



La Serena

LA SERENA, 22 NOV. 2023

DECRETO N° 2824 /

VISTOS:

El of. int. ord. N° 05-02-0620/2023, de fecha 10 de octubre de 2023, de la Secretaría Comunal de Planificación a la Dirección Asesoría Jurídica; el certificado N° 229, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, en relación a la segunda audiencia pública Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica, se enviaron cartas de respuesta a las observaciones ingresadas, según el detalle que expresa su contenido; el certificado N° 228, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que en la sesión ordinaria N° 1323, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Concejo, se presentan los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica; el certificado N° 227, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el ingreso, a través de Oficina de Partes, de 2 cartas, dentro del plazo de recepción de observaciones fundadas, en relación a la segunda audiencia pública del proceso de aprobación de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica; el certificado N° 226, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que el día 18 de julio de 2023, entre las 12:00 y las 13:30 horas, en el Centro Cultural Santa Inés se realizó la segunda audiencia pública del proceso de aprobación de los planos de detalle Centro Histórico - Zona Típica; el certificado N° 225, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el envío, a través de Correos de Chile, de 106 cartas, invitando a la segunda audiencia pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica; el certificado N° 224, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que entre los días 8 de junio y 7 de julio de 2023, en el Museo Gabriel González Videla, se realizó la exposición pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica; el certificado N° 223, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el envío, a través de Correos de Chile, de 104 cartas, invitando a la primera audiencia pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica; el certificado N° 215, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el acuerdo del Concejo en la sesión ordinaria N° 1323, de igual fecha, aprobando la observación realizada a los Planos de Detalle, planteada en la carta ingresada con fecha 16 de agosto de 2023; el certificado N° 214, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el acuerdo del Concejo en la sesión ordinaria N° 1323, de igual fecha, respecto a las 8 observaciones formuladas a los Planos de Detalle, planteadas en la carta ingresada con fecha 17 de agosto de 2023; el certificado N° 213, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el acuerdo del Concejo en la sesión ordinaria N° 1323, de igual fecha, aprobando 4 Planos de Detalle de la Zona Típica de La Serena, en los sectores Avenida Francisco de Aguirre, Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz; el Decreto Alcaldicio N° 1395, de fecha 6 de junio de 2023, que ordena exponer a la comunidad, por un plazo de 30 días, los "Planos de detalle de morfología y características arquitectónicas del Centro Histórico - Zona Típica"; el certificado N° 136, de fecha 2 de junio de 2023, del Secretario Municipal, sobre que el día 1 de junio de 2023, entre las 12:00 y las 13:30 horas, en el Centro Cultural Santa Inés se realizó la primera audiencia pública del proceso de aprobación de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica; el ordinario N° 682, de fecha 27 de mayo de 2022, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo a la Municipalidad de La Serena; el ordinario N° 224, de fecha 31 de enero de 2022, del Alcalde de La Serena a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Coquimbo; la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza; el Plan Regulador Comunal de La Serena; la ley N° 20.958, Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público; la ley N° 20.791, modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los Planes Reguladores; la ley N° 19.880, establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; las facultades propias de mi cargo; y

CONSIDERANDO:

1.- Que, mediante el ordinario N° 224, de fecha 31 de enero de 2022, esta Municipalidad solicita a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, un pronunciamiento sobre la aplicación del artículo 28 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -LGUC-.

2.- Que, por ordinario N° 682, de fecha 27 de mayo, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo, remite el ordinario N° 0214, de fecha 23 de mayo, ambos de 2022, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emitiendo el pronunciamiento requerido.

3.- Que, el artículo 28 ter de la LGUC prescribe que, "Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

Estos planos de detalle serán elaborados y aprobados conforme señala el artículo precedente, con los siguientes cambios:

- a) Deberán contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias.
- b) Se deberá realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores afectados para exponer la propuesta de plan de detalle a la comunidad, en la forma establecida en la ordenanza de participación ciudadana de la respectiva municipalidad.
- c) Antes de su aprobación, se expondrán a la comunidad por un plazo de treinta días, vencido el cual los interesados podrán formular observaciones escritas y fundadas hasta por otros treinta días, aplicándoseles lo previsto en el artículo 43."

4.- Que, a su turno, el inciso segundo del artículo 28 bis dispone que, "Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. Cuando los confeccione el municipio deberá solicitar un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano, y cuando los elabore esta última, deberá requerir informe de los municipios afectados. Si el informe no se emite dentro de quince días hábiles contados desde su recepción se entenderá que no hay observaciones, salvo que la autoridad correspondiente solicite, dentro de dicho plazo, una prórroga por igual período."

5.- Que, por último, el inciso tercero del referido artículo señala que, los planos serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del intendente, según sea el caso.

6.- Que, a través del of. int. ord. N° 05-02-0620/2023, de fecha 10 de octubre de 2023, la Secretaría Comunal de Planificación solicita a la Dirección Asesoría Jurídica la elaboración del decreto correspondiente a la aprobación de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, sector comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz. Que, agrega, ello constituye un instrumento complementario al Plan Regulador Comunal, en orden a cumplir con lo dispuesto en la LGUC y su Ordenanza, en los artículos mencionados en los considerandos 3 y 4 de este instrumento.

7.- Que, como antecedentes administrativos del proceso de aprobación, conforme con los artículos 28 bis, 28 ter y 43 de la LGUC, la Secretaría Comunal de Planificación informa lo siguiente:

- Oficio N° 2587, de fecha 24 de noviembre de 2022, de la Municipalidad de La Serena al Consejo de Monumentos nacionales, remite Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.
- Certificado N° 74, de fecha 8 de marzo de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, en la sesión ordinaria N° 1303, de igual fecha, el Concejo Comunal acordó iniciar el proceso

de discusión y aprobación de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.

- Acta de la sesión ordinaria del Concejo N° 1303, de fecha 8 de marzo de 2023.
- Informe favorable del MINVU, contenido en el ordinario N° 521, de fecha 13 de abril de 2023, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo.
- Publicaciones de audiencias y exposición pública, en el Diario El Día, los días 26 y 29 de mayo de 2023.
- Invitación, contenida en el ordinario N° 978, de fecha 9 de mayo de 2023, dirigida a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, informando las características del instrumento propuesto e invitando a participar en la 1ª Audiencia Pública, a realizarse el 1 de junio de 2023, en el Centro Cultural Santa Inés, adjuntando resumen de antecedentes.
- Certificado N° 223, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre qué través de Correos de Chile, se enviaron 104 cartas invitando a la 1ª Audiencia Pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de La Serena, de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.
- Sistema de control de correspondencia de fecha 10 de octubre de 2023, de Correos de Chile, en el cual se informa el despacho del oficio N° 978, de fecha 9 de mayo de 2023, a través de 104 sobres de correo certificado, según listado de invitaciones a la 1ª Audiencia Pública Planos de Detalle.
- Listado de asistencia a 1ª Audiencia Pública, realizada el 1 de junio de 2023 en el Centro Cultural Santa Inés, calle Almagro N° 282, La Serena.
- Certificado N° 136, de fecha 2 de junio de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, el día 1 de junio de 2023, entre las 12:00 hrs. y las 13:30 hrs., en el Centro Cultural Santa Inés, se realizó la 1ª Audiencia Pública del proceso de aprobación de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de La Serena, de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.
- Decreto Alcaldicio N° 1395, de fecha 6 de junio de 2023, que ordena la exposición pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Avenida Pedro Pablo Muñoz y Plaza de Armas, por un plazo de 30 días a partir del 8 de junio y hasta el 7 de julio, ambos de 2023, en el Museo Gabriel González Videla, calle Manuel Antonio Matta N° 495, La Serena.
- Certificado N° 224, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, entre los días 8 de junio y 7 de julio de 2023, en el Museo Gabriel González Videla, calle Manuel Antonio Matta N° 495, se realizó la exposición pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Avenida Pedro Pablo Muñoz y Plaza de Armas.
- Set de "Imágenes exposición física y virtual".
- Carta de invitación, contenida en el ordinario N° 1274, de fecha 16 de junio de 2023, dirigida a las organizaciones territoriales legalmente constituidas, informando el plazo máximo para ingresar observaciones formales a los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Avenida Pedro Pablo Muñoz y Plaza de Armas, e invitando a participar en la 2ª Audiencia Pública, a realizarse el 18 de julio de 2023.
- Certificado N° 225, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, a través de Correos de Chile se enviaron 106 cartas, invitando a la 2ª Audiencia Pública de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de La Serena, de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.
- Sistema de control de correspondencia de fecha 19 de junio de 2023, de Correos de Chile, en el cual se informa el despacho del oficio N° 1274, de fecha 16 de junio de 2023, a través de 106 sobres de correo certificado, según listado de invitaciones a la 2ª Audiencia Pública Planos de Detalle.
- Listado de asistencia a la 2ª Audiencia Pública, realizada el 18 de julio de 2023 en el Centro Cultural Santa Inés, calle Almagro N° 282, La Serena.

- Certificado N° 226, de fecha 3 de octubre de 23, del Secretario Municipal, sobre que, con fecha 18 de julio de 2023, entre las 12:00 hrs. y las 13:30 hrs., en el Centro Cultural Santa Inés, se realizó la 2ª Audiencia Pública del proceso de aprobación de los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de La Serena, de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.

Cartas recepcionadas hasta el 17 de agosto de 2023:

- Carta de don Eduardo Alcayaga Cortés, Secretario Regional Ministerial de Desarrollo Social y Familia, Región de Coquimbo, ingresada con fecha 17 de agosto de 2023, registro N° 2023-9406, de Oficina de Partes.
- Carta de don Doménico Albasini Santander, doña María Laura Jara Lorca, don Fernando Vogel Sánchez y don Yerko Vilichich Fundas, ingresada con fecha 17 de agosto de 2023, registro N° 2023-9389, de Oficina de Partes.
- Certificado N° 227, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre las cartas ingresadas por los interesados dentro del plazo: - Ingreso N° 2023-9406, de fecha 17 de agosto de 2023, del Seremi de Desarrollo Social y Familia. - Ingreso N° 2023-9389, de fecha 17 de agosto de 2023, de don Doménico Albasini Santander y otros.
- Certificado N° 228, del Secretario Municipal, sobre que, en la sesión ordinaria del Concejo N° 1323, de fecha 13 de septiembre de 2023, se presentan y se analizan los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de La Serena, de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz, junto al análisis del total de las observaciones ingresadas, 2 cartas, tomando acuerdos por cada una de ellas, según inciso 5 del artículo 43 de la LGUC.
- Acta de la sesión ordinaria del Concejo N° 1323, de fecha 13 de septiembre de 2023.
- Certificado N° 214, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, en la sesión ordinaria del Concejo N° 1323, de fecha 13 de septiembre de 2023, se acordó: rechazar la observación N° 1; rechazar la observación N° 2; aprobar parcialmente la observación N° 3; aprobar parcialmente la observación N° 4; rechazar la observación N° 5; rechazar la observación N° 6; rechazar la observación N° 7; y rechazar la observación N° 8, a los Planos de Detalle, planteadas por don Doménico Albasini Santander, doña María Laura Jara Lorca, don Fernando Vogel Sánchez y don Yerko Vilichich Fundas, a través de la carta recibida con fecha 17 de agosto de 2023.
- Certificado N° 215, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, en la que en la sesión ordinaria del Concejo N° 1323, de fecha 13 de septiembre de 2023, se acordó aprobar la observación a los Planos de Detalle planteada por don Eduardo Alcayaga Cortés, Secretario Regional Ministerial de Desarrollo Social y Familia, Región de Coquimbo, ingresada con fecha 16 de agosto de 2023.

Cartas de respuesta a las observaciones:

- Ordinario N° 2041, de fecha 2 de octubre de 2023, en respuesta a la carta recibida con fecha 17 de agosto de 2023, registro N° 2023-9406, de Oficina de Partes, del Secretario Regional Ministerial de Desarrollo Social y Familia, Región de Coquimbo.
- Ordinario N° 2044, de fecha 2 de octubre de 2023, en respuesta a la carta recibida con fecha 17 de agosto de 2023, registro N° 2023-9389, de Oficina de Partes, de don Doménico Albasini Santander y otros.
- Certificado N° 229, de fecha 3 de octubre de 2023, del Secretario Municipal, sobre el envío de cartas de respuesta a las observaciones ingresadas: Ordinario N° 2041, de fecha 2 de octubre de 2023, dirigida al Seremi de Desarrollo Social y Familia; y ordinario N° 2044, de fecha 2 de octubre de 2023, a don Doménico Albasini Santander y otros.
- Certificado N° 213, de fecha 13 de septiembre de 2023, del Secretario Municipal, sobre que, en la sesión ordinaria N° 1323, de fecha 13 de septiembre de 2023, el Concejo Comunal, cumpliendo con lo señalado en los artículos 28 ter y 43 de la LGUC y el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General, acordó aprobar por unanimidad los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica de 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz.

8.- Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la ley N° 19.880, deberán publicarse en el Diario Oficial, entre otros actos administrativos, los que contengan normas de general aplicación o que miren al interés general y los que interesen a un número indeterminado de personas.

9.- Que, en la especie, al no contemplar la ley una forma específica de publicación, corresponde estarse a la regla prevista en dicho artículo, al tratarse el presente acto administrativo de uno que interesa a un número indeterminado de personas.

DECRETO:

1. **PROMÚLGASE** los Planos de Detalle Centro Histórico - Zona Típica, integrado por 2 planos (lám. 1/2 y lám. 2/2) y una "Memoria y Disposiciones Reglamentarias", por cada uno de los 4 sectores: Avenida Francisco de Aguirre, Sector Comercial Balmaceda - La Recova, Plaza de Armas y Avenida Pedro Pablo Muñoz, complementarios al Plan Regulador Comunal de La Serena, luego de cumplirse el procedimiento establecido en los artículos 28 bis, 28 ter y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
2. **DÉJASE ESTABLECIDO** que, los Planos de Detalle se encontrarán disponibles en la Dirección de Obras Municipales, así como en la página web de esta Municipalidad, link transparencia municipal.
3. **REMÍTASE**, además de a las unidades municipales señaladas en la distribución, al Consejo de Monumentos Nacionales, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Coquimbo y al Conservador de Bienes Raíces de La Serena.
4. **PUBLÍQUESE** en el Diario Oficial.

Anótese, publíquese, cúmplase, y archívese en su oportunidad.



HERIBERTO LUCIANO MALUENDA VILLEGAS
SECRETARIO MUNICIPAL



ALFONSO HENRÍQUEZ GUTIÉRREZ
ALCALDE DE LA SERENA (S)

Distribución:

- Secretaría Comunal de Planificación
 - Departamento de Asesoría Urbana
 - Dirección de Obras
 - Dirección de Turismo y Patrimonio
 - Dirección Administración Municipal
 - Dirección de Control Interno
 - Dirección Asesoría Jurídica
 - Sección Partes e Informaciones
- LHG/HLM/LGP/VRS



**MEMORIA
Y
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

**PLANO DE DETALLE
SECTOR COMERCIAL BALMACEDA – LA RECOVA
CENTRO HISTÓRICO LA SERENA**

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA

INDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA	3
1. DESCRIPCIÓN GENERAL	3
2. LÍMITES	3
2.1. POLÍGONO DE LÍMITES.....	4
2.2. TABLA DE PUNTOS	4
3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS	7
3.1. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	7
3.2. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANISTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE....	7
4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	10
4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	10
4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.....	12
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS	14
1. VOLUMETRÍA	14
2. TECHUMBRE	14
3. COMPOSICIÓN DE FACHADA.....	15
3.1 Fachadas de MH o ICH	15
3.2 Órdenes Horizontales	15
3.3 Zócalos	15
3.4 Proporción lleno vacío	16
3.5 Órdenes Verticales.....	16
3.6 Vanos.....	16
3.6.1 Vanos en MH e ICH	16
3.6.2 Vanos de obras nuevas	17
4. ELEMENTOS	17
4.1 Cuerpos salientes	17
4.2 Cubiertas	18
4.3 Detalles y elementos arquitectónicos.....	18
4.4 Ornamentos	19
5. MATERIALIDAD	19
6. COLOR Y TEXTURA	20
6.1 COLOR	20
- Techumbre.....	21
- Orden superior	21
- Orden intermedio o muros.....	21
- Ornamentos.....	21
- Orden inferior o zócalo.....	22
- Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales	22
6.2 TEXTURA.....	22

MEMORIA

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

El sector comercial Balmaceda – La Recova, corresponden al sector de la traza fundacional que actualmente conforma los principales ejes de actividad comercial, por lo cual es muy propensa a cambios y alteraciones de la morfología de los elementos patrimoniales y su entorno.

CALLE CORDOVEZ

Eje de fuertes convergencias de usos mixtos, relaciona el sector de la Av. Pedro Pablo Muñoz con el Museo Arqueológico de La Serena, la Plaza Tenri, el Liceo de Niñas Gabriela Mistral y el Liceo de Hombres Gregorio Cordovez, pasando por la Iglesia de Santo Domingo, el Museo Histórico Gabriel González Videla, la Plaza de Armas, la Catedral, junto a servicios comerciales varios.

CALLE BALMACEDA

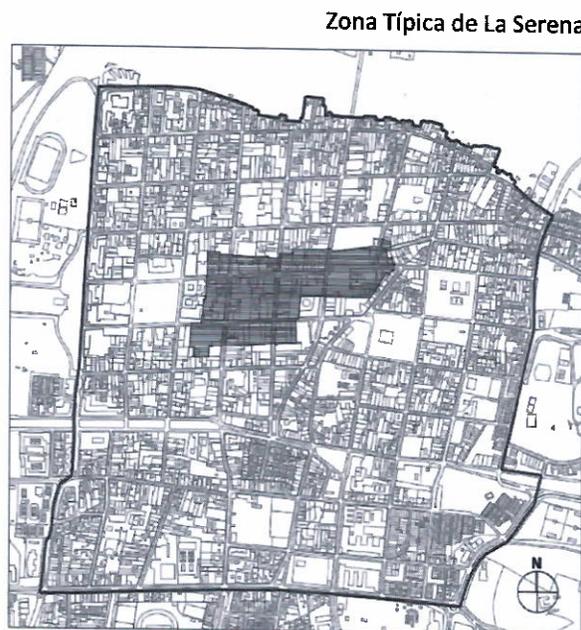
Conjuga dos tipos de relaciones, por un lado, en su recorrido se encuentran las iglesias de La Merced, de San Francisco y la Capilla San Juan de Dios; y por otro recorre toda la Zona Típica desde el mirador de Balmaceda hasta la simbólica esquina de Balmaceda con Avda. Amunátegui, pasando frente a la Portal de Mármol (Portada Centenario) de la Avenida Francisco de Aguirre.

CALLE PRAT

Eje de fuertes convergencias de usos mixtos, relaciona el sector de la Av. Pedro Pablo Muñoz con la Iglesia de San Agustín y la Recova, pasando por la Plaza de Armas, la Intendencia, la Municipalidad, la Iglesia de La Merced, junto a servicios comerciales varios.

2. LÍMITES

El criterio para establecer los límites es el área de influencia del sector comercial y de las vías semipeatonales entre el sector Plaza de Armas y la Recova. Esta área de influencia en general es de media manzana, salvo excepciones descritas en la tabla de puntos. Todo dentro del polígono declarado Zona Típica o Pintoresca según Decreto N°499 de fecha 12.02.1981 y Decreto N°168 de fecha 01.08.2017.



2.1. POLÍGONO DE LÍMITES



2.2. TABLA DE PUNTOS

Punto	Coordenadas		Descripción Punto	Tramo	Descripción tramo
A	282709	6690004	Vértice nor-poniente (fondo de predio) del deslinde predial del ICH 24.	A-B	Línea de deslindes prediales que une los puntos A y B, considerando el deslinde norte de los segundos predios que enfrentan calle Balmaceda y O'Higgins y los fondos prediales de los predios que enfrentan a calle Prat, hasta el deslinde norte del quinto predio que enfrenta a calle Cienfuegos, vereda poniente de sur a norte.
B	283047	6690019	Intersección de eje de calle Cienfuegos con proyección de deslinde predial norte del quinto predio que enfrenta a la calle Cienfuegos, paralelo a la calle Prat y proyección del eje Pje. Vicente Zorrilla.	B-C	Eje de calle Cienfuegos que une los puntos B y C.

