



ACUERDO N°176 /

APRUEBA RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO, DENOMINADO “CORRECCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ESPECIAL, ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y OTRAS MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIONES DEL TEXTO DE LA ORDENANZA LOCAL, EN LA FORMA QUE SE SEÑALA.

SANTIAGO, abril 10 de 2019.

El Concejo de Santiago, en su Sesión Ordinaria de hoy, teniendo presente lo establecido en el Memorándum N°34, de fecha 26 de marzo de 2019, de Asesoría Urbana, Decreto Secc. 2da N° 3104 de fecha 2 de abril de 2019; dando cabal cumplimiento a lo establecido en las disposiciones vigentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 28 octies; Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y lo transcrito en el Informe N°09, de fecha 02 de abril de 2019, de la Comisión de Barrios, Patrimonio y Desarrollo Urbano, **acordó Aprobar el Resumen Ejecutivo del Proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, denominado Corrección de la Zonificación Especial, Actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y Otras Modificaciones y Actualizaciones del Texto de la Ordenanza Local, en lo contingente a su imagen objetivo, sus objetivos y fundamentos técnicos, conforme se indica de página 3 a la 10, las que forman parte integrante del presente Acuerdo.**

El expediente administrativo pasa a la ASESORIA URBANA - SECPLAN, para la prosecución del trámite que corresponda.





Concurrieron con su voto favorable a esta resolución, los siguientes integrantes del Concejo:

Don	Felipe Alessandri Vergara	Don	Leonel Herrera Silva
Don	Jorge Acosta Acosta	Doña	Rosario Carvajal Araya
Doña	Natalia Contreras Figueroa	Don	Miguel Morelli Villalón
Doña	Verónica Castro Avello	Don	Juan Mena Echeverría
Doña	Irací Hassler Jacob	Doña	Adriana Morán Moya

Lo que comunico a US., para su conocimiento y fines procedentes.

Saluda a US.,



JORGE ELISEISCH BRONSTEIN
SECRETARIO MUNICIPAL

DISTRIBUCION:

- Asesoría Urbana - Secplan
- Dirección de Control
- Departamento de Comisiones y Asuntos de Concejo
- JFB/ctr
- 11042019
- Exp. N°3515576

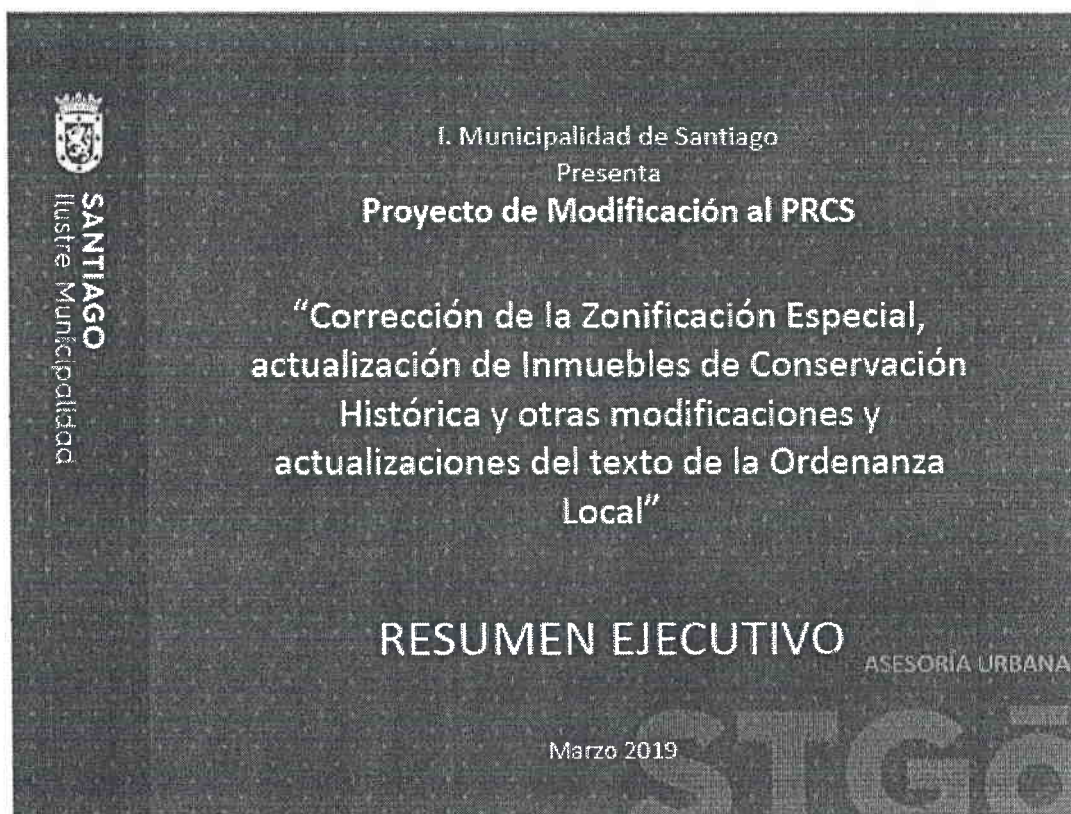


Ilustre Municipalidad de SANTIAGO

Secretaría Municipal – Depto. Comisiones y Asuntos de Concejo

ACUERDO N°176 /

Página N°3



NUEVO PROCEDIMIENTO MODIFICACIONES AL PRC

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



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad





Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la O.L.



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

ANTECEDENTES

Como parte de la revisión permanente que realiza la Asesoría Urbana del Plan Regulador Comunal, se han detectado una serie de temáticas que deben ser actualizadas por los siguientes motivos:

- Existencia de desfases en la trama predial que afectan tanto a la Zonificación Especial como a la localización de los Inmuebles de Conservación Histórica.
- Necesidad de actualización del listado de ICH vigentes, tanto en el texto de la O.L como en el Plano PRS 02G
- Instrucciones emitidas por la Seremi Minvu, en procesos de revisión de otras modificaciones al PRC.
- Instrucciones emitidas por la CGR en dictámenes varios
- Necesidad de unificar el formato de presentación de los usos de suelo y condiciones de edificación de todas las zonas y sectores del PRCS
- Necesidad de evaluar la solicitud de declaratoria de protección patrimonial del Conjunto Gabriela Mistral.

STGō

Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la O.L.



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

IMAGEN OBJETIVO

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 lo establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General”

ASESORÍA URBANA





Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la O.L.



OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), producidas por desfases en la trama predial.
- Actualizar el listado de ICH de la Ordenanza Local, para :
 - Eliminar ICH demolidos antes de la entrada en vigencia de su declaratoria.
 - Eliminar ICH con demolición autorizada por la Seremi Minvu.
 - Eliminar ICH que pasaron a ser MH
 - Corregir ICH mal emplazados
- Eliminar y corregir artículos de la Ordenanza Local que no pueden formar parte del PRC por no ser normas urbanísticas o por constituir exigencias que no pueden realizarse (instrucciones Seremi Minvu y CGR, incluye Informe Auditoría N° 729 de fecha 13 de diciembre de 2018)
- Homologar formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCs. (corrección formal)
- Actualizar giros de las Tablas de Actividades Productivas (TAP) y evaluar incorporación de nuevas actividades inofensivas.
- Evaluar la incorporación como ICH del Conjunto Gabriela Mistral, (presentación de Humberto Eliash Díaz y otros arquitectos en conjunto con 29 organizaciones ciudadanas funcionales)

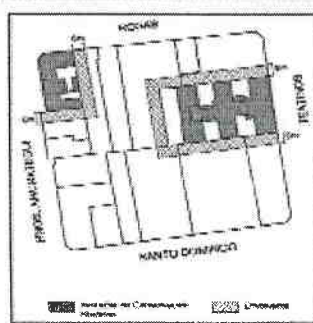


DIAGNOSTICO Y FUNDAMENTOS TECNICOS

Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH
APLICACIÓN DE COLINDANCIA ANTES DE MODIFICACIÓN N°52



En la modificación N° 52 al PRCs promulgada el 31.05.2018, debido a una instrucción de la SEREMI MINVU, fue reemplazado en el artículo 27 de la O.L el texto que establecía restricciones de altura a los Predios Colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por las nuevas Subzonas R que fueron incorporadas en el Plano PRS 02G de Zonificación Especial.



Desde el año 2003, Seremi Minvu autorizó la protección de los ICH a través de la restricción de altura a los predios colindantes:

Fuera de las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (exceptuando la Zona de Conservación Histórica A1 Micro Centro), las nuevas edificaciones en predios colindantes a un inmueble de Conservación Histórica, deberán mantener la altura de dicho inmueble, en una franja de 6 metros de profundidad. Esto a fin de generar una envolvente de la misma altura del inmueble que origina esta restricción. En el resto del o de los predios colindantes se permitirá sobrepasar hasta en 6 metros la altura del inmueble que genera esta restricción, siempre y cuando no se sobrepase la altura establecida para la zona o sector.

Antes del 31.05.2018 la definición de colindancia en el texto de la O.L. permitía su aplicación dinámica, según eran modificados los límites prediales, variaba la superficie colindante a ICH.





DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

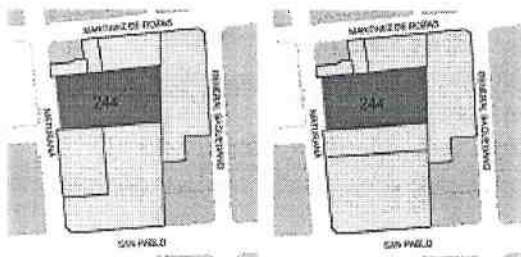
Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH



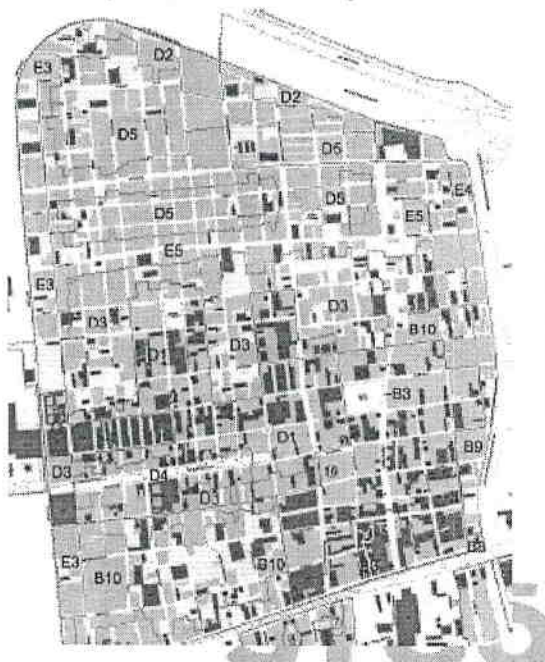
SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Luego de la incorporación de los predios colindantes como parte de una zonificación, la superficie colindante a ICH se mantendrá constante sin importar las modificaciones que sufran los límites prediales. Sin embargo, de existir errores o inconsistencias en los límites prediales, ellos podrían alterar los fundamentos de la zonificación.

Aplicación Colindancia ICH según PRC5 2019



Esquema Plano PRS02G y Subzonas R



Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

La base catastral posee una condición dinámica, a diario es modificada por correcciones de límites prediales, fusiones o subdivisiones. Por ello es altamente probable la ocurrencia de desfases gráficos en la división predial del catastro municipal que pueden alterar una propuesta original de zonificación o la imagen objetivo proyectada.

* Inconsistencia en la zonificación

Ejemplo Herrera 1327

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

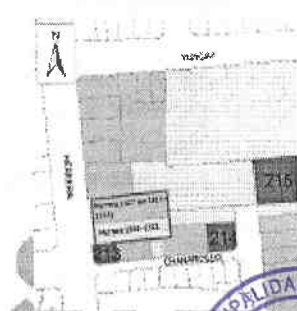
Situación predial original,
Anterior a modificación al PRC5



Situación predial según CBR Fojas 7810
N°11717 y modificación al PRC5



Situación predial propuesta con
zonificación corregida





Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

• Corrección de Inmuebles de Conservación Histórica mal emplazados

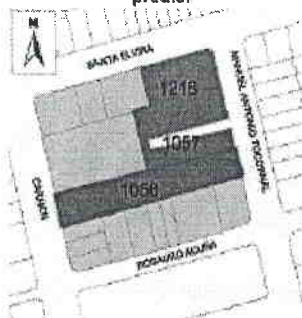
Ejemplo ICH 1056 Declarado el 14.01.2014

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

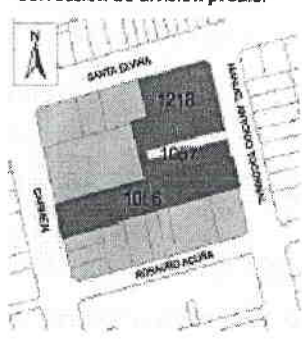
Corrección trama predial: en octubre de 2018 se incorpora a base catastral la corrección de acuerdo a certificado de dominio vigente, quedando el predio de calle Carmen 1328 – 1332 sólo con frente a esta vía y no a calle Manuel Antonio Tocornal.

