

CIRCULAR ORD. N° 0077 /

MAT.: Declaración, reglamentación y reconocimiento, según corresponda, de las **áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural**, en PRC, referidos a **Zonas y/o Inmuebles de Conservación Histórica, y Monumentos Nacionales**. Aplicación inciso segundo artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Deja sin efecto Circular DDU 240

PLANIFICACIÓN URBANA; ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL, INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ZONAS TÍPICAS Y MONUMENTOS HISTÓRICOS.

SANTIAGO, **12 FEB. 2018**

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta División ha considerado necesario ampliar las actuales instrucciones impartidas a la fecha, respecto de criterios y procedimientos para la correcta aplicación del dispuesto en el artículo 60 inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir, el proceso de declaratoria, reglamentación y reconocimiento de las "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" - Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), Zonas de Conservación Histórica (ZCH) y Monumentos Nacionales (MN) - en los Planes Reguladores Comunes (PRC). Esto, además, junto a lo dispuesto en diversos artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se relacionan con los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y/o Monumentos Nacionales.

¿Por qué esta Circular?

- El requerimiento surge en el contexto del aumento de la demanda ciudadana por elaboración de Estudios o actualización de Planes Reguladores Comunes, que aborden declaración y reglamentación del patrimonio local (ICH - ZCH) y reconocimiento del patrimonio nacional (MN).

Dicha situación ha permitido detectar consideraciones necesarias de corregir, información o metodología importante de ampliar, como asimismo, procesos necesarios de complementar o precisar.

- El requerimiento de mayor supervisión, por parte de las SEREMI MINVU, sobre el cumplimiento completo a los procesos de declaratoria de ICH y ZCH en los Estudios de Planes Reguladores Comunes.

Los Estudios de Planes Reguladores Comunes, no siempre realizan procesos completos para abordar la identificación, valoración, registro, declaratoria y reglamentación del patrimonio construido local, al no cumplir con todo lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como con las Circulares impartidas por este Ministerio. Dichos procesos suelen declarar "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" en los Estudios de Planes Reguladores Comunes, sin contemplar en algunos casos su registro a través de la Ficha de valoración, y en algunas ocasiones, sin

fijar condiciones o restricciones para su resguardo bajo la definición de norma urbanística compatible. El realizar todo el proceso permitirá que la comunidad considere a los Planes Reguladores Comunales como el instrumento capaz de valorar y proteger su patrimonio construido.

- La necesidad de asegurar mayor participación informada de la comunidad en los procesos de identificación de sus recursos patrimoniales, lo que se considera fundamental para su protección.

Los Estudios de Planes Reguladores Comunales, no suelen contemplar un proceso de participación ciudadana informada y participativa que garantice, que las zonas e inmuebles seleccionados sean representativos del Patrimonio que otorgan identidad en la Comunidad.

- La necesidad de evitar la doble protección (Ámbito Nacional y Local), dado que se complejizan los procesos para intervenir en los inmuebles y obtener los permisos de edificación respectivos.

Respecto al patrimonio nacional, el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), es un organismo técnico dependiente del Ministerio de Educación (MINEDUC), que acuerda declaratorias de protección en dicho nivel. Por lo anterior, no es necesario, conveniente o técnicamente justificado, duplicar protecciones con leyes distintas, complejizando los procesos futuros, específicamente en las autorizaciones requeridas en distintas instituciones en un mismo proceso. Respecto al patrimonio local, es importante reconocer que la LGUC/OGUC entregan facultades a los municipios para abordar, en sus Planes Reguladores Comunales, tanto la declaración, como la reglamentación urbanística y morfológica del patrimonio inmueble que identifica a cada comunidad a nivel local, como también reconocer los Monumentos Nacionales, en sus diferentes categorías y reglamentarlos.

- La importancia de reconocer las particularidades del territorio, en la regulación de inmuebles y zonas patrimoniales de modo de lograr adecuadas condicionantes para la protección de su tipología arquitectónica y/o morfología urbana.

Importancia de considerar las características geográficas específicas de cada territorio, que hoy en día no son reconocidas. Esto debido a que los tipos de recursos de valor patrimonial cultural son siempre específicos a cada lugar según el contexto territorial y tipos de comunidades. Por tanto, las pautas de selección pueden contemplar variaciones de acuerdo al contexto, dado por los valores y atributos específicos de cada caso en particular. De igual forma surge la importancia de ajustarse, además, en la identificación de "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" en los respectivos Planes Reguladores Comunales, a los lineamientos que expresan los tres objetivos del ámbito Identidad y Patrimonio de la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

- La posible falta de especialistas para realizar estudios sobre patrimonio en los equipos municipales, por lo que se requiere más información para los municipios y consultores que realizan los Estudios.

No obstante la existencia de una Circular DDU sobre la materia, se constata un creciente aumento de consultas técnicas y reglamentarias desde los Municipios, en torno a los distintos procesos o metodologías a seguir, para declarar inmuebles y zonas de valor patrimonial cultural y su correspondiente reglamentación, en los Planes Reguladores Comunales. Todo en virtud de la preocupación de las comunidades por proteger con mayores exigencias, los inmuebles y barrios con los cuales se identifican.

