10 - SUBZONA B10R – SE B11 - SE B12 – SE B14 - SUBZONA B14R – SE B15a - SUBZONA B15aR - SE B15b1 - SE B15c - SE B16.

La normativa vigente establece usos de suelo permitidos y prohibidos comunes para la Zona B y para los Sectores Especiales a excepción de los Sectores Especiales B8, B9, B10, B11 y B15 en conjunto con sus respectivas Subzonas R.

Al realizar un análisis de los usos de suelo permitidos y prohibidos es necesario evaluar las diferencias normativas para todos los sectores existentes y a partir de ellas definir un cuadro único para los sectores que conforman la Zona B. En primer lugar se debe precisar que la vocación de la Zona B dentro del PRCS corresponde a la Zona de Expansión del Centro,

donde predominan los usos de equipamiento con una componente residencial de importancia. Respecto del uso residencial es posible observar que este uso es permitido en toda la Zona B, a excepción del SE B11, donde está prohibido. Respecto del Equipamiento de comercio se observan diferencias en los siguientes usos:

Cuadro N°23: Zona B. Usos prohibidos en grupo Comercio

Uso de suelo/ COMERCIO	Prohibición en PRCS					
	Zona B	B8	B9	B10	B11	B15
Grandes supermercados		x	x	x		x
Venta de materiales de reciclaje de papeles, cartones, fierros, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo	x	x	x	x	x	x
Compra venta de materiales de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmaduría.	x				x	x
Venta de vehículos motorizados y repuestos de vehículos motorizados	x	x	x	x	x	x
Venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/ o sus repuestos						x
Establecimiento de venta de combustibles líquidos incluidas estaciones de servicios, servicentros y/o centros de servicio automotriz		x	x	x		x
Venta de motores, máquinas y equipos y/o repuestos,		x	x	x		
Venta de casas prefabricadas y/o rodantes		x	x	x		x
Casas de remate		x	x	x		x

Para el **grupo de equipamiento de comercio**, la propuesta considera en primer lugar homologar la denominación de las actividades prohibidas a las registradas en los CUS N° 1 y N°2 y en segundo término ampliar la prohibición a toda la Zona B, de algunas actividades molestas y de alto impacto negativo, ya sea por presentar grandes espacios de almacenamiento, cuya instalación alteraría las características morfológicas de este sector de la comuna. En este sentido, en primer lugar se propone ampliar la prohibición de instalación a toda la Zona B de la actividad compra venta de materiales de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmaduría, con excepción de los Sectores B2a1 y B16, donde estos usos se mantienen permitidos. Ampliar a toda la Zona B, sin excepción la prohibición de instalación de la compra y/o venta de materiales de reciclaje de papeles, cartones, fierros, latas, plástico, botellas y/o envases de cualquier tipo. Dada la imagen y vocación del Sector Especial B11, correspondiente a las áreas comunes de la Remodelación San Borja se incorpora la prohibición de instalación de establecimiento de venta minorista de combustibles líquidos incluidas estaciones de servicios, servicentros y/o centros de servicio automotriz. Este uso se mantendrá permitido en la Zona B, ZMH B, Subzona BR y en los sectores especiales SE B2a, B2a1, B2b, B14 y B16. La venta de motores, máquinas y equipos y/o repuestos y la venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/ o sus repuestos es homologado en el uso venta de grandes maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos, cuya prohibición de instalación se propone para toda la Zona B. De igual forma los usos de venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera; venta de casas prefabricadas y rodantes y casas de remate y/o consignaciones, ven ampliada su prohibición de instalación a toda la Zona B. Por último se contempla la ampliación de la prohibición de los grandes supermercados a toda la zona B, ello debido a los impactos económicos, sociales y urbanos que podrían ocasionar estas instalaciones en el comercio de proximidad existente en esta zona de la comuna.

Dentro del **subgrupo de deporte** para la totalidad de la zona se encuentra prohibida la instalación de medialunas. En el caso de los baños turcos y saunas, solo en los Sectores Especiales B8, B9 y B10. La propuesta contempla reemplazar la prohibición específica de estos usos e incorporar la prohibición por escalas de equipamiento mediando y mayor, de esta forma estarán permitidos todos los usos asociados a deporte, siempre y cuando correspondan a equipamientos de escala menor y básico, con una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.

Dentro del **grupo esparcimiento** se realiza una evaluación de la totalidad de usos prohibidos en la zona y se propone ampliar la prohibición a la totalidad de ella los siguientes: Zoológicos, Hipódromos, Parque de entretenimientos, Zonas de picnic, Máquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos, Juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada y/o similares y lugares a de apuesta hípica. En el caso de los establecimientos de juegos de azar, por corresponder éstos a venta, son eliminados de la prohibición en este grupo.