Se propone: Corregir emplazamiento de ICH 1056 circunscribiéndolo sólo a la construcción con valor patrimonial que enfrenta calle Manuel Antonio Tocornal.

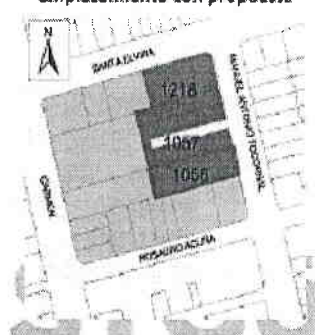
Emplazamiento con error en base predial



Corrección de división predial



Emplazamiento con propuesta



Actualizar Inmuebles de Conservación Histórica en Plano PRS 02G y artículo 27 de la O.L.

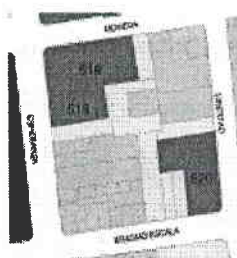
DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

- Se deben eliminar Inmuebles de Conservación Histórica que:
 - Fueron demolidos antes de la entrada en vigencia de su declaratoria.



Libertad 82-84, Vista en terreno actual

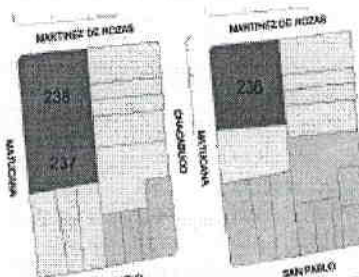
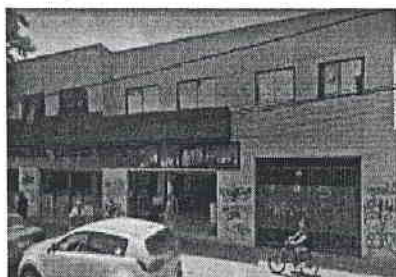


Vista aérea 08.01. 2003

- Fueron demolidos con autorización de la Seremi Minvu.

Ejemplo ICH 520

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



Esquema PRS 02 vigente y propuesto

Ejemplo ICH 237

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





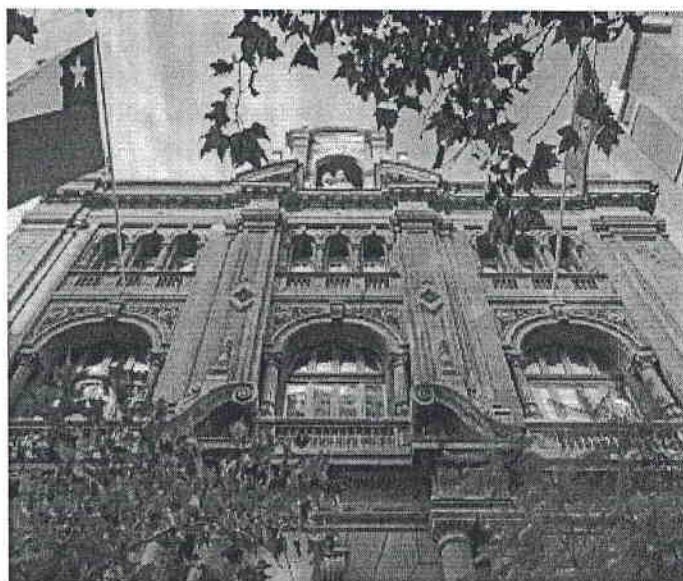
Actualizar Inmuebles de Conservación Histórica en Plano PRS 02G y artículo 27 de la O.L.

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



- Eliminar ICH que pasaron a ser MH

La declaratoria como Monumento Histórico corresponde a la máxima distinción patrimonial de la que puede ser objeto una edificación. A partir de ella todas las intervenciones que se realicen en una edificación deben contar con el V° B° del CMN. La LGUC, por su parte señala que los ICH no podrán ser construcciones que cuenten con declaratoria de Monumento Nacional. De esta forma se impide que edificaciones posean ambas protecciones de manera simultánea.



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

Eliminar y corregir artículos de la O. L que no pueden formar parte del PRC por no constituir normas urbanísticas (instrucciones Seremi Minvu y CGR)

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



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

Los artículos de la Ordenanza Local que deben ser corregidos o eliminados son:

- Artículo 7: Eliminado, establece definiciones, que no puede realizar el PRCS
- Artículo 9: Corregido, referido a clasificación de actividades productivas que no puede realizar el PRCS.
- Artículo 13: Eliminado, referido a área libre, que no es una norma urbanística
- Artículo 20: Eliminado, referido a la extracción de árboles que no es una norma urbanística
- Artículo 22: Corregido, para eliminar incentivo
- Artículo 23: Eliminado, realiza exigencias que ya establece la OGUC
- Artículo 24: Corregido, realiza exigencias que ya establece la OGUC
- Artículo 27: Corregido, para eliminar exigencias a ICH, MH, ZT y ZCH; que no son normas urbanísticas y actualizar listado de ICH.
- Artículo 30: Corrección formal para homologar formato de usos de suelo y normas de edificación y eliminar exigencias que no pueden ser realizadas.
- Artículo 31 al 35: Eliminados, establecen normas morfológicas que deben incorporarse en PLANOS DE DETALLE
- Artículo 39: Corregido, establece exigencias de estacionamientos que presentan condiciones contradictorias.

STG





Informe Final de Auditoría N°709 de la CGR y modificación del artículo 30



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Derivado del Informe N°729 de la Auditoría que la CGR realizó a la DOM en el año 2018, se ha instruido a la Asesoría Urbana eliminar una serie de exigencias que NO pueden ser realizadas por la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.
La eliminación de estas exigencias se traduce en la **eliminación del artículo 13** y en **modificaciones en el artículo 30** de la O.L, **específicamente para eliminar parte de la letra f) y las letras h) y k) de la Zona A**, las cuales corresponden:

- f) La altura mínima del primer piso para las nuevas edificaciones, será de 3m, de piso terminado a cielo.
- h) 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.
- k) 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%.