- La necesidad de perfeccionar la coordinación legal entre las instituciones respectivas, que tienen tuición sobre inmuebles y zonas patrimoniales. Lo anterior teniendo en consideración las normas de intervención y sus lineamientos para las Zonas Típicas del reglamento de la Ley 17.288, las cuales el PRC debe reconocer y reglamentar, de modo de transparentar las exigencias de cada una de ellas a la comunidad.

Índice

1. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.	1
1.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones.	1
1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	1
2. PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, Y RECONOCER LOS MONUMENTOS NACIONALES, ASÍ COMO SU REGLAMENTACIÓN EN LOS PLANES REGULADORES COMUNALES.	4
2.1. Memoria Explicativa	4
2.1.1. Informe del proceso de identificación y valoración de inmuebles para ser propuestos como Inmuebles de Conservación Histórica.	4
2.1.2. Registro sistematizado de inmuebles en Fichas de Valoración de Inmuebles de Conservación Histórica.	10
2.1.3. Informe del proceso de identificación y valoración de zonas para ser propuestas como Zonas de Conservación Histórica.	17
2.1.4. Registro sistematizado de zonas en Fichas de valoración de Zonas de Conservación Histórica.	24
2.1.5. Requerimiento de Fichas digitales de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.	30
2.1.6. Reconocimiento de los Monumentos Nacionales.	30
2.2. Planos del Plan Regulador Comunal: Láminas referidas a Inmuebles de Conservación Histórica, Zonas de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales.	31
2.3. Ordenanza Local	33
2.3.1. Generalidades sobre la definición de normas urbanísticas para áreas de recursos de valor patrimonial cultural.	33
2.3.2. Normas urbanísticas respecto de los Inmuebles de Conservación Histórica.	35
2.3.3. Normas urbanísticas respecto de las Zonas de Conservación Histórica.	36
2.3.4. Normas urbanísticas respecto de los Monumentos Nacionales.	37
3. DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.	38
3.1. Inmuebles de Conservación Histórica o Zonas de Conservación Histórica y los Monumentos Nacionales declarados y reconocidos, respectivamente en los Planes Reguladores Comunales. (Art. 2.7.8. OGUC).	38
3.2. Morfología o estilos de fachadas donde los determine previamente el Plan Regulador Comunal. (Art. 2.7.9. OGUC).	38

1. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.

1.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones:

- a) El artículo 60° inciso segundo establece:

“Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.”

Conforme a la disposición señalada, se faculta a los Planes Reguladores Comunales a realizar la declaratoria y reglamentación de su patrimonio local, bajo la denominación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

- b) El artículo 116° sobre normas urbanísticas establece:

“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta Ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.”

Conforme a la disposición señalada, se debe entender, que las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, son en sí mismas, normas urbanísticas en un Plan Regulador Comunal.

- c) El artículo 28 ter sobre planos de detalle establece:

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

Conforme a la disposición señalada, se debe entender que a través de estos planos, subordinados a un Plan Regulador Comunal, durante o después de realizado el proceso de actualización de éste que declara y reglamenta las áreas de protección de recursos de valor patrimonial, se puede además, determinar o establecer características arquitectónicas exigibles a las obras nuevas o refacciones de las existentes.

1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

- a) Artículo 1.1.2. Definiciones

“Inmueble de conservación histórica”: *el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.*

“Zona de conservación histórica”: *área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.*

“Monumento Nacional”: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.¹

- b) El artículo 2.1.11. que se refiere a los Estudios de PRC, cuando sólo se refieren a declaración y reglamentación de ICH-ZCH:

“Cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunes se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.”

De lo anterior, se desprende que la sola declaración y reglamentación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica en el Plan Regulador Comunal, no requiere evaluación ambiental estratégica.

- c) El artículo 2.1.18. respecto de definiciones y la coordinación entre lo dispuesto en los artículos 60 inciso segundo, y el artículo 116 en sus incisos primero y cuarto respectivamente de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone sobre “áreas de protección” lo siguiente:

“Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.”

“Se entenderán por áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.”

Por tanto, conforme a la disposición señalada, el Plan Regulador Comunal debe determinar si existen inmuebles o conjuntos valorados por la comunidad, para ser declarados como ICH-ZCH, y debe a la vez reconocer los Monumentos Nacionales, en tanto todos constituyen áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

- d) El artículo 2.1.43 sobre de las características que deben cumplir inmuebles o zonas para su identificación como ICH-ZCH, en un Estudio de PRC dispone:

*“Para declarar un **inmueble o zona como de “conservación histórica”**, conforme lo señalado en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será condición que se cumplan, en cada caso, cualquiera de las siguientes características:*

1. Zonas de Conservación Histórica:

- a) *Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.*

¹ Sobre esta última definición cabe hacer presente, que la categoría de Monumento Nacional (MN), corresponde a un régimen especial de protección legal de nivel nacional, y quedan bajo la tuición y protección del Estado, por medio de un organismo técnico dependiente del Ministerio de Educación - el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) - en la forma que determina la Ley 17.288 (1970). Conforme a dicho cuerpo legal los MN son declarados por un Decreto del Ministerio de Educación (MINEDUC) a propuesta del CMN, bajo las distintas categorías que contempla dicha ley: Monumento Histórico para edificaciones aisladas; Zona Típica o Pintoresca para conjuntos o zonas; junto a los Monumentos arqueológicos; Monumentos Públicos y la supervisión de los Santuarios de la Naturaleza, que se declaran por el Ministerio de Medio Ambiente. Esta norma permite proteger edificaciones, sitios, lugares naturales, entre otros. No obstante para efectos de los PRC, se deben reconocer sólo las categorías que se encuentran en áreas urbanas y cuentan con su respectivo Decreto y polígono oficial de protección.