Para el grupo salud, se amplía para toda la zona la prohibición de los siguientes usos: cementerios, morgues y crematorios y/o cinerarios.

Para el grupo Seguridad, la propuesta contempla ampliar a todo el territorio de esta zona, la prohibición de emplazamiento de bases militares, cárceles y centros de detención. La prohibición del uso cuarteles, es eliminada, dado que este corresponde a un uso necesario de instalar en cualquier zona del PRCS.

Para las **Actividades Productivas**, dada la homologación de las TAP 1 y 2, se establece como usos permitidos los contenidos en la TAP 1, las cuales sólo podrán corresponder a actividades de tipo taller.

Por último en el grupo de **Infraestructura** se precisa el concepto de terminales terrestres y se prohíbe de manera general todos los usos asociados a infraestructura sanitaria y energética. Se debe precisar que según lo establecido en la Circular DDU 440 del 2020, dentro de éstas últimas se entiende como siempre admitido la infraestructura asociada a las redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y los trazados de infraestructura asociados a redes de conducción traslado o distribución.

Para el CUS 4, que se aplica en: ZONA D - SE D2 - SE D3 - SE D5 - SUBZONA D5R - SE D6 – SE D6a – SUBZONA D6R – SE D8.

Antes de analizar las distintas actividades permitidas para esta Zona del PRCS es necesario enfatizar en la mayor componente residencial que posee la Zona D del PRCS. Históricamente en esta zona se ha mantenido una mixidad de actividades de equipamiento y productiva, la instalación residencial y su mayor concentración ha hecho que la Zona D del PRCS sea una de las que posee mayores restricciones en la instalación de actividades, aumentando las prohibiciones en aquellas que poseen mayores impactos en términos de emisión de ruidos molestos, ocupación del espacio público, entre otros. Respecto de los usos de suelo prohibidos dentro de la Zona D los Sectores Especiales D2, D3, D4 y D5, poseen listados específicos de usos prohibidos, en el caso de los Sectores Especiales D6 y D8 los usos corresponden a los establecidos para la Zona D. Al igual que en el resto de las zonas del PRCS, para las Zonas de Conservación Histórica y Zonas Típicas rige el CUS N°1 del artículo 30 de la Ordenanza Local.

En el caso de equipamiento de comercio, la normativa vigente, presenta las siguientes prohibiciones.

Cuadro N°24: Zona D. Usos prohibidos en grupo Comercio

Usos en equipamiento de comercio	Zona D SE D6 SE D8	D2	D3	D4	D5
Casas de remate y/o consignaciones.	X	X	X	X	X
Compra y/o venta de materiales de reciclaje de papeles, cartones, fierros, latas, plástico, botellas y/o envases de cualquier tipo.	X	X	X	X	X
Venta de casas prefabricadas y rodantes.	X	X	X	X	X
Venta de maquinaria pesada.	X		X	X	X
Venta de vehículos motorizados.	X	X		X	x
Establecimiento de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio.		X	X	X	
Venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares.		X	X		
Venta de grandes maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos.		X			
Compra y/o venta de materiales de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmaduría.		X	X	X	
Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera.					
Supermercados			x	x	

Para el **grupo de equipamiento de comercio**, la propuesta considera en primer lugar homologar la denominación de las actividades prohibidas a las registradas en los CUS N° 1, 2 y 3 y en segundo término ampliar la prohibición a toda la Zona D, de algunas actividades molestas y de alto impacto negativo, ya sea por presentar grandes espacios de almacenamiento, cuya instalación alteraría las características morfológicas de este sector de la comuna o afectan negativamente a las condiciones de seguridad o al uso del espacio público entre otros.

En este sentido dentro del **equipamiento de comercio**, en primer lugar se propone ampliar la prohibición de instalación a toda la Zona D de la actividad Venta de maquinaria pesada, lo cual constituye incorporar esta prohibición en el Sector Especial D2. Ampliar a toda la Zona D, sin excepción la prohibición de instalación de Venta de vehículos motorizados, lo cual implica incorporar la prohibición de este uso en el Sector Especial D3. Ampliar a toda la Zona D, la prohibición de instalación de establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, lo cual constituye una modificación para la Zona D genérica, situada al costado del Parque Quinta Normal, los Sectores especiales D6 y D8, correspondientes al borde de calle Exposición y Abate Molina y por último al Sector Especial D5. Ampliar a toda la Zona D Venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares, esto implica incorporar la prohibición la Zona D genérica y para los Sectores Especiales D4 y D5. La venta de grandes maquinarias partes de ellas, motores y/o sus repuestos, se encuentra prohibida sólo en el Sector Especial D2, por la envergadura de estas instalaciones y los efectos en el entorno, ruptura de la morfología urbana, entre otros, se amplía esta prohibición al resto de la Zona D y la totalidad de sus sectores especiales. La normativa vigente contempla la prohibición de instalación para el uso Compra y/o venta de materiales de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmaduría, en los Sectores Especiales D2, D3 y D4, la propuesta contempla ampliar esta prohibición a la Zona D genérica y al Sector Especial D5.