STGó

Homologar formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCS. (corrección formal)



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

Cuadro de usos de suelo

PERMITIDOS	PROHIBIDOS	OBSERVACION
Residencial	Vivienda	
	Edificaciones y locales destinados a hospedaje	
Equipamiento	Letrificio	
	Comercio	
	Verbs de vehículos motorizados y venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares.	
	Grupos y venta de seccaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmados)	
	Culta y Cultura	
	Utopia	
	Edificación	
	Espectáculo	
	Salud	
	Seguridad	
	Servicio	
	Social	
Actividades Productivas	Taller de acuerdo a la TAP N°2, incluida al final del capítulo IV de la Ordenanza Local del PRCS.	
Infraestructura	Transporte	
	Terminales rodoviarios de nivel interprovincial, terminales ferroviarias, terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminal de vehículos y depósito de vehículos de las categorías A2 a la A6; B2 a la B7 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.12.6 y Art. 4.12.7).	
	Estaciones de intercambio social y terminales rodoviarias	
	Sanitaria	
	Parques y jardines de recreo	
Exposiciones		
Animales		
Arborescencia		

Cuadro de condiciones de edificación

1	Superficie subdivisión predial mínima (m2)	150
2	Coeficiente de ocupación del suelo	Vivienda y/o educación superior 0,7 Otros usos 0,9
3	Coeficiente de ocupación pisos superiores	Vivienda y/o educación superior Hasta 7m 1,0 Otros usos Sobre 7m 0,7
4	Coeficiente máximo de constructibilidad	Vivienda 0,6 Otros usos 0,5
5	Densidad (Habit/m2)	No contempla
6	Sistema de agrupamiento	Pariente de Av. Presidente J. Alessandrini Pl. Corral Oriente de Av. Presidente J. Alessandrini Pl. Corral
7	Altura máxima (m)	25,5
8	Edificación anclada sobre la cornisa	No contempla
9	Discrecionalidades	Línea oficial y/o edificación (m) 26,5 (C.O.U.) Distancia (m) 26,5 (C.O.U.)

En la ordenanza vigente sólo un 40% de las zonas presenta su normativa en cuadros.
La homologación del formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCS, facilitará la comprensión de la norma y el acceso a la información.

STGó





Actualizar Tablas de Actividades Productivas (TAP)
DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



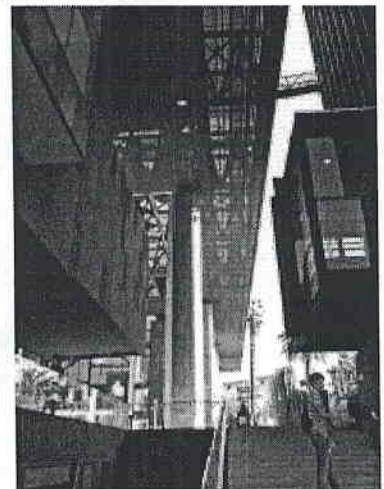
En la comuna de Santiago el Clasificador Chileno de Actividades Económicas, es utilizado para el otorgamiento de patentes comerciales y para la identificación de las actividades productivas permitidas en las distintas zonas de la comuna, las cuales se presentan en las 11 Tablas de Actividades Productivas existentes en el artículo 30.

Debido a la reciente actualización y homologación de este Clasificador de Actividades Económicas, las tablas de Actividades Productivas deben ser revisadas y actualizadas según la nueva codificación. Además se evaluará en algunas zonas, la incorporación de actividades que no generan impacto.

N°	TAP
151000	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS NO METÁLICAS PRODUCCIÓN PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ALIMENTOS
151300	Elaboración y conservación de frutas, legumbres y hortalizas
152000	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS
152300	Fabricación de helados a base de leche (helados, sorbetes y otros similares)
153000	ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS
154100	Fabricación de pan, productos de panadería y pastelería
154200	Fabricación de pastas
154300	Elaboración de cacao y chocolates
154400	Fabricación de productos de confitería
154500	Elaboración de macarones, fideos, almidón y productos formados similares
154600	Elaboración de la caña, infusiones
154900	Elaboración de otros productos alimenticios no clasificados en otra parte
155000	ELABORACIÓN DE BEBIDAS
155300	Elaboración de bebidas embotelladas, cervezas y malta
155400	Emvasado de agua mineral natural, de manantial y potable preparada
155500	Elaboración de néctar
170000	FABRICACIÓN DE TEJIDOS Y ARTÍCULOS DE PUNTO Y CANCHILLO
173000	FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL
181010	Fabricación de prendas de vestir sueltas y sets
181020	Fabricación de prendas de vestir de cuero natural, artificial, plástico
181030	Fabricación de accesorios de vestir
181040	Fabricación de ropa de bebé
190000	PROCESAMIENTO Y FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PIEL Y CUERO
191000	Fabricación de maletas, bolsos de mano y similares; artículos de librería y papelería
200000	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS N.C.P.
202000	Fabricación de productos de cerámica no estructural para uso no estructural con fines decorativos
250000	FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ÓPTICA Y EQUIPOS FOTOGRAFICOS
260000	Fabricación de relojes
261000	Fabricación de relojes de pulsera
262000	Fabricación de relojes de bolsillo
263000	Fabricación de relojes de pared
264000	Fabricación de relojes de pulsera y de bolsillo
265000	Fabricación de relojes de pulsera y de bolsillo

STGó

Incorporar como ICH el Conjunto Gabriela Mistral
DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



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

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

STGó





Nº 9/

INFORME DE LA COMISION DE BARRIOS, PATRIMONIO Y DESARROLLO URBANO, MEDIANTE EL CUAL PROPONE APROBAR EL RESUMEN EJECUTIVO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO, DENOMINADO “CORRECCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN ESPECIAL, ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y OTRAS MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIONES DEL TEXTO DE LA ORDENANZA LOCAL, EN LA FORMA QUE SE SEÑALA.

SANTIAGO, abril 2 de 2019.-

Informando sobre el particular la Asesoría Urbana, mediante Memorándum Nº34, de fecha 21 de marzo de 2019, remite los antecedentes relacionados con proposición de aprobar Resumen Ejecutivo del Proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, denominado Corrección de la Zonificación Especial, Actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y Otras Modificaciones y Actualizaciones del Texto de la Ordenanza Local, para conocimiento y resolución de los señores Concejales.