- b) *Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.*
- c) *Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se registrarán por las disposiciones de la Ley N° 17.288.*

2. Inmuebles de Conservación Histórica:

- a) *Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.*
- b) *Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la comuna o localidad.*
- c) *Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.*

Los inmuebles o zonas de conservación histórica que se declaren como tales conforme al presente artículo, podrán regularse conforme a las normas urbanísticas señaladas en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10, y por las disposiciones que se establezcan en la forma contemplada en el artículo 2.7.8, ambos de la presente ordenanza."

- e) El artículo 2.1.38. inciso tercero, relativo a quienes pueden solicitar la declaración de patrimonio local, como inmuebles y zonas en calidad de ICH-ZCH, en un Estudio de PRC establece:

"El propietario de una edificación que la considere de interés urbanístico para la Comuna donde ésta se emplaza, podrá solicitar al Concejo Municipal, mediante carta dirigida al Alcalde, la declaración de construcción de interés patrimonial cultural mediante su incorporación, como inmueble de conservación histórica, al Plan Regulador Comunal o Seccional correspondiente. Para tal efecto, el interesado deberá acompañar el informe de un arquitecto especificando las características de la edificación y las cualidades urbanísticas que respaldan la solicitud."

Por tanto, la iniciativa si bien debe ser municipal en cada formulación, modificación o actualización de PRC, también puede ser solicitada por parte de un propietario particular, o comunidad local, hacia la municipalidad respectiva.

- f) El artículo 1.4.4. punto 5 letras k) y l) relativo a la información que se entrega por el municipio en el "Certificado de Informaciones Previas".

Este debe incluir para cada caso, las Normas Urbanísticas aplicables, indicando cuando se trata de:

- k) *Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.*
- l) *Las Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.*

De lo anterior se desprende la importancia de que cada municipio informe oportunamente toda condición de protección patrimonial que detenta un inmueble, para los tipos de acciones y consideraciones de resguardo a seguir en dicha edificación.

2. PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, Y RECONOCER LOS MONUMENTOS NACIONALES, ASÍ COMO SU REGLAMENTACIÓN EN LOS PLANES REGULADORES COMUNALES.

Atendiendo la competencia entregada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones a los Municipios, y por tanto a sus Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), para la declaración, reconocimiento y reglamentación del patrimonio, se especifican a continuación los procesos requeridos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto de lo solicitado en cada uno de los componentes de un Plan Regulador Comunal.

El artículo 2.1.10, de la OGUC punto 1 letras e) y f); punto 3, letra c) y punto 4, sobre los documentos que constituyen y conforman el PRC, señala que corresponden a:

- Memoria Explicativa
- Planos
- Ordenanza Local

2.1. **Memoria Explicativa:** La Memoria del Plan, para los efectos de la declaración de ICH-ZCH y reconocimiento de MN, debe incluir un Informe – a partir de un diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afecta a planificación – sobre el proceso técnico y participativo, de identificación, valoración y registro de los inmuebles y/o zonas a ser acogidos a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 60 de la LGUC, incluyendo la fundamentación de cada caso, más la información del reconocimiento respecto de los inmuebles declarados Monumentos Nacionales.

Los informes y documentos a elaborar son los siguientes:

2.1.1. Informe del proceso de identificación y valoración de inmuebles para ser propuestos como Inmuebles de Conservación Histórica.

PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES.

Implica reunir, analizar y sistematizar antecedentes, para luego realizar una identificación y caracterización de los recursos patrimoniales detectados y verificar su condición de referente de la Memoria Colectiva de la comunidad, lo que puede entre otros contener las siguientes acciones:

- Definición del área de estudio;
- Recopilación de antecedentes presentes en estudios y/o catastros especializados;
- Registro bibliográfico preliminar;
- Cartografía base y análisis histórico urbanístico del territorio comunal (síntesis);
- Análisis del proceso de urbanización y edificación en el territorio (síntesis);
- Recorrido y reconocimiento del territorio comunal;
- Proceso de información y participación ciudadana junto a sus aportes;
- Verificación y actualización - en terreno - de la información recopilada.

Lo anterior permite concluir en una primera identificación y **listado preliminar** de edificaciones individuales a valorar, para su incorporación al PRC en calidad de ICH en atención, además, a las características que dispone el artículo 2.1.43, punto 1 de la OGUC.

