



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 179 2018

Ingreso N° 0300108 de fecha 12.01.2018

ORD. N° 0530 /

ANT.: Presentación del arquitecto Sr. Armando Torrejón Retamal de fecha 12.01.2018.

MAT.: SANTIAGO: Art. 60° L.G.U.C. Otorga V°B° a proyecto de remodelación departamento N° 27 del Inmueble ubicado en calle Rosa Eguiguren N° 813.

SANTIAGO, 05 FEB 2018

DE: JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**A: SR. MIGUEL SAAVEDRA SAENZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE VIVIENDA Y URBANISMO**

1. Por presentación citada en el antecedente, el arquitecto Sr. Armando Torrejón Retamal ha solicitado a esta Secretaría Ministerial la autorización previa a que se refiere el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para remodelación departamento N° 27 del inmueble ubicado en en calle Rosa Eguiguren N° 813, de esa comuna.
2. De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Santiago, este inmueble se emplaza en Zona A – Zona de Conservación Histórica A2 – Teatro Municipal, cuyas normas generales se establecen en el artículo 27 de la Ordenanza Local de Santiago.
3. El proyecto propuesto, consiste en la modificación de tabiques existentes, cambios de pavimentos, puertas y ventanas, se modifica baño existente. Todas las obras se deberán ejecutar estrictamente de acuerdo a planos y especificaciones técnicas que se de adjuntan.
4. Al respecto informo a usted, que estudiados los documentos técnicos recibidos, se considera que la intervención propuesta no afecta el carácter de la Zona de Conservación Histórica, por lo que esta Secretaría Ministerial otorga la autorización solicitada.



5. Con relación al otorgamiento del permiso respectivo, corresponde a esa Dirección de Obras observar que los antecedentes presentados cumplan con el Plan Regulador Comunal vigente y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Saluda atentamente a usted,


FABIAN KUSKINEN SANHUEZA
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA



XFO/GBI/lpc

Incluye: Antecedentes ingresados, planos y especificaciones técnicas timbradas.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

C/c Sr. Armando Torrejón Retamal

Dirección: General Mackenna N° 1490, depto. N° 1309, comuna de Santiago

Teléfono: 979783519

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

MEMORIA BREVE DEL PROYECTO

OBRA : Obra Menor, Remodelación de Departamentos
UBICACIÓN : Rosa Eguiguren N° 813/San Antonio N° 36, Depto. N° 27, 29, 34, 41 y 92
COMUNA : Santiago
PROPIETARIO : Inversiones e Inmobiliaria P&P Limitada
REP. LEGAL : Rodolfo Paniagua Giannini
ARQUITECTO : Armando Torrejón Retamal

Introducción:

El edificio a intervenir está ubicado en una Zona de Conservación Histórica que tiene una altura de 9 pisos y 1 subterráneo, fue construido según Permiso de Edificación N° 1.303 de fecha 06 de Marzo del año 1945 y Permiso de Obra Menor N° 8.203 de fecha 24 de Julio del año 1946 y la Recepción Final S/N de fecha 18 de Octubre del año 1947.

El destino de la propiedad es el siguiente, Subterráneo y Primer Piso se ubican locales comerciales y desde el Entrepiso al Noveno Piso son oficinas y departamentos.

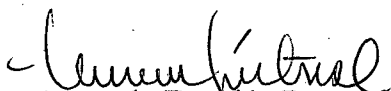
Con fecha 11 de Noviembre del año 1947 y en conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 21 de la Ley N° 6.071 del 16 de Agosto del año 1947, la Ilustre Municipalidad de Santiago autorizó la venta por pisos, oficinas o departamentos.

Obras a realizar:

Las obras a realizar corresponden a la remodelación de departamentos con destino vivienda, que básicamente consisten en la demolición de parte de los tabiques, cambio de artefactos, cambio de puertas y ventanas, instalación de piso de cerámica o piso flotante en vez del parquet antiguo y tabiques nuevos para agrandar baños.

Todo lo anterior a ejecutar sin afectar la estructura del inmueble ya que todas las modificaciones realizadas consideran solamente a los tabiques interiores.