La Comisión de Barrios, Patrimonio y Desarrollo Urbano, estudio los antecedentes recopilados, determinando otorgar su VºBº para conceder a lo solicitado, por lo que se somete a la aprobación del Concejo de Santiago, el siguiente:

PROYECTO DE ACUERDO:

Conforme a lo establecido en el Memorándum Nº34, de fecha 26 de marzo de 2019, de Asesoría Urbana, Decreto Secc. 2da Nº 3104 de fecha 2 de abril de 2019 y dando cabal cumplimiento a lo establecido en las disposiciones vigentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 28 octies y la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, **Propónese** Aprobar el Resumen Ejecutivo del Proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Santiago, denominado Corrección de la Zonificación Especial, Actualización



de Inmuebles de Conservación Histórica y Otras Modificaciones y Actualizaciones del Texto de la Ordenanza Local, en lo contingente a su imagen objetivo, sus objetivos y fundamentos técnicos, conforme se indica de página 3 a la 10, las que forman parte integrante del presente Proyecto de Acuerdo.

Los antecedentes Administrativos signados con el Exp. N°3515576, ingreso Alcaldía, pasan a la Administración para la ratificación de la Iniciativa Alcaldicia correspondiente.

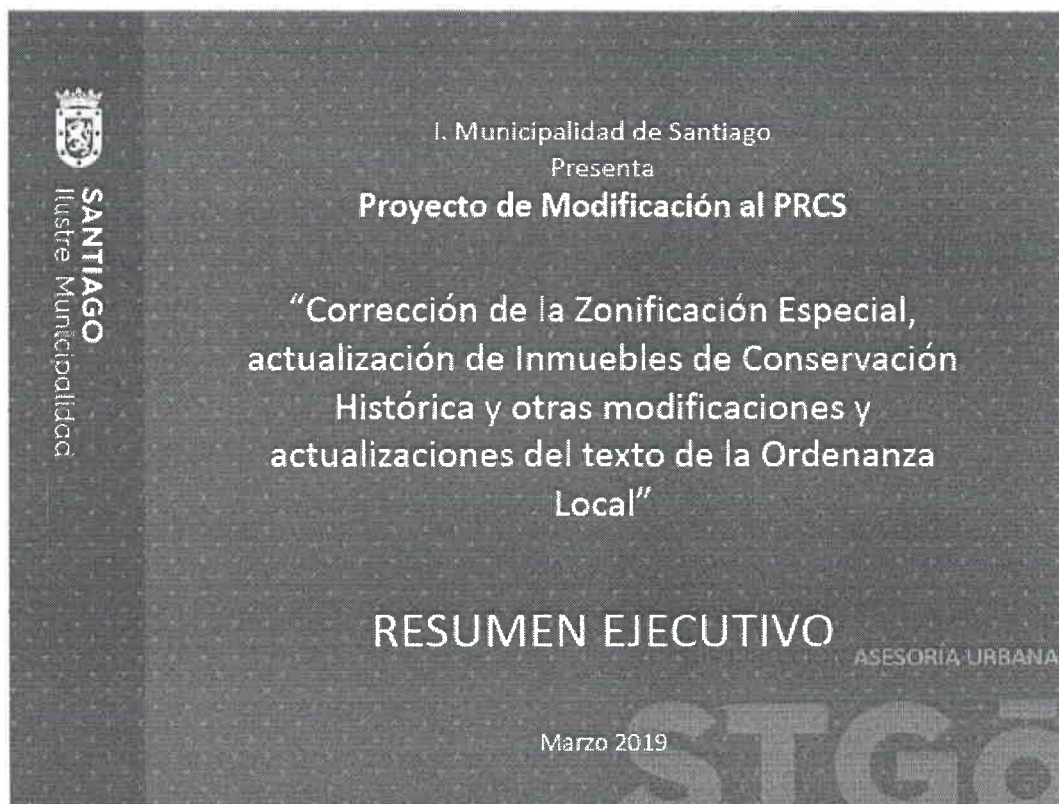
Para esta resolución, los Concejales asistentes concurrieron con su voto, según:

Votantes 8 NCF,VCA,IHJ,LHS,RCA,MMV,JME,AMM
Detalle: (7 SI: VCA,IHJ,LHS,RCA,MMV,JME,AMM)
(1 ABST: NCF)

ROSARIO CARVAJAL ARAYA
PRESIDENTE
COMISION BARRIOS, PATRIMONIO
Y DESARROLLO URBANO

Mª SOLEDAD ALHUCEMA CASTILLO
SECRETARÍA DE COMISIONES

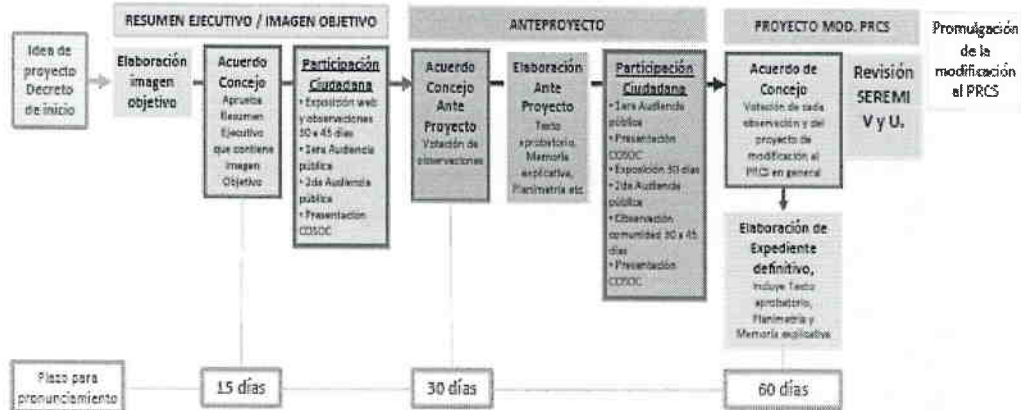
Sac/02042019

Ilustre Municipalidad de **SANTIAGO**



NUEVO PROCEDIMIENTO MODIFICACIONES AL PRC

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



STGō

Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la O.L.