Cabe señalar, que la identificación de inmuebles a ser incorporados en el PRC, se realiza respecto del patrimonio construido y habitable, integra los aspectos históricos, sociales, económicos, arquitectónicos, urbanos y

La segunda ficha corresponde a la localización en un plano de todos los inmuebles preliminarmente identificados, con el fin de poder conocer su ubicación en el territorio comunal.

FICHA PLANO LOCALIZACIÓN DE INMUEBLES PRELIMINARMENTE IDENTIFICADOS

LOGO MUNICIPIO	LOCALIZACIÓN PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES
PLANO LOCALIZACIÓN INMUEBLES PRELIMINARMENTE IDENTIFICADOS	

PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES PRELIMINARMENTE IDENTIFICADOS:

Corresponde al proceso en el que se integran diferentes variables a cuantificar, y requiere de la valoración o juicio sobre el valor de las obras arquitectónicas, a partir de la importancia que le otorgan diferentes actores, teniendo en cuenta sus atributos formales, lo que se realizará conforme a una pauta de análisis y puntuación tanto de su valoración urbana, arquitectónica, histórica, económica y social, y sus respectivos atributos, en relación al uso y aporte individual, colectivo o social.

Por tanto, se evalúa el valor patrimonial de los inmuebles, en base a cada uno de los atributos definidos en la Tabla de Valoración para ICH que contiene esta Circular.

Respecto de la evaluación del valor o valoración de los inmuebles:

Para el análisis de los valores que pueden ser reconocidos en cada uno de los inmuebles, es necesario evaluar a través de las siguientes categorías:

Valor Urbano: Permite conocer la importancia del inmueble en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector.

Valor Arquitectónico: Permite jerarquizar a los inmuebles en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general.

Valor Histórico: Permite jerarquizar a los inmuebles en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o períodos de creación y evolución. Consigna los sucesos (naturales, políticos, económicos, sociales o culturales) que motivaron alguna característica que presenta el patrimonio en cada área de estudio.

Valor Económico: Permite jerarquizar a los inmuebles en función del potencial impacto de su puesta en valor en el entorno, así como las posibilidades de su recuperación, considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos.

Valor Social: Permite conocer el interés o identificación de la comunidad. Esta visión se recogerá principalmente de la participación ciudadana, tanto de los actores locales, como de los sectoriales afines al tema, en busca de un factor común de reconocimiento e imagen objetivo de protección.

Respecto de la evaluación de los Atributos de Valor de los inmuebles: En el análisis de los atributos de valor que se reconocen en los inmuebles, se debe distinguir las propiedades, componentes y conceptos de cada valor antes señalado, considerando lo siguiente:

- Para los atributos del Valor Urbano es importante evaluar lo siguiente:

Imagen: Interés de la edificación en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como obra aislada.

Conjunto: Capacidad de una edificación de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.

Entorno: Relación de proximidad con la edificación considerando si éste contribuye a valorizarla o le resta valor.

- Para los atributos del Valor Arquitectónico es importante evaluar lo siguiente:

Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de la edificación valorando más si este es un elemento destacable.

Singularidad: Construcciones originales o únicas, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.

Morfología: Calidad estética y arquitectónica de la edificación, ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

- Para los atributos del Valor Histórico es importante evaluar lo siguiente:

Relevancia: Vínculo de la edificación con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.

Protección legal: Relacionado con la localización del inmueble en una Zona patrimonial protegida oficialmente.

Registro de especialistas: Capacidad del Inmueble, por su calidad tipológica y/o constructiva, de ser registrado por investigadores y/o especialistas.

- Para los atributos del Valor Económico es importante evaluar lo siguiente:

Impacto del Inmueble en el entorno: Evaluación del impacto positivo del Inmueble en su entorno inmediato y su potencial de propiciar acciones para la recuperación o revitalización de dicho entorno.

Estado de conservación del entorno: Evaluación del estado de conservación del entorno del inmueble, así como las posibilidades para su recuperación.

- Para los atributos del Valor Social es importante evaluar lo siguiente:

Percepción de la comunidad: Interés para la comunidad por los elementos significativos que fortalecen su memoria colectiva. (identidad – pertenencia – cuidado-dependencia- representatividad de la vida social – aporte a la integración colectiva- significación local- calidad de vida).

Respecto de la calificación de los inmuebles: Esta etapa corresponde a un proceso de jerarquización de los valores patrimoniales de cada inmueble, de manera de cuantificar los conceptos de cada atributo, asignándoles puntajes, en función de determinar si constituyen parte del patrimonio cultural construido de una comuna.

Dicha calificación se realiza asignando un puntaje a cada concepto según atributo de valoración, conforme a la mayor o menor presencia del atributo en el inmueble.

Tabla de asignación de puntaje o puntuación para inmuebles (2-1-0):

- Puntuación 2: Destaca o aporta a la valoración y sus atributos de valor.
- Puntuación 1: Contribuye o no afecta a la valoración y sus atributos.
- Puntuación 0: Desvaloriza o no aporta a la valoración y sus atributos.

El puntaje máximo puede ser 24 puntos.