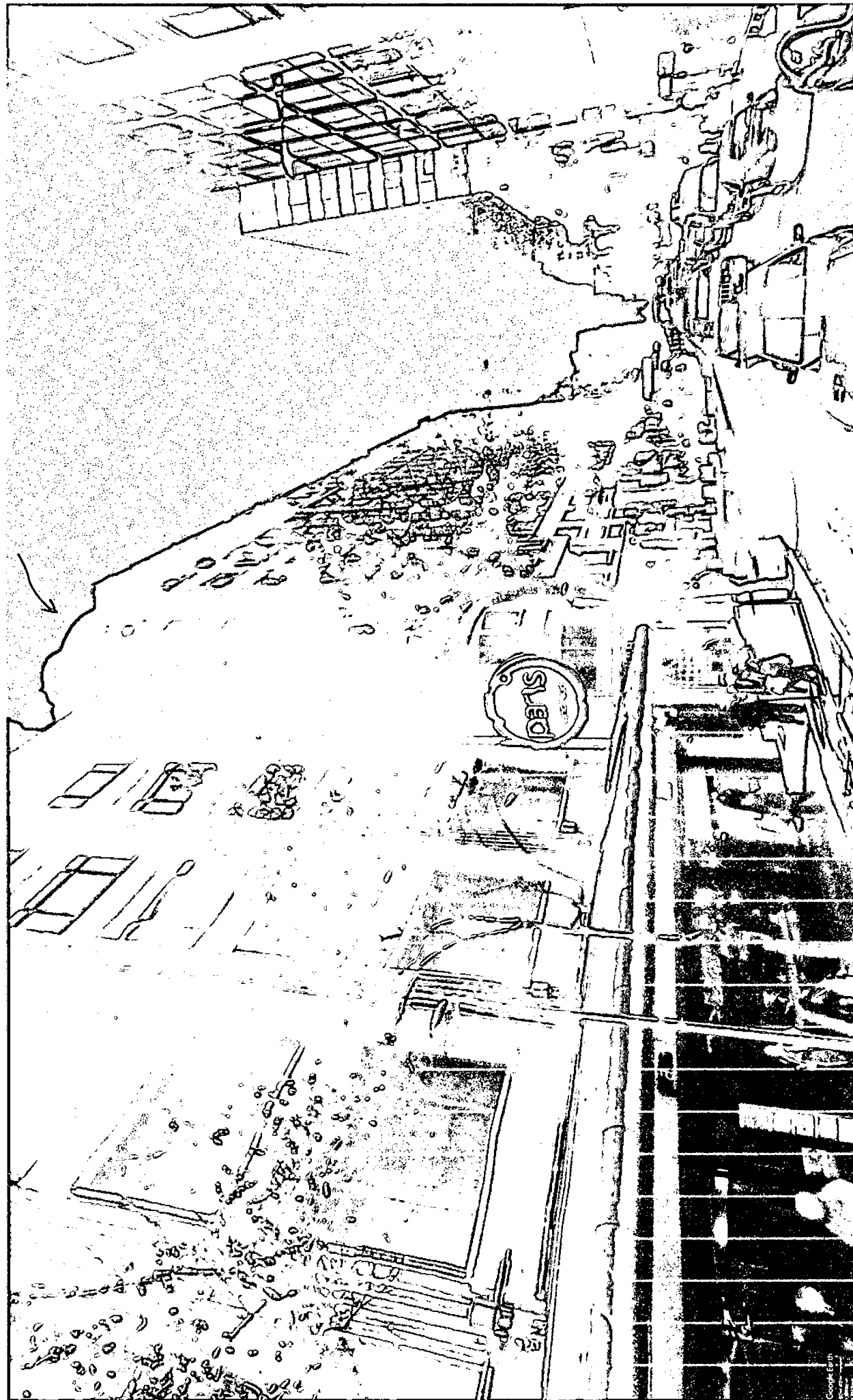
Otras faenas realizadas son: pinturas interiores, cambios en la terminación de pavimentos, modificación de instalaciones sanitarias y eléctricas. Todo lo anterior está indicado en plano y especificaciones que se anexan.


Armando Torrejón Retamal
Arquitecto


Rodolfo Paniagua Giannini
Rep. Legal

Santiago Enero de 2018

FOTO EDIFICIO ROSA EGUIGUREN Nº 813/ SAN ANTONIO Nº 36



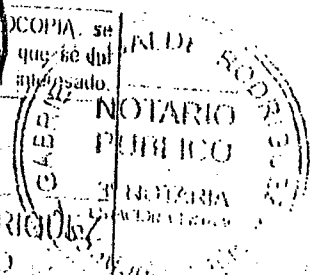
comparecientes acuerdan constituir una sociedad de responsabilidad limitada, en conformidad con lo dispuesto en la Ley tres mil novecientos dieciocho, de catorce de marzo de mil novecientos veintitrés y sus modificaciones posteriores, la que se regirá por el estatuto que se indicará a continuación, y en lo no previsto en él, por las normas correspondientes del Código de Comercio y del Código Civil, y demás disposiciones relacionadas con este tipo de sociedades. **SEGUNDO:** La razón social será "INVERSIONES E INMOBILIARIA P & P LIMITADA". Sin embargo, la sociedad podrá actuar y obligarse ante cualquier institución pública o privada, incluso bancos e instituciones financieras, empleando los nombres de fantasía: "Inversiones P & P Ltda.". **TERCERO:** El objeto de la sociedad será: a) Efectuar inversiones, por cuenta propia o ajena, en toda clase de bienes corporales y/o incorporeales, muebles y/o inmuebles, incluyendo acciones, bonos, títulos de crédito, instrumentos financieros y mercantiles, administrar dichas inversiones y percibir sus frutos, b) la compra, venta, permuta, arrendamiento, subdivisión, construcción, reparación, administración, loteamiento, urbanización y/o explotación en cualquier forma de bienes inmuebles, por cuenta propia o ajena, c) Constituir o adquirir derechos y participaciones en toda clase de sociedades civiles y mercantiles, nacionales o extranjeras. **CUARTO:** El capital de la sociedad será la suma de noventa millones de pesos, que los socios aportan de la siguiente proporción. Uno, Dona María Elena Prieto Hormazabal cuarenta por ciento, don Rodolfo Antonio Paniagua Giannini, diez por ciento, doña Camila Fernanda y don Pablo Ignacio Paniagua Prieto, veinticinco por ciento cada uno, y que enterarán y enterarán en los porcentajes señalados.