El uso Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera, no se encuentra prohibido en la normativa vigente de la Zona D y sus sectores especiales, al igual que otras actividades, la propuesta contempla incorporar esta prohibición a toda la Zona D basados en la envergadura de estas instalaciones y los efectos en el tránsito, emisión de ruidos molestos, uso del espacio público entre otros.

Por último se amplía a toda esta zona, la prohibición de instalación de grandes supermercados, los cuales en la normativa vigente se encuentran prohibidos sólo en los Sectores Especiales D3 y D4, la ampliación de este uso se basa principalmente en los efectos económicos que un megamercado podría generar en los numerosos comercios de proximidad y pequeños comercios localizados en esta Zona.

Dentro del **grupo de deporte** para la totalidad de la zona se encuentra prohibida la instalación de estadios, centros deportivos, medialunas y coliseos. En el caso de los baños turcos y saunas, solo en los Sectores Especiales D4 y D5. La propuesta contempla reemplazar la prohibición específica de estos usos e incorporar la prohibición por escalas de equipamiento mediando y mayor, de esta forma estarán permitidos todos los usos asociados a deporte, siempre y cuando correspondan a equipamientos de escala menor y básico, con una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.

Dentro del **grupo esparcimiento** se realiza una evaluación de la totalidad de usos prohibidos en la zona y se propone ampliar la prohibición a la totalidad de ella los siguientes: Zoológicos, Hipódromos, Parque de entretenimientos, Máquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos, Juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada y/o similares. En el caso de los establecimientos de juegos de azar, por corresponder a venta, son eliminados de la prohibición en este grupo. La prohibición de los casinos también es eliminada, dado que este uso cuenta con normativa propia de instalación y no le corresponde al PRCS realizar esta prohibición.

Para el grupo salud, se amplía para toda la zona la prohibición de los siguientes usos: hospitales, cementerios, morgues y crematorios y/o cinerarios, esto implica ampliar las prohibiciones para los Sectores especiales D2, D3 y D4, los cuales sólo consideraban dentro de sus prohibiciones el uso de cementerios.

Para el grupo Seguridad, la propuesta contempla ampliar a todo el territorio de esta zona, la prohibición de emplazamiento de bases militares, cárceles y centros de detención. La prohibición del uso cuarteles, es eliminada, dado que este corresponde a un uso necesario de instalar en cualquier zona del PRCS.

En lo que respecta a las **Actividades Productivas**, en la normativa vigente se establecen como permitidos los talleres señalados en la Tabla de Actividades Productivas N°3, dicha tabla define 25 actividades. En la normativa propuesta y luego de una revisión de las actividades permitidas, se propone incorporar las siguientes actividades, las que de igual forma sólo podrán instalarse cuando éstas correspondan a talleres:

Cuadro N°25: Tap N°3: Giros que pasan a ser permitidos

Código	Actividad
107901	Elaboración de té, café, mate e infusiones de hierbas
107903	Elaboración de vinagres, mostazas, mayonesas y condimentos en general
107909	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.
110402	Producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas
141004	Fabricación de ropa de trabajo
151200	Fabricación de maletas, bolsos y artículos similares, artículos de talabartería y guarnicionería
202300	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar, perfumes y preparados de tocador
210000	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos
231009	Fabricación de productos de vidrio
239300	Fabricación de otros productos de porcelana y de cerámica
353002	Elaboración de hielo (excepto fabricación de hielo seco)

Adicionalmente se elimina del listado de usos permitidos la actividad “Curtido y adobo de cueros; adobo y teñido de pieles”, ello por potencial uso de sustancias químicas asociadas al proceso productivo y el impacto ambiental de la forma en que éstos son desechados.

Para los Cuadros de Usos de Suelo de la Zona E y sus Subsectores, CUS 5, CUS 6, CUS 7 y CUS8.