Respecto de la selección de los inmuebles: Esta etapa final permite concluir cuales son los inmuebles que han calificado técnicamente para ser registrados posteriormente en la Ficha de Valoración. La revisión del puntaje individual de cada uno de los inmuebles, determinará si se justifica o no su protección local en el Plan Regulador Comunal.

El rango de selección es el siguiente:

- Puntuación total entre 0 y 9 puntos: Se entiende que el inmueble no contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local en el Plan Regulador Comunal.
- Puntuación total de 10 o más puntos: El inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal.

TABLA DE VALORACIÓN PARA ICH.

TABLA DE VALORACIÓN PARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	(A) IMAGEN	Se destaca por su aporte a la estructura, paisaje urbano.	2
		Contribuye a la estructura o paisaje urbano	1
		No aporta a la estructura o imagen urbana	0
	(B) CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto o zona de valor patrimonial.	2
		Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	1
		No forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	0
	(C) ENTORNO PATRIMONIAL	Se destaca por valorizar al inmueble .	2
		No afecta al inmueble.	1
		Desvaloriza el inmueble.	0
ARQUITECTÓNICO	(A) REPRESENTATIVIDAD	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología arquitectónica, o es obra de un autor reconocido.	2
		Es característico de un estilo o tipología.	1
		No es característico de un estilo o tipología.	0
	(B) SINGULARIDAD	Es un inmueble único en su estilo o tipología.	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
		No es singular.	0
	(C) MORFOLOGIA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica.	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica.	1
		No es un inmueble de calidad estética y arquitectónica.	0
HISTÓRICO	(A) RELEVANCIA	Vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional.	2
		Vinculado a un acontecimiento de la historia local.	1
		No está vinculado a hechos históricos.	0
	(B) PROTECCION LEGAL	Se encuentra inserto en una Zona Típica.	2
		Se encuentra inserto en una Zona de Conservación Histórica.	1
		No se localiza en una Zona patrimonial con protección oficial.	0
	(C) REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Inmueble que por la calidad relevante de su tipología y/o sistema constructivo, está publicado (libros, revistas, entre otros), o puede contribuir a generar estudios o investigaciones.	2
		Inmueble que al presentar alguna característica formal significativa, puede contribuir a generar estudios o investigaciones.	1
		Conjunto que no presenta interes alguno para su estudio.	0
ECONÓMICO	(A) IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un alto impacto positivo en su entorno inmediato, el cual puede propiciar acciones para su recuperación o revitalización.	2
		Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un impacto positivo en su entorno inmediato.	1
		No genera impacto positivo en su entorno.	0
	(B) ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO	Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato estan en buen estado de conservación, y pueden contribuir a potenciar el valor patrimonial del Inmueble.	2
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, independiente de su estado de conservación, son susceptibles a procesos de recuperación rentable.	1
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, presentan un gran deterioro y su recuperación no es rentable.	0
SOCIAL	(A) PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante	2
		Es mencionado como patrimonio	1
		No es mencionado	0

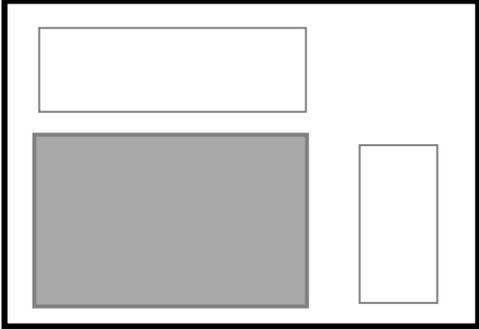
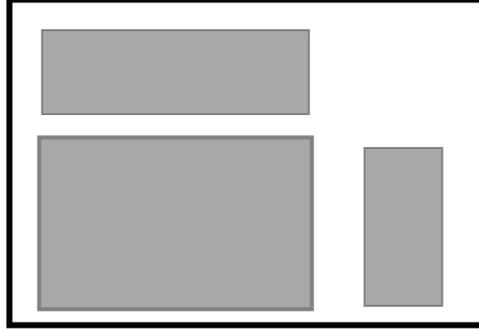
2.1.2. Registro sistematizado de inmuebles en Fichas de Valoración de Inmuebles de Conservación Histórica.

Una vez finalizado el proceso de selección de inmuebles, corresponde la realización del registro técnico a través de la Ficha de Valoración, la cual forma parte de la memoria del Plan Regulador Comunal. Asimismo, es importante desde la elaboración de cada Ficha, tener presente que la declaración de un ICH, corresponde al predio completo, asociado preferentemente a su número de rol otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

Generalidades sobre Las Fichas de Valoración para ICH:

- Constituyen la fundamentación técnica, y los registros documentales, que describen y relevan los valores y atributos destacados y reconocidos en cada inmueble que se declara como ICH. **No constituyen norma urbanística.**
- Se conforman de cinco (5) hojas tipo, a las que se les puede agregar una o más páginas adicionales en caso de aportarse mayor información fotográfica, referida a fachadas, elementos ornamentales, detalles constructivos, de espacialidad interior, indicaciones sobre el estado de conservación del inmueble, entre otros.
- Deben, para cada caso, contener información gráfica, técnica y morfológica de cada inmueble, permitiendo reseñar sus atributos y priorizar o resaltar sus valores patrimoniales, así como informar sobre su estado de conservación, elementos arquitectónicos (tipológicos-estilísticos-urbanísticos) relevantes, descripción del entorno, fotografías antiguas y/o actuales, entre otros.
- Constituyen los antecedentes técnicos que deben considerarse en el proceso de consultas y solicitudes de autorización previa, y permisos, para ser intervenidos con obras de refacción (alteración, reparación, ampliación u obra menor) en cada caso, de modo de que se puedan analizar, revisar y autorizar éstas obras, en apego a sus valores patrimoniales registrados, asegurando que tales características protegidas, se conserven o recuperen.
- En caso de existir más de una edificación en el inmueble (predio), se puede singularizar gráficamente la o las edificaciones principales, conforme los valores y atributos respectivos sistematizados, en el proceso de evaluación y calificación. Y para el resto de las edificaciones señalar que son complementarias o posteriores. No obstante, hay que tener presente que todas formarán parte del ICH.
- Incluyen fotografías que pueden ser de la o las fachadas, el entorno inmediato y elementos ornamentales o tipológicos destacados– las que deben incorporar fechas - para situar el estado del inmueble y todos sus atributos, a la fecha de publicación del PRC.
- No son requeridas para los Monumentos Históricos que se reconozcan en un PRC, ya que se trata de inmuebles protegidos por la Ley 17.288. Para los Monumentos Históricos se debe aportar la información del Decreto MINEDUC, es decir Número del Decreto, plano de límites y fecha de publicación en el D.O.

Tipos de situaciones que se pueden dar en inmuebles (predios) ICH frente a su declaratoria y condiciones para sus Fichas de Valoración (FV ICH).

 <p style="text-align: center;">CASO 1</p> <p>Caso de ICH en que hay 1 sola edificación y ésta es la edificación patrimonial en el <u>predio – inmueble o rol</u> y ella ocupa el 100% del terreno.</p> <p>La Ficha de Valoración se refiere a ésta edificación, ya que ocupa todo el predio.</p>	 <p style="text-align: center;">CASO 2</p> <p>Caso de ICH en que hay 1 (una) sola edificación, esta es la edificación patrimonial en el <u>predio inmueble o rol</u> y ocupa menos del 100% del terreno.</p> <p>La Ficha de Valoración se debe referir a la edificación y puede señalar que el resto del predio es libre o puede que corresponda a un jardín de valor.</p>
 <p style="text-align: center;">CASO 3</p> <p>Caso de ICH en que hay más de 1(una) edificación, en el <u>rol – inmueble o predio</u>.</p> <p>Contiene 1 (una) edificación que es la representativa de valor patrimonial y que tiene todos sus atributos destacados y detallados en la Ficha de Valoración.</p> <p>En dicha Ficha también se deben mencionar las otras edificaciones existentes sin detallar atributos si no los tienen. O se puede mencionar que corresponden a edificaciones sin relevancia patrimonial.</p>	 <p style="text-align: center;">CASO 4</p> <p>Caso de ICH con 3 edificaciones con valores patrimoniales en el <u>rol – inmueble o predio</u>.</p> <p>La Ficha de Valoración, debe contener información de los valores y atributos de cada una de ellas.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH – HOJA 1

LOGO MUNICIPIO		FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 400 INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		CÓDIGO
1.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE				
REGION	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
DENOMINACIÓN INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL	
2.- PLANO DE UBICACIÓN			3.- FOTO DEL INMUEBLE	
IDENTIFICAR MH - ICH - EE.PP				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
VALOR URBANO				
VALOR ARQUITECTÓNICO				
VALOR HISTÓRICO				
VALOR ECONÓMICO				
VALOR SOCIAL				
5.- RESUMEN ATRIBUTOS DE VALOR				6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO				
ARQUITECTÓNICO				
HISTÓRICO				
ECONOMÓMICO				
SOCIAL				
PUNTAJE TOTAL				
7. INSERTO EN:				
ZCH	NO	SI		
ZT	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