C	283046	6690009	Intersección de eje de calle Cienfuegos con eje de Pje. Vicente Zorrilla.	C-D	Eje de pje. Vicente Zorrilla, que une los puntos C y D, considerando el deslinde predial norte del primer predio, esquina calles Rengifo con Vicente Zorrilla.
D	283217	6690043	Vértice nor-orientado del primer predio de esquina de calles Rengifo y Vicente Zorrilla.	D-E	Línea de deslinde predial que une los puntos D y E, considerando el deslinde orientado del primer predio esquina de calles Rengifo con Vicente Zorrilla y el eje de calle Vicente Zorrilla.
E	283219	6690024	Intersección de eje de calle Vicente Zorrilla con proyección línea de deslinde orientado del primer predio esquina nor-orientado de calles Rengifo y Vicente Zorrilla.	E-F	Eje de calle Vicente Zorrilla que une los puntos E y F.
F	283204	6690018	Intersección de eje de calle Vicente Zorrilla con proyección del deslinde predial orientado del segundo predio de poniente a orientado, vereda sur desde la intersección de las calles Rengifo y Vicente Zorrilla.	F-G	Línea de deslinde predial que une los puntos F y G, considerando el deslinde predial orientado de los segundos predios de poniente a orientado que enfrentan a las calles Vicente Zorrilla y Cantournet.
G	283228	6689973	Intersección de eje de calle Cantournet con proyección línea de deslinde orientado del segundo predio de poniente a orientado, vereda norte que enfrenta a calle Cantournet y proyección del deslinde predial poniente del predio de primera línea que enfrenta a calle Benavente.	G-H	Línea de deslindes prediales que unen los puntos G y H, considerando los deslindes poniente de los predios de primera línea que enfrentan a calle Benavente.
H	283159	6689883	Vértice sur-orientado del deslinde de predio colindante sur del ICH 50, paralelo a calle Cantournet.	H-I	Línea de deslindes que une los puntos H y I, considerando el deslinde sur del predio colindante sur del ICH 50.
I	832032	6689883	Intersección de proyección de deslinde sur del predio colindante sur del ICH 50 con eje de calle Cienfuegos.	I-J	Eje de calle Cienfuegos que une los puntos I y J.
J	283031	6689888	Intersección de eje de calle Cienfuegos con proyección de deslinde sur del cuarto predio de norte a sur que enfrenta a calle Cienfuegos, paralelo a calle Prat.	J-K	Línea de deslindes prediales que unen los puntos J y K, considerando deslinde sur del cuarto predio de norte a sur que enfrenta a calle Cienfuegos, paralelo a calle Prat.
K	282967	6689883	Vértice nor-poniente del deslinde del predio de esquina nor-poniente de calles Cordovez con Cienfuegos.	K-L	Línea de deslinde predial que une los puntos K y L, considerando el deslinde poniente del predio de esquina nor-poniente de calles

					Cordovez con Cienfuegos.
L	282963	6689820	Intersección de eje de calle Cordovez con proyección de deslinde poniente del predio de esquina nor-poniente de calles Cordovez con Cienfuegos.	L-M	Eje de calle Cordovez que une los puntos L y M.
M	282956	6689819	Intersección de eje de calle Cordovez con proyección de deslinde oriente del cuarto predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle O'Higgins.	M-N	Línea de deslindes prediales que une los puntos M y N, considerando el deslinde oriente del cuarto predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle O'Higgins.
N	282957	6689753	Vértice sur-oriente del cuarto predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle O'Higgins.	N-Ñ	Línea de deslindes prediales que unen los puntos N y Ñ, considerando los deslindes sur de los predios centrales que enfrentan a calle Cordovez; hacia calle O'Higgins en vereda oriente, se considera el deslinde sur del cuarto predio y en vereda poniente el deslinde sur del tercer predio ambos paralelos a calle Cordovez; hacia calle Balmaceda en vereda oriente se considera el deslinde sur del predio colindante a los ICH 36 y 120 y en vereda poniente el deslinde sur del segundo predio paralelo a calle Cordovez, tomando el deslinde sur del segundo predio enfrenta a calle Cordovez de oriente a poniente, paralelo a calle Balmaceda.
Ñ	282659	6689738	Vértice sur-poniente del deslinde predial del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de oriente a poniente, paralelo a calle Balmaceda.	Ñ-O	Línea de deslinde predial que unen los puntos Ñ y O, considerando el deslinde poniente del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de oriente a poniente, paralelo a calle Balmaceda.
O	282665	6689803	Intersección de eje de calle Cordovez con proyección de deslinde poniente del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de oriente a poniente, paralelo a calle Balmaceda.	O-P	Eje de calle Cordovez que une los puntos O y P.
P	282692	6689804	Intersección de eje de calle Cordovez con proyección de deslinde oriente del predio esquina nor-oriente de calles Cordovez y Los Carrera.	P-Q	Línea de deslindes prediales que unen los puntos P y Q, considerando el deslinde oriente del primer y segundo predio que enfrentan a calle Los Carrera de sur a norte,

					paralelos a calle Cordovez, pasando por el deslinde predial poniente del ICH 95 al eje de calle Prat.
Q	282702	6689935	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde poniente del ICH 95.	Q-R	Eje de calle Prat que une los puntos Q y R.
R	282706	6689935	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde poniente del ICH 24.	R-A	Línea de deslinde predial que unen los puntos R y A, considerando el deslinde poniente del ICH 24.

3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

El área protegida está conformada por diversos edificios, en su mayoría privados, destinados a comercio, que presentan características arquitectónicas únicas, y una imagen morfológica y volumétrica común. Destacándose por su identidad y espacialidad, como también inmuebles que cuentan parte de la historia, los cuales poseen sus propias protecciones.

3.1. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN
ICH_24	Casa Solar Chadwick	Arturo Prat N° 470-464
ICH_36	Banco del Estado	Balmaceda N° 530
ICH_37	Casa O'Higgins	O'Higgins N° 465-473
ICH_38	Edificio Moreno	Balmaceda N° 510
ICH_39	Edificio y Galería Providencia	Balmaceda N° 432
ICH_40	Iglesia de La Merced	Balmaceda N° 390
ICH_41	Casa Varela Chadwick	Arturo Prat N° 572
ICH_50	Iglesia San Agustín	Cantournet N° 705
ICH_90	Sociedad Agrícola del Norte	Gregorio Cordovez N° 490
ICH_91	Banco de Chile	Balmaceda N° 481
ICH_92	Comercio	Balmaceda N° 469
ICH_93	Librería	Balmaceda N° 437
ICH_94	Mutual de la Armada	Balmaceda N° 417
ICH_95	Edificio de Oficinas, Prat	Arturo Prat N° 459
ICH_99	Comercio dos Pisos, Art Decó	Arturo Prat N° 599
ICH_100	Tricot	Gregorio Cordovez N° 618
ICH_114	Edificio Comercial, Art Decó	Arturo Prat N° 675
ICH_120	Comercio dos Pisos, Art Decó	Gregorio Cordovez N° 525
ICH_121	Ex - Hotel Berlín	Gregorio Cordovez N° 535
ICH_140	La Estrella Alpina - Locales Comerciales	Gregorio Cordovez N° 593
ICH_165	Locales Comerciales	Arturo Prat N° 560-562

3.2. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

Las zonificaciones y normativas que norman el Plano de Detalles Sector Comercial Balmaceda – La Recova del Plan Regulador Comunal vigente son las Zonas ZPT-1, ZPT-5-B, ZPT-5-C y ZPT-5-D.

ZONA ZPT-1 Zona Centro

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel,
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, carnicerías y similares; discotecas, cabaret, quintas de recreo; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos, distribución mayorista. Terminales y depósitos de locomoción colectiva, carnicerías, ferias persas.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, centros deportivos, multicanchas; medialunas, golf; piscinas, saunas, baños turcos.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Hospitales, clínicas, postas, centros de rehabilitación física y mental y demás establecimientos semejantes; cementerio, crematorio.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles y centros de detención.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Taller mecánico playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
ÁREA VERDE		Según OGUC	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	800m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistema de agrupamiento	Continuo
Altura máxima de edificación	14m y 4 pisos
Densidad bruta máxima	1.200 hab/ha
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 50cm
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm

ZONA ZPT-5 Zona Entorno Iglesias

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel, camping.
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas; supermercados ; mercados; estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, distribución mayorista; discotecas, cabaret, quintas de recreo; fuentes de soda, carnicerías; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes		Todas las actividades.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud		Todas las actividades.
	Seguridad		Todas las actividades.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
AREA VERDE		Según OGUC	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		
Superficie de subdivisión predial mínima	400m ²	
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	
Coefficiente de constructibilidad	3,2	
Sistema de agrupamiento	Continuo	
Altura máxima de edificación	Subzona ZPT-5-A	9m
	Subzona ZPT-5-B	10m
	Subzona ZPT-5-C	7m
	Subzona ZPT-5-D	7m
	Subzona ZPT-5-E	9m
	Subzona ZPT-5-F	7m
Densidad bruta máxima	500 hab/ha	
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.	
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 50cm	
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm	

4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Los siguientes cuadros describen las características arquitectónicas y morfológicas consideradas de valor patrimonial que establecen las referencias para normar las intervenciones en edificios existentes o nuevas construcciones.

4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA	
CUERPOS SALIENTES	Balcones salientes en ICH 38, ICH 36, ICH 39, ICH 91, ICH 93, ICH 100, ICH 114. Alfeizares salientes y detalles como marquesinas, dinteles y pilastras. Restitución de la esquina en voladizo sobre el ochavo (ICH 99, 140, 94 y 38).
CUBIERTAS	De teja o plancha metálica, no visibles desde la calle.
FRONTONES	Algunos inmuebles presentan sobretechos o frontones ornamentados: ICH 165, 90, 121, 120, 39, 92.
TÍMPANOS	Existen tímpanos tipo dintel en ICH 36 y 41. Tímpano de fachada en Iglesia San Agustín.
LUCARNAS	No son visibles desde la calle.
ANTEPECHOS	Altura heterogénea en cada uno de los edificios.
ZÓCALOS	Existentes en casi todos los inmuebles en alturas de entre ½ m a 1 m puede estar dado por un cambio de materialidad, color, rugosidad del estuco o estar demarcado por alguna moldura. En los ICH 92 a 95 puede considerarse todo el 1° piso como zócalo por presentar una materialidad (piedra) distinta del resto del edificio. No tienen otro zócalo menor.
CORREDORES	No los hay, sólo en el balcón corrido del ICH 37.
PÓRTICOS	En edificios grandes y pequeños: ICH 24, 114, 95, 90, 120, 92, 93 e Iglesia San Agustín.
FACHADA: RITMOS, PROPORCIÓN DE VANOS, MANSARDAS, BUHARDILLAS, ZAGUANES.	Marcado ritmo horizontal dado por secuencia de ventanas, cornisas, aleros de cubierta, alféizares, balcones corridos o secuencia de balcones, zócalos, cornisas divisorias entre 1° y 2° piso. EL ritmo vertical está presente en todos los edificios por la proporción de las ventanas o la coincidencia de vanos entre todos los pisos. Proporción lleno/vacío: 60/40 a 80/20. Relación alto/ancho: ventanas de 1:3 a 1,2:1. Puertas 1:1,5 a 1:3. Hay zaguanes. Los vanos son de dintel recto salvo excepciones con arcos de medio punto (ICH 36, Iglesia San Agustín, ICH 38), arcos extendidos (38, ICH 36, ICH 90 e ICH 24) y arco ojival en Iglesia de la Merced.
DETALLES CONSTRUCTIVOS: ARCOS, CENEFAS, BALAUSTRAS, COLUMNAS, MAMPARAS, ALEROS, MOLDURAS, GÁRGOLAS, ETC.	Balcones como cuerpos salientes, simples (racionalista) u ornamentados (neocolonial). Los aleros son poco salientes, algunos son sólo cornisa, otros llevan ornamentaciones de yeso, algunos dejan los canes y tapacanes a la vista. Revestimientos de zócalos, dinteles, antetecho, pilastras y pilaretes de madera con molduras con modulación clásica.

ORNAMENTOS: PILASTRAS, ROSETONES, CLAVES, ETC.

Pilastras, antetechos y antepechos decorados, moldura de zócalos y vanos. Ornamentación de pilastras de vanos con proporción clásica. Dinteles ornamentados de yesería en ventanas y puertas, ya sea en arco extendido o pequeños tímpanos (ICH 41). Balcones, dinteles y portales decorados en yesería. Hay rosetones (ICH 38).

Detalles de elementos arquitectónicos en MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalle).



- PILAR DE MADERA
- PRIMER PISO MAS ALTO

ICH 37



- BALCÓN INTERIOR CORRIDO
- ZÓCALO DE PIEDRA

ICH 37



- VOLÚMEN DE ESQUINAS
- DETALLES HISTORICISTAS

ICH 38



- TORREÓN DE ESQUINA
- RITMO DE VANOS PROPORCIONAL

ICH 38



- DETALLES Y ORNAMENTOS
- BALCONES HISTORICISTAS

ICH 36



- BALCÓN INDIVIDUAL, BARANDA DE REJA
- DETALLES HISTORICISTAS
- RITMO DE VANOS PROPORCIONALES
- ALFEIZARES DECORADOS

ICH 36



- ESQUINA OCHAVADA
- DETALLES HISTORICISTAS

ICH 36



- ESQUINA CURVA
- RITMO PROPORCIONAL DE VANOS

ICH 140



- ROSETÓN

ICH 40



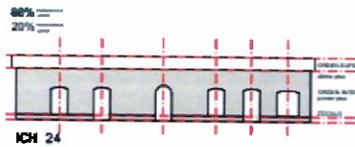
- TÍMPANO EN COMPOSICIÓN DE VANOS
- RITMO HORIZONTAL POR CORNISAS

ICH 165

4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

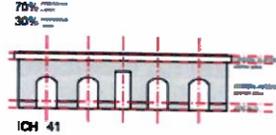
CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	
VOLUMETRÍA	<p>Edificación sobre la línea oficial, en fachada continua. Volumetría simple de altura relativamente constante de dos o tres pisos, 7 a 12 m de altura aprox. en el plano de fachada. Techumbre no visible desde la calle, a dos aguas con cumbrera paralela a la calle.</p> <p>Hay volúmenes que sobresalen el 2° piso (ICH 140 e ICH 99) y sobre el ochavo (ICH 140, ICH 99 e ICH 94).</p> <p>Hay retranqueo horizontal en ICH 37 e ICH 94. Retranqueo de cuerpo completo en el ICH 95.</p> <p>Torreones y elementos verticales que sobre salen del cuerpo construido solo desde la techumbre.</p>
MATERIALIDAD	<p>Ladrillo de arcilla o adobe estucado, hormigón y yeso. Estructura de cubiertas en madera visibles en sus aleros. Cubiertas de teja o metal, pero no visibles desde la calle. Ventanas de madera y vidrio transparente. Muros de piedra a la vista en ICH 50 (Iglesia San Agustín) o zócalos (ICH 92 a 95).</p>
COLORES	<p>Colores claros en la fachada o rojizos u ocre, y colores rojizos en las molduras, cornisas, pilastras, marcos y detalles. Piedra natural en Iglesia San Agustín, zócalos de ICH 92 a 95.</p>
TEXTURA	<p>Lisa en los enlucidos sobre el ladrillo o adobe. Rugosa en los zócalos de piedra. Sobresalen alfeizares, ornamentos (ICH 36, ICH 38) y pilastras de vanos en hormigón, yeso o madera.</p>
CUBIERTA: PENDIENTES, FORMAS, CÚPULAS, LINTERNAS	<p>Cubiertas a dos aguas de teja de arcilla o plancha metálica, pero no visibles desde la calle. Pendientes de entre 0° a 30° aprox. Cumbreras paralelas a la calle. Torreones desde la techumbre en ICH 38, 140 e Iglesia de la Merced.</p>
RETRANQUEOS	<p>En últimos pisos (ICH 85, ICH 94). Retranqueo vertical en ICH 95.</p>
N° DE PISOS, ALTURA DE PISOS Y RELACIÓN ENTRESI	<p>4,5 a 5,5 m para primeros pisos y 3 m para los pisos superiores.</p>

Descripción morfológica y arquitectónica de fachadas de MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalle).



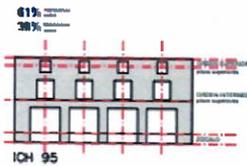
- VOLUMEN PRINCIPAL: PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL.
- CUBIERTA VISIBLE A DOS AGUAS.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.

- ALERO 80 CM
- ZÓCALO DEMARCADO
- VOLUMÉTRICAMENTE: RITMO VERTICAL POR ORDEN DE VANOS.



- VOLUMEN PRINCIPAL: PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL.
- CUBIERTA VISIBLE A DOS AGUAS.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.

- ALEROS DE ENTRE 10 CM.
- ZÓCALO VOLUMÉTRICO.
- RITMO VERTICAL POR ORDEN DE VANOS DE TODOS LOS PISOS.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA: SIMPLE (NEOCLÁSICO - ECLÉCTICO)
- DETALLES Y ORNAMENTOS EN CUBIERTA.

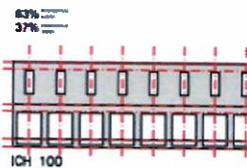


- ESQUINAS OCHAVADAS.
- BALCONES CERRADOS O CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- PRIMER PISO MÁS ALTO.



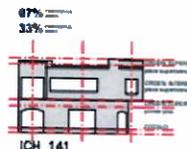
- BALCONES CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.

- BARANDAS DE REJA.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA COMPUESTA (ART DECO).
- DETALLES Y ORNAMENTOS (DINTELES, CORNISAS, ESTUCOS Y ANTETECHOS).
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES.



- VOLUMEN PRINCIPAL: HORIZONTAL.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.
- PRIMER PISO MÁS ALTO QUE EL RESTO.
- OCHAVO.

- RITMO VERTICAL POR ORDEN DE VANOS Y BALCONES.
- RITMO HORIZONTAL: ALTURA Y POSICIÓN DE VENTANAS, ALFÉZARES, ALERO DE CUBIERTA, DIVISIÓN ENTRE PISOS.
- DETALLES Y ORNAMENTOS EN BALCONES.
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.



- BALCONES CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- OCHAVO CURVO.

- BALCONES CORRIDOS
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA COMPUESTA (MODERNISTA).



- BALCONES CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- OCHAVO CURVO.
- BALCONES CORRIDOS.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA COMPUESTA (MODERNISTA).



- PRIMER PISO MÁS ALTO QUE EL RESTO.
- REVESTIMENTOS: PIEDRA.
- COLORES: BLANCO, PIEDRA, MADERA.
- RITMO VERTICAL POR ORDEN DE VANOS.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA: SIMPLE (NEOCLÁSICO - ECLÉCTICO).
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.



- BALCONES CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- BARANDAS DE REJA.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA COMPUESTA (ART DECO).
- DETALLES Y ORNAMENTOS (DINTELES, CORNISAS, ESTUCOS Y ANTETECHOS).
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES.

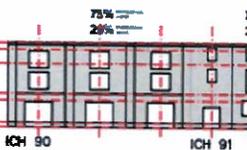


- ESQUINAS OCHAVADAS.
- BALCONES CERRADOS O CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- PRIMER PISO MÁS ALTO.



- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- PRIMER PISO MÁS ALTO QUE EL RESTO.
- OCHAVO EN LA ESQUINA.

- ALFÉZARES, MÉNSULAS.
- BALCONES INDIVIDUALES.
- BARANDAS DE REJA.
- DETALLES Y ORNAMENTOS EN ARCOS DE VANOS.
- DINTELES, REJAS, ALEROS, CANES Y TAPACANES, CORNISAS.



75%

28%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

30%

67%

33%

76%

24%

78%

21%

70%

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

1. VOLUMETRÍA

No se podrá transformar la volumetría de un MH e ICH, agregando elementos arquitectónicos o suprimiendo y modificando los elementos arquitectónicos originales.

Las nuevas construcciones colindantes a un MH o ICH en el *tramo de continuidad*¹ deben continuar la inclinación y posición de la cumbrera paralela a la calle de la techumbre del MH o ICH colindante, o bien, tener una techumbre plana, no visible desde la calle.

El plano de fachada debe ser vertical.

Están permitidos los retranqueos con una profundidad máxima de 1,2 m. en el último nivel.

2. TECHUMBRE

No se podrá transformar, agregar o suprimir elementos o diseños volumétricos originales en techumbres de un MH e ICH.

Las obras nuevas deberán presentar volúmenes con cumbreras paralelas a la calle, pudiendo contener cubiertas de cuerpos menores con cumbreras perpendiculares.

Las techumbres de cuerpos menores pueden tener un ancho máximo de 10 m. y un mínimo de 5 m. en su base. La techumbre menor o la suma de ellas no deberá superar el 30% del ancho del plano de fachada.

De haber más de una techumbre menor, estas no podrán estar juntas debiendo contemplar una separación entre ellas de al menos 1,5 veces el ancho de su fachada.

Las techumbres del cuerpo principal o las techumbres de cuerpos menores deberán tener una pendiente de entre 0° a 35° máximo, o planas.

En caso de haber más de una techumbre menor visible desde la calle, estas deben tener la misma pendiente.

El plano de fachada de los cuerpos que conforman las techumbres menores, debe mantener el mismo plano de fachada del volumen principal.

¹ *Tramo de continuidad: se refiere a aquella porción del edificio colindante a MH o ICH que mantiene la altura de fachada del MH o ICH en un ancho mínimo igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante en una profundidad mínima igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante.*

Todas las instalaciones mecánicas superiores dispuestas sobre la cubierta, deberán considerar un diseño y una localización adecuada a la composición de la fachada del proyecto general.

3. COMPOSICIÓN DE FACHADA

3.1 Fachadas de MH o ICH

Deberán mantener las características arquitectónicas originales de la edificación, preservando obligatoriamente todos los elementos de fachada, formales y ornamentales tales como órdenes, vanos, detalles, ornamentos y todos aquellos elementos propios y particulares que le otorgan calidad singular a la imagen de la edificación.

3.2 Órdenes Horizontales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes horizontales originales, sin alterar sus características originales.

Todas las fachadas nuevas deben presentar obligatoriamente los siguientes elementos horizontales: zócalo, orden intermedio del 1º piso, orden superior del 1º piso, orden intermedio de los pisos superiores y orden superior del último piso (coronamiento).

Las edificaciones colindantes a un MH o ICH, deberán continuar los niveles de zócalo, orden superior del 1º piso y orden superior del último piso, al menos en el *tramo de continuidad*.

La altura del 1º piso no podrá ser inferior a 3,5 m. ni superior a 5,5 m.

Los vanos de un mismo piso deben presentar como máximo dos niveles de dintel y/o dos niveles de alfeizar.

3.3 Zócalos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar los zócalos originales, en cualquiera de sus tipologías (basamento de la edificación o franja de revestimiento inferior de la fachada principal), sin alterar sus características originales.

En el caso de obra nueva, el zócalo es obligatorio y deberá tener una altura de entre 35 y 140 cm. Se debe mantener un mismo nivel de zócalo en todo el plano de fachada.

Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido.

En caso de edificaciones adyacentes a un MH o ICH, se deberá continuar el nivel de zócalo del MH

o ICH adyacente. En caso de quedar entre dos MH o ICH, se optará por uno de los dos niveles de zócalo. Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido (entre 35 y 140 cm).

Todos los zócalos deberán realizarse mediante una expresión de color o textura. Además, deberán expresarse en volumen de al menos 3 cm., ya sea de profundidad o cantería.

Los inmuebles existentes que posean zócalo de piedra mayor a 140cm de altura, hasta 1 piso inclusive, deben mantenerse inalterables.

3.4 Proporción lleno vacío

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus proporciones de lleno y vacío originales de sus fachadas.

Para las obras nuevas la proporción lleno/vacío en los pisos superiores al primer piso, será de entre 60(lleno)/40(vacío)% a 80(lleno)/20(vacío)%. Esta misma proporción se aplica también a los ochavos. En el primer piso la proporción de lleno/vacío podrá invertirse.

3.5 Órdenes Verticales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes verticales originales en sus fachadas, sin alterar sus características originales.

Todas las nuevas construcciones deberán presentar una composición de fachada con órdenes verticales claros.

En la composición general de los vanos de la fachada, debe ser evidente la lectura de ejes verticales en todos y cada uno de los pisos. Los detalles u ornamentos deben circunscribirse al ritmo vertical de la composición general de la fachada.

3.6 Vanos

3.6.1 Vanos en MH e ICH

Se mantendrán y preservarán los vanos originales (accesos, puertas, portones y ventanas). No se podrá modificar la proporción lleno/vacío ni la medida de los vanos actuales (ampliación o reducción), excepto con fines de recuperación de la fachada original.

Excepcionalmente, y por razones justificadas, podrá autorizarse la ampliación o apertura de nuevos vanos en ICH en fachadas o cubiertas, cuando se justifique una mejora en las condiciones de habitabilidad interior o permita el uso de nuevos espacios. En estos casos las proporciones,

tratamiento y materialidad de los nuevos vanos, deberá ser acorde con la composición de la fachada existente.