<https://anal.google.com/anal/0/76ab-wm/fubox/151077d85c94c893?projector=1>

2

CERTIFICO: Que la presente FOTOCOPIA, se
eficienta conforme con el documento que he
tenido a la vista y que luce en el
11 OCT 2017

GABRIEL OGALDI RODRIGUEZ
NOTARIO PUBLICO





SEXTO: La administración, representación y el uso de la razón social corresponderá al socio Rodolfo Antonio Paniagua Chaminí, quien anteponiendo la razón social a su firma personal podrá representar y obligar válidamente a la sociedad en todos los actos, declaraciones,

<https://local.google.com/available/Make-would/index/150/1485c94c8932projector/>

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

02-01-2018

CIP- 158804

REGIÓN METROPOLITANA



☒ URBANO

☐ RURAL

N° Certificado	DE FECHA
1 158804	02-01-2018
N° Solicitud	DE FECHA
2 170495	26-12-2017

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE		ROSA EGUIGUREN	
SECTOR	03	MANZANA	018
ROL SII N°	SANTIAGO CENTRO 25 - 431	PREDIO	006
LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		813	DEPTO 27

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

VER NOTA 2

INTERCOMUNAL	PRMS Y MODIFICACIONES	FECHA	04-11-1994
COMUNAL	PRMS-STGO Y MODIFICACIONES	FECHA	27-01-1990
SECCIONAL		FECHA	
ZONA SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		ZONA A - Zona de Conservación Histórica A2 - Teatro Municipal	
AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO			
☒ URBANA	☐ EXPANSIÓN URBANA	☐ RURAL	

DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE DEPERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	
DECRETO O RESOLUCIÓN N°	
FECHA	

4 Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15 O.G.U.C.)	☐ SI	☒ NO
---	-----------------------------	--

5.- NORMAS URBANISTICAS

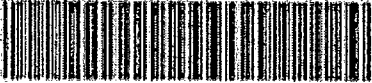
(En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO		VER NORMATIVA ADJUNTA Y ORDENANZA LOCAL		
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:		VER OBSERVACIONES		
SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MAXIMA	ALTURA EDIF. MAXIMA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	CIERROS	OCHAVOS	
		ALTURA	% TRANSPARENCIA	

6. SESIONES: Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5 N° 2 O.G.U.C.)		
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGUN USOS PERMITIDOS		
ZONA A		
AREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCION	AREAS O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
☒ NO ☐ SI	☐ NO ☒ SI	☒ NO ☐ SI
ESPECIFICAR:	ESPECIFICAR Ver Normativa	ESPECIFICAR:

Código de Verificación



0170495015880402012018

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonline.cl>

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA	
ROSA EGUIGUREN		VER PLANO PRS 04 EN SITIO WEB	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	8.72 MTS. PROMEDIO EN ESTA PARTE	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
SAN ANTONIO		VER PLANO PRS 04 EN SITIO WEB	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	20.00 MTS.	ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA
POR CALLE		TIPO DE VIA	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP		ANTEJARDIN
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA		CALZADA

5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA (ART. 59)		SI	X	NO
PARQUE	VIALIDAD	ENSANCHE		
		APERTURA		
DE LAS SIGUIENTES VIAS				
ROSA EGUIGUREN : LA QUE MANTIENE LA CALLE CON UN ANCHO DE 9.50 MTS. EN EL EXTREMO PONIENTE Y 7.93 MTS. EN LA ESQUINA CON SAN ANTONIO, MEDIDOS DESDE LA LINEA OFICIAL ACTUAL SUR.				
SAN ANTONIO : LA QUE CONSTITUYE EL ACTUAL FRENTE A LA CALLE, EN UNA LONGITUD DE 12.60 MTS.				
LO ANTERIOR, CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO.				
GRAFICACIÓN DEL ÁREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES (parque/vialidad)				
Ver Anexo.				
PERFIL DE ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR (ART. 2.2.4)				

Código de Verificación



0170495015880402012018

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonlinea.cl>

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

02-01-2018
CIP- 158804

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134° LGUC)

PLANOS O PROYECTOS	
☐	Pavimentación
☐	Agua Potable
☐	Alcantarillado de Aguas Servidas
☐	Evacuación de Aguas Lluvias
☐	Electricidad y/o Alumbrado Público
☐	Gas
☐	Telecomunicaciones
☐	Plantaciones y Obras de ornato
☐	Obras de defensa del terreno
☐	Otros(Especificar)

6. CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	☒ SI	RECIBIDA	☒ SI	GARANTIZADA	☒ SI
		☐ NO		☐ NO		☐ NO

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

☒ PLANO DE CATASTRO	☐ PERFILES DE CALLES	☒ ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.
---	---	--

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio.

8. PAGO DE DERECHOS				\$
TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 N° 9 L.G.U.C.)	Nº		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	Nº	1701033325	FECHA	26-12-2017

Profesional responsable:  JOSE MORENO FIGUEROA



NOTA: Este Certificado tiene validez con la firma y timbre correspondiente.



CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

02-01-2018

CIP- 158804

IMPORTANTE

- A** Para las alturas de edificación, se deberá tener presente para lo establecido en el Artículo 15 de la Ordenanza Local.
- D** Para los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles y zonas establece el Artículo 27 de la Ordenanza Local.
- J** Mantendrá ochavo de esquina en 4,00 metros.
- M** Sin el plano adjunto, este Certificado de Informaciones Previas no tendrá validez.
- Q** Independientemente de la información entregada en el presente Certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local.
- U** "Según Resolución Núm. 27/2003 (14/03/2003) del Gobierno Regional Metropolitano, D. O. 02/06/2003; que modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Se prohíben en Áreas de Recuperación Urbana, Art. 8 Transitorio, las actividades catalogadas como molestas y playas de estacionamiento comercial de vehículos motorizados desarrollados a nivel de primer piso."
- W** "De acuerdo al Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para obtener el permiso de demolición para inmuebles de Conservación Histórica o emplazadas en zonas con tal denominación; el propietario deberá presentar un Informe al Director de Obras Municipales, el que resolverá la procedencia o no de la demolición. Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deberá solicitar la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo."
- Z** El número domiciliario asignado en este certificado, no necesariamente será el número del ingreso al edificio a construir, ya que este último se otorga sobre la base de la distancia desde la esquina a su eje de acceso.