Los usos de suelo para la **Zona E** del PRCS vigente, son los establecidos en el CUS 3 y de manera específica se presentan usos para los Sectores Especiales E2, E3, E4, E5, E6 y E9, estos usos rigen también para las Subzonas emplazadas en la Zona E en los sectores especiales señalados. En la normativa propuesta los usos de suelo para esta zona se establecen en el CUS 5, 6, 7 y 8. La propuesta contempla al igual que para el resto de las Zonas del PRCS, no sólo la incorporación cuadros que sintetizan la normativa propuesta, sino además la homologación de términos y conceptos y la prohibición genérica de determinadas actividades. El detalle se presenta a continuación:

Para el CUS 5, el cual regirá para la ZONA E, SUBZONA ER - SE E10a – ZAMH E10a - SUBZONA E10aR - SE E10a1 - ZAMH E10a1 - SE E10b - SUBZONA E10bR - SE E10c - SUBZONA E10cR - SE E10c1 - SUBZONA E10c1R - SE E14 y SE E15, la propuesta considera las siguientes modificaciones dentro **del grupo equipamiento de comercio** es eliminada la prohibición de “juegos de azar”, por estar referida a venta de boletos y cartones actividad que se asocia a un comercio de proximidad. De igual forma se elimina de las prohibiciones la instalación de casinos, bajo la acepción de casinos de juegos, este uso posee regulación específica a través de la Ley 19.995, por lo que no corresponde al IPT, establecer esta prohibición.

Dentro del **equipamiento de tipo seguridad**, es eliminada la prohibición de instalación de cuarteles, por corresponder a un uso cuya instalación es necesaria y requerida en toda la comuna.

Dando cumplimiento a la Circular DDU 440 dentro de **la actividad productiva** se incorpora la prohibición de Plantas de Revisión Técnica, la cual ya se encontraba prohibida para estos sectores en la normativa vigente, pero formando parte de la Infraestructura de transporte. En el grupo de actividad productiva es actualizada la nomenclatura de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la OGUC.

Respecto del tipo de giros permitidos dentro las actividades productivas para la Zona E y SE E14 se mantiene como permitidos los talleres de la TAP 4a a los que se incorporan las siguientes:

Cuadro N°26: Tap N°4a Giros que pasan a ser permitidos

Código	Actividad
131200	Tejedura de productos textiles
231009	Fabricación de productos de vidrio n.c.p
265100	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control
281700	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadores y equipo periférico)
581900	Otras actividades de edición

Para los SE E10a, SE E10b y SE E10c se mantiene la posibilidad de instalación de industrias y talleres de la TAP 5a a las que se incorporan las siguientes:

Cuadro N°27: Tap N°5a Giros que pasan a ser permitidos

Código	Actividad
581900	Otras actividades de edición
170200	Fabricación de papel y cartón ondulado y de envases de papel y cartón
309100	Fabricación de motocicletas
310009	Fabricación de colchones; fabricación de otros muebles n.c.p

Además luego de una revisión en detalle de los giros que conforman este listado y de los impactos y envergadura de las actividades, la propuesta considera eliminar de esta TAP 5a, las siguientes actividades las que pasan a ser prohibidas:

Cuadro N°28: Tap N°5a Giros que pasan a ser prohibidos

Código	Actividad
222000	Fabricación de productos de plástico
231001	Fabricación de vidrio plano
203000	Fabricación de fibras artificiales
259100	Forja, prensado, estampado y laminado de metales; pulvimetalurgia
282200	Fabricación de maquinaria para la conformación de metales y de máquinas herramientas
282500	Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco
521001	Explotación de frigoríficos para almacenamiento y depósito

Para los Sectores Especiales 10a1, SE E10c1 y SE E15, se mantiene vigente la posibilidad de instalación de industrias y talleres de la TAP 6a. Los talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas), son incorporados a la TAP 6a, como uso permitido, sólo se mantiene específicamente permitidas las Bodegas del rubro automotor, motocicletas, bicicletas códigos 453000, 454002 y 476302, que corresponden al único tipo de bodegas permitidas en estos sectores especiales.

Por último para el grupo de **Infraestructura** se prohíbe de manera genérica la de tipo sanitaria y energética, esta prohibición se realiza dentro de las facultades establecidas para el IPT dentro de la LGUC y su ordenanza, entendiéndose como permitidas las instalaciones que forman parte de la red y trazados de infraestructura.

Para los **Sectores Especiales E2 y E6**, la propuesta contempla la incorporación del nuevo CUS 6, el cual comparativamente y en relación a la normativa vigente para estos sectores contempla dentro del equipamiento de **salud**, la incorporación de la prohibición expresa de la instalación de cementerios.