En los MH o ICH no se podrá modificar ni eliminar el zaguán como elemento de articulación entre el espacio público y privado, manteniendo sus características originales de proporción, medida, materialidad y elementos de ornamentación y funcionales asociados.

En los vanos existentes en un MH e ICH, no se podrá agregar marquesinas, aleros u otros elementos fuera de la línea de edificación que altere la lectura compositiva de la fachada original.

En el caso de cambio de ventanas en un MH o ICH por sistemas con mayor eficiencia energética y aislación acústica, debe conservarse la modulación general del palillaje original. El ancho mínimo del marco de ventanas será de 6 cm. y 2 cm. para el palillaje.

En el caso de intervenciones en un MH o ICH se preservarán los forjados y elementos metálicos originales de los MH o ICH de los vanos tales como rejas de protección, quincallería, ornamentación metálica de puertas, portones y ventanas.

Se prohíbe el cierre de vanos, aunque mantenga su expresión arquitectónica exterior.

3.6.2 Vanos de obras nuevas

Todos los vanos deben obedecer a situaciones constructivas y funcionales reales, no está permitido realizar vanos falsos (cerrados o ciegos) para cumplir con la composición de la fachada.

Los vanos de las puertas principales de acceso a los inmuebles deberán constituirse con una altura mínima de 3 m.

La ubicación de la ventana dentro del vano deberá estar retraída del plano de fachada en un mínimo de 15 cm. Lo mismo debe aplicarse para la ubicación de todos los elementos de la puerta.

La forma superior del vano (dintel) puede ser recta o en curva.

El intervalo de vanos no deberá superar los 4,5 m. entre el borde de un vano y otro.

La proporción ancho-alto de los vanos se realizará en el rango 1:1 a 1:3.

4. ELEMENTOS

4.1 Cuerpos salientes

En un MH o ICH no podrán transformarse los balcones existentes en espacios interiores mediante su cierre. En caso de reparación o reintegración, éstas se harán de acuerdo a las características del elemento original, respetando materialidades y técnicas constructivas originales.

En obras nuevas las marquesinas, aleros, ménsulas, cornisas y voladizos deben respetar los ritmos horizontales y verticales de la fachada. No se permiten cuerpos salientes que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Se permiten aleros sólo como expresión de continuidad de la cubierta, con una saliente máxima de 50 cm.

4.2 Cubiertas

No está permitido el cambio de materialidad de las cubiertas de tejas de los MH o ICH, salvo por razones de seguridad debidamente comprobadas y autorizadas por los organismos competentes. Si está permitido remover parte de la cubierta para alojar una lucarna o ventana de techo, siempre y cuando la ubicación de estos elementos quede inscrita dentro de los órdenes verticales y la composición general de la fachada.

Tanto para reparaciones como para obras nuevas, todas las cubiertas de un mismo inmueble deberán mantener una materialidad y colorido homogéneo.

La materialidad y color para las cubiertas están establecidas en los respectivos puntos de estas disposiciones.

4.3 Detalles y elementos arquitectónicos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus detalles y elementos característicos de su edificación y fachadas. Como parte de sus características originales, no se podrán eliminar o sustituir.

En obras nuevas el orden superior del último piso (coronamiento) deberá expresarse volumétricamente ya sea mediante un alero de entre 15 a 50 cm., un frontón, un antetecho o una cornisa que sobresalga al menos 5 cm. respecto del plano de fachada. La altura mínima de este elemento será de 25 cm.

Los aleros cuando sobresalgan más de 20 cm. deberán dejar el tapacán y los canes a la vista. Si son aleros menores a 20 cm. pueden tener remate de cornisa.

El orden superior deberá presentar diferente material o color respecto del resto de la fachada, al menos en un elemento de resalte.

Se permiten detalles y elementos arquitectónicos como frontones, tímpanos, lucarnas, antepechos, antetechos, arcos, balaustras, mamparas, aleros, pasamanos, gárgolas, barandas, celosías, etc. como respuesta a soluciones constructivas reales. No se permiten detalles que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Antetechos: Si hay antetechos no hay aleros que sobrepasen el frontón hacia la calle.

Todos los elementos y detalles arquitectónicos deben ser contemplados en el diseño de la composición general de la fachada.

4.4 Ornamentos

Los ornamentos en los MH o ICH que deban ser reparados o restituidos, deberán realizarse de forma que su imagen sea idéntica a la original.

5. MATERIALIDAD

Las reparaciones de un MH o ICH se realizarán con la materialidad y las técnicas constructivas originales.

En un MH o ICH se aceptarán modificaciones de la materialidad original, sólo en aquellas situaciones que se demuestren motivos de seguridad. El cambio de materialidad debe mantener la morfología, texturas e imagen original de la edificación.

En obras nuevas y/o para modificación de la materialidad original (según párrafo anterior) no está permitido el uso de materiales de terminación brillante en las superficies de fachadas salvo para los elementos del vano (puertas y ventanas). No está permitido el uso de vidrio espejo y ahumado.

No está permitido el uso de materiales de imitación para tratamientos de terminación de fachadas, cubiertas, muros laterales, cierros, detalles y ornamentos tales como: tejas plásticas, linóleos, imitaciones de madera, imitación de martelinado e imitación de piedra.

No está permitido el uso de fibrocemento, planchas de madera contrachapada, planchas de madera aglomerada y planchas de yeso-cartón como elementos de terminación de fachada.

Los azulejos y cerámicas serán permitidos sólo para ornamentos o detalles sin llegar a constituir la expresión principal de cualquier orden de la fachada.

Para el marco de ventanas y puertas queda excluido el uso de aluminio color natural. Queda excluido el vidrio espejo y vidrio ahumado.

La materialidad de la cubierta de un inmueble deberá ser igual para cada uno de los volúmenes de un mismo inmueble.

En la cubierta no se admitirán metales reflectantes ni materiales de imitación como tejas de plástico. Sólo se admitirá el vidrio como material reflectante en la cubierta de las lucarnas y ventanas de techo.

Para las cubiertas se deberá respetar la paleta de color especificada para este Plano de Detalle.

6. COLOR Y TEXTURA

6.1 COLOR

Los inmuebles MH o ICH y las nuevas construcciones deberán ser pintados mediante un color base que constituya el plano de fondo de la fachada; los resaltes, estucos, zócalos y tratamientos ornamentales de la fachada, deberán tratarse con otro color complementario; quedando excluido el tratamiento monocromo de la fachada.

Para todas las edificaciones queda excluida la terminación brillante en las pinturas, no pudiendo utilizarse esmaltes u óleos como material de terminación en los muros. Se exceptúa la pintura anti grafiti de terminación semi-brillo, que sí está permitida.

En el caso de fachadas de un MH o ICH cuyo color provenga de la terminación natural de los materiales tales como piedra, hormigón y madera, éstos deberán mantenerse sin pinturas. No está permitido el uso de ladrillo a la vista como terminación de muro.

Para el caso de obras nuevas, el tratamiento cromático de los inmuebles dependerá de la composición estilística de la fachada, basándose en los principios de orden para la aplicación de color estipulados anteriormente.

No se permitirán fachadas monocromas debiendo incorporar al menos dos colores, uno como color de fondo y otro(s) en detalles u ornamentos.

Los zócalos² revestidos en piedra, se consideran como un color en sí mismos (color natural).

Cada una de las partes que constituye la composición de la fachada como muro, zócalo, orden superior, detalles, ornamentos, etc. debe presentar un color unitario. El cambio de color en una de estas partes sólo puede darse mediante la división del elemento a través de un detalle como cornisa, pilastra, marco, vano, cantería, etc.

El orden intermedio del 1º piso deberá presentar un color, material o textura diferente que el resto de los órdenes intermedios de los pisos superiores.

Los conjuntos habitacionales y poblaciones existentes, deberán acordar una gama unitaria de colores para el tratamiento de sus fachadas.

Los colores permitidos son los siguientes:

² Se regula en punto 3.3

Techumbre

- Color Rojo Colonial



Orden superior

- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden intermedio o muros

- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



Ornamentos

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden inferior o zócalo

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales

- Negro, Verde y Café



Pauta según Patrón de Colores Internacional – “Pantone Color Formula Guide”

6.2 TEXTURA

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus texturas originales. Como parte de sus características, no se podrán eliminar o sustituir.

En obras nuevas se permite el uso de texturas lisas en los muros y lisas o rugosas en zócalos. Quedan prohibidos los estucos que imitan texturas naturales (martelinados, símil piedra, ladrillo, etc.).

No está permitido el uso de texturas de albañilería a la vista.

Septiembre 2023.



**MEMORIA
Y
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

**PLANO DE DETALLE
AVENIDA FRANCISCO DE AGUIRRE
CENTRO HISTÓRICO LA SERENA**

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA

INDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA.....	3
1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	3
2. LÍMITES.....	3
2.1. POLÍGONO DE LÍMITES.....	4
2.2. TABLA DE PUNTOS.....	4
3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS.....	6
3.1. LISTADO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS.....	7
3.2. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	7
3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.....	7
4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	10
4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	10
4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS.....	13
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.....	15
1. VOLUMETRÍA.....	15
2. TECHUMBRE.....	15
3. COMPOSICIÓN DE FACHADA.....	16
3.1 Fachadas de MH o ICH.....	16
3.2 Órdenes Horizontales.....	16
3.3 Zócalos.....	16
3.4 Proporción lleno vacío.....	17
3.5 Órdenes Verticales.....	17
3.6 Vanos.....	17
3.6.1 Vanos en MH e ICH.....	17
3.6.2 Vanos de obras nuevas.....	18
4. ELEMENTOS.....	18
4.1 Cuerpos salientes.....	18
4.2 Cubiertas.....	19
4.3 Detalles y elementos arquitectónicos.....	19
4.4 Ornamentos.....	20
5. MATERIALIDAD.....	20
6. COLOR Y TEXTURA.....	21
6.1 COLOR.....	21
- Techumbre.....	21
- Orden superior.....	22
- Orden intermedio o muros.....	22
- Ornamentos.....	22
- Orden inferior o zócalo.....	22
- Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales.....	23
6.2 TEXTURA.....	23

MEMORIA

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

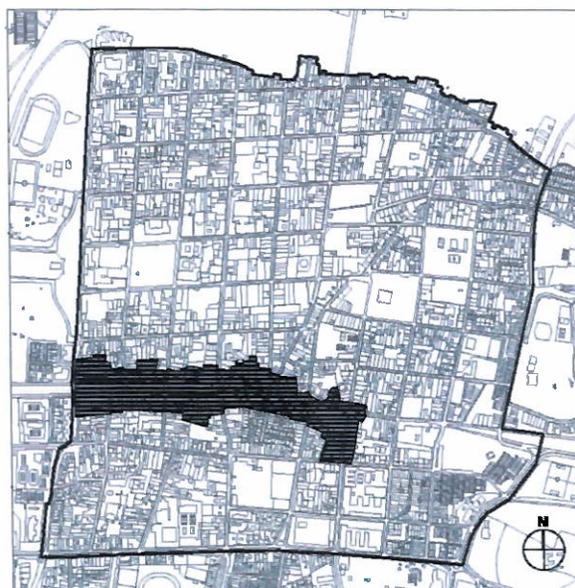
La Avenida Francisco de Aguirre, también llamada Alameda corresponde al límite sur de la traza original de la ciudad "por la quebrada por donde corre el canal o acequia madre de la ciudad". Está conformada por dos vías vehiculares y un amplio bandejón central en lo que antiguamente fue la quebrada de San Francisco, transformándose en un eje diferenciador dentro de la Zona Típica. El recorrido se inicia situándose en el bandejón central de la Avenida, frente al Portal de Mármol, Portada Centenario, instalada hacia el año 1900, obsequio de la colonia inglesa vecindada en la ciudad, y que señala el acceso al Museo al Aire Libre, diseñado originalmente por el Arquitecto y Paisajista Oscar Prager, compuesto por esculturas que corresponden a réplicas de mármol de Carrara y obras originales en material reconstituido y metal negro, siendo obras clásicas de autores italianos y chilenos, de gran valor artístico, donadas a la ciudad bajo el gobierno de Gabriel González Videla durante el Plan Serena, constituye un interesante ejemplo de integración de piezas de museo a un paseo público. La Alameda remata en la playa con el Faro Monumental como un eje urbano que comunica el centro histórico con el mar y el faro, en la Avenida del Mar.

Este espacio urbano está además configurado por importantes edificios públicos y privados de diferentes periodos que, si bien no representan una homogeneidad arquitectónica, si presentan características comunes morfológicas y volumétricas que son necesarias a considerar en proyectos de refacciones y obras nuevas.

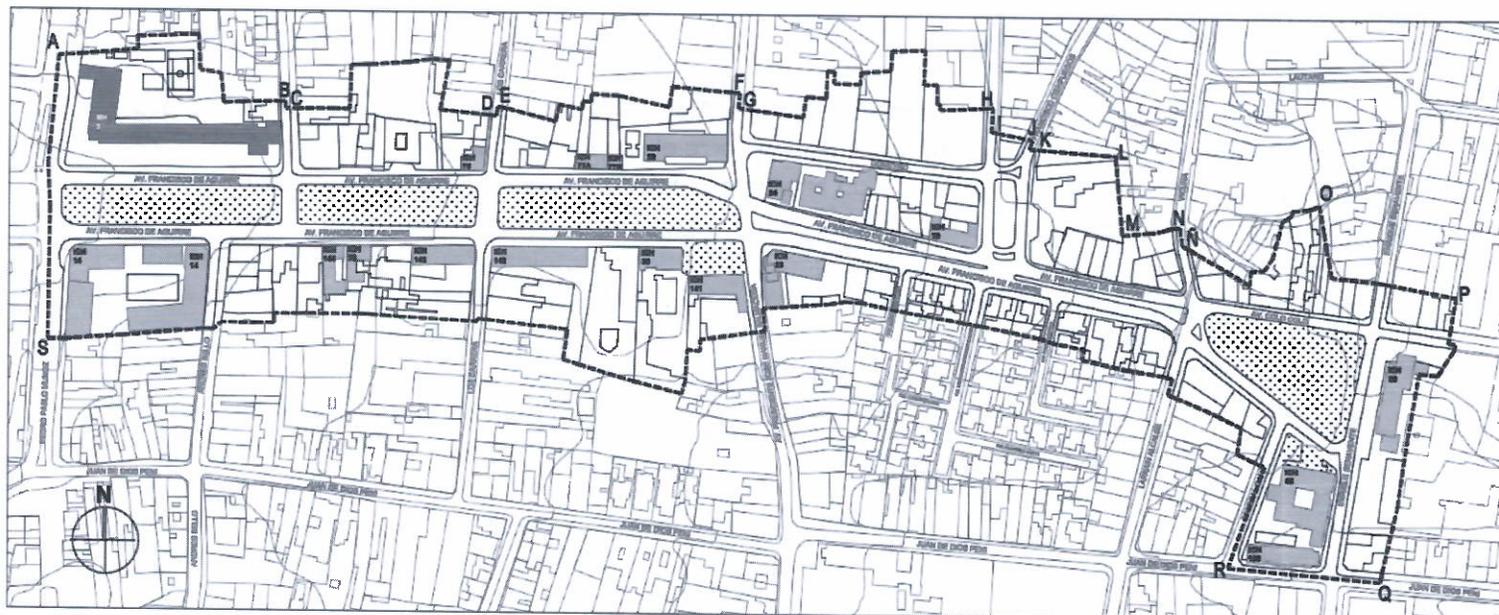
2. LÍMITES

El criterio para la delimitación está determinado por las edificaciones que enfrentan a la Avenida Francisco de Aguirre entre Pedro Pablo Muñoz y la Plaza Buenos Aires. También se considera la incorporación de la calle Domeyko, ya que completa un circuito asociado a la vía principal y que en este momento presenta un gran deterioro y una gran presencia de sitios eriazos. Todo dentro del polígono declarado Zona Típica o Pintoresca según Decreto N°499 de fecha 12.02.1981 y Decreto N°168 de fecha 01.08.2017.

Zona Típica de La Serena



2.1. POLÍGONO DE LÍMITES



2.2. TABLA DE PUNTOS

Punto	Coordenadas		Descripción Punto	Tramo	Descripción tramo
A	282353	6689602	Intersección de eje de calle P. P. Muñoz con proyección de deslinde norte de MH 5.	A-B	Línea de deslindes prediales que unen los puntos A y B, considerando los deslindes prediales norte del predio MH 5 y del segundo predio (de sur a norte) que enfrenta a calle Matta, paralelo a la Av. Francisco de Aguirre.
B	282483	6689576	Intersección de eje de calle Matta con proyección del deslinde norte del segundo predio (de sur a norte, vereda poniente) que enfrenta a calle Matta paralelo a la Av. Francisco de Aguirre.	B-C	Eje de calle Matta que une los puntos B y C.
C	282483	6689571	Intersección de eje de calle Matta con proyección del deslinde norte del segundo predios (de sur a norte, vereda oriente) que enfrenta a calle Matta paralelo a la Av. Francisco de Aguirre.	C-D	Línea de deslindes prediales que unen los puntos C y D, considerando los deslindes prediales norte de: el segundo predio (de sur a norte, vereda oriente) que enfrenta a calle Matta, los fondos prediales de los predios de primera línea que enfrentan Av. Francisco de Aguirre y deslinde norte del predio del ICH 76.

D	282602	6689569	Intersección de eje de calle Los Carrera con proyección del deslinde norte del predio del ICH 76.	D-E	Eje de calle Los Carrera que une los puntos D y E.
E	282603	6689574	Intersección de eje de calle Los Carrera con proyección del deslinde norte del segundo predio (de sur a norte, vereda oriente) que enfrenta a calle Los Carrera paralelo a la Av. Francisco de Aguirre.	E-F	Línea de deslindes prediales que unen los puntos E y F, considerando los deslindes prediales norte de los segundos predios (de sur a norte) que enfrentan a calles Los Carrera y Balmaceda y los fondos prediales de los predios de primera línea que enfrentan Av. Francisco de Aguirre.
F	282742	6689583	Intersección de eje de calle Balmaceda con proyección del deslinde predial norte del predio colindante (norte) al ICH 29.	F-G	Eje de calle Balmaceda que une los puntos F y G.
G	282742	6689575	Intersección de eje de calle Balmaceda con proyección del deslinde norte del primer predio esquina nor-oriente de calles Balmaceda con Domeyko.	G-H	Línea de deslindes prediales que unen los puntos G y H, considerando los deslindes prediales norte de los predios de la primera línea que enfrentan a calle Domeyko.
H	282886	6689574	Intersección de eje de calle O'Higgins con proyección de deslinde predial norte del primer predio esquina nor-poniente de calles O'Higgins con Domeyko.	H-I	Eje de calle O'Higgins que une los puntos H e I.
I	282886	6689562	Intersección de eje de calle O'Higgins con proyección del deslinde predial norte del segundo predio de sur a norte entre calles O'Higgins y Cienfuegos.	I-J	Línea de deslinde predial que unen los puntos I y J, considerando el deslinde norte del segundo predio de sur a norte entre calles O'Higgins y Cienfuegos.
J	282909	6689559	Intersección de eje de calle Cienfuegos con proyección del deslinde predial norte del segundo predio de sur a norte que enfrenta a calle Cienfuegos vereda poniente.	J-K	Eje de calle Cienfuegos que une los puntos J y K.
K	282907	6689553	Intersección de eje de calle Cienfuegos con proyección del deslinde predial norte del segundo predio de sur a norte que enfrenta a calle Cienfuegos, vereda oriente.	K-L	Línea de deslinde predial que unen los puntos K y L, considerando el deslinde predial norte del segundo predio (de sur a norte) que enfrenta a calle Cienfuegos vereda oriente, paralelo a Av. Francisco de Aguirre.
L	282959	6689550	Vértice nor-oriente del deslinde predial del segundo predio de la primera línea que enfrenta a calle Cienfuegos, vereda oriente.	L-M	Línea de deslindes prediales que unen los puntos L y M, considerando los deslindes prediales oriente de la primera línea de predios, vereda oriente, que enfrentan a calle Cienfuegos.

M	282962	6689503	Vértice nor-poniente de deslinde predial del tercer predio desde la esquina oriente-poniente de calles Vicuña y Av. Francisco de Aguirre.	M-N	Línea de deslindes prediales que unen los puntos M y N, considerando el deslinde norte del tercer predio que enfrenta a calle Vicuña, vereda poniente, paralelo a Av. Francisco de Aguirre.
N	282994	6689507	Intersección de eje de calle Vicuña con proyección de deslinde predial norte del tercer predio que enfrenta a calle Vicuña, vereda poniente, paralelo a Av. Francisco de Aguirre.	N-Ñ	Eje de calle Vicuña que une los puntos N y Ñ.
Ñ	282996	6689498	Intersección de eje de calle Vicuña con proyección de deslinde predial norte del segundo predio que enfrenta a calle Vicuña, vereda oriente, paralelo a Av. Francisco de Aguirre.	Ñ-O	Línea de deslindes prediales que unen los puntos Ñ y O, considerando los deslindes prediales norte de los predios de la primera línea de predios que enfrentan a la Avda. Colo Colo.
O	283072	6689524	Intersección de deslinde predial norte el quinto predio de oriente a poniente por calle Colo Colo paralelo a Benavente con línea de límite de las zonas ZPT1 y ZPT2 del PRC vigente.	O-P	Línea de límite de las zonas ZPT1 y ZPT2 del PRC vigente.
P	283152	6689469	Intersección en vértice coincidente con los límites de las zonas ZPT1 y ZPT2 del PRC vigente.	P-Q	Línea de límite de las zonas ZPT1 y ZPT2 del PRC vigente.
Q	283111	6689306	Intersección coincidente con los límites de las zonas ZPT1, ZPT2 y ZPT3 del PRC vigente.	Q-R	Línea de límite de las zonas ZPT1 y ZPT3 del PRC vigente.
R	283022	6689314	Intersección coincidente con los límites de las zonas ZPT1 y ZPT3 del PRC vigente.	R-S	Línea de límite de las zonas ZPT1 y ZPT3 del PRC vigente.
S	282349	6689439	Intersección de eje de calle P. P. Muñoz con proyección del punto A.	S-A	Eje de calle P. P Muñoz que une los puntos S y A.

3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

El área protegida está conformada por diversos edificios, públicos y privados, que presentan características arquitectónicas únicas, y una imagen morfológica y volumétrica común. Destacándose algunos edificios que son parte del Plan Serena, con su identidad y espacialidad, como también inmuebles que cuentan parte de la historia, los cuales poseen sus propias protecciones.