ANTECEDENTES

Como parte de la revisión permanente que realiza la Asesoría Urbana del Plan Regulador Comunal, se han detectado una serie de temáticas que deben ser actualizadas por los siguientes motivos:

- Existencia de desfases en la trama predial que afectan tanto a la Zonificación Especial como a la localización de los Inmuebles de Conservación Histórica.
- Necesidad de actualización del listado de ICH vigentes, tanto en el texto de la O.L como en el Plano PR5 02G
- Instrucciones emitidas por la Seremi Minvu, en procesos de revisión de otras modificaciones al PRC.
- Instrucciones emitidas por la CGR en dictámenes varios
- Necesidad de unificar el formato de presentación de los usos de suelo y condiciones de edificación de todas las zonas y sectores del PRC
- Necesidad de evaluar la solicitud de declaratoria de protección patrimonial del Conjunto Gabriela Mistral.

STGō



Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la O.L.



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

IMAGEN OBJETIVO

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 lo establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General”

ASESORÍA URBANA

STGÖ

Corrección de la Zonificación Especial, actualización de Inmuebles de Conservación Histórica y otras modificaciones y actualizaciones del texto de la O.L.



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

OBJETIVOS DEL PROYECTO

- Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), producidas por desfases en la trama predial.
- Actualizar el listado de ICH de la Ordenanza Local, para :
 - Eliminar ICH demolidos antes de la entrada en vigencia de su declaratoria.
 - Eliminar ICH con demolición autorizada por la Seremi Minvu.
 - Eliminar ICH que pasaron a ser MH
 - Corregir ICH mal emplazados
- Eliminar y corregir artículos de la Ordenanza Local que no pueden formar parte del PRC por no ser normas urbanísticas o por constituir exigencias que no pueden realizarse (instrucciones Seremi Minvu y CGR, incluye Informe Auditoría N° 729 de fecha 18 de diciembre de 2018)
- Homologar formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCs. (corrección formal)
- Actualizar giros de las Tablas de Actividades Productivas (TAP) y evaluar incorporación de nuevas actividades inofensivas.
- Evaluar la incorporación como ICH del Conjunto Gabriela Mistral, (presentación de Humberto Eliash Díaz y otros arquitectos en conjunto con 29 organizaciones ciudadanas y funcionales)

STGÖ



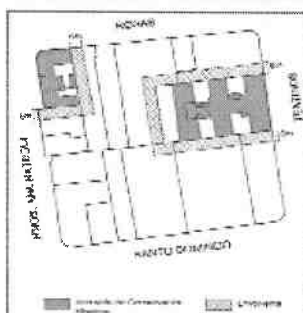
DIAGNOSTICO Y FUNDAMENTOS TECNICOS

Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH APLICACIÓN DE COLINDANCIA ANTES DE MODIFICACIÓN N°52



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

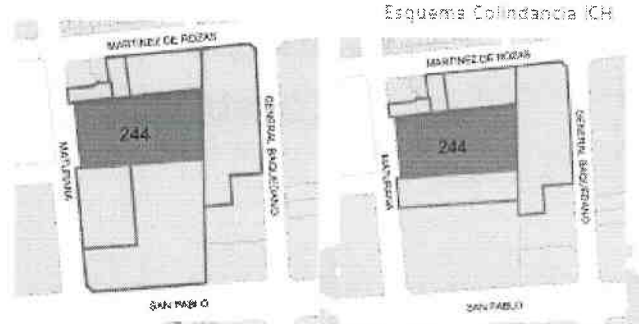
En la modificación N° 52 al PRCS promulgada el 31.05.2018, debido a una instrucción de la SEREMI MINVU, fue reemplazado en el artículo 27 de la O.L. el texto que establecía restricciones de altura a los Predios Colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) por las nuevas Subzonas R que fueron incorporadas en el Plano PRS 02G de Zonificación Especial.



Desde el año 2003, Seremi Minvu autorizó la protección de los ICH a través de la restricción de altura a los predios colindantes:

Fuera de las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (exceptuando la Zona de Conservación Histórica A1 Micro Centro), las nuevas edificaciones en predios colindantes a un inmueble de Conservación Histórica, deberán mantener la altura de dicho inmueble, en una franja de 6 metros de profundidad. Esto a fin de generar una envolvente de la misma altura del inmueble que origina esta restricción. En el resto del o de los predios colindantes se permitirá sobrepasar hasta en 6 metros la altura del inmueble que genera esta restricción, siempre y cuando no se sobrepase la altura establecida para la zona o sector.

Antes del 31.05.2018 la definición de colindancia en el texto de la O.L. permitía su aplicación dinámica, según eran modificados los límites prediales, variaba la superficie colindante a ICH.



DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH



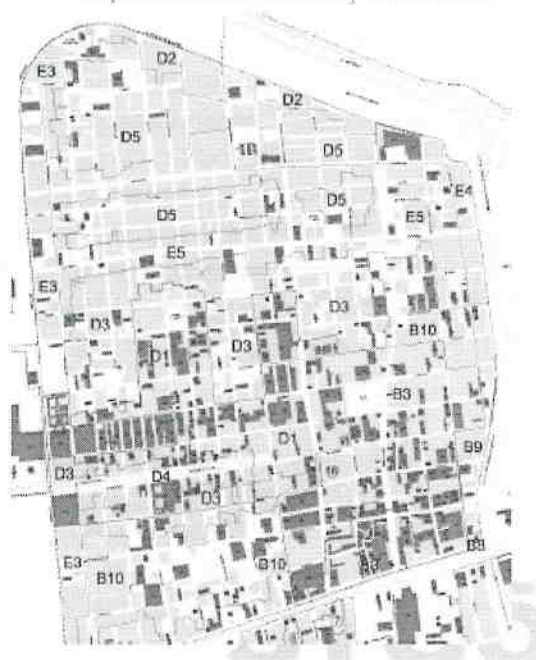
SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

Luego de la incorporación de los predios colindantes como parte de una zonificación, la superficie colindante a ICH se mantendrá constante sin importar las modificaciones que sufran los límites prediales. Sin embargo, de existir errores o inconsistencias en los límites prediales, ellos podrían alterar los fundamentos de la zonificación.

Aplicación Colindancia ICH según PRCS 2019



Esquema Plano PRS02G y Subzonas R



Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH
DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



La base catastral posee una condición dinámica, a diario es modificada por correcciones de límites prediales, fusiones o subdivisiones. Por ello es altamente probable la ocurrencia de desfases gráficos en la división predial del catastro municipal que pueden alterar una propuesta original de zonificación o la imagen objetivo proyectada.