Dentro de las **actividades productivas**, al igual que en otros sectores, es modificada la nomenclatura de acuerdo a los conceptos establecidos en la O.G.U.C. e incorporada la prohibición de plantas de revisión técnica. Las tablas de Actividades Productivas N°5 y 6, que señalan las actividades permitidas sufren las siguientes modificaciones:

Cuadro N°29: Tap N°5 Giros que pasan a ser prohibidos

Código	Actividad
11111	Cultivo de semillas de cereales, legumbres y oleaginosas (excepto semillas de raps y maravilla)
170190	Fabricación de papel y cartón para su posterior uso industrial n.c.p.
201109	Fabricación de otras sustancias químicas básicas n.c.p.
201200	Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno
201300	Fabricación de plásticos y caucho sintético en formas primarias
202100	Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario
202200	Fabricación de pinturas, barnices y productos de revestimiento, tintas de imprenta y masillas
202909	Fabricación de otros productos químicos n.c.p
231001	Fabricación de vidrio plano
239200	Fabricación de materiales de construcción de arcilla
242009	Fabricación de productos primarios de metales preciosos y de otros metales no ferrosos n.c.p.
259100	Forja, prensado, estampado y laminado de metales; pulvimetalurgia
282100	Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal
282200	Fabricación de maquinaria para la conformación de metales y de máquinas herramienta
282400	Fabricación de maquinaria para la explotación de minas y canteras y para obras de construcción
282500	Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco
291000	Fabricación de vehículos automotores
302000	Fabricación de locomotoras y material rodante
521001	Explotación de frigoríficos para almacenamiento y depósito
581100	Edición de libros

Cuadro N°30: Tap N°5 Giros que pasan a ser permitidos

Código	Actividad
110402	Producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas
141004	Fabricación de ropa de trabajo
162300	Fabricación de recipientes de madera

Cuadro N°31: Tap N° 6 Giros que pasan a ser prohibidos

Código	Actividad
451001	Venta al por mayor de vehículos automotores
461009	Otros tipos de corretajes o remates al por mayor n.c.p
462020	Venta al por mayor de animales vivos
466200	Venta al por mayor de metales y minerales metalíferos
466301	Venta al por mayor de madera en bruto y productos primarios de la elaboración de madera
466901	Venta al por mayor de productos químicos
466909	Venta al por mayor de desperdicios, desechos y otros productos n.c.p.

Cuadro N°32: Tap N° 6 Giros que pasan a ser permitidos

Código	Actividad
451002	Venta al por menor de vehículos automotores nuevos o usados (incluye compraventa)
581900	Otras actividades de edición

En cuanto a la **infraestructura de transporte** es incorporada la prohibición de instalación de los Terminales ferroviarios y Terminales rodoviarios de nivel interurbano, interprovincial, regional e internacional. Dentro de la **infraestructura sanitaria y energética**, al igual que para las otras zonas del PRCS, se incorpora su prohibición de manera genérica, considerando que se entiende como siempre admitida la infraestructura asociada a las redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y los trazados de infraestructura asociados a redes de conducción traslado o distribución.

Para los **Sectores Especiales E3, E4 y E5**, la normativa vigente contempla tres listados distintos en los que se establecen los usos de suelo permitidos y prohibidos. La normativa propuesta contempla la incorporación del nuevo CUS 7, el cual regirá para los Sectores Especiales E3, E4, E5; para las Subzonas E3R, E4R, E5R y para la ZMH E3.

En relación a la situación vigente, se realizan modificaciones en Equipamiento de **comercio** en que se agrega la prohibición de Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares, Venta de grandes maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos, Compra y/o venta de materiales de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmadura y grandes supermercados. En el grupo de **esparcimiento y turismo**, es eliminada la prohibición expresa de circo y casinos de juego, dado que estos usos cuentan con normativa propia de instalación y no corresponde al PRCS realizar esta prohibición.

En el **grupo salud** se incorpora la prohibición de morgues. Para el grupo de **seguridad**, al igual que en otras zonas del PRCS, se eliminan de los usos prohibidos, los cuarteles y se agregan a la prohibición los centros de detención.

Dentro de las **actividades productivas**, dada la unificación de las TAP 5 y 7, se establece como usos permitidos los contenidos en la TAP 5, de acuerdo a las (**Tap N° 5: Giros eliminados que pasan a ser prohibidos**) y (**Tap N° 5: Giros que pasan a ser permitidos**). También se agregan a este grupo las plantas de revisión técnica. Para **infraestructura** se agregan usos quedando prohibidos Terminales rodoviarios de nivel interurbano, interprovincial, regional e internacional, Terminales ferroviarios y 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 (OGUC, Art. 4.13.6 y Art. 4.13.7).