3.1. LISTADO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN	Decreto
MH_05	Secretaría Ministerial Educacional de la IV Región	Francisco de Aguirre N° 260	DE 1074 31.10.2002

3.2. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN
ICH_14	Liceo Técnico Marta Brunet	Francisco de Aguirre N° 261
ICH_29	DICREP, Dirección General de Crédito Prendario	Francisco de Aguirre N° 480
ICH_30	Ministerio de Desarrollo Social	Francisco de Aguirre N° 471
ICH_33	Cuerpo de Bomberos	Francisco de Aguirre esquina Balmaceda
ICH_34	Servicio de Salud Pública I.N.P.	Balmaceda N° 696
ICH_46	Jefatura Zonal de Servicio Nacional De Salud	Francisco de Aguirre N° 795
ICH_56	Colegio Japón	Benavente N° 800
ICH_75	Casa 2 Pisos	Francisco de Aguirre N° 363-355
ICH_76	IP Chile	Francisco de Aguirre con Los Carrera
ICH_77A	Casona de 2 pisos	Francisco de Aguirre N° 452
ICH_77B	Casona de 2 pisos esquina	Francisco de Aguirre N° 458
ICH_78	2 Casas Esquina Art Decó	Francisco de Aguirre N° 592-A/600
ICH_141	Casa Esquina Plaza	Balmaceda N° 819-817
ICH_142	Conjunto Francisco de Aguirre Oriente	Francisco de Aguirre N° 411-421-431
ICH_143	Conjunto Francisco de Aguirre Poniente	Los Carrera N° 825
ICH_144	Inmueble calle Av. Francisco de Aguirre	Francisco de Aguirre N° 343-351
ICH_150	Servicio de Salud Coquimbo	Juan de Dios Peni esquina Benavente

3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

Las zonificaciones y normativas que norman el Plano de Detalles Avenida Francisco de Aguirre del Plan Regulador Comunal vigente son las Zonas ZPT-1 y ZPT-4.

ZONA ZPT-1 Zona Centro

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel,
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, carnicerías y similares; discotecas, cabaret, quintas de recreo; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos, distribución mayorista. Terminales y depósitos de locomoción colectiva, carnicerías, ferias persas.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, centros deportivos, multicanchas; medialunas, golf; piscinas, saunas, baños turcos.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Hospitales, clínicas, postas, centros de rehabilitación física y mental y demás establecimientos semejantes; cementerio, crematorio.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles y centros de detención.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Taller mecánico playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
ÁREA VERDE		Según OGUC	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	800m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistema de agrupamiento	Continuo
Altura máxima de edificación	14m y 4 pisos
Densidad bruta máxima	1.200 hab/ha
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 50cm
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm

ZONA ZPT-4 Zona Pedro Pablo Muñoz

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel,
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Centros comerciales, supermercados, mercados, grandes tiendas; fuentes de soda. Estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, discotecas, cabaret, quintas de recreo; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos, distribución mayorista, carnicerías, ferias persas.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, centros deportivos, multicanchas; medialunas, golf; piscinas, saunas, baños turcos.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud		Todas las actividades.
	Seguridad		Todas las actividades.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
ÁREA VERDE		Según OGUC	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	800m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2,4
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	14m y 4 pisos
Densidad bruta máxima	1.200 hab/ha
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 120cm
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm

4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Los siguientes cuadros describen las características arquitectónicas y morfológicas de las distintas edificaciones consideradas de valor patrimonial que establecen las referencias para normar las intervenciones en edificios existentes o nuevas construcciones.

4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA	
CUERPOS SALIENTES	Balcones salientes en edificio Seremía de Educación, Servicio de Salud Pública INP y Ministerio de Desarrollo Social. Alfeizares salientes en edificio de la Jefatura Zonal de Servicio Nacional de Salud.
CUBIERTAS	Teja redonda de arcilla en los edificios Seremía de Educación, Servicio de Salud Pública INP, Cuerpo de Bomberos, DICREP, Jefatura Zonal de Servicio Nacional de Salud, Ministerio de Desarrollo Social, Liceo Técnico Marta Brunet e ICH 141, correspondiente a la tipología del período Plan Serena, 1948 – 1952 o ecléctico ornamentado en el caso del Ministerio de Desarrollo Social. Las cubiertas de los ICH 142 y 143 responden a las tipologías del período clásico o clásico serenense, neoclásico.
FRONTONES	Algunos inmuebles presentan sobretechos o frontones ornamentados: Ministerio de Desarrollo Social e ICH 144.
TÍMPANOS	Existen tímpanos en el edificio Seremía de Educación, DICREP, Colegio Japón, ICH 141, ICH 144, ICH 150 y Liceo Técnico Marta Brunet.
LUCARNAS	No son visibles desde la calle.
ANTEPECHOS	Altura heterogénea en cada uno de los edificios.
ZÓCALOS	Existentes en casi todos los inmuebles en alturas de entre ½ m a 1 m. pueden estar dado por un cambio de materialidad, color, rugosidad del estuco o estar demarcado por alguna moldura. En el edificio de la Seremía de Educación y Colegio Japón son zócalos habitables perforados con vanos.
CORREDORES	No los hay, sólo primeros pisos con arcadas hacia la calle: Seremía de Educación, DICREP y edificio del Servicio de Salud Pública INP.
PÓRTICOS	En edificios grandes del período Plan Serena. Algunas viviendas presentan pórticos sencillos de madera en varias viviendas neoclásicas con elaborados dinteles: Seremía de Educación, ICH 144, Servicio de Salud Pública INP, Ministerio de Desarrollo Social y Jefatura Zonal de Servicio Nacional de Salud.

<p>FACHADA: RITMOS, PROPORCIÓN DE VANOS, MANSARDAS, BUHARDILLAS, ZAGUANES.</p>	<p>Marcado ritmo horizontal dado por secuencia de ventanas, aleros de hormigón en ventanas, cornisas, aleros de cubierta, alféizares, balcones corridos en el penúltimo piso, zócalos, aleros de techumbre, cornisas divisorias entre 1° y 2° piso y cumbreras largas y paralelas a la calle. Hay edificios con composición de fachada más compleja, con vanos de variadas dimensiones: vanos en proporción 1/1,2 o 1/1 o 1,2/1 o secuencia de varios vanos juntos en horizontal, vanos de grandes dimensiones verticales en torreones: Colegio Japón, Servicio de Salud Pública INP y Cuerpo de Bomberos.</p> <p>Hay varios edificios con arcos de medio punto (Seremía de Educación, DICREP, Jefatura Zonal de Servicio Nacional de Salud) o extendido (Colegio Japón, Cuerpo de Bomberos, ICH 142, ICH 143 y Liceo Técnico Marta Brunet) en ventanas secuenciales o puertas, o edificios que mezclan ambos tipos de arcos.</p> <p>El ritmo vertical está presente en todos los edificios por la proporción de las ventanas o la coincidencia de vanos entre todos los pisos. Proporción lleno/vacío: 69-83/31-17%. Relación ancho alto: ventanas 7/10 o 7/12. Puertas: 1/2. Hay zaguanes.</p>
<p>DETALLES CONSTRUCTIVOS: ARCOS, CENEFAS, BALAUSTRAS, COLUMNAS, MAMPARAS, ALEROS, MOLDURAS, GÁRGOLAS, ETC.</p>	<p>Balcones como cuerpos salientes, simples (racionalista) u ornamentados (neocolonial). Hay columnatas, aleros salientes (50 cm) con canes y tapacanes a la vista, molduras rectas o estriadas u ornamentadas (neocolonial). Hay aleros simples que sobresalen 20 cm o menos.</p> <p>Revestimientos de zócalos, dinteles, antetecho, pilastras y pilaretes de madera con molduras con modulación clásica.</p>
<p>ORNAMENTOS: PILASTRAS, ROSETONES, CLAVES, ETC.</p>	<p>Pilastras, antetechos y antepechos decorados, moldura de zócalos y vanos.</p> <p>Hay rejas de lanza o lisas. Ornamentación de pilastras de vanos con proporción clásica. Dinteles ornamentados de madera en ventanas y puertas ya sea en arco extendido o pequeños tímpanos (ICH 144).</p> <p>En edificios Plan Serena y eclécticos hay pináculos en cubiertas, balastradas en antetechos, balcones decorados en yesería, rosetones pequeños sobre pilares de arcos, claves, rejas de fierro forjado.</p>

Detalles de elementos arquitectónicos en MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalles).



ICH 46

- MÉNSULAS DECORADAS
- VANOS CON ARCO EXTENDIDO
- ALFÉZARES DECORADOS



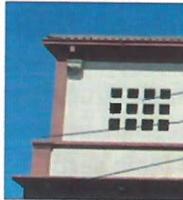
ICH 46

- DETALLES VOLUMÉTRICOS (ALFÉZAR, MÉNSULA)
- ARCADA EN ACCESO
- ZÓCALO DE PIEDRA



ICH 33

- TORREÓN CUADRADO DE ESQUINA
- VENTANAS VERTICALES
- DETALLES HISTORICISTAS



ICH 33

- COMPOSICIÓN COMPLEJA DE LA FACHADA
- BALCÓN CORRIDO (MODERNISTA)
- MÉNSULAS HISTORICISTAS



ICH 33

- TORREÓN CON CUBIERTA A 4 AGUAS
- ESQUINAS REDONDAS
- VANOS DE PROPORCIÓN CUADRADA O VERTICAL (MODERNISTA)
- DETALLES VOLUMÉTRICOS (HISTORICISTAS)



ICH 34

- ALEROS CON CANES A LA VISTA
- BALCONES CERRADOS
- DETALLE ORNAMENTADO DE ALERO Y BAJO-BALCÓN



ICH 14

- DETALLE VOLUMÉTRICO DEL DINTEL
- VANOS DE PROPORCIÓN VERTICAL
- EXPRESIÓN VOLUMÉTRICA DEL ZÓCALO



ICH 14

- TÍMPANO EN FACHADA SIMÉTRICA
- CUMBRERA PARALELA EN CUERPO PRINCIPAL
- CUMBRERA PERPENDICULAR SOBRE TÍMPANO
- VENTANAS VERTICALES (NEOCLÁSICO)



ICH 142

- ESQUINA OCHAVADA
- VENTANAS VERTICALES (NEOCLÁSICO)
- RITMO DE VANOS CONSTANTE
- RITMO HORIZONTAL POR CORNISAS



ICH 144

- DINTELES EN ARCO Y TRIANGULARES
- DEMARCACIÓN VOLUMÉTRICA DEL ACCESO (PORTAL)
- FACHADA SIMÉTRICA



MH 5

- TORREÓN DE ESQUINA, CUBIERTA A 4 AGUAS
- CUBIERTA A DOS AGUAS DE TEJA
- COMPOSICIÓN COMPLEJA DE VANOS



MH 5

- CUBIERTAS DE TEJA
- VOLUMEN DE ESQUINA
- BALCÓN CORRIDO CON REJA
- DETALLES HISTORICISTAS

4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	
VOLUMETRÍA	<p>Edificación sobre la línea oficial, en fachada continua. Volumetría simple de altura relativamente constante de un piso o dos, 4,5 a 7 m de altura aprox. en el plano de fachada. Techumbre a dos aguas con cumbrera paralela a la calle. El volumen de la techumbre es casi imperceptible desde la calle.</p> <p>Los edificios Seremía de Educación, Servicio de Salud Pública INP, Cuerpo de Bomberos, DICREP, Jefatura Zonal de Servicio Nacional de Salud y Colegio Japón presentan edificaciones compuestas por volúmenes de gran dimensión, en ocasiones del tamaño de todo el frente de manzana. Los volúmenes que componen estos edificios pueden ser de todo el alto del plano de fachada, pueden estar en la techumbre y aparecer a través de tímpanos hacia la calle (colegio Japón, DICREP) o bien ser un volumen retranqueado de la línea oficial en el último piso (Cuerpo de Bomberos). Hay perforaciones aporticadas en primer piso en el edificio DICREP, Cuerpo de Bomberos, Servicio de Salud Pública INP, Edificio de la Seremía de Educación y la Jefatura Zonal del Servicio Nacional de Salud. Torreones y elementos verticales sobresalen del cuerpo construido en el caso del edificio de Servicio de Salud Pública INP y Cuerpo de Bomberos.</p>
MATERIALIDAD	<p>Ladrillo de arcilla o adobe estucado, hormigón y yeso. Estructura de cubiertas en madera. Teja de arcilla (Liceo Técnico Marta Brunet, Seremía de Educación, Servicio de Salud Pública INP, Jefatura Zonal de Servicio Nacional de Salud, Cuerpo de Bomberos, DICREP y Colegio Japón) o plancha metálica en cubierta (ICH 142, ICH 143 e ICH 144). Ventanas de madera y vidrio transparente.</p>
COLORES	<p>Colores claros en la fachada o rojizos u ocres, y colores rojizos en las molduras, cornisas, pilastras, marcos y detalles. Piedra natural en edificios de Seremía de Educación, Ministerio de Desarrollo Social, Colegio Japón y Jefatura Zonal del Servicio Nacional de Salud. Hay inmuebles con diferenciación de color dentro del mismo inmueble (ICH 142, ICH 143).</p>
TEXTURA	<p>Lisa en los enlucidos sobre el ladrillo o adobe. Rugosa en los zócalos de piedra (Seremía de Educación, Ministerio de Desarrollo Social, Colegio Japón y Jefatura Zonal del Servicio Nacional de Salud). Sobresalen alfeizares y pilastras de vanos en hormigón.</p>
CUBIERTA: PENDIENTES, FORMAS, CÚPULAS, LINTERNAS	<p>Cubiertas a dos aguas de teja de arcilla o plancha metálica, terminadas rectas en cola de pato (3 o 4 aguas). Cumbreras paralelas a la calle. Torreones, linternas, pináculos o pequeñas cúpulas en cubiertas en Servicio de Salud Pública INP, Cuerpo de Bomberos, DICREP, Seremía de Educación y Colegio Japón.</p>
RETRANQUEOS	<p>Los retranqueos se producen en el último piso como en el edificio del Cuerpo de Bomberos y la DICREP, o en todo el plano de fachada</p>

Nº DE PISOS, ALTURA DE PISOS Y RELACIÓN ENTRESI	como el edificio del Servicio de Salud Pública INP. 4,5 a 5,5 m para primeros pisos y 3 m para los pisos superiores.
---	---

Descripción morfológica y arquitectónica de fachadas de MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalles).



DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

1. VOLUMETRÍA

No se podrá transformar la volumetría de un MH e ICH, agregando elementos arquitectónicos o suprimiendo y modificando los elementos arquitectónicos originales.

Las nuevas construcciones colindantes a un MH o ICH en el *tramo de continuidad*¹ deben continuar la inclinación y posición de la cumbrera paralela a la calle de la techumbre del MH o ICH colindante, o bien, tener una techumbre plana, no visible desde la calle.

El plano de fachada debe ser vertical.

Están permitidos los retranqueos con una profundidad máxima de 1,2 m. en el último nivel.

2. TECHUMBRE

No se podrá transformar, agregar o suprimir elementos o diseños volumétricos originales en techumbres de un MH e ICH.

Las obras nuevas deberán presentar volúmenes con cumbreras paralelas a la calle, pudiendo contener cubiertas de cuerpos menores con cumbreras perpendiculares.

Las techumbres de cuerpos menores pueden tener un ancho máximo de 10 m. y un mínimo de 5 m. en su base. La techumbre menor o la suma de ellas no deberá superar el 30% del ancho del plano de fachada.

De haber más de una techumbre menor, estas no podrán estar juntas debiendo contemplar una separación entre ellas de al menos 1,5 veces el ancho de su fachada.

Las techumbres del cuerpo principal o las techumbres de cuerpos menores deberán tener una pendiente de entre 0° a 35° máximo, o planas.

En caso de haber más de una techumbre menor visible desde la calle, estas deben tener la misma pendiente.

El plano de fachada de los cuerpos que conforman las techumbres menores, debe mantener el mismo plano de fachada del volumen principal.

¹ *Tramo de continuidad: se refiere a aquella porción del edificio colindante a MH o ICH que mantiene la altura de fachada del MH o ICH en un ancho mínimo igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante en una profundidad mínima igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante.*

Todas las instalaciones mecánicas superiores dispuestas sobre la cubierta, deberán considerar un diseño y una localización adecuada a la composición de la fachada del proyecto general.

3. COMPOSICIÓN DE FACHADA

3.1 Fachadas de MH o ICH

Deberán mantener las características arquitectónicas originales de la edificación, preservando obligatoriamente todos los elementos de fachada, formales y ornamentales tales como órdenes, vanos, detalles, ornamentos y todos aquellos elementos propios y particulares que le otorgan calidad singular a la imagen de la edificación.

3.2 Órdenes Horizontales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes horizontales originales, sin alterar sus características originales.

Todas las fachadas nuevas deben presentar obligatoriamente los siguientes elementos horizontales: zócalo, orden intermedio del 1º piso, orden superior del 1º piso, orden intermedio de los pisos superiores y orden superior del último piso (coronamiento).

Las edificaciones colindantes a un MH o ICH, deberán continuar los niveles de zócalo, orden superior del 1º piso y orden superior del último piso, al menos en el *tramo de continuidad*.

La altura del 1º piso no podrá ser inferior a 3,5 m. ni superior a 5,5 m.

Los vanos de un mismo piso deben presentar como máximo dos niveles de dintel y/o dos niveles de alfeizar.

3.3 Zócalos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar los zócalos originales, en cualquiera de sus tipologías (basamento de la edificación o franja de revestimiento inferior de la fachada principal), sin alterar sus características originales.

En el caso de obra nueva, el zócalo es obligatorio y deberá tener una altura de entre 35 y 140 cm. Se debe mantener un mismo nivel de zócalo en todo el plano de fachada.

Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido.

En caso de edificaciones adyacentes a un MH o ICH, se deberá continuar el nivel de zócalo del MH o ICH adyacente. En caso de quedar entre dos MH o ICH, se optará por uno de los dos niveles de zócalo. Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel

del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido (entre 35 y 140 cm).

Todos los zócalos deberán realizarse mediante una expresión de color o textura. Además, deberán expresarse en volumen de al menos 3 cm., ya sea de profundidad o cantería.

Los inmuebles existentes que posean zócalo de piedra mayor a 140cm de altura, hasta 1 piso inclusive, deben mantenerse inalterables.

3.4 Proporción lleno vacío

Los MH o ICH, deberán mantener sus proporciones de lleno y vacío originales de sus fachadas.

Para obras nuevas la proporción lleno/vacío en los pisos superiores al primer piso será de entre 69(lleno)/31(vacío)% a 83(lleno)/17(vacío)%. Esta misma proporción se aplica también a los ochavos. En el primer piso la proporción de lleno/vacío puede invertirse.

3.5 Órdenes Verticales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes verticales originales en sus fachadas, sin alterar sus características originales.

Todas las nuevas construcciones deberán presentar una composición de fachada con órdenes verticales claros.

En la composición general de los vanos de la fachada, debe ser evidente la lectura de ejes verticales en todos y cada uno de los pisos. Los detalles u ornamentos deben circunscribirse al ritmo vertical de la composición general de la fachada.

3.6 Vanos

3.6.1 Vanos en MH e ICH

Se mantendrán y preservarán los vanos originales (accesos, puertas, portones y ventanas). No se podrá modificar la proporción lleno/vacío ni la medida de los vanos actuales (ampliación o reducción), excepto con fines de recuperación de la fachada original.

Excepcionalmente, y por razones justificadas, podrá autorizarse la ampliación o apertura de nuevos vanos en ICH en fachadas o cubiertas, cuando se justifique una mejora en las condiciones de habitabilidad interior o permita el uso de nuevos espacios. En estos casos las proporciones, tratamiento y materialidad de los nuevos vanos, deberá ser acorde con la composición de la fachada existente.

En los MH o ICH no se podrá modificar ni eliminar el zaguán como elemento de articulación entre

el espacio público y privado, manteniendo sus características originales de proporción, medida, materialidad y elementos de ornamentación y funcionales asociados.

En los vanos existentes en un MH e ICH, no se podrá agregar marquesinas, aleros u otros elementos fuera de la línea de edificación que altere la lectura compositiva de la fachada original.

En el caso de cambio de ventanas en un MH o ICH por sistemas con mayor eficiencia energética y aislación acústica, debe conservarse la modulación general del palillaje original. El ancho mínimo del marco de ventanas será de 6 cm. y 2 cm. para el palillaje.

En el caso de intervenciones en un MH o ICH se preservarán los forjados y elementos metálicos originales de los MH o ICH de los vanos tales como rejas de protección, quincallería, ornamentación metálica de puertas, portones y ventanas.

Se prohíbe el cierre de vanos, aunque mantenga su expresión arquitectónica exterior.

3.6.2 Vanos de obras nuevas

Todos los vanos deben obedecer a situaciones constructivas y funcionales reales, no está permitido realizar vanos falsos (cerrados o ciegos) para cumplir con la composición de la fachada.

Los vanos de las puertas principales de acceso a los inmuebles deberán constituirse con una altura mínima de 3 m.

La ubicación de la ventana dentro del vano deberá estar retraída del plano de fachada en un mínimo de 15 cm. Lo mismo debe aplicarse para la ubicación de todos los elementos de la puerta.

La forma superior del vano (dintel) puede ser recta o en curva.

El intervalo de vanos no deberá superar los 4,5 m. entre el borde de un vano y otro.

La proporción ancho-alto de los vanos se realizará en el rango 1, 2:1 a 1:3.

4. ELEMENTOS

4.1 Cuerpos salientes

En un MH o ICH no podrán transformarse los balcones existentes en espacios interiores mediante su cierre. En caso de reparación o reintegración, éstas se harán de acuerdo a las características del elemento original, respetando materialidades y técnicas constructivas originales.

En obras nuevas las marquesinas, aleros, ménsulas, cornisas y voladizos deben respetar los ritmos horizontales y verticales de la fachada. No se permiten cuerpos salientes que constituyan falsos

elementos arquitectónicos.

Se permiten aleros sólo como expresión de continuidad de la cubierta, con una saliente máxima de 50 cm.

4.2 Cubiertas

No está permitido el cambio de materialidad de las cubiertas de tejas de los MH o ICH, salvo por razones de seguridad debidamente comprobadas y autorizadas por los organismos competentes. Si está permitido remover parte de la cubierta para alojar una lucarna o ventana de techo, siempre y cuando la ubicación de estos elementos quede inscrita dentro de los órdenes verticales y la composición general de la fachada.

Tanto para reparaciones como para obras nuevas, todas las cubiertas de un mismo inmueble deberán mantener una materialidad y colorido homogéneo.

La materialidad y color para las cubiertas están establecidas en los respectivos puntos de estas disposiciones.

