



**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 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

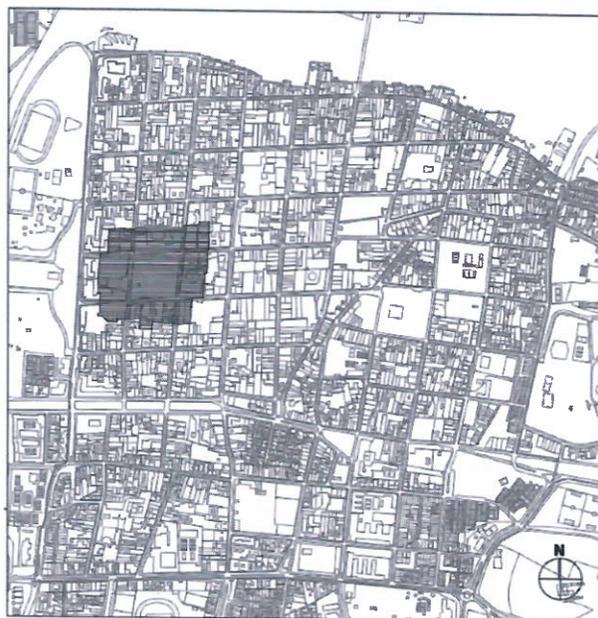
Este sector comprende los predios que enfrentan la Plaza de Armas.

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.

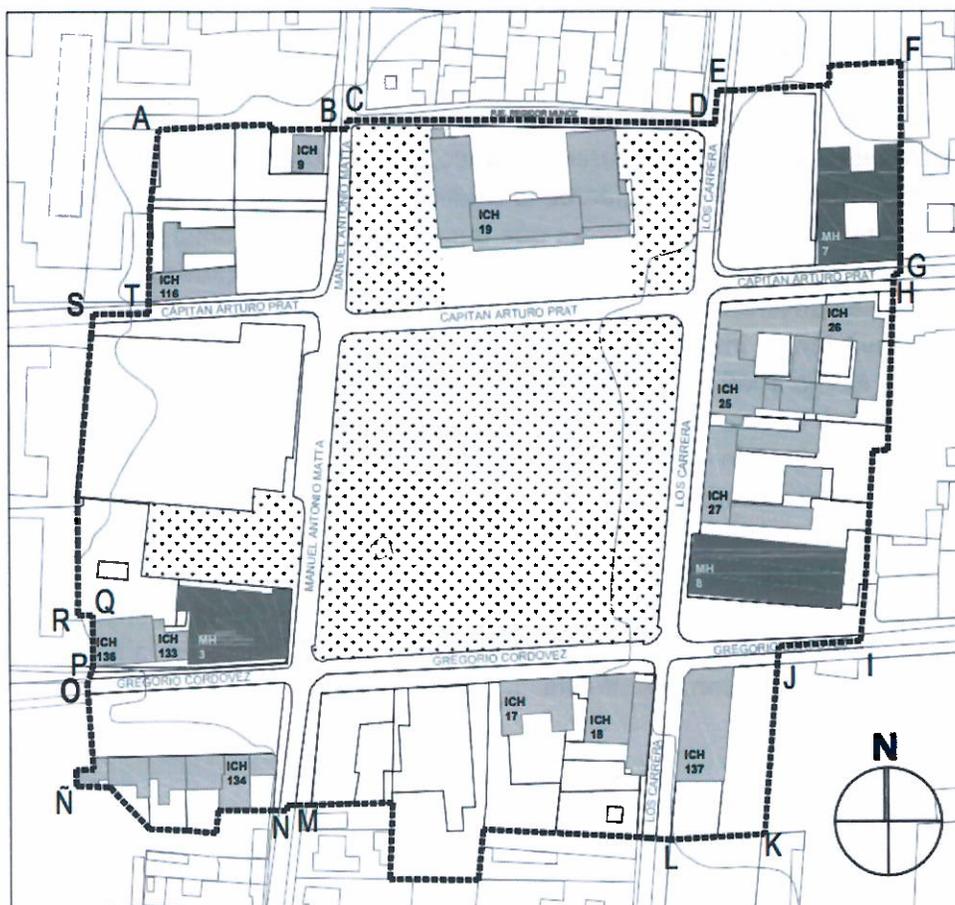
2. LÍMITES

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 oriente del MH 7.
G	282706	6689935	Intersección de eje de calle Prat con proyección del deslinde oriente 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 oriente 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 oriente 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 oriente 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-oriental 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-oriental de la edificación adyacente.
Q	282421	6689812	Vértice nor-oriental 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-oriental, 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	
ÁREA 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

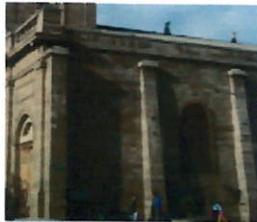
Los siguientes cuadros describen las características arquitectónicas y morfológicas consideradas de valor patrimonial que establecen las referencias para normar las intervenciones en edificios existentes o nuevas construcciones.

