|  |
| --- |
| **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.1.4 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES,** **EN LO QUE RESPECTA A LA NORMATIVA APLICABLE A LAS SOLICITUDES DE DEMOLICIÓN, ESPECIALMENTE CUANDO SE TRATA** **DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA O DE EDIFICIOS EXISTENTES EN ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA** |
|  |
| **NORMA VIGENTE** | **PROPUESTA DDU** | **OBSERVACIONES** |
| **Artículo 5.1.4.** Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales los concederá previa verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa, utilizando los procedimientos que contempla este artículo: | **Artículo 5.1.4.** Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales los concederá previa verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa, utilizando los procedimientos que contempla este artículo: |  |
| **5. Permiso de Demolición.** | **5. Permiso de Demolición.** |  |
| La solicitud respectiva deberá ser firmada por el propietario, acompañando: | La solicitud respectiva deberá ser firmada por el propietario, acompañando: |  |
| a) Declaración simple de dominio del predio en que se emplaza la edificación objeto de la demolición. | a) Declaración simple de dominio del predio en que se emplaza la edificación objeto de la demolición. |  |
| b) Plano de emplazamiento de la edificación existente indicando lo que se demolerá y consignando en el cuadro de superficies lo que se conserva, suscrito por profesional competente. | b) Plano de emplazamiento de la edificación existente indicando lo que se demolerá y consignando en el cuadro de superficies lo que se conserva, suscrito por profesional competente. |  |
| c) En caso de pareo, informe del profesional competente. | c) En caso de pareo, informe del profesional competente respecto de las obras necesarias para resguardar la estabilidad estructural de las construcciones adosadas o pareadas a la edificación cuya demolición total o parcial se solicita. Si la demolición o las referidas obras de resguardo estructural implican afectar o intervenir el muro medianero o las fundaciones de la edificación pareada vecina, deberá acompañarse también la autorización escrita del propietario de dicha edificación, suscrita ante Notario. |  |
| d) Presupuesto de la demolición. | d) Presupuesto de la demolición. |  |
|  | e) Autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, cuando se trate de inmuebles declarados de conservación histórica o edificios existentes en zonas de conservación histórica, conforme lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a lo establecido en el numeral 5.1 de este artículo. |  |
|  | f) Autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales o del órgano que corresponda conforme a la normativa sectorial aplicable, cuando se trate de inmuebles protegidos por la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales o por las leyes que la modifiquen o reemplacen, conforme a lo dispuesto en dicha normativa sectorial y a lo establecido en el numeral 5.2 de este artículo. |  |
| En caso de demolición completa de la edificación, previamente al pago de los derechos municipales correspondientes deberá adjuntarse un certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda. | En caso de demolición completa de la edificación, previamente al pago de los derechos municipales correspondientes deberá adjuntarse un certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda. |  |
|  | **5.1. Autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, cuando se trate de inmuebles declarados de conservación histórica o edificios existentes en zonas de conservación histórica.** |  |
|  | Para efectos del otorgamiento de la autorización previa dispuesta en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá darse cumplimiento a los siguientes requisitos y procedimiento: |  |
|  | A. Presentación de solicitud de pertinencia de la demolición ante la Dirección de Obras Municipales, con informe técnico de profesional competente. |  |
|  | El propietario de la edificación deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de pronunciamiento sobre la pertinencia de la demolición total o parcial requerida, acompañando un informe técnico en el que se fundamenten las razones que justifican la necesidad o pertinencia de la misma, conforme a las siguientes exigencias: |  |
|  | a) Tratándose de un inmueble de conservación histórica, deberán fundamentarse las razones de seguridad o fuerza mayor que hacen necesaria la demolición total o parcial de la edificación, tales como presentar una condición estructural irreparable, que amenace ruina o que represente un peligro para la seguridad de los peatones y/o edificaciones vecinas, ya sea como consecuencia de incendios, derrumbes u otros siniestros derivados de caso fortuito o fuerza mayor o como una condición derivada de otras circunstancias no imputables al propietario; entre otras razones de similar naturaleza. |  |
|  | El informe técnico deberá ser suscrito por un arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil y, en caso que el inmueble cuente con una ficha de valoración incluida en la memoria explicativa del plan regulador comunal, que haya servido de base para su declaración como inmueble protegido, deberá hacer referencia a la información sobre sistemas estructurales o constructivos y materialidades, según el caso. |  |
|  | b) Tratándose de una edificación existente en una zona de conservación histórica, pero no declarada individualmente como inmueble de conservación histórica ni como Monumento Histórico, el informe técnico podrá fundamentarse en las razones de seguridad o fuerza mayor referidas en el literal precedente y ser elaborado por los profesionales competentes allí señalados, o bien, excepcionalmente podrá fundamentarse en la falta de concordancia entre las características de la respectiva edificación y los valores y/o atributos protegidos por la declaratoria de zona de conservación histórica en que se emplaza, en cuyo caso el informe técnico deberá ser elaborado por un arquitecto y cumplir con las siguientes exigencias: |  |