4.3 Detalles y elementos arquitectónicos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus detalles y elementos característicos de su edificación y fachadas, como parte de sus características originales, no se podrán eliminar o sustituir.

En obras nuevas el orden superior del último piso (coronamiento) deberá expresarse volumétricamente ya sea mediante un alero de entre 15 a 50 cm., un frontón, un antetecho o una cornisa que sobresalga al menos 5 cm. respecto del plano de fachada. La altura mínima de este elemento será de 25 cm.

Los aleros cuando sobresalgan más de 20 cm. deberán dejar el tapacán y los canes a la vista. Si son aleros menores a 20 cm. pueden tener remate de cornisa.

El orden superior deberá presentar diferente material o color respecto del resto de la fachada, al menos en un elemento de resalte.

Se permiten detalles y elementos arquitectónicos como frontones, tímpanos, lucarnas, antepechos, antetechos, arcos, balaustras, mamparas, aleros, pasamanos, gárgolas, barandas, celosías, etc. como respuesta a soluciones constructivas reales. No se permiten detalles que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Frontones: Si hay frontón no hay aleros que sobrepasen el frontón hacia la calle.

Todos los elementos y detalles arquitectónicos deben ser contemplados en el diseño de la composición general de la fachada.

4.4 Ornamentos

Los ornamentos en los MH o ICH que deban ser reparados o restituidos, deberán realizarse de forma que su imagen sea idéntica a la original.

5. MATERIALIDAD

Las reparaciones de un MH o ICH se realizarán con la materialidad y las técnicas constructivas originales.

En un MH o ICH se aceptarán modificaciones de la materialidad original, sólo en aquellas situaciones que se demuestren motivos de seguridad. El cambio de materialidad debe mantener la morfología, texturas e imagen original de la edificación.

En obras nuevas y/o para modificación de la materialidad original (según párrafo anterior) no está permitido el uso de materiales de terminación brillante en las superficies de fachadas salvo para los elementos del vano (puertas y ventanas). No está permitido el uso de vidrio espejo y ahumado.

No está permitido el uso de materiales de imitación para tratamientos de terminación de fachadas, cubiertas, muros laterales, cierros, detalles y ornamentos tales como: tejas plásticas, linóleos, imitaciones de madera, imitación de martelinado e imitación de piedra.

No está permitido el uso de fibrocemento, planchas de madera contrachapada, planchas de madera aglomerada y planchas de yeso-cartón como elementos de terminación de fachada.

Los azulejos y cerámicas serán permitidos sólo para ornamentos o detalles sin llegar a constituir la expresión principal de cualquier orden de la fachada.

Para el marco de ventanas y puertas queda excluido el uso de aluminio color natural. Queda excluido el vidrio espejo y vidrio ahumado.

La materialidad de la cubierta de un inmueble deberá ser igual para cada uno de los volúmenes de un mismo inmueble.

En la cubierta no se admitirán metales reflectantes ni materiales de imitación como tejas de plástico. Sólo se admitirá el vidrio como material reflectante en la cubierta de las lucarnas y ventanas de techo.

Para las cubiertas se deberá respetar la paleta de color especificada para este Plano de Detalle.

6. COLOR Y TEXTURA

6.1 COLOR

Los inmuebles MH o ICH y las nuevas construcciones deberán ser pintados mediante un color base que constituya el plano de fondo de la fachada; los resaltes, estucos, zócalos y tratamientos ornamentales de la fachada, deberán tratarse con otro color complementario; quedando excluido el tratamiento monocromo de la fachada.

Para todas las edificaciones queda excluida la terminación brillante en las pinturas, no pudiendo utilizarse esmaltes u óleos como material de terminación en los muros. Se exceptúa la pintura anti grafiti de terminación semi-brillo, que sí está permitida.

En el caso de fachadas de un MH o ICH cuyo color provenga de la terminación natural de los materiales tales como piedra, hormigón y madera, éstos deberán mantenerse sin pinturas. No está permitido el uso de ladrillo a la vista como terminación de muro.

Para el caso de obras nuevas, el tratamiento cromático de los inmuebles dependerá de la composición estilística de la fachada, basándose en los principios de orden para la aplicación de color estipulados anteriormente.

No se permitirán fachadas monocromas debiendo incorporar al menos dos colores, uno como color de fondo y otro(s) en detalles u ornamentos.

Los zócalos² revestidos en piedra, se consideran como un color en sí mismos (color natural).

Cada una de las partes que constituye la composición de la fachada como muro, zócalo, orden superior, detalles, ornamentos, etc. debe presentar un color unitario. El cambio de color en una de estas partes sólo puede darse mediante la división del elemento a través de un detalle como cornisa, pilastra, marco, vano, cantería, etc.

Los conjuntos habitacionales y poblaciones existentes, deberán acordar una gama unitaria de colores para el tratamiento de sus fachadas.

Los colores permitidos son los siguientes:

Techumbre

- Color Rojo Colonial



² Se regula en punto 3.3

Orden superior

- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden intermedio o muros

- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



Ornamentos

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden inferior o zócalo

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales

- Negro, Verde y Café



Pauta según Patrón de Colores Internacional – “Pantone Color Formula Guide”

6.2 TEXTURA

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus texturas originales. Como parte de sus características, no se podrán eliminar o sustituir.

En obras nuevas se permite el uso de texturas lisas en los muros y lisas o rugosas en zócalos. Quedan prohibidos los estucos que imitan texturas naturales (martelinados, símil piedra, ladrillo, etc.).

No está permitido el uso de texturas de albañilería a la vista.



Septiembre 2023.



**MEMORIA
Y
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

**PLANO DE DETALLE
AVENIDA PEDRO PABLO MUÑOZ
CENTRO HISTÓRICO LA SERENA**

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA

INDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA	3
1. DESCRIPCIÓN GENERAL	3
2. LÍMITES	3
2.1. POLÍGONO DE LÍMITES	4
2.2. TABLA DE PUNTOS	4
3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS	6
3.1. LISTADO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS	6
3.2. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	7
3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.....	7
4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	9
4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	9
4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	11
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS	14
1. VOLUMETRÍA	14
2. TECHUMBRE	14
3. COMPOSICIÓN DE FACHADA.....	15
3.1. Fachadas de MH o ICH.....	15
3.2. Órdenes Horizontales	15
3.3. Zócalos	15
3.4. Proporción lleno vacío	16
3.5. Órdenes Verticales.....	16
3.6. Vanos	16
3.6.1. Vanos en MH e ICH	16
3.6.2. Vanos de obras nuevas	17
4. ELEMENTOS	17
4.1. Cuerpos salientes.....	17
4.2. Cubiertas.....	18
4.3. Detalles y elementos arquitectónicos	18
4.4. Ornamentos.....	18
5. MATERIALIDAD	19
6. COLOR Y TEXTURA	19
6.1. COLOR.....	19
- Techumbre.....	20
- Orden superior.....	20
- Orden intermedio o muros.....	21
- Ornamentos.....	21
- Orden inferior o zócalo	21
- Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales	22
6.2. TEXTURA	22

MEMORIA

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

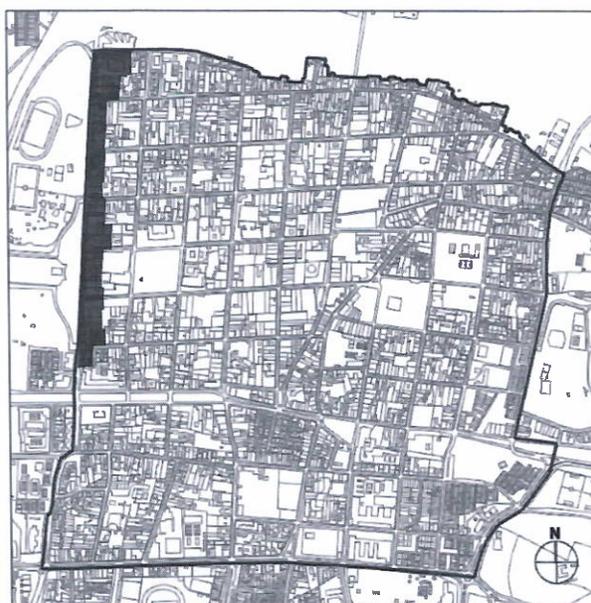
Corresponde al límite poniente de la zona típica, emplazándose en el borde de una de las terrazas que conforman la ciudad; antiguamente llamada calle “Barranca del Mar”.

La Avenida fue construida al borde de la primera colina de la ciudad, con edificaciones a un solo lado y enfrentada, en el otro, al Parque Nacional Pedro de Valdivia y a la ex - estación del Ferrocarril. Desde cualquier punto de su trazado, que ocupa un kilómetro de extensión más o menos, se domina ampliamente la Bahía de Coquimbo, el sector de “Las Vegas” y el valle de la desembocadura del Río Elqui. La formación de esta avenida obedeció al propósito de integrar con ella un conjunto urbanístico de la transformación de La Serena. Se puede observar que la avenida Pedro Pablo Muñoz es el eje de borde de la Zona Típica que presenta el mayor interés urbanístico tanto por su dimensión e importancia en la ordenación de la vialidad urbana como por las características de su edificación patrimonial. En la avenida Pedro Pablo Muñoz, especialmente en el tramo comprendido entre Cirujano Videla y la avenida Francisco de Aguirre, se localizan una serie de conjuntos residenciales, centros comerciales y edificios aislados de diversas instituciones que, por su buen estado de conservación y características físicas, logran configurar una unidad morfológica.

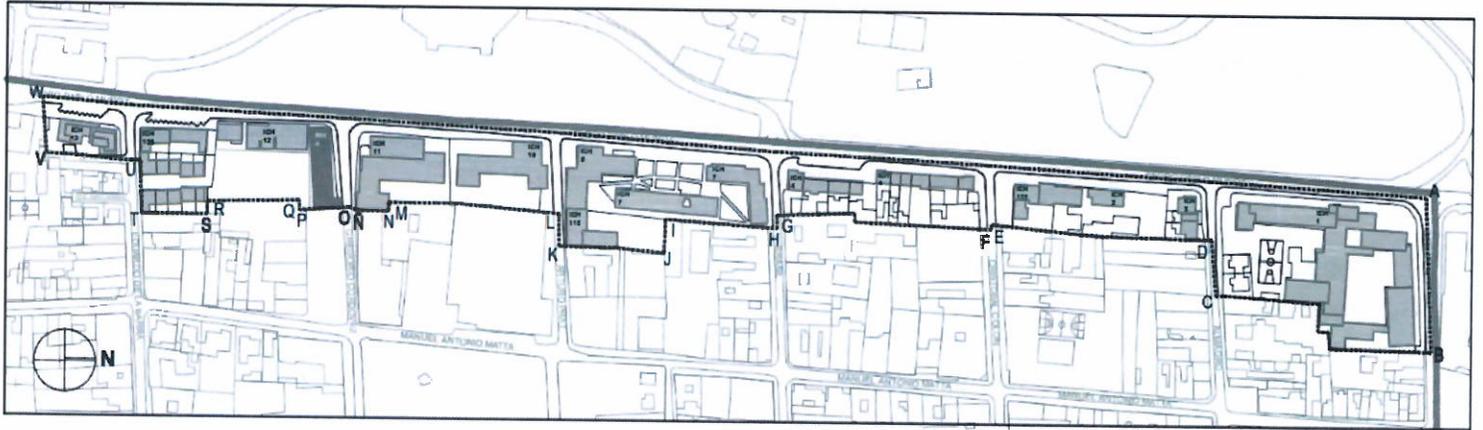
2. LÍMITES

El criterio para la delimitación son los predios que enfrentan la avenida Pedro Pablo Muñoz entre Cirujano Videla y la avenida Francisco de Aguirre y su proyección en las llegadas a las calles perpendiculares siguiendo los deslindes. Todo dentro del polígono declarado Zona Típica o Pintoresca según Decreto N°499 de fecha 12.02.1981 y Decreto N°168 de fecha 01.08.2017.

Zona Típica de La Serena



2.1. POLÍGONO DE LÍMITES



Nota: Se excluyen del polígono de Límites los Bienes de Uso Público destinados a Vialidad.

2.2. TABLA DE PUNTOS

Punto	Coordenadas		Descripción Punto	Tramo	Descripción tramo
A	282405	6690449	Intersección de eje avenida Pedro Pablo Muñoz con eje de calle Cirujano Videla.	A-B	Eje de calle Cirujano Videla que une los puntos A y B, considerando la proyección del deslinde predial norte del predio ICH 1.
B	282500	6690455	Intersección de eje de calle Cirujano Videla con proyección del deslinde predial norte del predio ICH 1.	B-C	Línea de deslinde predial que une los puntos B y C, considerando el deslinde predial oriente del predio ICH 1.
C	282466	6690324	Intersección de eje de calle Almagro con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 1.	C-D	Eje de calle Almagro que une los puntos C y D.
D	282433	6690322	Intersección de eje de calle Almagro con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 3.	D-E	Línea de deslindes prediales que unen los puntos D y E.
E	282425	6690185	Intersección de eje de calle Colón con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 132.	E-F	Eje de calle Colón que une los puntos E y F.
F	282429	6690185	Intersección de eje de calle Colón con proyección del deslinde predial oriente del segundo predio que enfrenta a calle Colón de poniente a oriente, paralelo a Avenida Pedro Pablo Muñoz.	F-G	Línea de deslindes prediales que unen los puntos F y G, considerando el deslinde oriente del segundo predio que enfrenta a calle Colón de poniente a oriente, paralelo a Avenida Pedro Pablo Muñoz y

					los deslindes prediales oriente de los predios de la primera línea que enfrentan a la Avenida Pedro Pablo Muñoz, correspondientes al ICH 4.
G	282420	6690053	Intersección de eje de calle Brasil con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 4.	G-H	Eje de calle Brasil que une los puntos G y H.
H	282428	6690053	Intersección de eje de calle Brasil con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 7.	H-I	Línea de deslinde predial que une los puntos H e I, considerando el deslinde oriente del ICH 7.
I	282420	6689957	Vértice nor-poniente del deslinde predial del predio ICH 115.	I-J	Línea de deslinde predial que une los puntos I y J, considerando el deslinde predial norte del predio ICH 115.
J	282442	6689956	Vértice nor-oriente del deslinde predial del predio ICH 115.	J-K	Línea de deslinde predial que une los punto J y K, considerando el deslinde predial oriente del predio ICH 115.
K	282440	6689920	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 115.	K-L	Eje de calle Prat que une los puntos K y L.
L	282423	6689919	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde predial oriente del predio ICH 10.	L-M	Línea de deslinde oriente del predio del ICH 10 que une el punto L con proyección del punto M tomado a 5,20 mts. aprox. desde el vértice nor-oriente del ICH 11.
M	282416	6689812	Punto en línea de la edificación norte del ICH 11, tomado a 5,20 mts. aprox., desde su vértice nor-oriente, hacia el poniente.	M-N	Línea de la edificación norte del ICH 11 que une los puntos M y N.
N	282421	6689812	Vértice nor-oriente ICH 11	N-Ñ	Línea de deslindes prediales que une los puntos N y Ñ, considerando el deslinde oriente del ICH 11, con edificación adyacente.
Ñ	282421	6689795	Vértice sur-oriente del predio del ICH 11.	Ñ-O	Eje de calle Prat que une los puntos Ñ y O.
O	282419	6689789	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde predial oriente del predio MH 4.	O-P	Línea de deslindes prediales que unen los puntos O y P, considerando el deslinde oriente del MH 4, hasta vértice interior del quiebre del último predio del ICH 134 (Viviendas Santo Domingo).
P	282419	6689759	Vértice interior del quiebre del último predio del ICH 134 (Viviendas Santo Domingo).	P-Q	Línea de deslindes predial del predio del ICH 134 (Viviendas Santo Domingo), que une los puntos P y Q.

Q	282414	6689759	Vértice nor-poniente del ultimo predio del ICH 134 (Viviendas Santo Domingo).	Q-R	Línea de deslinde oriente del ultimo predio del ICH 134 (Viviendas Santo Domingo) que une el punto Q con proyección del punto R tomado a 8,11 mts. aprox. desde el vértice nor-oriente del ICH 135.
R	282415	6689704	Punto en línea de deslinde norte del ICH 135, tomado a 8,11 mts. aprox., desde su vértice nor-oriente, hacia el poniente.	R-S	Línea de deslinde norte del ICH 135 que une los puntos R y S, en 8,11 mts. aprox.
S	282423	6689704	Vértice nor-oriente del ICH 135	S-T	Línea de deslinde oriente del ICH 135, que une los puntos S y T.
T	282423	6689663	Vértice sur-oriente del ICH 135.	T-U	Línea de la edificación sur del ICH 135, que une los punto T y U.
U	282391	6689661	Punto en línea de la edificación sur del ICH 135, tomado a 33 mts. aprox. desde su vértice sur-oriente.	U-V	Línea de proyección que une los puntos U y V.
V	282387	6689604	Punto en línea de deslinde predial sur del ICH 13, tomado a 22 mts. aprox. desde el vértice sur-poniente del predio.	V-W	Línea de deslinde predial sur que une los puntos V y W, considerando el deslinde predial sur del predio ICH 13.
W	282353	6689602	Intersección de eje de avenida Pedro Pablo Muñoz con proyección del deslinde predial sur del predio ICH 13.	W-A	Eje de avenida Pedro Pablo Muñoz que une los puntos W y A.

3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

El área protegida está conformada por diversos edificios, públicos y privados, que presentan características arquitectónicas únicas, y una imagen morfológica y volumétrica común. Destacándose algunos edificios que son parte del Plan Serena, con su identidad y espacialidad, como también inmuebles que cuentan parte de la historia, los cuales poseen sus propias protecciones.

3.1. LISTADO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN	Decreto
MH_04	Iglesia Santo Domingo	Gregorio Cordovez N° 235	DE 253 16.05.2001

3.2. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN
ICH_01	Liceo Gabriel González Videla	Pedro Pablo Muñoz N°04
ICH_02	Edificio del Ministerio de Agricultura	Pedro Pablo Muñoz N°200
ICH_03	Oficina Comunal Secretaria Ministerial de Salud	Pedro Pablo Muñoz N° 104
ICH_04	Conjunto Viviendas Av. Pedro Pablo Muñoz	Pedro Pablo Muñoz N° 205-242
ICH_07	Departamentos Avenida Pedro Pablo Muñoz	Pedro Pablo Muñoz N° 340
ICH_08	Centro Comercial Avenida Pedro Pablo Muñoz	Pedro Pablo Muñoz N° 370-390
ICH_10	Departamentos Av. Pedro Pablo Muñoz	Pedro Pablo Muñoz N° 410
ICH_11	Hotel Francisco de Aguirre	Pedro Pablo Muñoz N° 210
ICH_12	Viviendas Av. Pedro Pablo Muñoz	Pedro Pablo Muñoz N° 510 a 540
ICH_13	ENAMI	Pedro Pablo Muñoz N° 650
ICH_115	Colegio Andrés Bello	Arturo Prat N° 250
ICH_132	SAG	Pedro Pablo Muñoz N° 200
ICH_135	Conjunto Viviendas	Pedro Pablo Muñoz esquina E. de la Barra

3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANISTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

La zonificación y normativas que norman el Plano de Detalles Avenida Pedro Pablo Muñoz del Plan Regulador Comunal vigente es la Zona ZPT-4.

ZONA ZPT-4 Zona Pedro Pablo Muñoz

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel,
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Centros comerciales, supermercados, mercados, grandes tiendas; fuentes de soda. Estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, discotecas, cabaret, quintas de recreo; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos, distribución mayorista, carnicerías, ferias persas.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, centros deportivos, multicanchas; medialunas, golf; piscinas, saunas, baños turcos.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud		Todas las actividades.
	Seguridad		Todas las actividades.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
ÁREA VERDE		Según OGUC	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	800m ²
Coficiente de ocupación de suelo	0,6
Coficiente de constructibilidad	2,4
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo
Altura máxima de edificación	14m y 4 pisos
Densidad bruta máxima	1.200 hab/ha
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 120cm
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm

4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Los siguientes cuadros describen las características arquitectónicas y morfológicas consideradas de valor patrimonial que establecen las referencias para normar las intervenciones en edificios existentes o nuevas construcciones.

4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA	
CUERPOS SALIENTES	Torreones y frontones con tímpanos en la cubierta (ICH 1, ICH 2, ICH 4 e ICH 7), balcones salientes (ICH 12, ICH 135, ICH 7).
CUBIERTAS	Cubiertas a dos aguas de teja de arcilla (todos salvo iglesia de Santo Domingo) o plancha metálica, terminación en cola de pato. Torreones y tímpanos.
FRONTONES	En el antetecho de hormigón estucado y ornamentado o con molduras de yeso.
TÍMPANOS	En los frontones de cubierta.
LUCARNAS	No hay
ANTEPECHOS	De altura continua en todos los inmuebles y en cada piso.
ZÓCALOS	Presente en todos los inmuebles, en general de baja estatura. Puede tratarse de todo el primer piso, revestido en piedra u otro material diferente del resto de la fachada (ICH 8, ICH 10 e ICH 13).
CORREDORES	Pequeño corredor en la arcada de acceso del ICH 8 e ICH 1, corredores de balcón corrido en ICH 7, ICH 12 e ICH 8.
PÓRTICOS	En ICH 1 e ICH 4.
FACHADA: RITMOS, PROPORCIÓN DE VANOS, MANSARDAS, BUHARDILLAS, ZAGUANES.	Marcado ritmo horizontal dado por la continuidad y largo de la cubierta (con cumbrera paralela a la calle), secuencia de ventanas, aleros, cornisas y balcones. Casi todos los inmuebles presentan una composición de fachada compleja, propia del Plan Serena y los primeros indicios de modernismo, (ICH 1, ICH 2, ICH 10, ICH 12, ICH 13). Vanos de varias dimensiones: vanos en proporción 1/1,2 o 1/1 o 1,2/1 o secuencia de varios vanos juntos en horizontal o composición de varios vanos pequeños (ICH 1, ICH 7, ICH 12, ICH 135). Hay vanos de grandes dimensiones verticales en torreones. Hay arcos de medio punto en ventanas (MH 4, ICH 1, ICH 8), o de arco extendido (ICH 12, ICH 2, ICH 11).
DETALLES: ARCOS, CENEFAS, BALAUSTRAS, COLUMNAS, MAMPARAS, ALEROS, MOLDURAS, GÁRGOLAS, ETC.	Los detalles y ornamentos responden a elementos constructivos decorados tales como, canes de aleros (todos salvo ICH 11, ICH 13 y MH 4), balcones, antetechos con balaustrada (ICH 13), pórticos y torreones (ICH 1, ICH 7).