- Inconsistencia en la zonificación
Ejemplo Herrera 1327

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





Resolver inconsistencias de zonificación y de ubicación ICH DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



- Corrección de Inmuebles de Conservación Histórica mal emplazados

Ejemplo ICH 1056 Declarado el 14.01.2014

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

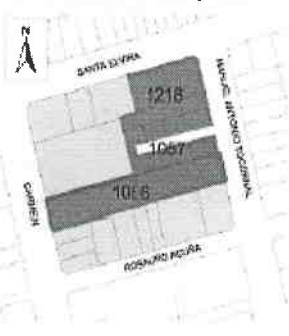
Corrección trama predial: en octubre de 2018 se incorpora a base catastral la corrección de acuerdo a certificado de dominio vigente, quedando el predio de calle Carmen 1328 – 1332 sólo con frente a esta vía y no a calle Manuel Antonio Tocornal.

Se propone: Corregir emplazamiento de ICH 1056 circunscribiéndolo sólo a la construcción con valor patrimonial que enfrenta calle Manuel Antonio Tocornal.

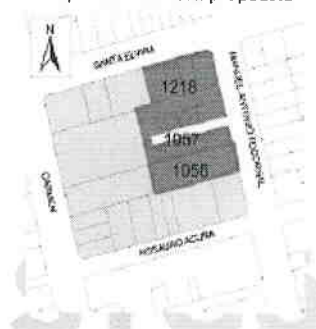
Emplazamiento con error en base predial



Corrección de división predial



Emplazamiento con propuesta



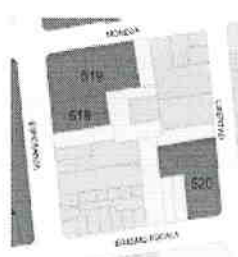
Actualizar Inmuebles de Conservación Histórica en Plano PRS 02G y artículo 27 de la O.L. DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



- Se deben eliminar Inmuebles de Conservación Histórica que:
 - Fueron demolidos antes de la entrada en vigencia de su declaratoria.



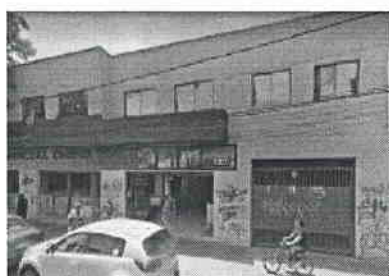
Libertad 82-84, Vista en terreno actual



Vista aérea 08.01.2003

- Fueron demolidos con autorización de la Seremi Minvu.

Ejemplo ICH 520
Declarado el 30.01.2003, en imagen aérea y en artículos de prensa se constata la demolición antes de su declaratoria como ICH



Esquema PRS 02 vigente y propuesto

Ejemplo ICH 237
Declarado el 30.01.2003, la Seremi Minvu autoriza su demolición el 01.07.2009



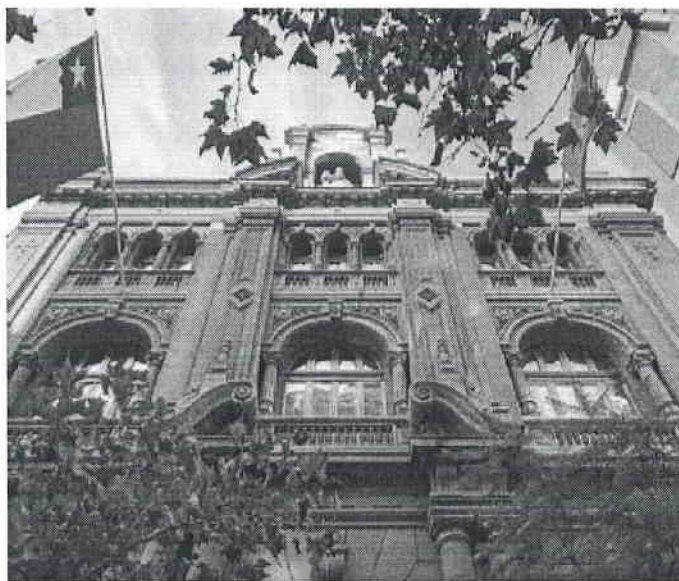
Actualizar Inmuebles de Conservación Histórica en Plano PRS 02G y artículo 27 de la O.L

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



- Eliminar ICH que pasaron a ser MH

La declaratoria como Monumento Histórico corresponde a la máxima distinción patrimonial de la que puede ser objeto una edificación. A partir de ella todas las intervenciones que se realicen en una edificación deben contar con el V° B° del CMN. La LGUC, por su parte señala que los ICH no podrán ser construcciones que cuenten con declaratoria de Monumento Nacional. De esta forma se impide que edificaciones posean ambas protecciones de manera simultánea.



Ejemplo: El Inmueble de Conservación Histórica N° 82, denominado "Banco Hipotecario de Fomento Nacional" ubicado en Huérfanos 1234, fue declarado como tal el 27 .01.1990. Con fecha 11.01.2019, este edificio fue protegido por el Consejo de Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico.

Eliminar y corregir artículos de la O. L que no pueden formar parte del PRC por no constituir normas urbanísticas (instrucciones Seremi Minvu y CGR)

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



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

Los artículos de la Ordenanza Local que deben ser corregidos o eliminados son:

- Artículo 7: Eliminado, establece definiciones, que no puede realizar el PRCS
- Artículo 9: Corregido, referido a clasificación de actividades productivas que no puede realizar el PRCS.
- Artículo 13: Eliminado, referido a área libre, que no es una norma urbanística
- Artículo 20: Eliminado, referido a la extracción de árboles que no es una norma urbanística
- Artículo 22: Corregido, para eliminar incentivo
- Artículo 23: Eliminado, realiza exigencias que ya establece la OGUC
- Artículo 24: Corregido, realiza exigencias que ya establece la OGUC
- Artículo 27: Corregido, para eliminar exigencias a ICH, MH, ZT y ZCH; que no son normas urbanísticas y actualizar listado de ICH.
- Artículo 30: Corrección formal para homologar formato de usos de suelo y normas de edificación y eliminar exigencias que no pueden ser realizadas.
- Artículo 31 al 35: Eliminados, establecen normas morfológicas que deben incorporarse en PLANOS DE DETALLE
- Artículo 39: Corregido, establece exigencias de estacionamientos que presentan condiciones contradictorias.