Para el Sector Especial E9, la normativa vigente establece los usos de suelo en el CUS 4, en la normativa propuesta el cuadro pasa a denominarse CUS 8 y se incorporan ajustes para homologar las prohibiciones a las de otras zonas del PRCS, es el caso en el **equipamiento de comercio** de la eliminación de la prohibición del uso “juegos de azar”, por estar referida a venta de boletos y cartones actividad que se asocia a un comercio de proximidad. De igual forma se elimina de las prohibiciones la instalación de casinos de juegos, dado que este uso posee regulación específica a través de la Ley 19.995, por lo que no corresponde al IPT, establecer esta prohibición. Dentro del **equipamiento de tipo seguridad**, es eliminada la prohibición de instalación de cuarteles, por corresponder a un uso cuya instalación es necesaria y requerida en toda la comuna.

En la normativa propuesta para este Sector Especial, en **actividades productivas** se mantiene vigente la posibilidad de instalación de industrias y talleres de la TAP 6a. Los talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas), son incorporados a la TAP 6a, como uso permitido, sólo se mantiene específicamente permitidas las Bodegas del rubro automotor, motocicletas, bicicletas códigos 453000, 454002 y 476302, que corresponden al único tipo de bodegas permitidas en estos sectores especiales. En el caso de los usos prohibidos se especifica la prohibición de imprentas, talleres, industria y bodegas y grandes depósito a excepción de los señalados como permitidos.

Por último para el grupo de **infraestructura** se prohíbe de manera genérica la de tipo sanitaria y energética, esta prohibición se realiza dentro de las facultades establecidas para el IPT dentro de la LGUC y su ordenanza, entendiéndose como permitidas las instalaciones que forman parte de la red y trazados de infraestructura. Para la infraestructura de transporte es eliminada la prohibición de “Terminales Externos”. Además se incorpora como uso permitido el grupo área verde.

