



**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 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

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.

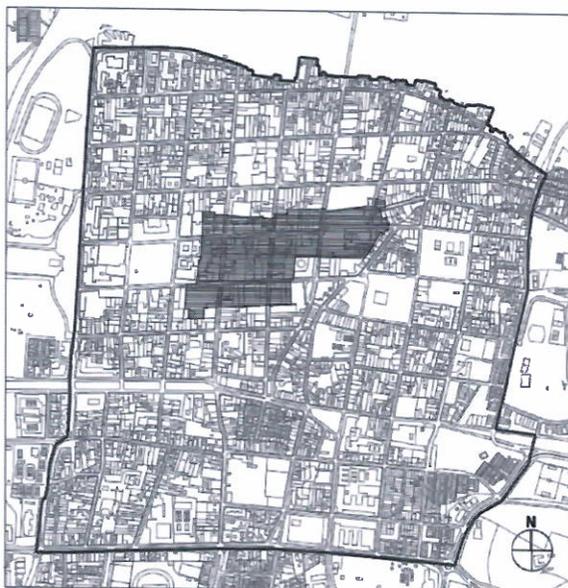
CALLE PRAT

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.

Zona Típica de La Serena



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 unen 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	
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	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, antechos 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



· VOLUMEN 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



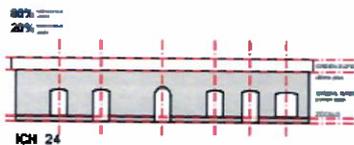
· TÍMPANO EN COMPOSICIÓN DE VANOS
· RITMO HORIZONTAL POR CORNISAS

ICH 165

4.2. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

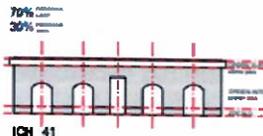
CARACTERIZACIÓN MORFOLÓGICA	
VOLUMETRÍA	<p>Edificación sobre la línea oficial, en fachada continua. Volumetría simple de altura relativamente constante de dos o tres pisos, 7 a 12 m de altura aprox. en el plano de fachada. Techumbre no visible desde la calle, a dos aguas con cumbrera paralela a la calle.</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).



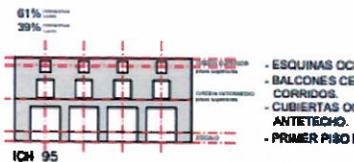
- VOLUMEN PRINCIPAL: PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL.
- CUBIERTA VISIBLE A DOS AGUAS.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.

- ALERO 60 CM.
- ZÓCALO DEMARICADO VOLUMÉTRICAMENTE.
- RITMO VERTICAL POR ORDEN DE VANOS.

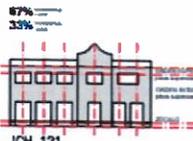


- VOLUMEN PRINCIPAL: PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL.
- CUBIERTA VISIBLE A DOS AGUAS.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.

- 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.

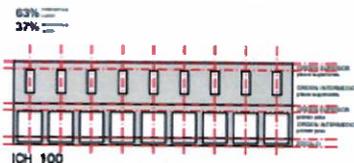


- ESQUINAS OCHAVADAS.
- BALCONES CERRADOS O CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- PRIMER PISO MÁS ALTO.



- BALCONES CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.

- BARANDAS DE REJA.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA COMPUESTA (ART DÉCO).
- 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, ALFÉIZARES, ALERO DE CUBIERTA, DIVISIÓN ENTRE PISOS.
- DETALLES Y ORNAMENTOS EN BALCONES.
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.

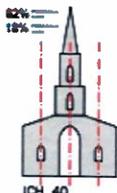


- BALCONES CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- OCHAVO CURVO.

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



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



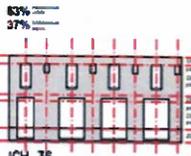
- PRIMER PISO MÁS ALTO QUE EL RESTO.
- REVESTIMIENTOS: PIEDRA.
- COLORES: BLANCO, PIEDRA, MADERA.
- RITMO VERTICAL POR ORDEN DE VANOS.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA, SIMPLE (NEOCLÁSICO - ECLÉCTICO).
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.



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

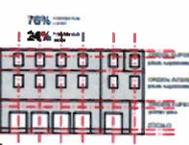
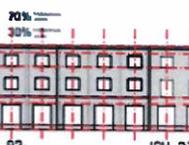
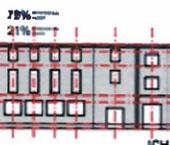
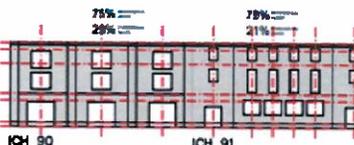


- ESQUINAS OCHAVADAS.
- BALCONES CERRADOS O CORRIDOS.
- CUBIERTAS OCULTAS CON ANTETECHO.
- PRIMER PISO MÁS ALTO.



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

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



- VOLUMEN PRINCIPAL: PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL.
- ESQUINAS OCHAVADAS.
- CUBIERTA VISIBLE A DOS AGUAS.
- CUMBRERA PARALELA A LA CALLE.
- ALEROS.
- PRIMER PISO MÁS ALTO QUE EL RESTO.
- REVESTIMIENTOS: ENLUCIDO LISO DE CEMENTO, TEJA DE ARCILLA, PIEDRA.

- ESQUINAS OCHAVADAS.
- ALEROS SOBRESALIENTES DE ENTRE 40 Y 10 CM.
- BALCONES CORRIDOS.
- BARANDAS DE REJA.
- ZÓCALO DE PIEDRA.
- RITMO VERTICAL POR VANOS.
- RITMO HORIZONTAL VENTANAS, ALEROS, BALCONES Y ZÓCALO.
- COMPOSICIÓN DE LA FACHADA SIMPLE.
- DETALLES Y ORNAMENTOS EN VANOS, CANES.
- VOLUMEN CON SIMETRÍAS GENERALES Y PARCIALES.

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, balaustas, 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.

DEPTO. ASESORÍA URBANA
SECPLAN