OBSERVACIONES

DEBE CONSIDERAR EXPEDIENTE DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (VENTA POR PISO) N° 30, DEL AÑO 1948, POR CALLE SAN ANTONIO N° 28 - 36.

JMF

Documento Elaborado por el profesional Sr.(a).

Depto. Documentación Técnica y Urbanismo

Fecha de Impresión 02-01-2018

Sitio Web: www.municipalidaddesantiago.cl

JOSE MORENO FIGUEROA

Código de Verificación

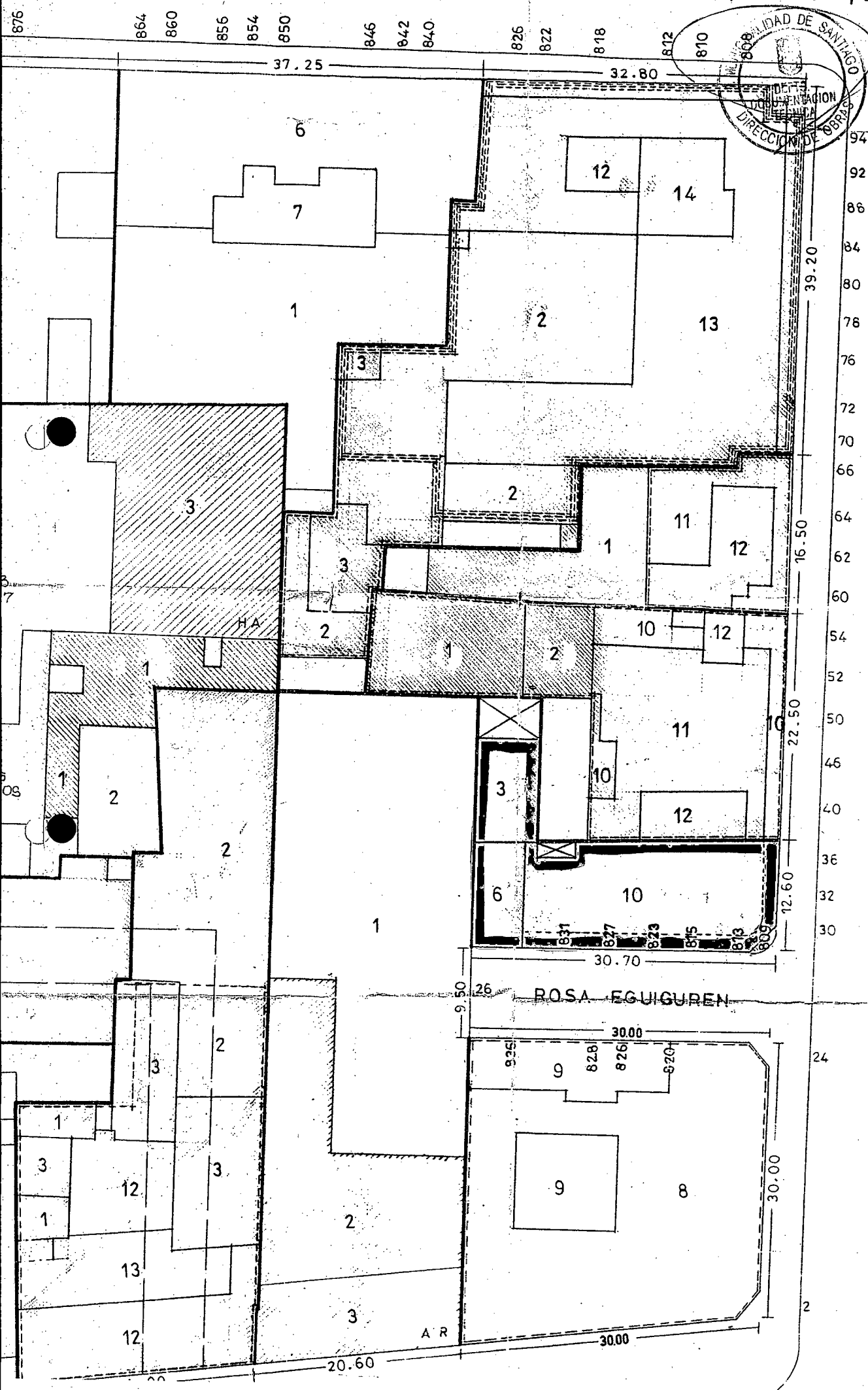


0170495015880402012018

Verifique la autenticidad de este certificado en <http://www.santiagoonlinea.cl>

MONEDA

C.I.P. N°158.804
ING. VEN. N°140.495/17



SAN ANTONIO

subterráneos). Reciclaje de papeles, cartones, plásticos y/o envases de cualquier tipo.
Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.7), estaciones de intercambio modal.

Deporte: Estadios, canchas, centros deportivos, medialunas y/o coliseos.

Esparcimiento: Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenimientos, zonas de picnic, casinos de juegos y/o quintas de recreo, juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada y/o similares.

Salud: Cementerios.

Seguridad: Bases militares y/o cárceles.

Servicios: Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminales y depósitos de vehículos en las categorías A3, A4, B2 y B3 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.7), estaciones de intercambio modal.