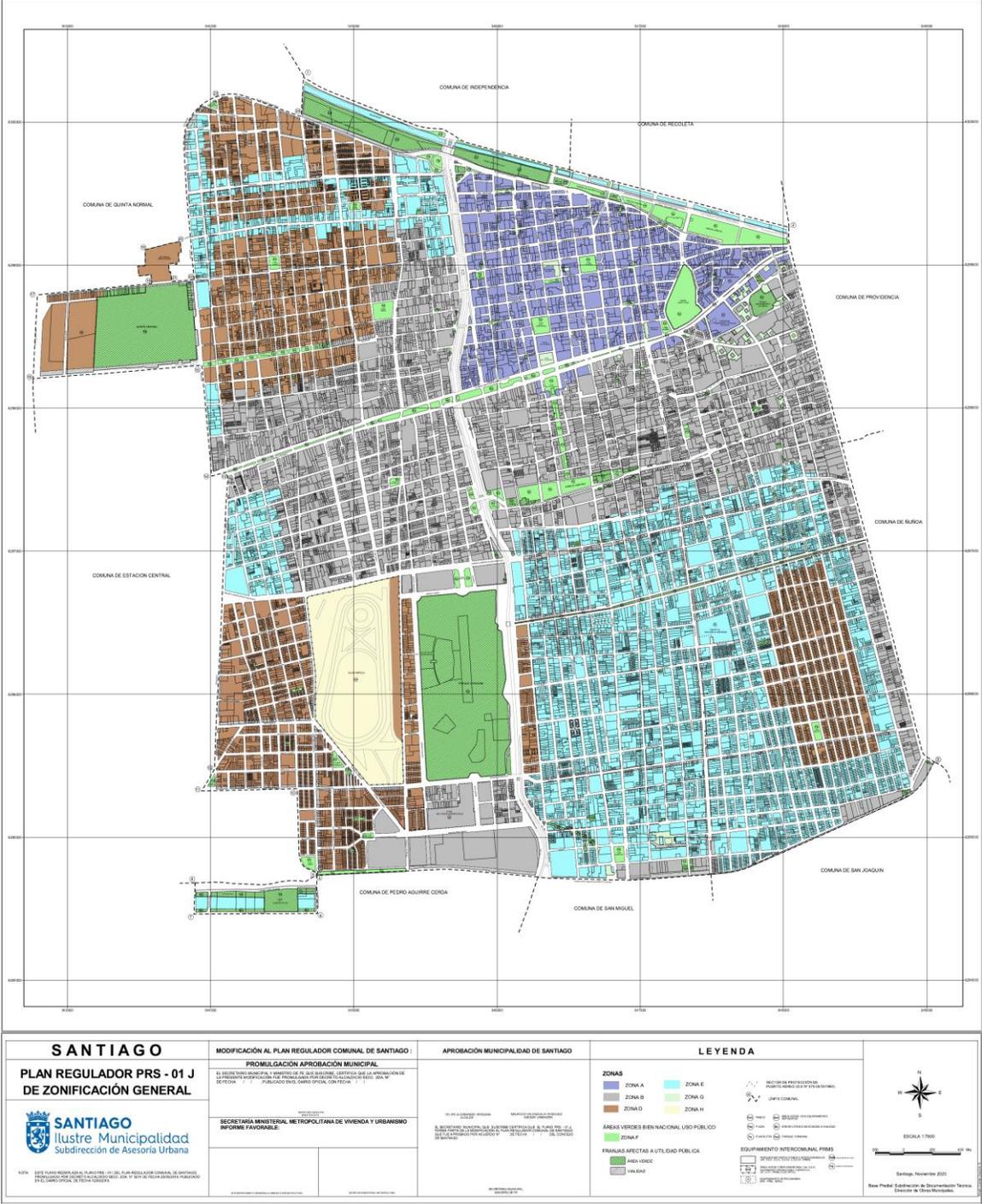
13. APROBACIÓN DE UN NUEVO TEXTO REFUNDIDO DE LA ORDENANZA LOCAL

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 proyecto.

14. MODIFICACIÓN DE PLANO PRS - 01 DE ZONIFICACIÓN GENERAL

A raíz de las modificaciones indicadas en la presente memoria, es necesario reemplazar el plano PRS – 01I de Zonificación General por el 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 presente memoria explicativa.