Detalles de elementos arquitectónicos en MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalle).



ICH 12

- BALCÓN INTERIOR CORRIDO
- CELOSÍAS
- VANOS AMPLIOS



ICH 12

- ELEMENTOS EN LA CUBIERTA
- ALERO CON CANES A LA VISTA
- PILAR Y MÉNSULA
- BALCÓN EXTERIOR CERRADO. BARANDA DE MADERA



ICH 1

- ALERO ORNAMENTADO
- COMPOSICIÓN DE VANOS
- REVESTIMIENTO DE PIEDRA



ICH 3

- CUBIERTA DE TEJA
- BALCÓN DE ESQUINA EXTERIOR
- BARANDA DE MADERA
- PILAR DE ESQUINA ORNAMENTAL



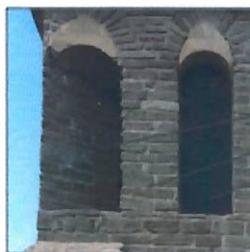
ICH 10

- BALCÓN CON REJA Y MÉNSULAS
- PORTAL DE ACCESO Y ZAGUÁN



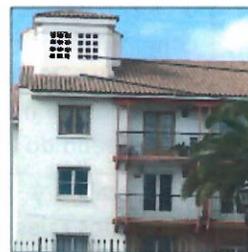
ICH 8

- BALCÓN INDIVIDUAL. BARANDA DE REJA
- ARCADA DE ACCESO
- REVESTIMIENTO DE PIEDRA



MH 4

- VENTANAS DE ESQUINA
- ESTRUCTURA DE PIEDRA
- VANOS VERTICALES



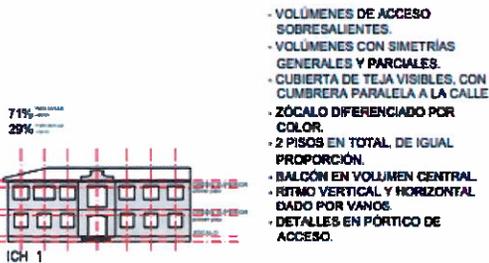
ICH 7

- COMPOSICIÓN DE VANOS MODERNA
- TORREÓN INTERMEDIO
- BALCONES CORRIDOS

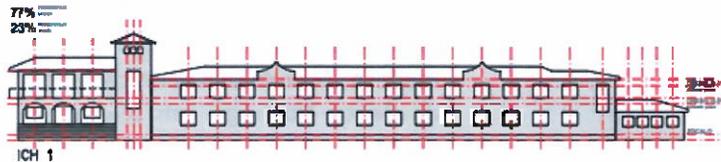
4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	
VOLUMETRÍA	Volúmenes compuestos por sub-volúmenes de gran dimensión, edificación sobre la línea oficial en fachada continua (ICH 2, ICH 132, ICH 4, ICH 7, ICH 8, ICH 10, ICH 11, ICH 12, ICH 135, ICH 13 y MH 4) o de cuerpos aislados dispersos por la manzana (ICH 1, ICH 3 e ICH 7). Retranqueos de cuerpos completos en ICH 2, ICH 10 e ICH 11.
MATERIALIDAD	Ladrillo estucado, hormigón, y yeso. Estructura de cubiertas en madera. Teja de arcilla en casi todos los inmuebles, salvo en iglesia de Santo Domingo con plancha metálica en cubierta. Vidrio en ventanas, pórticos, torreones o primeros pisos de piedra. Ventanas de madera. Celosía de hormigón (ICH 2, ICH 12). Balcones de madera (ICH 12, ICH 4) o reja metálica (ICH 7, ICH 8).
COLORES	Colores homogéneos del fondo de la fachada: blancos, ocres, amarillos o rojos. Colores complementarios en molduras, cornisas, pilastras, marcos y detalles. Piedra natural en muros (MH 4, ICH 1) y zócalos (ICH 8, ICH 10, ICH 1, ICH 11).
TEXTURA	Lisa en los enlucidos sobre el ladrillo. Sobresalen alfeizares y pilastras de vanos en hormigón. Piedra rugosa en muros y zócalos de piedra. Celosías de hormigón.
CUBIERTA: PENDIENTES, FORMAS, CÚPULAS, LINTERNAS	Cubiertas a dos aguas de teja de arcilla o plancha metálica, terminadas en cola de pato. Torreones a 4 aguas (ICH 1).
RETRANQUEOS	Retranqueos de cuerpos completos en ICH 2, ICH 10 e ICH 11 y corredores aporricados en el primer piso (ICH 8).
ALTURA DE PISOS Y RELACIÓN ENTRE SI	4 a 5 m. para primeros pisos y 3 m. para los pisos superiores.

Descripción morfológica y arquitectónica de fachadas de MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalle).

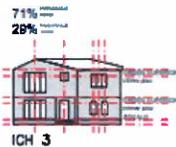


- VOLÚMENES DE ACCESO SOBRESALIENTES.
- VOLÚMENES CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.
- CUBIERTA DE TEJA VISIBLES, CON CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.
- ZÓCALO DIFERENCIADO POR COLOR.
- 2 PISOS EN TOTAL DE IGUAL PROPORCIÓN.
- BALCÓN EN VOLUMEN CENTRAL.
- RITMO VERTICAL Y HORIZONTAL DADO POR VANOS.
- DETALLES EN PÓRTICO DE ACCESO.

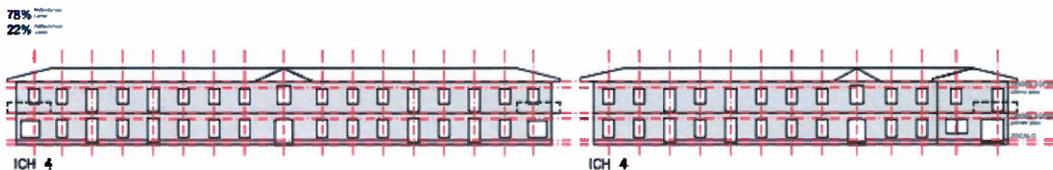
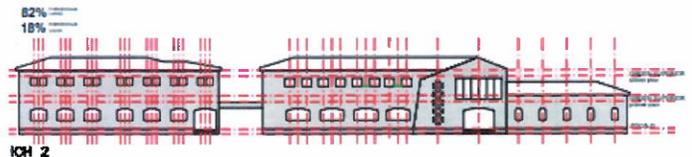


- TORREONES DE ESQUINA CON CUBIERTA A 4 AGUAS.
- VOLÚMEN COMPUESTO DE VARIOS CUERPOS.
- VOLÚMEN PRINCIPAL, PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL CON TIMPANOS EN SU FACHADA.
- ARCADEA DE ACCESO Y TORREÓN DE PIEDRA.
- VOLÚMENES CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.
- LOS RITMOS SE DIFERENCIAN POR VOLUMEN, PERO TODOS ESTÁN DADOS PREDOMINANTEMENTE POR SUS VANOS.
- VOLÚMEN DE ACCESO Y HORIZONTAL DE 2 PISOS DE ALTIMETRA PROPORCIONAL.

- VOLÚMENES DE ACCESO SOBRESALIENTES.
- VOLÚMENES CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.
- 2 PISOS DE IGUAL PROPORCIÓN.
- PILAR EN VOLUMEN DE ACCESO.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJA.
- VOLÚMEN DE ACCESO, CUMBRERA PERPENDICULAR A LA CALLE.
- BALCÓN INDIVIDUAL.

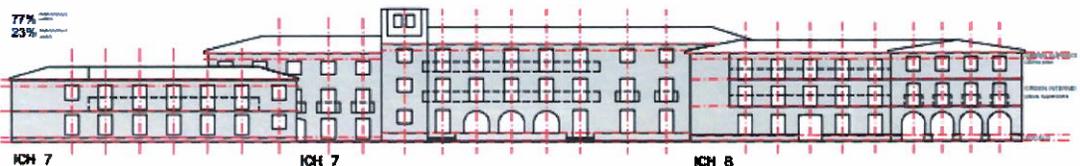


- VOLÚMENES DE ACCESO SOBRESALIENTES.
- CUBIERTAS DE VOLÚMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR O A 4 AGUAS.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJAS.
- VOLÚMEN DE ESQUINA DE UN PISO.
- VOLÚMENES HORIZONTALES DE DOS PISOS EN IGUAL PROPORCIÓN CON CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.
- ZÓCALO DE PIEDRA.
- DETALLES, PILARES Y ALFEIZARES.
- RITMO VERTICAL Y HORIZONTAL SEGUN VOLUMEN DADOS POR VANOS Y CAMBIO DE PISO.

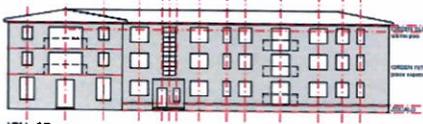


- VOLÚMEN PRINCIPAL PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL.
- BALCÓN INDIVIDUAL.
- CUBIERTAS DE VOLÚMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR A 4 AGUAS.
- DOS PISOS, EN PROPORCIÓN EQUIVALENTE.
- PÓRTICOS DE ACCESO, TIMPANOS Y DETALLES.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJAS.
- CUMBRERA EN VOLÚMENES HORIZONTALES PERPENDICULAR A LA CALLE.
- RITMOS DADOS POR VANOS.
- ZÓCALO DIFERENCIADO POR COLOR.
- BALAUSTRADA EN BALCONES DE ESQUINA.

- VOLÚMENES CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.
- TORREÓN ARTICULADOR.
- RITMO HORIZONTAL DE LOS VANOS.
- BALCONES CORRIDOS E INDIVIDUALES.
- BARANDAS DE BALCÓN DE REJAS.
- ARCADEA EN 1º PISO, DE PIEDRA.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJA.
- CUMBRERAS PARALELAS A LA CALLE.
- DETALLES EN VANOS, CELOBIAS Y ALFEIZARES.
- UN VOLUMEN DE 1 PISO Y DOS DE 3 PISOS, DE PROPORCIÓN EQUIVALENTE ENTRE ELLOS.
- ZÓCALO.



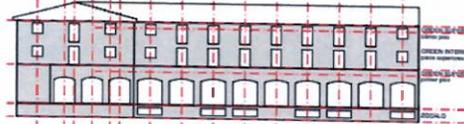
72%
28%



ICH 10

- CUBIERTAS DE VOLUMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR O A 4 AGUAS.
- RETRANQUEO.
- COMPOSICIÓN MODERNA DE LA FACHADA.
- VOLUMEN DE ACCESO.
- BALCÓN INDIVIDUAL.
- BARANDAS DE BALCÓN DE REJAS.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.
- VOLUMEN DE ESQUINA CON PRIMER PISO EN PIEDRA.
- ZÓCALO DIFERENCIADO POR COLOR.
- RITMOS DADOS POR VANOS, ACCESOS Y CAMBIO DE PISO.
- PROPORCIONALIDAD EN ALTURA DE PISOS.

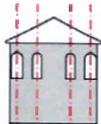
68%
32%



ICH 11

- CUBIERTAS DE VOLUMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR O A 4 AGUAS.
- RETRANQUEO.
- ARCADIA EN 1º PISO.
- ZÓCALO DE PIEDRA CON VANOS.
- RITMO VERTICAL DE LOS VANOS.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJA.
- PILAR DE ESQUINA.
- PRIMER PISO MAS ALTO.
- BALCONES.

85%
15%



MH 04

- CUBIERTA VISIBLE DE TEJAS A 4 AGUAS.
- VANOS VERTICALES (EN LA ARISTA)
- MATERIALIDAD DE PIEDRA.

- CUBIERTAS DE VOLUMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR O A 4 AGUAS.
- BALCÓN CORRIDO, BALCONES INDIVIDUALES.
- BARANDAS DE BALCÓN DE MADERA.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJA.
- DETALLES EN ACCESOS.
- ZÓCALO DE PIEDRA.
- ALTURA DE PISOS EN IGUAL PROPORCIÓN.
- RITMOS DADOS POR VANOS.

82%
18%



ICH 12

- VACÍOS ENTRE 56% A 58%.
- BALCÓN INTERIOR CORRIDO.
- CELOSÍAS.
- COMPOSICIÓN SIMPLE DE LA FACHADA.
- VOLUMENES CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.
- CUBIERTA VISIBLE A DOS AGUAS, CUMBRERA PARA FI A A LA CALLE.

42%
58%



ICH 12

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

1. VOLUMETRÍA

No se podrá transformar la volumetría de un MH e ICH, agregando elementos arquitectónicos o suprimiendo y modificando los elementos arquitectónicos originales.

Las nuevas construcciones colindantes a un MH o ICH en el *tramo de continuidad*¹ deben continuar la inclinación y posición de la cumbrera paralela a la calle de la techumbre del MH o ICH colindante, o bien, tener una techumbre plana, no visible desde la calle.

El plano de fachada debe ser vertical.

Están permitidos los retranqueos con una profundidad máxima de 1,2 m. en el último nivel.

2. TECHUMBRE

No se podrá transformar, agregar o suprimir elementos o diseños volumétricos originales en techumbres de un MH e ICH.

Las obras nuevas deberán presentar volúmenes con cumbreras paralelas a la calle, pudiendo contener cubiertas de cuerpos menores con cumbreras perpendiculares.

Las techumbres de los cuerpos menores pueden tener un ancho máximo de 10 m. y un mínimo de 5 m. en su base. La techumbre menor o la suma de ellas no deberán superar el 30% del ancho del plano de fachada.

De haber más de una techumbre menor, estos no podrán estar juntas debiendo contemplar una separación entre ellas de al menos 1,5 veces el ancho de su fachada.

Las techumbres del cuerpo principal o las techumbres de cuerpos menores deberán tener una pendiente de entre 0° a 35° máximo, o planas.

En caso de haber más de una techumbre menor visible desde la calle, estos deben tener la misma pendiente.

El plano de fachada de los cuerpos que conforman las techumbres menores, debe mantener el mismo plano de fachada del volumen principal.

Todas las instalaciones mecánicas superiores dispuestas sobre la cubierta, deberán considerar un diseño y una localización adecuada a la composición de la fachada del proyecto general.

¹ *Tramo de continuidad: se refiere a aquella porción del edificio colindante a MH o ICH que mantiene la altura de fachada del MH o ICH en un ancho mínimo igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante en una profundidad mínima igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante.*

3. COMPOSICIÓN DE FACHADA

3.1. Fachadas de MH o ICH

Deberán mantener las características arquitectónicas originales de la edificación, preservando obligatoriamente todos los elementos de fachada, formales y ornamentales tales como órdenes, vanos, detalles, ornamentos y todos aquellos elementos propios y particulares que le otorgan calidad singular a la imagen de la edificación.

3.2. Órdenes Horizontales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes horizontales originales, sin alterar sus características originales.

Todas las fachadas nuevas deben presentar obligatoriamente los siguientes elementos horizontales: zócalo, orden intermedio del 1º piso, orden superior del 1º piso, orden intermedio de los pisos superiores y orden superior del último piso (coronamiento).

Las edificaciones colindantes a un MH o ICH, deberán continuar los niveles de zócalo, orden superior del 1º piso y orden superior del último piso, al menos en el *tramo de continuidad*.

La altura del 1º piso no podrá ser inferior a 3,5 m. ni superior a 5,5 m.

Los vanos de un mismo piso deben presentar como máximo dos niveles de dintel y/o dos niveles de alfeizar.

3.3. Zócalos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar los zócalos originales, en cualquiera de sus tipologías (basamento de la edificación o franja de revestimiento inferior de la fachada principal), sin alterar sus características originales.

En el caso de obra nueva, el zócalo es obligatorio y deberá tener una altura de entre 35 y 140 cm. Se debe mantener un mismo nivel de zócalo en todo el plano de fachada.

Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido.

En caso de edificaciones adyacentes a un MH o ICH, se deberá continuar el nivel de zócalo del MH o ICH adyacente. En caso de quedar entre dos MH o ICH, se optará por una de los dos niveles de zócalo. Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido (entre 35 y 140 cm).

Todos los zócalos deberán realizarse mediante una expresión de color o textura. Además, deberán expresarse en volumen de al menos 3 cm., ya sea de profundidad o cantería.

Los inmuebles existentes que posean zócalo de piedra mayor a 140cm de altura, hasta 1 piso inclusive, deben mantenerse inalterables.

3.4. Proporción lleno vacío

Los MH o ICH, deberán mantener sus proporciones de lleno y vacío originales de sus fachadas.

Para las obras nuevas la proporción lleno/vacío en los pisos superiores al primer piso será de entre 90(lleno)/10(vacío)% a 55(lleno)/45(vacío)%. Esta misma proporción se aplica también a los ochavos. En el primer piso la proporción de lleno/vacío puede invertirse.

3.5. Órdenes Verticales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes verticales originales en sus fachadas, sin alterar sus características originales.

Todas las nuevas construcciones deberán presentar una composición de fachada con órdenes verticales claros.

En la composición general de los vanos de la fachada, debe ser evidente la lectura de ejes verticales en todos y cada uno de los pisos. Los detalles u ornamentos deben circunscribirse al ritmo vertical de la composición general de la fachada.

3.6. Vanos

3.6.1. Vanos en MH e ICH

Se mantendrán y preservarán los vanos originales (accesos, puertas, portones y ventanas). No se podrá modificar la proporción lleno/vacío ni la medida de los vanos actuales (ampliación o reducción), excepto con fines de recuperación de la fachada original.

Excepcionalmente, y por razones justificadas, podrá autorizarse la ampliación o apertura de nuevos vanos en ICH en fachadas o cubiertas, cuando se justifique una mejora en las condiciones de habitabilidad interior o permita el uso de nuevos espacios. En estos casos las proporciones, tratamiento y materialidad de los nuevos vanos, deberá ser acorde con la composición de la fachada existente.

En los MH o ICH no se podrá modificar ni eliminar el zaguán como elemento de articulación entre el espacio público y privado, manteniendo sus características originales de proporción, medida, materialidad y elementos de ornamentación y funcionales asociados.

En los vanos existentes en un MH e ICH, no se podrá agregar marquesinas, aleros u otros elementos fuera de la línea de edificación que altere la lectura compositiva de la fachada original.

En el caso de cambio de ventanas en un MH o ICH por sistemas con mayor eficiencia energética y aislación acústica, debe conservarse la modulación general del palillaje original. El ancho mínimo del marco de ventanas será de 6 cm. y 2 cm. para el palillaje.

En el caso de intervenciones en un MH o ICH se preservarán los forjados y elementos metálicos originales de los MH o ICH de los vanos tales como rejas de protección, quincallería, ornamentación metálica de puertas, portones y ventanas.

Se prohíbe el cierre de vanos, aun cuando mantenga su expresión arquitectónica exterior.

3.6.2. Vanos de obras nuevas

Todos los vanos deben obedecer a situaciones constructivas y funcionales reales, no está permitido realizar vanos falsos (cerrados o ciegos) para cumplir con la composición de la fachada.

Los vanos de las puertas principales de acceso a los inmuebles deberán constituirse con una altura mínima de 3 m.

La ubicación de la ventana dentro del vano deberá estar retraída del plano de fachada en un mínimo de 15 cm. Lo mismo debe aplicarse para la ubicación de todos los elementos de la puerta.

La forma superior del vano (dintel) puede ser recta o en curva.

El intervalo de vanos no deberá superar los 4,5 m. entre el borde de un vano y otro.

La proporción ancho-alto de los vanos se realizará en el rango 1, 2:1 a 1:4.

4. ELEMENTOS

4.1. Cuerpos salientes

En un MH o ICH no podrán transformarse los balcones existentes en espacios interiores mediante su cierre. En caso de reparación o reintegración, éstas se harán de acuerdo a las características del elemento original, respetando materialidades y técnicas constructivas originales.

En obras nuevas las marquesinas, aleros, ménsulas, cornisas y voladizos deben respetar los ritmos horizontales y verticales de la fachada. No se permiten cuerpos salientes que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Se permiten aleros sólo como expresión de continuidad de la cubierta, con una saliente máxima de 50 cm.

4.2. Cubiertas

No está permitido el cambio de materialidad de las cubiertas de tejas de los MH o ICH, salvo por razones de seguridad debidamente comprobadas y autorizadas por los organismos competentes. Sí está permitido remover parte de la cubierta para alojar una lucarna o ventana de techo, siempre y cuando la ubicación de estos elementos quede inscrita dentro de los órdenes verticales y la composición general de la fachada.

Tanto para reparaciones como para obras nuevas, todas las cubiertas de un mismo inmueble deberán mantener una materialidad y colorido homogéneo.

La materialidad y color para las cubiertas están establecidas en los respectivos puntos de estas disposiciones.

4.3. Detalles y elementos arquitectónicos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus detalles y elementos característicos de su edificación y fachadas, como parte de sus características originales, no se podrán eliminar o sustituir.

En las obras nuevas el orden superior del último piso (coronamiento) deberá expresarse volumétricamente ya sea mediante un alero de entre 15 a 50 cm., un frontón, un antetecho o una cornisa que sobresalga al menos 5 cm. respecto del plano de fachada. La altura mínima de este elemento será de 25 cm.

Los aleros cuando sobresalgan más de 20 cm. deberán dejar el tapacán y los canes a la vista. Si son aleros menores a 20 cm. pueden tener remate de cornisa.

El orden superior deberá presentar diferente material o color respecto del resto de la fachada, al menos en un elemento de resalte.

Se permiten detalles y elementos arquitectónicos como frontones, tímpanos, lucarnas, antepechos, antetechos, arcos, balaustras, mamparas, aleros, pasamanos, gárgolas, barandas, celosías, etc. como respuesta a soluciones constructivas reales. No se permiten detalles que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Frontones: Si hay frontón no hay aleros que sobrepasen el frontón hacia la calle.

Todos los elementos y detalles arquitectónicos deben ser contemplados en el diseño de la composición general de la fachada.

4.4. Ornamentos

Los ornamentos de un MH o ICH que deban ser reparados o restituidos deberán realizarse de forma que su imagen sea idéntica a la original.

5. MATERIALIDAD

Las reparaciones de un MH o ICH se realizarán con la materialidad y las técnicas constructivas originales.

En un MH o ICH se aceptarán modificaciones de la materialidad original, sólo en aquellas situaciones que se demuestren motivos de seguridad. El cambio de materialidad debe mantener la morfología, texturas e imagen original de la edificación.

En obras nuevas y/o para modificación de la materialidad original (según párrafo anterior) no está permitido el uso de materiales de terminación brillante en las superficies de fachadas salvo para los elementos del vano (puertas y ventanas). No está permitido el uso de vidrio espejo y ahumado.

No está permitido el uso de materiales de imitación para tratamientos de terminación de fachadas, cubiertas, muros laterales, cierros, detalles y ornamentos tales como: tejas plásticas, linóleos, imitaciones de madera, imitación de martelinado e imitación de piedra.