Terminales externos, (Art. 4.13.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), en todos los tipos de equipamientos.

a.2.2) Actividades Productivas: Todas las actividades productivas y los usos asimilados como tal, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones artículos 4.13.7. y 4.13.10, a excepción de las indicadas como permitidas en el punto a.1.3.)

a.2.3) Infraestructura:

Infraestructura de Transporte: Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminal de vehículos y depósitos de vehículos en las categorías A3 a la A6; B2 a la B7 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.7), estaciones de intercambio modal, terminales externos; terminales y/o estaciones ferroviarias.

Infraestructura Sanitaria: Plantas y/o botaderos de basura.

a.2.4) Espacio Público: Terminales externos, (Art. 4.13.9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

b) Superficie subdivisión predial mínima: 500 m².

c) Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

0.7 para vivienda y/o establecimientos de educación superior

1.0 para otros usos, hasta una altura máxima de 9m y 0.7 para pisos superiores, sobre los 9m de altura.

- d) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 8,1, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 6,23.
Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 11, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 8,4.

e) Sistema de Agrupamiento: Continuo.

- f) Alturas y Distanciamientos:
La altura máxima de la edificación será 41.5m.

Sobre la edificación continua se permitirá la construcción aislada, cuya altura máxima será la resultante de aplicar las rasantes a que se refiere el Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a partir de los 41.5m de altura. La construcción aislada deberá considerar un distanciamiento de 5m respecto a la línea oficial y/o de edificación.

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

Cuando por el sistema de agrupamiento utilizado queden a la vista muros divisorios, será obligación del propietario del nuevo edificio dar una terminación acorde con las fachadas a dichos muros, la cual se estipulará en la solicitud de permiso de edificación respectiva.

- g) El incremento de altura para los proyectos acogidos a conjunto armónico será de un 12.5% y el de constructibilidad será de un 15%, según lo establecido en el Artículo 2.6.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 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.
- i) Los proyectos de vivienda, que posean desde un 12.5% de uso de equipamiento que no formen parte de los usos asociados a la comunidad residencial y que se emplacen sobre el nivel natural del terreno, podrán aumentar el coeficiente de constructibilidad en 0.9.
- j) Los incrementos en la constructibilidad señalados en las letras h) e i) no son adicionales entre ellos y los cuerpos resultantes deberán constituirse como piso retirado, según lo establecido en el artículo

9

7 de la presente Ordenanza. Estos incrementos no son aplicables en las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica emplazados en la Zona A.

- k) Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda o edificio mixto de vivienda con otro uso: 40% de la superficie destinada a área libre.
- l) 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%.
- m) No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.
- n) Para las siguientes galerías comerciales: Pasaje Matte, Pasaje Agustín Edwards, Galería España, Galería Comercial Juan Esteban Montero, Galería Astor, Pasaje Roberto Mac Clure, Galería Gran Palace, Galería Pacífico y Galería Aníbal Pinto, sólo se admitirán intervenciones de tipo restauración y/o rehabilitación, manteniendo las características arquitectónicas, espaciales y ornamentales originales, para lo cual se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un proyecto de arquitectura donde consten los antecedentes de la situación existente y propuesta. No admitiéndose en ningún caso, la clausura de los accesos y circulaciones públicas originales y/o existentes, como asimismo los pasajes con servidumbre a ambos costados.
- o) En todos los predios, cuyo subsuelo no haya sido alterado por subterráneos de edificaciones en los últimos 150 años, y que por razones de obra nueva, rehabilitación u otro planteen excavar el subsuelo en una superficie mayor a 100 m², se deberá realizar una evaluación arqueológica a través de pozos de sondeo, en forma previa al inicio del proyecto, con la finalidad de descartar la afectación del patrimonio arqueológico protegido por la ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales.
De detectarse sitios arqueológicos en dicha evaluación, deberá informarse oportunamente al Consejo de Monumentos Nacionales - al menos 60 días antes del inicio de las excavaciones- con la finalidad de determinar los procedimientos a implementar para la protección o rescate de este tipo de patrimonio.
Para todos los casos de excavaciones, de registrarse sitios arqueológicos (prehispanos o coloniales) durante las obras de excavación, se deberá evitar su alteración, hasta que el Consejo de Monumentos Nacionales determine los procedimientos a seguir para su protección o rescate, tal como se establece en la ley 17.288 de Monumentos Nacionales.
En ambos casos la implementación de las medidas para evitar el impacto en los sitios arqueológicos, o para realizar su rescate, es de cargo al titular del proyecto.

- p) Condiciones de excepción para los Sectores Especiales y Zonas de Conservación Histórica de la Zona A:

Dentro de la Zona A se emplazan las siguientes Zonas Típicas:

- Parte de la Zona Típica "Calles Londres - París"
- Zona Típica "Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno"
- Zona Típica "Sector de las calles Nueva York, La Bolsa y Club de La Unión"
- Zona Típica "Barrio Santa Lucía - Mulato Gil de Castro - Parque Forestal"
- Parte de la Zona Típica "El Parque Forestal"
- Parte de la Zona Típica "Barrio Cívico - Eje Bulnes - Parque Almagro"

En los Sectores Especiales graficados en el Plano PRS - 02F y que se encuentran en Zona A, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona. En las Zonas de Conservación Histórica graficadas en el Plano PRS - 02F y que se encuentran en Zona A, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en el Artículo 27 de la presente ordenanza:

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA A1 - Micro Centro

- a) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 6,3, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 4,84.

Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 9.6, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 7,38.