Informe Final de Auditoría N°709 de la CGR y modificación del artículo 30



SANTIAGO
Nuestro Municipio

Derivado del Informe N°729 de la Auditoría que la CGR realizó a la DOM en el año 2018, se ha instruido a la Asesoría Urbana eliminar una serie de exigencias que NO pueden ser realizadas por la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

La eliminación de estas exigencias se traduce en la eliminación del artículo 13 y en modificaciones en el artículo 30 de la O.L., específicamente para eliminar parte de la letra f) y las letras h) y k) de la Zona A, las cuales corresponden:

f) La altura mínima del primer piso para las nuevas edificaciones, será de 3m, de piso terminado a cielo.

h) 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.

k) 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%.

Homologar formato de presentación de los usos de suelo y las condiciones de edificación para todas las zonas del PRCs. (corrección formal)



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

Quadro de usos de suelo

PERMISOS	PROHIBIDOS	OBSERVACION
Financiero	Monedas Efectos de cambio y boletines de divisas a las monedas Cajeros Cambio	
Transporte	Troncos Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o vehículos Compra y/o venta de equipos de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desarmaderos)	
Calle y Cultura	Alimentos Bebidas Educación Espectáculos Sociedad	
Salud	Zoología Epitafios Cementerios Monjas	
	Seguridad Seguros Social	Se está planeando un nuevo complejo "la casa de los hospitales"
Actividades Productivas	Industria Taller de acuarela a la TAP Niz, ubicada al final del capítulo IV de la Ordenanza Local del DCS	
Infraestructura	Transporte Terminales rodovias de nivel interurbano, terminales ferroviarias, terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de los terminal de viajeros y depósito de vehículos de las categorías A2 a la A6; E2 a la B7 Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, Art. 4.1.15 y Art. 4.1.17. Estaciones de estacionamiento y terminales de buses Paradas y estacionamiento de taxis. Terminales de taxi motor.	
Exposiciones	Parques y jardines de parques.	
Anticorrosión		

Cuadro de condiciones de edificación.

1	Superficie subdivisión predial	Minima 1250	150
2	Coefficiente de ocupación del suelo	Ver artículo 4º del Reglamento Superior	0.7
		Urbana zona	0.7
3	Coefficiente de ocupación pisos superiores	Ver artículo 4º del Reglamento Superior	0.7
		De baja zona	1.0
		De alta zona	0.7
4	Limitación máxima de construcciones	Urbana zona	3.5
		Urbana zona	5.5
5	Densidad Habitativa		No construyable
6	Sistema de agrupamiento	Formas de Av. Presidente J. A. Arce y Av. Presidente R. Arias	Continuo
		Orientes de Av. Presidente J. A. Arce y Av. Presidente R. Arias	Alto
			Continuo
7	Altura máxima (m)		20.5
8	Edificación instalada sobre la columna		No construyable
9	Displacementes	Una a cada 100 edificación (m)	2.5 a 3.0 metros
		De forma (m)	2.0 a 2.5 metros

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

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



Actualizar Tablas de Actividades Productivas (TAP) DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

En la comuna de Santiago el Clasificador Chileno de Actividades Económicas, es utilizado para el otorgamiento de patentes comerciales y para la identificación de las actividades productivas permitidas en las distintas zonas de la comuna, las cuales se presentan en las 11 Tablas de Actividades Productivas existentes en el artículo 30.

Debido a la reciente actualización y homologación de este Clasificador de Actividades Económicas, las tablas de Actividades Productivas deben ser revisadas y actualizadas según la nueva codificación. Además se evaluará en algunas zonas, la incorporación de actividades que no generan impacto.

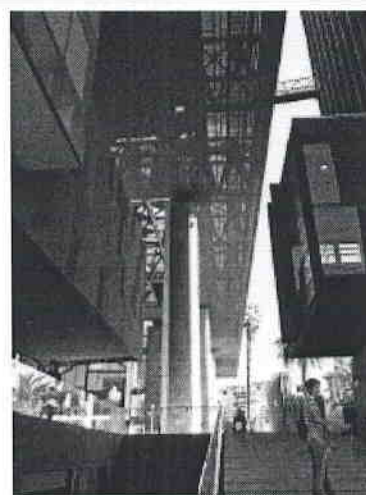
N°1	TAP
151000	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS NO METÁLICAS PRODUCCIÓN PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ALIMENTOS
151000	Elaboración y conservación de frutas, legumbres y hortalizas
152000	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS LÁCTEOS
152000	Fabricación de quesos a base de leche, derivados, sorbetes y otros similares
153000	ELABORACIÓN DE OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS
154100	Fabricación de pan, productos de confitería y pastelería
154120	Fabricación de panes
154130	Fabricación de pasteles y chocolates
154140	Fabricación de productos de confitería
154200	Elaboración de macarrones, fideos, salsas y productos derivados similares
154300	Elaboración de helados, helados
154320	Elaboración de otros productos alimenticios no clasificados en otra parte
155000	ELABORACIÓN DE BEBIDAS
155000	Elaboración de bebidas embotelladas, cerveza y malta
155020	Embotellado de agua mineral natural de manantial y bebida preparada
155030	Elaboración de vino
156000	FABRICACIÓN DE TEJIDOS Y ARTÍCULOS DE PUNTO Y GANCHILLO
156000	Fabricación de tejidos de punto
156010	FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO PRENDAS DE PIEL
156010	Fabricación de prendas de vestir de seda, algodón y similares
156020	Fabricación de prendas de vestir de cuero natural, artificial, plástico
156030	Fabricación de accesorios de vestir
156040	Fabricación de ropa de cama
157000	PROCESAMIENTO Y FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE PIEL Y CUERO
157000	Fabricación de marroquinería, zapatos de cuero y similares, artículos de tapicería y cuero
158000	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS N.C.P.
158000	Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural con fines ornamentales
159000	FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ÓPTICA Y EQUIPOS FOTOGRAFICOS
159000	Fabricación de lentes y aparatos ópticos
159000	Fabricación de instrumentos de óptica N.C.P. y equipos fotográficos
160000	FABRICACIÓN DE RELOJES
160000	Fabricación de relojes
161000	INDUSTRIAS MANUFACTURERAS N.C.P.
161000	Fabricación de juguetes y productos de juguete
162000	Fabricación de instrumentos de música
162000	Fabricación de artículos de deporte
163000	Fabricación de juguetes y juegos
163000	Fabricación de plumas y lápices de todos tipos y artículos de escritorio en general

STGō

Incorporar como ICH el Conjunto Gabriela Mistral DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS



SANTIAGO
Ilustre Municipalidad



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

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

STGō