



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 5.1.4. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y NORMAS URBANAS DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

IDENTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente minuta expone brevemente la propuesta de Decreto Supremo que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con el objeto de introducir modificaciones al numeral 5 del artículo 5.1.4, referido al “Permiso de Demolición”. En específico, se modifica la letra c) de dicho numeral –referido a las exigencias aplicables a la demolición de una edificación pareada– y se incorporan dos nuevos literales e) y f), referidos a la necesidad de contar con las respectivas autorizaciones previas, en caso que se solicite la demolición de un inmueble que se encuentre en alguna categoría de protección patrimonial cultural, a saber, Inmueble de Conservación Histórica (ICH), edificio emplazado en una Zona de Conservación Histórica (ZCH) o Monumento Nacional (MN). Con el objeto de regular los supuestos en que ello podría ser procedente y precisar el procedimiento a seguir, se incorporan nuevas normas agrupadas en los nuevos sub-numerales 5.1 y 5.2 del numeral 5 del referido artículo 5.1.4.

INTRODUCCIÓN

El artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone que el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Relacionado con lo anterior, el artículo 2.1.18 de la OGUC dispone que los instrumentos de planificación territorial deberán definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, entendiendo como tales aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, agregando que dichos instrumentos de planificación territorial deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Finalmente, el referido artículo de la OGUC dispone que tales normas urbanísticas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Complementando lo anterior, el artículo 2.1.43 de la OGUC establece las características que deben reunir, tanto los inmuebles como las zonas de conservación histórica, para ser declarados como tales en un instrumento de planificación territorial y, en esa virtud, quedar protegidos como recursos de valor patrimonial cultural. En cuanto a las mencionadas categorías de protección, el artículo 1.1.2 de la OGUC incluye las definiciones de “Inmueble de conservación histórica”¹ y “Zona de conservación histórica”².

Por otra parte, en lo que respecta a las solicitudes de permiso de demolición, los incisos cuarto y final del artículo 5.1.4 de la OGUC disponen que, tratándose de inmuebles de conservación histórica o

¹ El individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

² Área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar

emplazados en zonas con tal denominación, el propietario deberá presentar un informe suscrito por un arquitecto en el que se fundamenten las razones de seguridad o de fuerza mayor que harían recomendable la demolición de la edificación. En base a dicho informe, el Director de Obras Municipales resolverá la procedencia o no de la demolición y, en caso que dicha resolución fuere favorable, el propietario deberá solicitar la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según corresponda.

Sobre la posibilidad de solicitar la demolición por razones de seguridad o fuerza mayor, se ha identificado la necesidad de otorgar mayor precisión respecto al procedimiento que debe cumplirse para obtener la autorización previa por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, especialmente en lo que respecta a la necesidad de acompañar el informe de un profesional competente y de obtener un pronunciamiento de la DOM, respecto a la pertinencia de la demolición.

Por otra parte, se ha detectado que las referidas normas no abordan la posibilidad de solicitar permiso de demolición respecto de una edificación en buen estado de conservación que, aun cuando esté inserta en una ZCH, eventualmente podría ser modificada o reemplazada por una obra nueva, debido a que no representa los valores y/o atributos urbanísticos, arquitectónicos, históricos o sociales que sustentaron la declaratoria de la ZCH y que su eventual demolición, total o parcial, no constituiría una afectación, alteración o menoscabo de tales valores y/o atributos protegidos. Lo anterior, debido a que corresponde a una edificación que, desde la declaratoria de la ZCH y en atención a su forma, tamaño, composición o materialidad, altera la unidad y armonía de dicha área protegida, produciendo condiciones urbanísticas y/o ambientales negativas a la valoración del conjunto.

Al no contemplarse actualmente normas que regulen diversos supuestos en los que podría ser procedente una demolición parcial o total, se dificultan las posibilidades de renovación y revitalización de una zona protegida. Esta situación es cada vez más frecuente, atendida la superficie de algunas ZCH declaradas últimamente en los PRC, en las que es posible verificar la existencia de inmuebles que no ostentan la categoría de inmueble de conservación histórica en forma individual y que no contribuyen ni aportan valor patrimonial cultural al área donde se encuentran emplazados y que menoscaban la valía patrimonial cultural que le fuera asignada por el planificador a dicho sector.

OBJETIVOS DEL DECRETO SUPREMO

La propuesta de modificación a la OGUC tiene los siguientes objetos:

- Asegurar la estabilidad de los inmuebles que se encuentran pareados a una edificación respecto de la cual se solicita su demolición total o parcial.
- Precisar y sistematizar la normativa aplicable a las solicitudes de demolición por razones de seguridad o fuerza mayor, tanto de ICH como de edificios emplazados en ZCH, junto con precisar los antecedentes que se deben acompañar a la solicitud de demolición de un inmueble declarado en alguna categoría de Monumento Nacional.
- Establecer normas que regulen la solicitud de permiso de demolición de edificaciones que individualmente no hayan sido declaradas como ICH y que no hayan sido un factor determinante al momento de establecer la ZCH, esto es, establecer normas que regulen la solicitud de permiso de demolición de inmuebles respecto de los cuales se verifique una falta de concordancia entre las características de la edificación cuya demolición se solicita y los valores y/o atributos protegidos por la zona de conservación histórica en que se emplaza.

Con todo, atendido que la eventual demolición total o parcial de alguna de estas últimas edificaciones no implicaría que el terreno en que se emplaza deje de formar parte de un área de protección de recursos de valor patrimonial cultural, se estima pertinente establecer que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo podrá denegar la solicitud de autorización previa para la demolición, cuando el plan regulador comunal no hubiere incorporado normas urbanísticas especiales compatibles con la protección patrimonial y las normas urbanísticas generales aplicables al terreno pudieren afectar negativamente los valores y/o atributos que sustentaron dicha protección, condicionando el otorgamiento del permiso de demolición al cumplimiento de lo establecido en el referido inciso final del artículo 2.1.18.