- b) Alturas :

La altura máxima de edificación será de 35.5m

Dentro de esta zona no se permitirá la edificación aislada por sobre la continua.

Los nuevos proyectos de edificación que contemplen galerías o pasajes peatonales interiores de uso público, que se proyecten según lo señalado en la siguiente letra c), se les permitirá sobrepasar la altura máxima en un piso retirado y en cuyo caso el coeficiente máximo de constructibilidad será para el uso de vivienda de 6.8 y para otros usos distintos a vivienda de 10.2.

- c) Los proyectos nuevos de galerías o pasajes peatonales interiores de uso público, deberán considerar la siguiente condición especial de edificación:

Ancho mínimo: el ancho libre será de 3m cuando sirvan locales y/o contemplen ingresos sólo en un costado y de 4m cuando sirvan locales y/o contemplen ingresos a ambos costados.

91

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA A2 – Teatro Municipal

- a) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 3,2, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 2,46.
Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 5,4, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 4,15.
- b) Alturas:
La altura máxima de edificación será de 18m.
Dentro de esta zona no se permitirá la edificación aislada por sobre la continua.

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA A3 – Barrio Cívico

- a) Complementario a lo indicado en el D.S. N° 3424 del Ministerio de Interior, del 27 de agosto de 1937, las condiciones de edificación para los subsectores A3a, A3b y A3c, serán las señaladas a continuación.
- b) Para los predios situados en esta Zona de Conservación Histórica y que se emplacen en la misma manzana o que enfrenten total o parcialmente a un Monumento Histórico, no regirá lo indicado en el artículo 27, letra c, inciso nueve en lo referido a tratamiento de fachada, volumetría y altura.
- c) Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: libre
- d) Para el Subsector A3a, las edificaciones deberán mantener su altura existente. A excepción del Inmueble de Conservación Histórica N° 682 Ministerio de Hacienda, situado en Teatinos n°s 120 al 138, que podrá superar su altura hasta igualar el volumen del edificio del Ministerio de Relaciones Exteriores, ubicado en Teatinos n°s 158 al 190.
- e) Para los Subsectores A3b y A3c las alturas de edificación serán medidas desde el nivel (+ - 0.00) correspondiente al nivel superior del zócalo que circunda la fachada del Palacio de la Moneda.

Para estos subsectores, las alturas máximas de edificación serán las siguientes:

- i) Altura y Distanciamientos:

12
158804

PARRAFO 5º NORMAS GENERALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA, MONUMENTOS HISTORICOS, ZONAS TIPICAS.

ARTICULO 27

Además de las Zonas a que se refiere el Artículo 29 de esta Ordenanza, se consultan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), Zonas de Conservación Histórica (ZCH), Monumentos Históricos (MH) y Zonas Típicas (ZT), todos los cuales se grafican y enumeran en el Plano PRS-02F.

Los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, deberán regirse por el artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Cada ICH y ZCH estarán identificados y calificados en una ficha individual, las que forman parte anexa del Texto de la Ordenanza Local del PRCS.

Los Monumentos Históricos y Zonas Típicas, son los declarados como tales de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley, tanto para las propiedades como también para el espacio público que conforman un Monumento Nacional.

Para los predios que contemplen un Inmueble de Conservación Histórica, regirán las normas de edificación y de uso de suelo establecidas en el presente Artículo 27.

a) Condicionantes de subdivisión y edificación:

Para las Zonas Típicas, regirán las normas de edificación de la zona en que se emplacen y para las Zonas de Conservación Histórica, regirán las normas establecidas en el Artículo 30. Para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica rige el siguiente cuadro:

Cuadro de normas de edificación para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica:							
Zona de emplazamiento	Superficie subdivisión predial mínima (m2)	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Hab/Há)
				Vivienda y/o educación superior	otros usos		
ZONA A ZCH A1 ZCH A2 ZCH A4 SE A5 SE A6 ZCH A7	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a	500	Altura del inmueble	Continuo	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a (ICH 682)		54.2					
ZCH A3b		45.75					
ZCH A3b (ICH 702)		45.75					
ZCH A3c		42.28					
ZONA B ZCH B1 SE B2a SE B2b	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla

Table with 8 columns: Zone/Category, Value 1, Value 2, Status, Value 3, Value 4, Value 5, Value 6. Rows include various zones (ZCH B3, ZCH B4, ZONA D, ZONA E, ZONA F, ZONA G, ZONA H) and their associated parameters and values.

b) Usos de suelo:
En el siguiente cuadro CUS 1, se presentan los usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.

CUS 1: Cuadro de usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT. Table with 4 columns: USOS PERMITIDOS, USOS PROHIBIDOS, OBSERVACION. Rows detail permitted and prohibited uses for Residential and Equipment zones.

		ventanales y accesos 100% transparentes, sin elementos que disminuyan o impidan la visión del interior del local desde el espacio de uso público; independientemente que se encuentre al interior de mall, galerías comerciales o que enfrente la vía pública
	Supermercados	Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1.000 m ² , estacionamientos subterráneos, carga y descarga al interior del predio y superficie total edificada de 2.000m ² como máximo. Podrán admitirse excepciones a las condiciones anteriores, cuando el recinto destinado a supermercado (incluido sus estacionamientos), no supere el 20% de la superficie total construida del inmueble.
	Compra, venta y/o reciclaje de: papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo.	
	Estacionamiento comercial edificado y no edificado.	Excepto los construidos en subterráneos
	Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros y/o centros de servicio automotriz.	
	Usos asimilados por la OGUC artículo 2.1.28	
	Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Estaciones de intercambio modal.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.12 OGUC
	Culto	
	Cultura	
	Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor
	Educación	
	Esparcimiento	
	Zoológicos	
	Circos y/o parques de entretenimientos	
	Locales de apuesta hípica	
	Casinos de juegos	
	Establecimientos de juegos de azar	
	Quintas de recreo	
	Maquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos.	
	Maquinas de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares.	
	Salón de pool y/o billar	
	Salud	
	Cementerios	
	Morgues	Exceptuándose las complementarias a hospitales
	Crematorios y/o cinerarios	
	Seguridad	
	Bases militares, cuarteles, cárceles y/o centros de detención.	
	Servicios	
	Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Estaciones de intercambio modal.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.12 OGUC
	Usos asimilados por la OGUC artículo 2.1.28	
	Social	