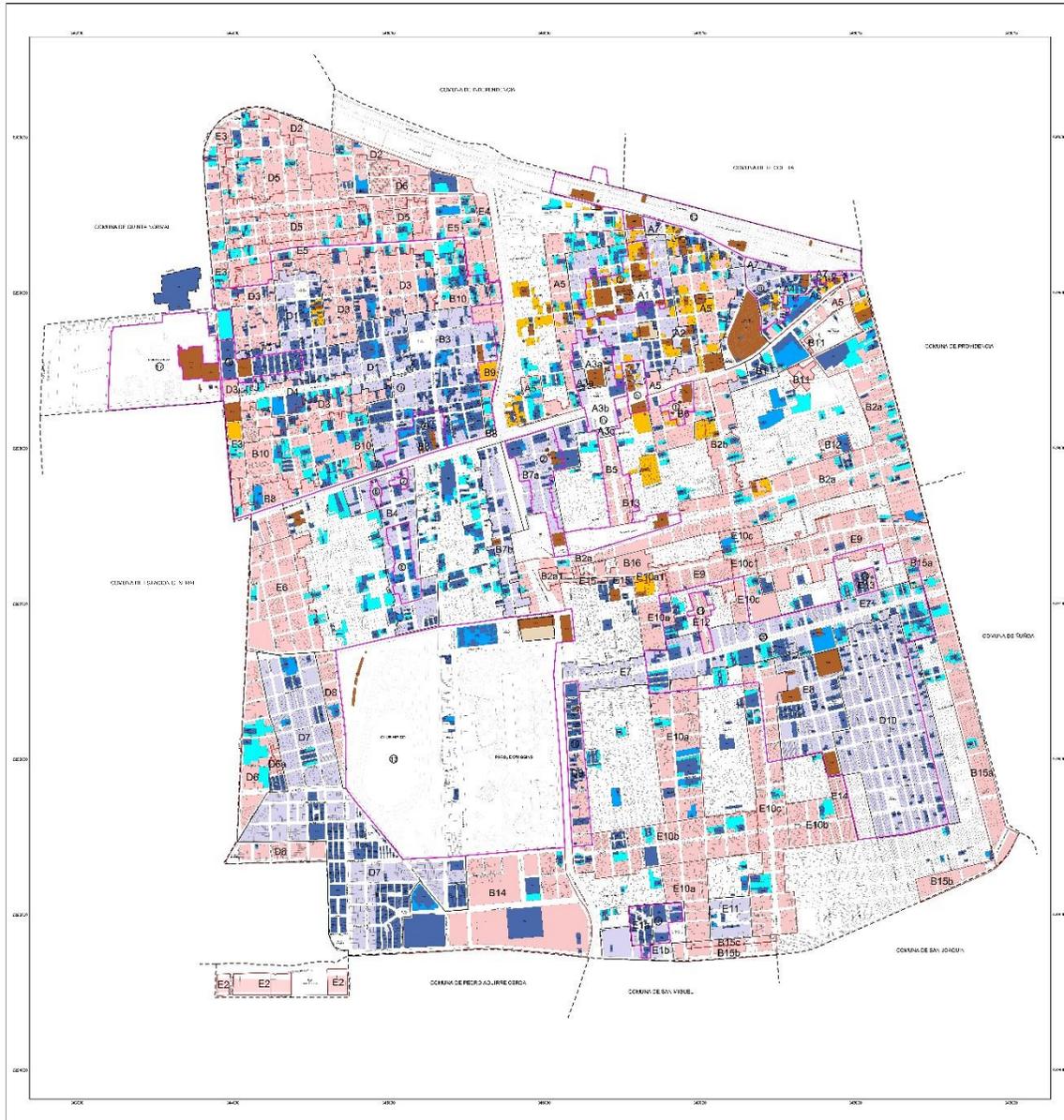
Figura N°16: Plano PRS – 01J propuesto



15. MODIFICACIÓN DE PLANO PRS-02

A raíz de las modificaciones indicadas en la presente memoria, 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 presente memoria explicativa.

Figura N°17: Plano PRS – 02I propuesto



SANTIAGO
PLAN REGULADOR PRS - 02 I
DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

SANTIAGO
Ilustre Municipalidad
Subdirección de Asesoría Urbana

MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL

SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
INFORME FAVORABLE

APROBACIÓN MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

LEYENDA

- ZONAS DE GOBERNACIÓN HEREDITARIA
- ZONAS DE GOBERNACIÓN EN COMÚN
- ZONAS ESPECIALES
- ZONAS DE TRANSICIÓN
- ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- MONUMENTOS HISTÓRICOS
- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL
- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
- ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO AMBIENTAL

ESCALA: 1:5000

16. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS ARTÍCULO 2.1.10 OGUC

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

16.1. Factibilidad de Servicios Sanitarios

El territorio comunal cuenta con la factibilidad de Servicios Sanitarios, otorgados por las empresas correspondientes, en los procesos de modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago sobre la base de los estudios “Sector Santiago Norponiente”, “Sector Centro Histórico”, “Barrio Universitario y Expansión del Centro y Territorio Comunal” y en “Barrio Matta - Franklin”.

En el caso específico de esta modificación al PRCS, ésta corresponde a un ajuste y homologación de formato del Texto de la Ordenanza Local y de los Planos de Zonificación General y Especial, tendientes a acatar las instrucciones emitidas por la Contraloría General de la República, a corregir desfases e inconsistencias de la zonificación especial, que actualiza los Inmuebles de Conservación Histórica e incorpora al Edificio GAM como el Conjunto Gabriela Mistral, ICH 1386, entre otras modificaciones menores.

16.2. Estudio de Capacidad Vial

El territorio comunal cuenta con un estudio de capacidad vial elaborado por la empresa SUROESTE Consultores Ltda, año 2013. El presente proyecto de modificación al PRCS no contempla cambios en los anchos proyectados de vialidad comunal como tampoco en la vialidad metropolitana, los ajustes en la Zonificación Especial se proyectan en menos de 4% de los predios de la comuna y los otros contenidos del proyecto corresponden a modificaciones formales del Texto de la Ordenanza Local, por lo cual a juicio de esta Asesoría Urbana no se requiere contar con un nuevo Estudio de Capacidad Vial.

16.3. Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Mediante el ORD. N° 1.155 de 16 de diciembre de 2020 del Alcalde de Santiago a SEREMI de Medio Ambiente RM, remite la justificación de no sometimiento al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Santiago, Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la Ordenanza Local, por no corresponder a una modificación sustancial al Instrumento de Planificación Territorial.

Mediante el ORD. N° 888 de 30 de diciembre el Seremi de Medio Ambiente RM, toma conocimiento de no sometimiento al Sistema de Evaluación Ambiental

Estratégica del proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Santiago. Ambos documentos se encuentran en el expediente administrativo del proyecto de modificación.



Mauricio
Marcelo
Valenzuela
a Verdugo

Firmado digitalmente por
Mauricio Marcelo
Valenzuela
Verdugo
Fecha: 2021.01.27
09:52:41 -03'00'

**MAURICIO VALENZUELA VERDUGO
ASESOR URBANISTA IMS**

SANTIAGO, 24 de enero de 2021