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.



- DETALLES Y ORNAMENTOS.
- BALCONES HISTORICISTAS.

ICH 25



- DETALLES Y ORNAMENTOS HISTORICISTAS
- RITMO DE VANOS.

ICH 18



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

ICH 9



- DETALLES Y ORNAMENTOS,
MOTIVOS ECLÉCTICOS

ICH 9



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

MH 3



- DETALLES Y ORNAMENTOS.

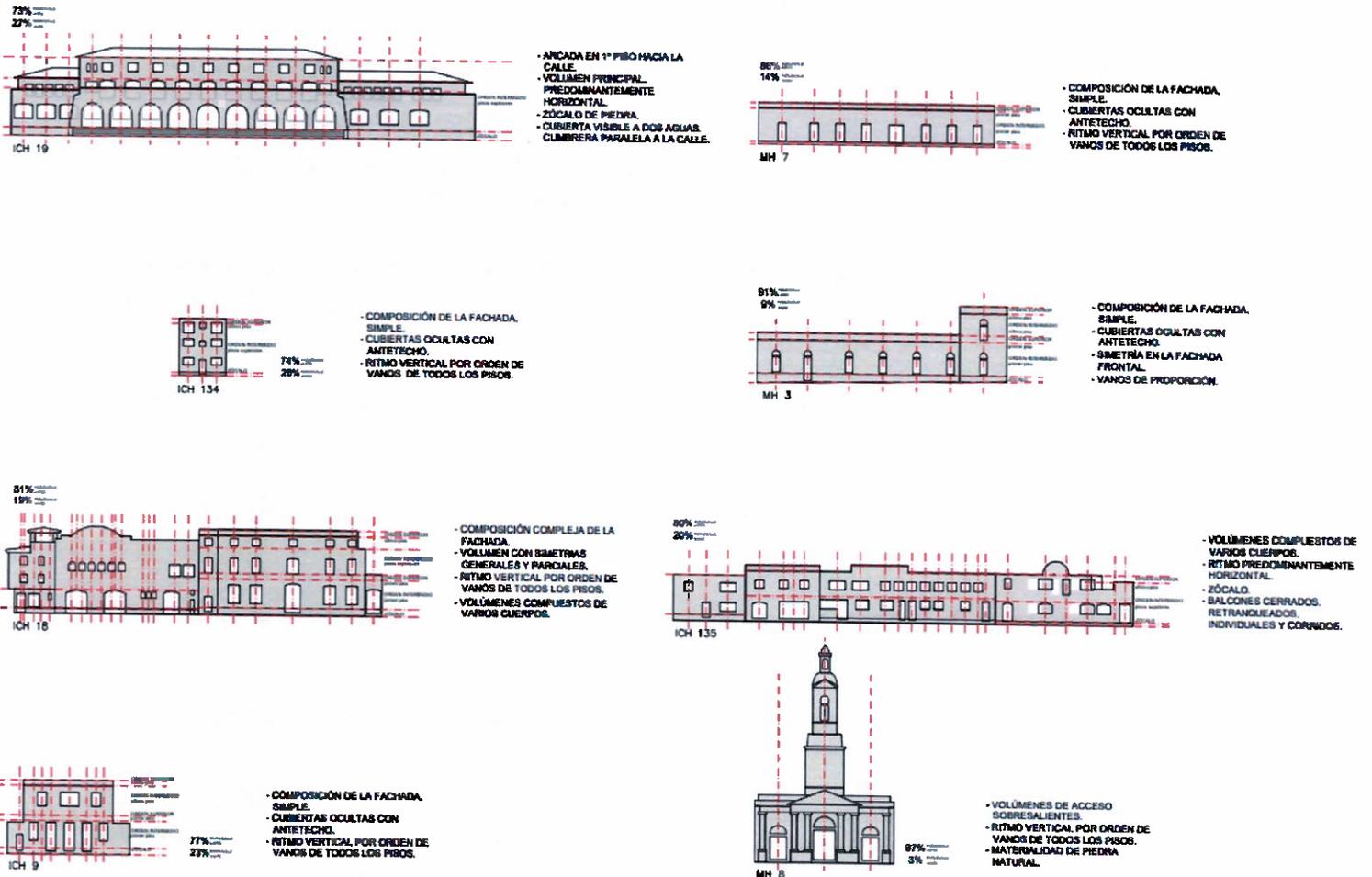
MH 3

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 balcones 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, 1º 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. Cumbreñas 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:

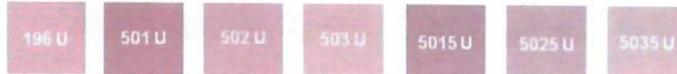
Techumbre

- 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.