FICHA DE VALORACIÓN ICH – HOJA 2

8. INFORMACIÓN DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE									
DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD			TIPO DE USUARIO			
	ORIGINAL	ACTUAL	PÚBLICA (BNUP)	<input type="checkbox"/>	PROPIETARIO	<input type="checkbox"/>			
SUBSUELO			FISCAL	<input type="checkbox"/>	ARRENDATARIO	<input type="checkbox"/>			
PISO PRINCIPAL			MUNICIPAL	<input type="checkbox"/>	USUFRUCTUARIO	<input type="checkbox"/>			
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR	<input type="checkbox"/>	COMODATORIO	<input type="checkbox"/>			
RÉGIMEN DE PROPIEDAD									
INDIVIDUAL					COLECTIVA				
PERSONA NATURAL	<input type="checkbox"/>		COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	<input type="checkbox"/>					
PERSONA JURÍDICA	<input type="checkbox"/>		SUCESIÓN	<input type="checkbox"/>					
9. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE									
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			SISTEMA. DE AGRUPAMIENTO			TIPO DE CUBIERTA			
MANZANA	<input type="checkbox"/>		AISLADO	<input type="checkbox"/>		HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>		
ESQUINA	<input type="checkbox"/>		PAREADO	<input type="checkbox"/>		INCLINADA	<input type="checkbox"/>		
ENTRE MEDIANEROS	<input type="checkbox"/>		CONTINUO	<input type="checkbox"/>		CURVA	<input type="checkbox"/>		
OTRO:						OTRO:			
SUPERFICIES Y DIMENSIONES									
TERRENO		m2	ALTURA			ANTEJARDÍN			
EDIFICADA		m2	EN PISOS			FRENTE 1			m2
PROTEGIDA		m2	EN METROS			FRENTE 2			m2
ESTADO DE CONSERVACIÓN			GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
EDIFICACION (ES)			FACHADA			VIVIENDA	<input type="checkbox"/>		
BUENO	<input type="checkbox"/>		SIN MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/>		EQUIPAMIENTO	<input type="checkbox"/>		
REGULAR	<input type="checkbox"/>		POCO MODIFICADO	<input type="checkbox"/>		COMERCIO	<input type="checkbox"/>		
MALO	<input type="checkbox"/>		MUY MODIFICADO	<input type="checkbox"/>		OTRO:			
ENTORNO			CUBIERTA			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE			
BUENO	<input type="checkbox"/>		SIN MODIFICACIÓN	<input type="checkbox"/>		ESTRUCTURA			
REGULAR	<input type="checkbox"/>		POCO MODIFICADO	<input type="checkbox"/>		TECHUMBRE			
MALO	<input type="checkbox"/>		MUY MODIFICADO	<input type="checkbox"/>		MUROS INT.			
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE					DETALLE(S) CONSTRUCTIVOS				
10. CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE SEGÚN PLAN REGULADOR									
ÁREA NO EDIFICABLE					ÁREA DE RIESGO				
NO	<input type="checkbox"/>		NO	<input type="checkbox"/>					
SÍ	<input type="checkbox"/>		SÍ	<input type="checkbox"/>					
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA					PERMISO EDIFICACIÓN		RECEPCIÓN DEFINITIVA		
CIRCULACIÓN	<input type="checkbox"/>		NO	<input type="checkbox"/>		NO	<input type="checkbox"/>		
PLAZA	<input type="checkbox"/>		SÍ	<input type="checkbox"/>		SÍ	<input type="checkbox"/>		
PARQUE	<input type="checkbox"/>		N°	<input type="checkbox"/>		N°	<input type="checkbox"/>		
ZONA PRC			TIPO DE CIUDAD (N° HAB. / SEGÚN DDU N° 227 - ART. 1.3)						
AÑO CONSTRUCCIÓN			PEQUEÑA	<input type="checkbox"/>		INTERMEDIA	<input type="checkbox"/>		
ANTEJARDÍN		m2	MENORES	<input type="checkbox"/>		Á. METROPOLITANAS	<input type="checkbox"/>		

FICHA DE VALORACIÓN ICH – HOJA 3

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO				
FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO				
INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO				
MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
PREDIO CONTIGUO	<input type="checkbox"/>	PREDIO CONTIGUO	<input type="checkbox"/>	
MANZANA	<input type="checkbox"/>	MANZANA	<input type="checkbox"/>	
MANZANA ENFRETE	<input type="checkbox"/>	MANZANA ENFRETE	<input type="checkbox"/>	
RELACIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>	RELACIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>	
IMAGEN URBANA RELEVANTE	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		ESPACIO PÚBLICO	
POR UBICACIÓN	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	COLINDA
POR SINGULARIDAD	<input type="checkbox"/>	SÍ	<input type="checkbox"/>	ENFRETE
FOTOGRAFIAS INMUEBLES / ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO				
OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS				
12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA SU INTERVENCIÓN				



FICHA DE VALORACIÓN ICH – HOJA 4

13. FOTOGRAFÍAS	
FACHADAS	
ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR - CONSTRUCTIVO - ORNAMENTAL)	

FICHA DE VALORACIÓN ICH – HOJA 5

14. PLANIMETRIA	
PLANTAS	
FACHADA (S)	
CORTE (S)	

2.1.3. Informe del proceso de identificación y valoración de zonas para ser propuestas como Zonas de Conservación Histórica.

PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE ZONAS.

Este proceso contempla la identificación de zonas, realizada en base a la caracterización del territorio comunal, el cual puede entre otros contener las siguientes acciones:

- Definición del área de estudio;
- Recopilación de antecedentes presentes en estudios y/o catastros especializados;
- Registro bibliográfico preliminar y elaboración de cartografía base;
- Análisis histórico urbanístico del territorio comunal (síntesis);
- Un análisis del proceso de urbanización y edificación en el territorio (síntesis);
- Un recorrido y reconocimiento del territorio comunal;
- Descripción general del lugar, y características más sobresalientes.
- Proceso de información y participación ciudadana junto a sus aportes;
- Verificación y actualización - en terreno - de la información recopilada.
- Antecedentes gráficos y fotográficos del conjunto.

