



**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

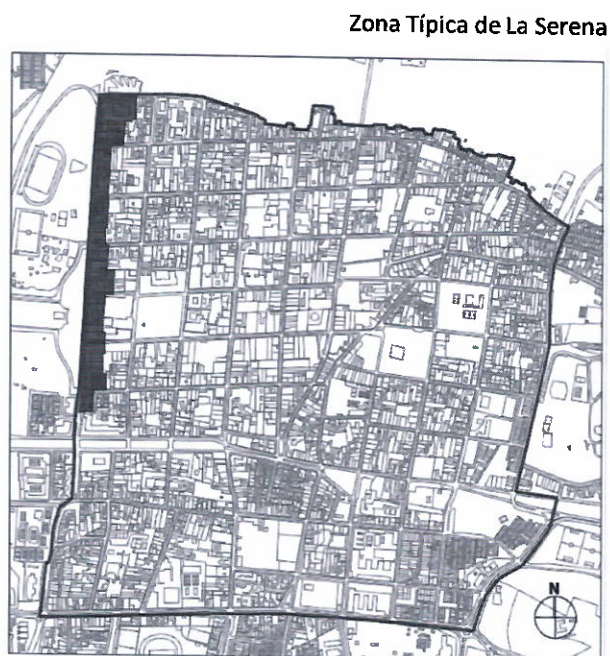
1. DESCRIPCIÓN GENERAL

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”.

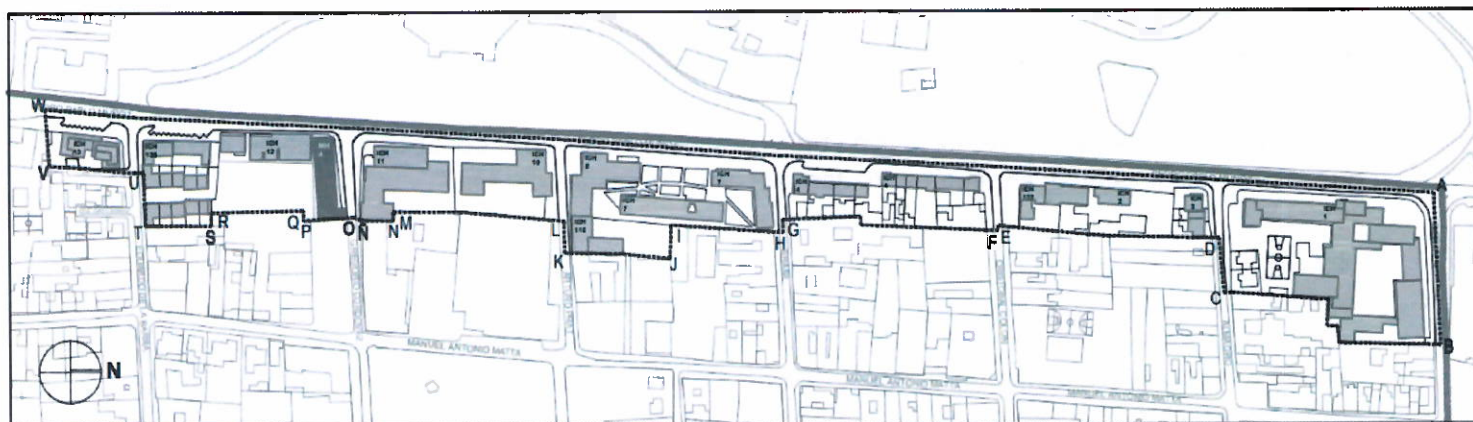
La Avenida fue construida al borde de la primera colina de la ciudad, con edificaciones a un solo lado y enfrentada, en el otro, al Parque Nacional Pedro de Valdivia y a la ex - estación del Ferrocarril. Desde cualquier punto de su trazado, que ocupa un kilómetro de extensión más o menos, se domina ampliamente 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.



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 puntos 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-orientado 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-orientado, 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-orientado del ICH 135	S-T	Línea de deslinde oriente del ICH 135, que une los puntos S y T.
T	282423	6689663	Vértice sur-orientado 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-orientado.	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
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 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, ocre, 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).

- VOLUMENES DE ACCESO SOBRESALIENTES.
- VOLUMENES 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.

71%
29%

ICH 1

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

77%
23%

ICH 1

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

71%
29%

ICH 3

- VOLUMENES DE ACCESO SOBRESALIENTES.
- CUBIERTAS DE VOLUMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR O A 4 AGUAS.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJAS.
- VOLUMEN DE ESQUINA DE UN PISO.
- VOLUMENES 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

82%
18%

ICH 2

78%
22%

ICH 4

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

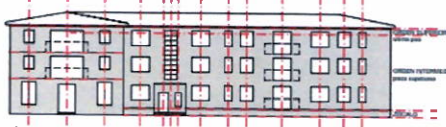
- VOLUMENES CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.
- TORREÓN ARTICULADOR.
- RITMO HORIZONTAL DE LOS VANOS.
- BALCONES CORRIDOS E INDIVIDUALES.
- BARANDAS DE BALCÓN DE REJAS.
- ARCADA EN 1º PISO, DE PIEDRA.
- CUBIERTA VISIBLE DE TEJA.
- CUMBRERAS PARALELAS A LA CALLE.
- DETALLES EN VANOS, CELOSÍAS Y ALFEIZARES.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

77%
23%

ICH 7

ICH 8

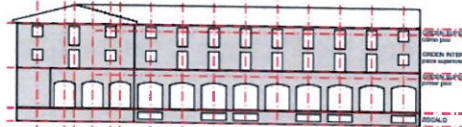
72%
28%



ICH 10

- CUBIERTAS DE VOLÚMENES 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.

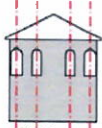
68%
32%



ICH 11

- CUBIERTAS DE VOLÚMENES MENORES CON CUMBRERA PERPENDICULAR O A 4 AGUAS
- RETRANQUEO.
- ARCADEA 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 VOLÚMENES 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.
- VOLÚMENES 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, balaustas, 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.