No está permitido el uso de fibrocemento, planchas de madera contrachapada, planchas de madera aglomerada y planchas de yeso-cartón como elementos de terminación de fachada.

Los azulejos y cerámicas serán permitidos sólo para ornamentos o detalles sin llegar a constituir la expresión principal de cualquier orden de la fachada.

Para el marco de ventanas y puertas queda excluido el uso de aluminio color natural. Queda excluido el vidrio espejo y vidrio ahumado.

La materialidad de la cubierta de un inmueble deberá ser igual para cada uno de los volúmenes de un mismo inmueble.

En la cubierta no se admitirán metales reflectantes ni materiales de imitación como tejas de plástico. Sólo se admitirá el vidrio como material reflectante en la cubierta de las lucarnas y ventanas de techo.

Para las cubiertas se deberá respetar la paleta de color especificada para este Plano de Detalle.

6. COLOR Y TEXTURA

6.1. COLOR

Los inmuebles MH o ICH y las nuevas construcciones deberán ser pintados mediante un color base que constituya el plano de fondo de la fachada; los resaltes, estucos, zócalos y tratamientos ornamentales de la fachada, deberán tratarse con otro color complementario; quedando excluido el tratamiento monocromo de la fachada.

Para todas las edificaciones queda excluida la terminación brillante en las pinturas, no pudiendo utilizarse esmaltes u óleos como material de terminación en los muros. Se exceptúa la pintura anti grafiti de terminación semi-brillo, que sí está permitida.

En el caso de fachadas de un MH o ICH cuyo color provenga de la terminación natural de los materiales tales como piedra, hormigón y madera, éstos deberán mantenerse sin pinturas. No está permitido el uso de ladrillo a la vista como terminación de muro.

Para el caso de obras nuevas, el tratamiento cromático de los inmuebles dependerá de la composición estilística de la fachada, basándose en los principios de orden para la aplicación de color estipulados anteriormente.

No se permitirán fachadas monocromas debiendo incorporar al menos dos colores, uno como color de fondo y otro(s) en detalles u ornamentos.

Los zócalos² revestidos en piedra, se consideran como un color en sí mismos (color natural).

Cada una de las partes que constituye la composición de la fachada como muro, zócalo, orden superior, detalles, ornamentos, etc. debe presentar un color unitario. El cambio de color en una de estas partes sólo puede darse mediante la división del elemento a través de un detalle como cornisa, pilastra, marco, vano, cantería, etc.

Los conjuntos habitacionales y poblaciones existentes, deberán acordar una gama unitaria de colores para el tratamiento de sus fachadas.

Los colores permitidos son los siguientes:

Techumbre

- Color Rojo Colonial



Orden superior

- Color Rosa



- Color Gris



² Se regula en punto 3.3

- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



- Color Café



- Color Rojo Colonial

Orden intermedio o muros



- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



Ornamentos

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden inferior o zócalo

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales

- Negro, Verde y Café



Pauta según Patrón de Colores Internacional – “Pantone Color Formula Guide”

6.2. TEXTURA

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus texturas originales. Como parte de sus características, no se podrán eliminar o sustituir.

En las obras nuevas se permite el uso de texturas lisas en los muros y lisas o rugosas en zócalos. Quedan prohibidos los estucos que imitan texturas naturales (martelinados, símil piedra, ladrillo, etc.).

No está permitido el uso de texturas de albañilería a la vista.



Septiembre 2023.



**MEMORIA
Y
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS**

**PLANO DE DETALLE
PLAZA DE ARMAS
CENTRO HISTÓRICO LA SERENA**

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA

INDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA	3
1. DESCRIPCIÓN GENERAL	3
2. LÍMITES	3
2.1. POLÍGONO DE LÍMITES.....	4
2.2. TABLA DE PUNTOS	4
3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS	7
3.1. LISTADO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS	7
3.2. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	7
3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE....	7
4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	10
4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.....	10
4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	12
DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS	14
1. VOLUMETRÍA	14
2. TECHUMBRE	14
3. COMPOSICIÓN DE FACHADA	15
3.1 Fachadas de MH o ICH.....	15
3.2 Órdenes Horizontales	15
3.3 Zócalos	15
3.4 Proporción lleno vacío	16
3.5 Órdenes Verticales.....	16
3.6 Vanos	16
3.6.1 Vanos en MH e ICH	16
3.6.2 Vanos de obras nuevas	17
4. ELEMENTOS	17
4.1 Cuerpos salientes.....	17
4.2 Cubiertas.....	18
4.3 Detalles y elementos arquitectónicos	18
4.4 Ornamentos.....	19
5. MATERIALIDAD	19
6. COLOR Y TEXTURA	20
6.1 COLOR.....	20
- Techumbre	21
- Orden superior	21
- Orden intermedio o muros	21
- Ornamentos	21
- Orden inferior o zócalo.....	22
- Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales.....	22
6.2 TEXTURA	22

MEMORIA

1. DESCRIPCIÓN GENERAL

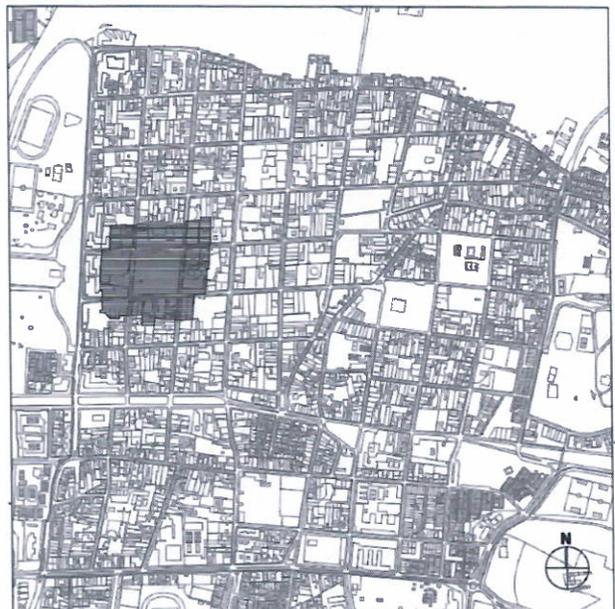
Este sector comprende los predios que enfrentan la Plaza de Armas.

Situada a la extremidad poniente del casco histórico, no fue trazada en el punto céntrico del damero de la ciudad. Desde la refundación de la ciudad en el año 1549, el lugar ha evolucionado en numerosas modificaciones y funciones, ya que durante la época colonial la vida de la ciudad y su comercio tuvieron como sitio predilecto este lugar, sirviendo de mercado al aire libre. De ser un gran mercado libre, con un jardín en su centro, pasa a ser, a finales del siglo XIX, un paseo arbolado, atendiendo a innovaciones imperantes en la época, como son las avenidas y bulevares. Posteriormente, en el año 1950, el Plan Serena le aporta innovaciones en su trazado, jardines y mobiliario, instalándose en esa fecha la fuente central – obra del escultor nacional y Premio Nacional de Arte Samuel Román – y la pérgola en el costado sur oeste para las bandas de música. Esta singular pieza arquitectónica fue donada a la comunidad serenense por la Colonia Sirio Libanesa. Rodean a la Plaza, la Iglesia Catedral y el Arzobispado, la Intendencia y los Tribunales de Justicia, el Museo Histórico Gabriel González Videla, cine, banco y los servicios públicos, conformando un sólido espacio de encuentro e intercambio. El retraso en la línea de edificación de la Intendencia amplía la percepción del espacio de la plaza, así como en la fachada poniente enfrenta a la plazoleta Gabriel González Videla.

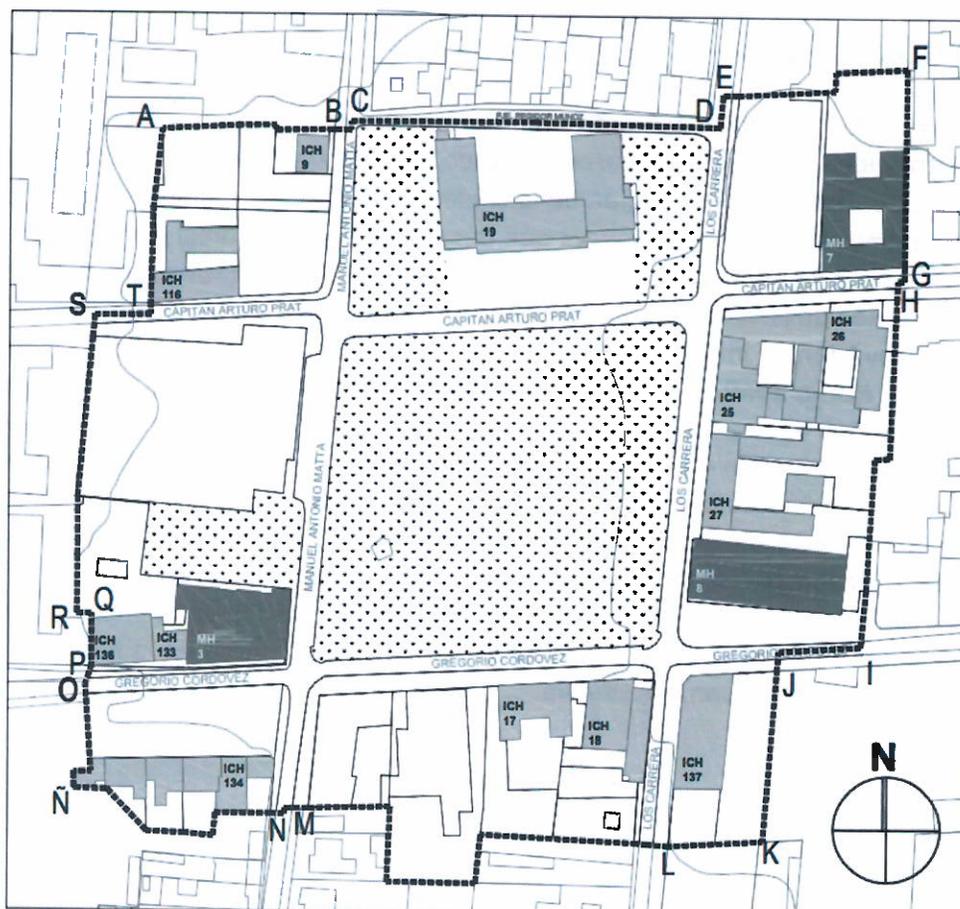
2. LÍMITES

El criterio para establecer los límites es el área de influencia de la Plaza de Armas, considerando media manzana desde su borde. Todo dentro del polígono declarado Zona Típica o Pintoresca según Decreto N°499 de fecha 12.02.1981 y Decreto N°168 de fecha 01.08.2017.

Zona Típica de La Serena



2.1. POLÍGONO DE LÍMITES



Nota: Se excluyen del polígono los Bienes de Uso Público destinados a Vialidad.

2.2. TABLA DE PUNTOS

Punto	Coordenadas	Descripción Punto	Tramo	Descripción tramo
A	282446 6689986	Vértice nor-poniente (fondo de predio) del deslinde predial del ICH 116.	A-B	Línea de deslinde predial que une los puntos A y B, considerando los deslindes prediales norte de los ICH 116 y 9.
B	282510 6689984	Intersección de eje de calle Matta con proyección de los deslindes norte de los predios ICH 116 e ICH 9.	B-C	Eje de calle Matta que une los puntos B y C.
C	282510 6689989	Intersección de eje de calle Matta con eje de Pje. Regidor Muñoz.	C-D	Eje de pje. Regidor Muñoz, que une los puntos C y D.

D	282641	6689986	Intersección de eje de Pje. Regidor Muñoz con eje de calle Los Carrera.	D-E	Eje de calle Los Carrera que une los puntos D y E.
E	282642	6699997	Intersección de eje de calle Los Carrera con proyección del deslinde norte del primer predio esquina nor-oriental de calles Los Carrera con Prat.	E-F	Línea de deslindes prediales que unen los puntos E y F, considerando el deslinde norte del predio esquina nor-oriental de calles Los Carrera con Prat y el deslinde norte del predio MH 7.
F	282708	6690008	Vértice nor-oriental (fondo del predio) de deslinde predial del MH 7.	F-G	Línea de deslinde predial que unen los puntos F y G, considerando el deslinde oriental del MH 7.
G	282706	6689935	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde oriental del MH 7.	G-H	Eje de calle Prat que une los puntos G y H.
H	282702	6689935	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde oriental del ICH 26.	H-I	Línea de deslindes prediales que unen los puntos H y I, considerando los deslindes orientales de los predios ICH 26, ICH 27 y MH 8.
I	282692	6689804	Intersección del eje de calle Cordovez con proyección de los deslindes prediales orientales de los predios ICH 26, ICH 27 y MH 8.	I-J	Eje de calle Cordovez que une los puntos I y J.
J	282665	6689803	Intersección de eje de calle Cordovez con deslinde oriental del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle Los Carrera.	J-K	Línea de deslinde predial que une los puntos J y K, considerando el deslinde oriental del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle Los Carrera.
K	282659	6689738	Vértice sur-oriental (fondo de predio) del deslinde predial del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle Los Carrera.	K-L	Línea de deslindes prediales que unen los puntos K y L, considerando los deslindes sur del segundo predio que enfrenta a calle Cordovez de poniente a oriente, paralelo a calle Los Carrera, y del segundo predio colindante ICH 137 (de sur a norte), hacia calle Los Carrera, paralelo a calle Cordovez.
L	282624	6689735	Vértice sur-poniente de deslinde predial del predio colindante sur al ICH 137, hacia calle Los Carrera paralelo a calle Cordovez.	L-M	Línea de deslindes prediales que unen los puntos L y M, considerando la proyección del deslinde sur del tercer predio, (de norte a sur) que enfrenta a calle Los Carrera por vereda poniente, paralelo a calle Cordovez, pasando por el deslinde sur de los predios de primera línea que enfrentan a calle Cordovez.
M	282489	6689748	Intersección de eje de calle Matta		Eje de calle Matta que une los

			con proyección del deslinde sur del primer predio esquina sur-oriente de calles Matta con Cordovez.	M-N	puntos M y N.
N	282488	6689745	Intersección de eje de calle Matta con proyección del deslinde sur del ICH 134.	N-Ñ	Línea de deslindes prediales que unen los puntos N y Ñ, considerando los deslindes sur del ICH 134.
Ñ	282415	6689754	Vértice sur-poniente del deslinde predial del predio ICH 134.	Ñ-O	Línea de deslindes prediales que unen los puntos Ñ y O, considerando el deslinde poniente del ICH 134, pasando por el deslinde poniente de la plaza Santo Domingo, proyectado al eje de calle Cordovez.
O	282419	6689789	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde poniente de la Plaza Santo Domingo.	O-P	Eje de calle Prat que une los puntos O y P.
P	282421	6689795	Vértice sur-poniente del predio del ICH 136.	P-Q	Línea de deslindes prediales que une los puntos P y Q, considerando el deslinde poniente del ICH 136, al vértice nor-oriente de la edificación adyacente.
Q	282421	6689812	Vértice nor-oriente de la edificación adyacente al predio del ICH 136.	Q-R	Línea de la edificación poniente al ICH 136, de 5.20 mts. aprox, hasta proyección del deslinde sur del primer predio esquina sur-poniente de las calles Prat con Matta.
R	282416	6689812	Punto en línea de la edificación norte del inmueble adyacente al ICH 136, tomado a 5.20 mts. aprox, desde su vértice nor-oriente, hacia el poniente.	R-S	Línea de proyección que une los puntos R y S, con deslinde sur del primer predio esquina sur-poniente de las calles Prat con Matta.
S	282423	6689919	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde sur del primer predio esquina sur-poniente de las calles Prat con Matta.	S-T	Eje de calle Prat que une los puntos S y T.
T	282440	6689920	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde sur del ICH 116.	T-A	Línea de deslindes prediales que une los puntos T y A, considerando el deslinde sur del ICH 116.

3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

El área protegida está conformada por diversos edificios, públicos y privados, que presentan características arquitectónicas únicas, y una imagen morfológica y volumétrica común. Destacándose algunos edificios que son parte del Plan Serena, con su identidad y espacialidad, como también inmuebles que cuentan parte de la historia, los cuales poseen sus propias protecciones.

3.1. LISTADO DE MONUMENTOS HISTÓRICOS

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN	Decreto
MH_03	Casa González Videla	Manuel Antonio Matta N° 489 al 495	DS 499 12.02.1981
MH_07	Casa Piñera	Arturo Prat N° 430 al 460	DS 499 12.02.1981
MH_08	Catedral de La Serena	Los Carrera esquina Gregorio Cordovez s/n	DS 499 12.02.1981

3.2. LISTADO DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Nº	NOMBRE	UBICACIÓN
ICH_09	Casa Anastassiou	Manuel Antonio Matta N° 371
ICH_17	Banco Santander	Gregorio Cordovez N° 351
ICH_18	Ex - Cine Centenario y edificio Radio San Bartolomé	Gregorio Cordovez N° 391
ICH_19	Intendencia	Arturo Prat N° 350
ICH_25	Tribunales de Justicia	Los Carrera N° 420
ICH_26	Municipalidad	Arturo Prat N° 451
ICH_27	Arzobispado	Los Carrera N° 450
ICH_116	Edificio dos Pisos, Art Decó	Arturo Prat N° 260
ICH_133	Corporación de Fomento de la Producción	Gregorio Cordovez N° 260
ICH_134	Viviendas Santo Domingo	Gregorio Cordovez esquina Matta
ICH_136	Edificio Viviendas	Gregorio Cordovez N° 250
ICH_137	Club Social	Gregorio Cordovez N° 405

3.3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE

Las zonificaciones y normativas que norman el Plano de Detalles Plaza de Armas del Plan Regulador Comunal vigente son las Zonas ZPT-1 y ZPT-5-B.

ZONA ZPT-1 Zona Centro

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel,
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, carnicerías y similares; discotecas, cabaret, quintas de recreo; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos, distribución mayorista. Terminales y depósitos de locomoción colectiva, carnicerías, ferias persas.
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Estadios, centros deportivos, multicanchas; medialunas, golf; piscinas, saunas, baños turcos.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos.	Hospitales, clínicas, postas, centros de rehabilitación física y mental y demás establecimientos semejantes; cementerio, crematorio.
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles y centros de detención.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Taller mecánico playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO			Según OGUC
ÁREA VERDE			Según OGUC

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	800m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	3
Sistema de agrupamiento	Continuo
Altura máxima de edificación	14m y 4 pisos
Densidad bruta máxima	1.200 hab/ha
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 50cm
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm

ZONA ZPT-5 Zona Entorno Iglesias

USOS DE SUELO		PERMITIDOS	PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES	
	Vivienda	Vivienda.	
	Hospedaje	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Motel, camping.
	Hogares de acogida	De todo tipo	
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES	
	Científico	Todas las actividades.	
	Comercio	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Centros comerciales, grandes tiendas; supermercados; mercados; estaciones o centros de servicio automotor, venta de automóviles, venta de maquinarias, venta de materiales de construcción, distribución mayorista; discotecas, cabaret, quintas de recreo; fuentes de soda, carnicerías; venta minorista de combustibles líquidos y sólidos
	Culto y Cultura	Todas las actividades.	
	Deportes		Todas las actividades.
	Educación	Todas las actividades.	
	Esparcimiento		Todas las actividades.
	Salud		Todas las actividades.
	Seguridad		Todas las actividades.
	Servicios	Todos, excepto los señalados como prohibidos	playas de estacionamiento;
	Social	Todas las actividades.	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			De todo tipo.
INFRAESTRUCTURA			De todo tipo.
ESPACIO PÚBLICO		Según OGUC	
AREA VERDE		Según OGUC	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		
Superficie de subdivisión predial mínima	400m ²	
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	
Coefficiente de constructibilidad	3,2	
Sistema de agrupamiento	Continuo	
Altura máxima de edificación	Subzona ZPT-5-A	9m
	Subzona ZPT-5-B	10m
	Subzona ZPT-5-C	7m
	Subzona ZPT-5-D	7m
	Subzona ZPT-5-E	9m
	Subzona ZPT-5-F	7m
Densidad bruta máxima	500 hab/ha	
Ochavos	Se exigen solo para las nuevas edificaciones.	
Cuerpos salientes de la línea de edificación	Máximo 50cm	
Cuerpos salientes de la línea oficial	Máximo 50cm	

4. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

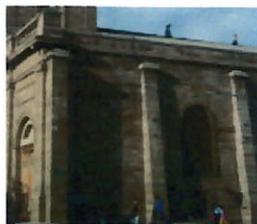
Los siguientes cuadros describen las características arquitectónicas y morfológicas consideradas de valor patrimonial que establecen las referencias para normar las intervenciones en edificios existentes o nuevas construcciones.

4.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

CARACTERIZACIÓN ARQUITECTÓNICA	
CUERPOS SALIENTES	Presencia de cuerpos salientes en detalles como balcones, marquesinas y frontones.
CUBIERTAS	Teja del período serenense en edificio de la Intendencia. Las cubiertas de las viviendas de Plaza Santo Domingo responden a las tipologías del período moderno o ecléctico, no son visibles y están cubiertas por antetechos rectos. Las demás cubiertas no son visibles desde el espacio público.
FRONTONES	Algunos inmuebles presentan sobretechos o frontones ornamentados.
TÍMPANOS	En algunos edificios como Arzobispado y Catedral.
LUCARNAS	No son visibles desde la calle.
ANTEPECHOS	Altura heterogénea en cada fachada y cada piso.
ZÓCALOS	Existentes en casi todos los inmuebles en alturas de entre ½ m a 1 m. puede estar dado por un cambio de materialidad, color, rugosidad del estuco o estar demarcado por alguna moldura. Hay de estuco o piedra.
CORREDORES	En Intendencia hacia la Plaza de Armas.
FACHADA: RITMOS, PROPORCIÓN DE VANOS, MANSARDAS, BUHARDILLAS, ZAGUANES.	Marcado ritmo horizontal dado por secuencia de ventanas, aleros, cornisas, balcones y alféizares. Varios edificios presentan una composición de fachada simple (Arzobispado, Catedral, Casa G. G. Videla, ICH 18, ICH 136, ICH 133, Casa Piñera). Otras son más complejas (Municipalidad y Tribunales, Intendencia, ICH 134, frontis de ICH 18, ICH 116) correspondientes a los períodos ecléctico, Plan Serena y modernista. La mayor parte de los edificios presenta simetrías totales en la fachada o parciales de algunas zonas (ICH 19, 36, 18, 136, 133, MH 3, ICH 27, Catedral, MH 7).
DETALLES: ARCOS, CENEFAS, BALAUSTRAS, COLUMNAS, MAMPARAS, ALEROS, MOLDURAS, GÁRGOLAS, ETC.	En edificios período Plan Serena: Balcones como cuerpos salientes, simples (racionalista, ICH 134, ICH 133, ICH 136, ICH 116) u ornamentados (neocolonial-ecléctico, Municipalidad, ICH 18, ICH 19). Hay columnatas, aleros rectos, molduras rectas no estriadas u ornamentadas (neocolonial). Aleros en Intendencia y Casa Piñera. Remate superior con cornisa o antetecho en el resto de los inmuebles.