		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo Terminal externo, para todos los tipos de equipamiento.	Asimilación de la OGUC artículo 4.13.10 OGUC
Actividades Productivas	Taller artesanal del listado de giros CIU 1, salvo en Zona Típica emplazada en SE D9, dónde rige el listado giros CIU 2a.	Taller Industria Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	Los MH o ICH, con permiso original de edificación de algún tipo de actividad productiva, se considerarán como uso permitido.
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Terminal externo	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10 OGUC
Infraestructura	Transporte	Planta de revisión técnica	
		Terminales y/o depósito de transporte terrestre interprovincial, regional e internacional.	
		Estaciones de intercambio modal	
	Sanitaria	Vertedero y/o botadero de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
		Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, aguas lluvias.	
	Energética	Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eléctrica y telecomunicaciones. Contenedor de equipos técnicos de telecomunicaciones. Subestaciones eléctricas a nivel de transmisión y sub transmisión (patio de alta)	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10 OGUC
Áreas verdes			

Se exceptúan de la aplicación del cuadro CUS1, los ICH, ZCH, MH y ZT emplazados en las siguientes zonas:

- Parte de la ZCH A7 situada al oriente de José Miguel de la Barra, Zonas F, G y H, donde los usos permitidos son los indicados en el Artículo 30.

c.) Normas específicas para inmuebles declarados Monumentos Históricos, Inmuebles de Conservación Histórica, predios que los contengan, colindantes y que estén emplazados en la misma manzana o que los enfrenten total o parcialmente:

Todas las intervenciones, establecidas en esta Ordenanza, facultadas por el artículo 2.7.8. de la O.G.U.C, que se realicen en Monumentos Históricos, así como las ampliaciones que se proyecten, requerirán del V° B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales. De igual forma, las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Para el caso de **subdivisión predial** en un inmueble declarado Monumento Histórico el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un inmueble declarado Monumento Histórico, sólo se admitirá **su reconstrucción**, lo que será evaluado por el Consejo de Monumentos Nacionales.

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un Inmueble de Conservación Histórica, que no haya contado con las autorizaciones correspondientes de la Dirección de Obras Municipales y la SEREMI de V. y U., la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura y volumetría que el inmueble original, según antecedentes del catastro Municipal. Cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la zona respectiva.

No se permitirá la demolición ni la alteración de sus cierros originales. En el caso de reparación y/o reacondicionamiento de éstos, deberá conservarse el estilo arquitectónico imperante en el inmueble correspondiente.

Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la **Restauración, Rehabilitación, Remodelación y la Ampliación**, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los casos de **proyectos de Ampliación, adyacente o aislada**, sólo podrán hacerlo hacia el deslinde posterior, sin sobrepasar el ancho de la fachada posterior del Inmueble de Conservación, no admitiéndose ampliaciones 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.

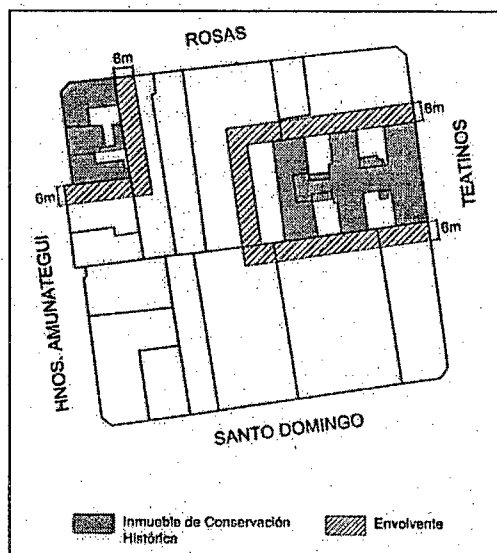
Estas ampliaciones deberán respetar la altura y tratamiento de fachada de dichos inmuebles y dejar libres dos fachadas en el caso de construcciones pareadas y tres en el caso de construcciones aisladas.

Todas las intervenciones deberán respetar la arborización valiosa existente, considerando la especie, edad, altura, follaje, copa, presencia paisajística y espacial, lo cual será calificado por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Ornato, Parques y Jardines; vegetación que quedará consignada en el plano respectivo.

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

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. Para el caso de predios colindantes que al dejar la franja de 6 metros de profundidad ocupe más del 50% de su frente predial, deberá ampliar estas condiciones a la totalidad del predio. Esta condición se aplicará en la Zona de Conservación Histórica E7 – Av. Matta, en los predios colindantes a ICH, sólo cuando estos últimos tengan una altura igual o inferior a 7m y también en la Zona E, cuando los ICH tengan una altura igual o inferior a 5m.

Esto según esquema adjunto:



En el caso que la nueva edificación, colinde con más de un inmueble declarado de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.