|  | i) En el informe técnico se deberá acreditar que la edificación en cuestión no representa los valores y/o atributos urbanísticos, arquitectónicos, históricos o sociales que sustentaron la declaratoria de la zona de conservación histórica y que su eventual demolición, total o parcial, no constituiría una afectación, alteración o menoscabo de tales valores y/o atributos protegidos. |  |
|  | ii) Para efectos de lo anterior, en el informe técnico se deberán acompañar los antecedentes que permitan fundamentar que la edificación que se pretende demoler, total o parcialmente, corresponde a una edificación que, desde la declaratoria de la zona de conservación histórica 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 |  |
|  | B. Informe previo de la Dirección de Obras Municipales, respecto a la pertinencia de la demolición. |  |
|  | Recibido alguno de los informes técnicos aludidos en los literales anteriores, el Director de Obras Municipales evaluará la respectiva solicitud y se pronunciará, mediante oficio, sobre la pertinencia técnica de la demolición. |  |
|  | En caso que la Dirección de Obras Municipales concluya que la demolición no es pertinente, el propietario no podrá proseguir con el procedimiento ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. |  |
|  | En caso que el referido informe sea favorable, la Dirección de Obras Municipales deberá consignar, en el respectivo oficio, las normas urbanísticas que serían aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que pudieren realizarse en las edificaciones que permanezcan, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que pudieren ejecutarse en el correspondiente inmueble, en el evento que finalmente se autorice una demolición parcial o total y ésta se ejecute. |  |
|  | En dicho oficio, la Dirección de Obras Municipales deberá precisar si las normas urbanísticas allí consignadas corresponden a normas urbanísticas especiales dictadas en cumplimiento de lo establecido en el inciso final del artículo 2.1.18 de esta Ordenanza, o bien, si corresponden a las normas urbanísticas generales aplicables al inmueble desde antes de la declaratoria, en el evento que el instrumento de planificación territorial únicamente hubiere efectuado la declaración de zona de conservación histórica mediante la delimitación de un polígono, sin establecer posteriormente las referidas normas urbanísticas especiales compatibles con la protección patrimonial. |  |
|  | C. Autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. |  |
|  | En caso que el informe previo de la Dirección de Obras Municipales concluya que la demolición es pertinente, el propietario deberá solicitar a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo la autorización previa contemplada en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acompañando el oficio de la Dirección de Obras Municipales y todos los antecedentes gráficos y de fundamentación técnica que presentó previamente ante dicha unidad. |  |
|  | En la resolución fundada que autorice la demolición, la Secretaría Regional Ministerial deberá dejar constancia de las normas urbanísticas aplicables a las nuevas edificaciones, ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores, conforme a lo informado por la Dirección de Obras Municipales. |  |
|  | Con todo, en el caso de las edificaciones referidas en la letra b) del apartado A de este numeral 5.1, si las normas urbanísticas aplicables al inmueble no corresponden a normas urbanísticas especiales dictadas en cumplimiento de lo establecido en el inciso final del artículo 2.1.18 de esta Ordenanza, sino a las normas urbanísticas generales aplicables al inmueble con anterioridad a la declaratoria de la zona de conservación histórica y, además, la obtención de permisos conforme a dichas normas generales pudiere afectar negativamente los valores y/o atributos que sustentaron dicha protección, la Secretaría Regional Ministerial podrá denegar la solicitud de autorización previa de demolición mediante resolución fundada y condicionar su otorgamiento al cumplimiento de lo establecido en el referido inciso final del artículo 2.1.18, ya sea mediante la modificación del instrumento de planificación territorial o su enmienda. |  |
|  | **5.2. Autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o del órgano que corresponda conforme a la legislación sectorial aplicable, cuando se trate de inmuebles protegidos por la ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales o por las leyes que la modifiquen o reemplacen.** |  |
|  | En caso que se solicite ante la Dirección de Obras Municipales un permiso de demolición, total o parcial, de un inmueble declarado como monumento nacional en cualquiera de sus categorías, el propietario deberá acompañar la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales o del órgano que corresponda, conforme a la legislación sectorial aplicable. |  |
|  | Sin perjuicio de lo anterior, en caso que el inmueble cuya demolición se solicita también corresponda a un inmueble de conservación histórica o se encuentre emplazado en una zona de conservación histórica, el propietario deberá adjuntar, además, la autorización referida en el numeral 5.1 precedente. |  |
| (inciso cuarto o penúltimo del artículo 5.1.4) Tratándose de inmuebles de conservación histórica o emplazados en zonas con tal denominación, con anterioridad a la presentación de la solicitud a que se refiere este artículo, 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. | (inciso cuarto o penúltimo del artículo 5.1.4) ~~Tratándose de inmuebles de conservación histórica o emplazados en zonas con tal denominación, con anterioridad a la presentación de la solicitud a que se refiere este artículo, 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.~~ |  |
| (inciso final del artículo 5.1.4) Si 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. | (inciso final del artículo 5.1.4) ~~Si 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.~~ |  |