<p>ORNAMENTOS: PILASTRAS, ROSETONES, CLAVES, ETC.</p>	<p>Pilastras, antetechos y antepechos decorados, moldura de zócalos y vanos. Portales decorados (Municipalidad, Catedral) en estilo neocolonial, ecléctico o neoclásico. Pináculos en antetecho de Municipalidad y Tribunales.</p>
--	--

Detalles de elementos arquitectónicos en MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalle).



MH 8

- PIEDRA NATURAL.



MH 8

- ORDEN CLÁSICO.
- VOLUMEN ACCESO.
- ZÓCALO.



MH 8

- ORDEN CLÁSICO.
- DETALLES Y
ORNAMENTOS:
RELOJ, CAPITELAS,
CLAVES.



MH 7

- PORTALES
ORNAMENTADOS DE
ORDEN CLÁSICO.



ICH 19

- DETALLES Y
ORNAMENTOS.



ICH 19

- PREDOMINIO DE LA
HORIZONTAL
- RITMOS
VERTICALES DE LOS
VANOS.
- ACCESO
VOLUMÉTRICO.



ICH 19

- ARCADA DE ACCESO.
- APERTURA HACIA LA
CALLE.



ICH 19

- FAROLAS
ORNAMENTALES.
- REVESTIMIENTO
DE PIEDRA.



ICH 25

- DETALLES Y ORNAMENTOS.
- BALCONES HISTORICISTAS



ICH 18

- DETALLES Y ORNAMENTOS HISTORICISTAS
- RITMO DE VANOS.



ICH 9

- MOTIVOS ECLÉCTICOS (ART NOUVEU).
- VANOS VERTICALES.



ICH 9

- DETALLES Y ORNAMENTOS,
- MOTIVOS ECLÉCTICOS



MH 3

- MOTIVOS ECLÉCTICOS (ART NOUVEU).
- VANOS VERTICALES.



MH 3

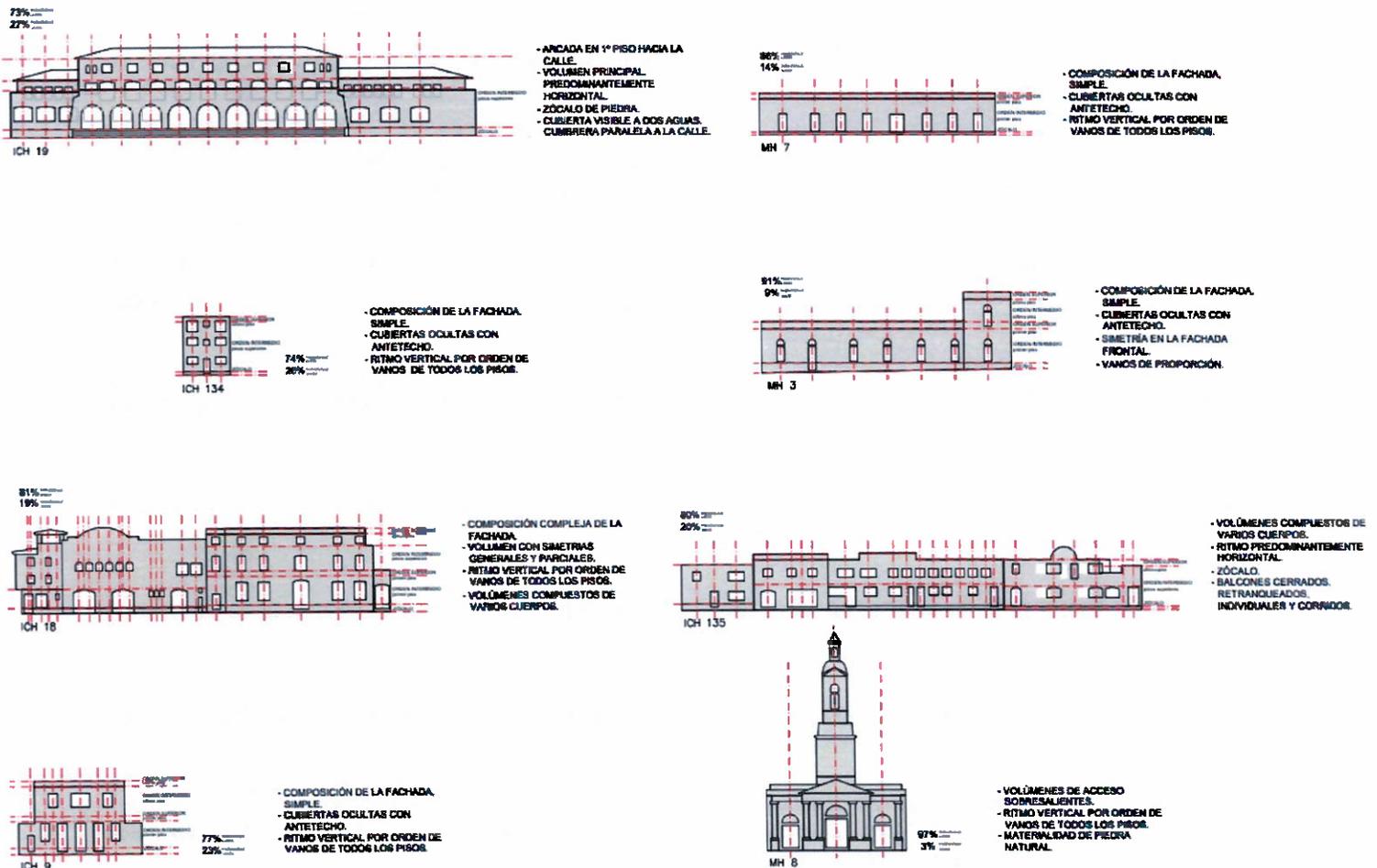
- DETALLES Y ORNAMENTOS.

4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	
VOLUMETRÍA	<p>Edificación sobre la línea oficial, en fachada continua o volumen de toda la manzana (Intendencia). Volumetría de altura relativamente constante de dos pisos. Sólo hay retranqueos horizontales y verticales en la Intendencia, ICH 134 e ICH 18. Fachadas compuestas con pequeños volúmenes menores como balones y portales (ICH 38, 134 y 27).</p> <p>Edificaciones compuestas por volúmenes de gran dimensión, en ocasiones del tamaño de todo el frente de manzana como la Intendencia, Municipalidad, Arzobispado, Catedral.</p> <p>Hay perforaciones aporricadas en primer piso (Intendencia). Torreón en Catedral.</p>
MATERIALIDAD	<p>Ladrillo de arcilla o adobe estucado, hormigón y yeso. Estructura de cubiertas en madera. Teja de arcilla o plancha metálica en cubierta. Vidrio en ventanas. Hay inmuebles en piedra (Catedral e Intendencia, 1° piso).</p>

COLORES	Colores claros en la fachada o rojizos u ocre, y colores rojizos en las molduras, cornisas, pilastras, marcos y detalles. Piedra natural. Hay inmuebles intervenidos con contraste fuerte de color (Municipalidad, Intendencia, ICH 18, ICH 116). Algunos inmuebles presentan el 1° piso de otro color marcando el orden horizontal (ICH 18, ICH 19). Sólo el edificio del Arzobispado presenta un color único (blanco).
TEXTURA	Lisa en los enlucidos sobre el ladrillo o adobe. Sobresalen alfeizares y pilastras de vanos en hormigón. Piedra natural.
CUBIERTA: PENDIENTES, FORMAS, CÚPULAS, LINTERNAS	Cubiertas a dos aguas de teja de arcilla o plancha metálica, pero sólo es visible la cubierta de la Intendencia. Cumbreras paralelas a la calle.
RETRANQUEOS	En sector de viviendas en Plaza Santo Domingo, ICH 18 e Intendencia.
ALTURA DE PISOS Y RELACIÓN ENTRE SI	3,5 a 5,5 m para primeros pisos y 3 m para los pisos superiores.

Descripción morfológica y arquitectónica de fachadas de MH e ICH (ver lámina 1 Plano de Detalles).



DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

1. VOLUMETRÍA

No se podrá transformar la volumetría de un MH e ICH, agregando elementos arquitectónicos o suprimiendo y modificando los elementos arquitectónicos originales.

Las nuevas construcciones colindantes a un MH o ICH en el *tramo de continuidad*¹ deben continuar la inclinación y posición de la cumbrera paralela a la calle de la techumbre del MH o ICH colindante, o bien, tener una techumbre plana, no visible desde la calle.

El plano de fachada debe ser vertical.

Están permitidos los retranqueos con una profundidad máxima de 1,2 m. en el último nivel.

2. TECHUMBRE

No se podrá transformar, agregar o suprimir elementos o diseños volumétricos originales en techumbres de un MH e ICH.

Las obras nuevas deberán presentar volúmenes con cumbreras paralelas a la calle, pudiendo contener cubiertas de cuerpos menores con cumbreras perpendiculares.

Las techumbres de cuerpos menores pueden tener un ancho máximo de 10 m. y un mínimo de 5 m. en su base. La techumbre menor o la suma de ellas no deberá superar el 30% del ancho del plano de fachada.

De haber más de una techumbre menor, estas no podrán estar juntas debiendo contemplar una separación entre ellas de al menos 1,5 veces el ancho de su fachada.

Las techumbres del cuerpo principal o las techumbres de cuerpos menores deberán tener una pendiente de entre 0° a 35° máximo, o planas.

En caso de haber más de una techumbre menor visible desde la calle, estas deben tener la misma pendiente.

El plano de fachada de los cuerpos que conforman las techumbres menores, debe mantener el

¹ *Tramo de continuidad: se refiere a aquella porción del edificio colindante a MH o ICH que mantiene la altura de fachada del MH o ICH en un ancho mínimo igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante en una profundidad mínima igual a 2/3 de la altura del MH o ICH colindante.*

mismo plano de fachada del volumen principal.

Todas las instalaciones mecánicas superiores dispuestas sobre la cubierta, deberán considerar un diseño y una localización adecuada a la composición de la fachada del proyecto general.

3. COMPOSICIÓN DE FACHADA

3.1 Fachadas de MH o ICH

Deberán mantener las características arquitectónicas originales de la edificación, preservando obligatoriamente todos los elementos de fachada, formales y ornamentales tales como órdenes, vanos, detalles, ornamentos y todos aquellos elementos propios y particulares que le otorgan calidad singular a la imagen de la edificación.

3.2 Órdenes Horizontales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes horizontales originales, sin alterar sus características originales.

Todas las fachadas nuevas deben presentar obligatoriamente los siguientes elementos horizontales: zócalo, orden intermedio del 1º piso, orden superior del 1º piso, orden intermedio de los pisos superiores y orden superior del último piso (coronamiento).

Las edificaciones colindantes a un MH o ICH, deberán continuar los niveles de zócalo, orden superior del 1º piso y orden superior del último piso, al menos en el *tramo de continuidad*.

La altura del 1º piso no podrá ser inferior a 3,5 m. ni superior a 5,5 m.

Los vanos de un mismo piso deben presentar como máximo dos niveles de dintel y/o dos niveles de alfeizar.

3.3 Zócalos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar los zócalos originales, en cualquiera de sus tipologías (basamento de la edificación o franja de revestimiento inferior de la fachada principal), sin alterar sus características originales.

En el caso de obra nueva, el zócalo es obligatorio y deberá tener una altura de entre 35 y 140 cm. Se debe mantener un mismo nivel de zócalo en todo el plano de fachada.

Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido.

En caso de edificaciones adyacentes a un MH o ICH, se deberá continuar el nivel de zócalo del MH o ICH adyacente. En caso de quedar entre dos MH o ICH, se optará por uno de los dos niveles de zócalo. Cuando la pendiente de la calle sea muy pronunciada, se permiten variaciones en el nivel del zócalo con el fin de mantenerse en el rango de alturas permitido (entre 35 y 140 cm).

Todos los zócalos deberán realizarse mediante una expresión de color o textura. Además, deberán expresarse en volumen de al menos 3 cm., ya sea de profundidad o cantería.

Los inmuebles existentes que posean zócalo de piedra mayor a 140cm de altura, hasta 1 piso inclusive, deben mantenerse inalterables.

3.4 Proporción lleno vacío

Los MH o ICH, deberán mantener sus proporciones de lleno y vacío originales de sus fachadas.

Para las obras nuevas la proporción lleno/vacío en los pisos superiores al primer piso, será de entre 73(lleno)/27(vacío)% a 90(lleno)/10(vacío)%. Esta misma proporción se aplica también a los ochavos. En el primer piso la proporción de lleno/vacío podrá invertirse.

3.5 Órdenes Verticales

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus órdenes verticales originales en sus fachadas, sin alterar sus características originales.

Todas las nuevas construcciones deberán presentar una composición de fachada con órdenes verticales claros.

En la composición general de los vanos de la fachada, debe ser evidente la lectura de ejes verticales en todos y cada uno de los pisos. Los detalles u ornamentos deben circunscribirse al ritmo vertical de la composición general de la fachada.

3.6 Vanos

3.6.1 Vanos en MH e ICH

Se mantendrán y preservarán los vanos originales (accesos, puertas, portones y ventanas). No se podrá modificar la proporción lleno/vacío ni la medida de los vanos actuales (ampliación o reducción), excepto con fines de recuperación de la fachada original.

Excepcionalmente, y por razones justificadas, podrá autorizarse la ampliación o apertura de nuevos vanos en ICH en fachadas o cubiertas, cuando se justifique una mejora en las condiciones de habitabilidad interior o permita el uso de nuevos espacios. En estos casos las proporciones,

tratamiento y materialidad de los nuevos vanos, deberá ser acorde con la composición de la fachada existente.

En los MH o ICH no se podrá modificar ni eliminar el zaguán como elemento de articulación entre el espacio público y privado, manteniendo sus características originales de proporción, medida, materialidad y elementos de ornamentación y funcionales asociados.

En los vanos existentes en un MH e ICH, no se podrá agregar marquesinas, aleros u otros elementos fuera de la línea de edificación que altere la lectura compositiva de la fachada original.

En el caso de cambio de ventanas en un MH o ICH por sistemas con mayor eficiencia energética y aislación acústica, debe conservarse la modulación general del palillaje original. El ancho mínimo del marco de ventanas será de 6 cm. y 2 cm. para el palillaje.

En el caso de intervenciones en un MH o ICH se preservarán los forjados y elementos metálicos originales de los MH o ICH de los vanos tales como rejas de protección, quincallería, ornamentación metálica de puertas, portones y ventanas.

Se prohíbe el cierre de vanos, aunque mantenga su expresión arquitectónica exterior.

3.6.2 Vanos de obras nuevas

Todos los vanos deben obedecer a situaciones constructivas y funcionales reales, no está permitido realizar vanos falsos (cerrados o ciegos) para cumplir con la composición de la fachada.

Los vanos de las puertas principales de acceso a los inmuebles deberán constituirse con una altura mínima de 3 m.

La ubicación de la ventana dentro del vano deberá estar retraída del plano de fachada en un mínimo de 15 cm. Lo mismo debe aplicarse para la ubicación de todos los elementos de la puerta.

La forma superior del vano (dintel) puede ser recta o en curva.

El intervalo de vanos no deberá superar los 4,5 m. entre el borde de un vano y otro.

La proporción ancho-alto de los vanos se realizará en el rango 1, 2:1 a 1:3.

4. ELEMENTOS

4.1 Cuerpos salientes

En un MH o ICH no podrán transformarse los balcones existentes en espacios interiores mediante

su cierre. En caso de reparación o reintegración, éstas se harán de acuerdo a las características del elemento original, respetando materialidades y técnicas constructivas originales.

En obras nuevas las marquesinas, aleros, ménsulas, cornisas y voladizos deben respetar los ritmos horizontales y verticales de la fachada. No se permiten cuerpos salientes que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Se permiten aleros sólo como expresión de continuidad de la cubierta, con una saliente máxima de 50 cm.

4.2 Cubiertas

No está permitido el cambio de materialidad de las cubiertas de tejas de los MH o ICH, salvo por razones de seguridad debidamente comprobadas y autorizadas por los organismos competentes. Si está permitido remover parte de la cubierta para alojar una lucarna o ventana de techo, siempre y cuando la ubicación de estos elementos quede inscrita dentro de los órdenes verticales y la composición general de la fachada.

Tanto para reparaciones como para obras nuevas, todas las cubiertas de un mismo inmueble deberán mantener una materialidad y colorido homogéneo.

La materialidad y color para las cubiertas están establecidas en los respectivos puntos de estas disposiciones.

4.3 Detalles y elementos arquitectónicos

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus detalles y elementos característicos de su edificación y fachadas, como parte de sus características originales, no se podrán eliminar o sustituir.

En obras nuevas el orden superior del último piso (coronamiento) deberá expresarse volumétricamente ya sea mediante un alero de entre 15 a 50 cm., un frontón, un antetecho o una cornisa que sobresalga al menos 5 cm. respecto del plano de fachada. La altura mínima de este elemento será de 25 cm.

Los aleros cuando sobresalgan más de 20 cm. deberán dejar el tapacán y los canes a la vista. Si son aleros menores a 20 cm. pueden tener remate de cornisa.

El orden superior deberá presentar diferente material o color respecto del resto de la fachada, al menos en un elemento de resalte.

Se permiten detalles y elementos arquitectónicos como frontones, tímpanos, lucarnas,

antepechos, antetechos, arcos, balaustras, mamparas, aleros, pasamanos, gárgolas, barandas, celosías, etc. como respuesta a soluciones constructivas reales. No se permiten detalles que constituyan falsos elementos arquitectónicos.

Frontones: Si hay frontón no hay aleros que sobrepasen el frontón hacia la calle.

Todos los elementos y detalles arquitectónicos deben ser contemplados en el diseño de la composición general de la fachada.

4.4 Ornamentos

Los ornamentos de un MH o ICH que deban ser reparados o restituidos deberán realizarse de forma que su imagen sea idéntica a la original.

5. MATERIALIDAD

Las reparaciones de un MH o ICH se realizarán con la materialidad y las técnicas constructivas originales.

En un MH o ICH se aceptarán modificaciones de la materialidad original, sólo en aquellas situaciones que se demuestren motivos de seguridad. El cambio de materialidad debe mantener la morfología, texturas e imagen original de la edificación.

En obras nuevas y/o para modificación de la materialidad original (según párrafo anterior) no está permitido el uso de materiales de terminación brillante en las superficies de fachadas salvo para los elementos del vano (puertas y ventanas). No está permitido el uso de vidrio espejo y ahumado.

No está permitido el uso de materiales de imitación para tratamientos de terminación de fachadas, cubiertas, muros laterales, cierros, detalles y ornamentos tales como: tejas plásticas, linóleos, imitaciones de madera, imitación de martelinado e imitación de piedra.

No está permitido el uso de fibrocemento, planchas de madera contrachapada, planchas de madera aglomerada y planchas de yeso-cartón como elementos de terminación de fachada.

Los azulejos y cerámicas serán permitidos sólo para ornamentos o detalles sin llegar a constituir la expresión principal de cualquier orden de la fachada.

Para el marco de ventanas y puertas queda excluido el uso de aluminio color natural. Queda excluido el vidrio espejo y vidrio ahumado.

La materialidad de la cubierta de un inmueble deberá ser igual para cada uno de los volúmenes de un mismo inmueble.

En la cubierta no se admitirán metales reflectantes ni materiales de imitación como tejas de plástico. Sólo se admitirá el vidrio como material reflectante en la cubierta de las lucarnas y ventanas de techo.

Para las cubiertas se deberá respetar la paleta de color especificada para este Plano de Detalle.

6. COLOR Y TEXTURA

6.1 COLOR

Los inmuebles MH o ICH y las nuevas construcciones deberán ser pintados mediante un color-base que constituya el plano de fondo de la fachada; los resaltes, estucos, zócalos y tratamientos ornamentales de la fachada, deberán tratarse con otro color complementario; quedando excluido el tratamiento monocromo de la fachada.

Para todas las edificaciones queda excluida la terminación brillante en las pinturas, no pudiendo utilizarse esmaltes u óleos como material de terminación en los muros. Se exceptúa la pintura anti grafiti de terminación semi-brillo, que sí está permitida.

En el caso de fachadas de un MH o ICH cuyo color provenga de la terminación natural de los materiales tales como piedra, hormigón y madera, éstos deberán mantenerse sin pinturas. No está permitido el uso de ladrillo a la vista como terminación de muro.

Para el caso de obras nuevas, el tratamiento cromático de los inmuebles dependerá de la composición estilística de la fachada, basándose en los principios de orden para la aplicación de color estipulados anteriormente.

No se permitirán fachadas monocromas debiendo incorporar al menos dos colores, uno como color de fondo y otro(s) en detalles u ornamentos.

Los zócalos² revestidos en piedra, se consideran como un color en sí mismos (color natural).

Cada una de las partes que constituye la composición de la fachada como muro, zócalo, orden superior, detalles, ornamentos, etc. debe presentar un color unitario. El cambio de color en una de estas partes sólo puede darse mediante la división del elemento a través de un detalle como cornisa, pilastra, marco, vano, cantería, etc.

Los conjuntos habitacionales y poblaciones existentes, deberán acordar una gama unitaria de colores para el tratamiento de sus fachadas.

² Se regula en punto 3.3

Los colores permitidos son los siguientes:

Techumbre

- Color Rojo Colonial



Orden superior

- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden intermedio o muros

- Color Rosa



- Color Gris



- Color Crema



- Color Ocre



- Color Blanco Invierno



Ornamentos

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Orden inferior o zócalo

- Color Café



- Color Rojo Colonial



Rejas, Quincallerías, Protecciones, Forjados y Metales

- Negro, Verde y Café



Pauta según Patrón de Colores Internacional – “Pantone Color Formula Guide”

6.2 TEXTURA

Los MH o ICH, deberán mantener y conservar sus texturas originales. Como parte de sus características, no se podrán eliminar o sustituir.

En obras nuevas se permite el uso de texturas lisas en los muros y lisas o rugosas en zócalos. Quedan prohibidos los estucos que imitan texturas naturales (martelinados, símil piedra, ladrillo, etc.).

No está permitido el uso de texturas de albañilería a la vista.



Septiembre 2023.