Los proyectos de obra nueva que se realicen en predios colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica, deberán supeditar el tratamiento de fachada a las de dicho inmueble, esto será calificado por la Dirección de Obras Municipales en cada caso.

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

En las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes y en ampliaciones, se prohíbe el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

d.) Normas específicas para Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica:

Las intervenciones permitidas en estas zonas serán reparación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, remodelación y obras nuevas; todas ellas deberán contar con el V°B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales y/o la SEREMI de V. y U, según corresponda. Se deberá tener presente las normas específicas para Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica.

No se admitirá en las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes, como en obras nuevas, el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo y/o plásticos, y martelina gruesa, debiendo respetarse, a través del uso de revestimientos pertinentes, la materialidad opaca. Sólo se permitirá en las obras nuevas hasta una altura de 8m el uso de vidrio transparente el cual deberá ser inastillable.

En el caso de **ampliaciones**, éstas deberán presentar una terminación exterior acorde con el aspecto y la textura del resto de la fachada del inmueble existente. De existir antejardín éstos deberán mantener el carácter de tal.

Para el caso de **subdivisión predial** en Zona Típica el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

19

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

ARTÍCULO 28

Las Zonas Típicas, los Monumentos Históricos y los Inmuebles de Conservación Histórica contemplados en el Plan Regulador Comunal de Santiago y graficados en el PRS – 02F, son los siguientes:

Zonas Típicas:

1. Zona Típica "Calles Londres - París"

D.S. N°1.679, MINEDUC, 14/04/1982.

Publicación en el Diario Oficial, 03/06/1982.

2. Zona Típica "Calle Dieciocho"

D.S. N°126, MINEDUC, 07/02/1983.

Publicación en el Diario Oficial, 16/03/1983.

Ampliación

D.S. N° 1637, MINEDUC, 16/12/1983

Publicación en el Diario Oficial, 25/02/1984.

3. Zona Típica "Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno"

D.S. N°1.551, MINEDUC, 03/12/1986.

Publicación en el Diario Oficial, 03/02/1987.

4. Zona Típica "Sector calle Enrique Concha y Toro"

ESPECIFICACIONES TECNICAS GENERALES

OBRA : Obra Menor, Remodelación Departamento
UBICACIÓN : Rosa Eguiguren N° 813/San Antonio N° 36, Depto. N° 27
COMUNA : Santiago
PROPIETARIO : Inversiones e Inmobiliaria P&P Limitada
REP. LEGAL : Rodolfo Paniagua Giannini
ARQUITECTO : Armando Torrejón Retamal

Las presentes especificaciones, corresponden a la remodelación de un departamento, en la dirección indicada y que junto con el plano de arquitectura conforman los antecedentes técnicos para proceder a su presentación, en la SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

1.- OBRA GRUESA

1.1.- Demoliciones:

Se consulta dentro de esta partida la demolición de parte de la tabiquería, el retiro del pavimento de parquet existente, puertas, ventanas, artefactos sanitarios y eléctricos en mal estado.

1.2.- Tabiques:

Estarán compuestos por estructura de perfiles de acero galvanizados del tipo metalcón y revestidos por ambas caras por planchas de yeso-cartón de 15 mms. de espesor del tipo RH.

1.3.- Afinado de pisos:

Se consulta dentro de esta partida el afinado de pisos con mortero de cemento y arena, quedando aptos para recibir pavimento de cerámica.

1.4.- Enlucido de muros y cielos:

Se contempla dentro de esta partida el enlucido de muros y cielos con una mezcla de yeso y cemento , con un espesor máximo de 15 mms.

2.- TERMINACIONES

2.1.- Pavimentos:

Se consulta la instalación de pavimento de cerámica para toda la superficie del departamento, previa preparación de la superficie.

2.2.- Puerta y ventana:

Se colocará puerta contraplacada tipo placarol con marco de madera y se cambia ventana existente por una de aluminio de apariencia similar.

2.6.- Pinturas:

Se consulta pintura látex para toda la superficie de muros, tabiques y cielo falso. En baño toda la superficie de cielo y paramentos verticales que no lleven como revestimiento cerámica se pintarán con esmalte opaco, previa preparación de las superficies a intervenir.

3.- INSTALACIONES

3.1.- Instalación eléctrica:

Se consulta la revisión de toda la instalación eléctrica en general y se cambiarán toda la canalización y accesorios que estén en mal estado.

3.2.- Agua Potable:

Se consulta la revisión de toda la cañería de la instalación interior de agua potable y se reemplazará toda la que esté dañada en cobre tipo "L".

3.3.- Alcantarillado:

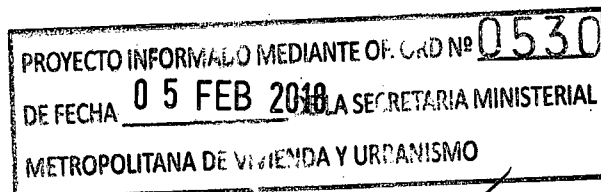
Se consulta la revisión de la instalación interior de alcantarillado y se cambiará toda la que esté dañada en tubería de PVC.

3.4.- Artefactos sanitarios:

Se consulta el reemplazo de todos los artefactos sanitarios que figuran en planta, que serán nacionales color blanco con grifería estándar.

3.5.- Extractores de aire:

Se revisará todo el sistema de extracción de aire de los recintos mediterráneos que existan en el departamento.




Armando Torrejón Retamal
Arquitecto


Rodolfo Panagüa Giannini
Rep. Legal

Santiago, Enero de 2018