Lo anterior permite concluir en una primera identificación y listado preliminar de zonas a valorar, en atención a reunir alguna de las características que dispone el artículo 2.1.43. punto 2 de la OGUC, y que, a mayor fundamento y precisión de esta disposición, pueden corresponder a conjuntos de inmuebles representativos (predios y sus edificaciones) - entre otros- por representar:

- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos, condicionados por la geografía del lugar, y trazado urbano destacado, que otorgan singularidad a un sector o zona;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos cuya forma constitutiva revelan características culturales, ambientales, o sociales y/o conforman una imagen urbana unitaria;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos, que conforman los centros fundacionales, históricos y/o urbanos.
- Conjunto unitario de inmuebles y sus espacios públicos que otorgan identidad, en el territorio comunal, con arquitectura de valor histórico y artístico;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos que conforman un barrio con especial significación social;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos que concentran expresiones tecnológicas destacadas; singulares o de interés, con calidad estética y arquitectónica, tanto en su armonía y unidad arquitectónica, como su coherencia formal y funcional;
- Conjunto o sector representativo de formas arquitectónicas y urbanas de calidad artística y ambiental en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes, y relación con sus espacios públicos y paisaje;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos que comprenden tipología o forma de organización de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local, destaca como una unidad, de calidad

espacial, si articula o ayuda a definir barrios, poblaciones o comunidades singulares y puede encontrarse cercano o incluir a un elemento o hito urbano protegido.

Para la realización de este proceso, se diseñaron tres fichas cuyo objetivo principal es facilitar la caracterización del territorio y la identificación previa de todos los inmuebles.

La primera de ellas, permite realizar una valoración preliminar en base a variables urbano-arquitectónicas, históricas, sociales y económicas. Si la zona identificada en su valoración preliminar presenta dos o más variables, debe iniciar el proceso siguiente de valoración.

FICHA LISTADO PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE ZONAS

LOGO MUNICIPIO	LISTADO PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE ZONAS				
LISTADO PRELIMINAR					
DENOMINACIÓN DE LA ZONA / LÍMITES PRELIMINARES	VALORACIÓN PRELIMINAR				IMAGEN REFERENCIAL
	ARQ-URB	HIST.	SOCIAL	ECONOM.	
DENOMINACIÓN DE LA ZONA / LÍMITES PRELIMINARES	VALORACIÓN PRELIMINAR				IMAGEN REFERENCIAL
	ARQ-URB	HIST.	SOCIAL	ECONOM.	
DENOMINACIÓN DE LA ZONA / LÍMITES PRELIMINARES	VALORACIÓN PRELIMINAR				IMAGEN REFERENCIAL
	ARQ-URB	HIST.	SOCIAL	ECONOM.	
DENOMINACIÓN DE LA ZONA / LÍMITES PRELIMINARES	VALORACIÓN PRELIMINAR				IMAGEN REFERENCIAL
	ARQ-URB	HIST.	SOCIAL	ECONOM.	

La segunda de ellas, permite sistematizar el análisis territorial de cada una de las zonas previamente identificadas. En ella se debe incluir el plano de localización en la comuna, la delimitación preliminar de éstas, y finalmente describir, a manera de observaciones, la justificación de los límites propuestos.

FICHA DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

LOGO MUNICIPIO	LOCALIZACIÓN PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES
PLANO LOCALIZACIÓN INMUEBLES PRELIMINARMENTE IDENTIFICADOS	

Finalmente la tercera ficha, permite incluir planimetría histórica que dé cuenta del desarrollo histórico y urbano de la zona identificada, así como la descripción a manera de síntesis, del análisis de dicho desarrollo.

FICHA ANÁLISIS HISTÓRICO Y URBANÍSTICO DE LA ZONA

LOGO MUNICIPIO	ANÁLISIS HISTÓRICO Y URBANÍSTICO DE LA ZONA	
PLANIMETRIA HISTORICA		
AÑO / FUENTE :		AÑO / FUENTE :
AÑO / FUENTE :		AÑO / FUENTE :
SINTESTIS ANÁLISIS HISTÓRICO URBANÍSTICO		

PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS PRELIMINARMENTE IDENTIFICADAS:

Se refiere al proceso para determinar los grupos o conjuntos y áreas de inmuebles que podrían ser declarados como Zonas de Conservación Histórica, conforme a una pauta de análisis y puntuación de valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, sociales y económicos, y sus respectivos atributos. Corresponde al juicio del conjunto de las obras arquitectónicas tomando en consideración sus distintos atributos en relación al uso y aporte colectivo, o social.

Por tanto, se evalúa el valor patrimonial de las zonas, en base a cada uno de los atributos definidos en la Tabla de Valoración para ZCH que contiene esta Circular:

Respecto de la evaluación del valor o valoración de las zonas: Para el análisis de los valores que pueden ser reconocidos en cada una de las zonas, es necesario evaluar a través de las siguientes categorías:

Valor Urbano: Permite evaluar el patrimonio de conjunto en función de sus potencialidades y restricciones.

Valor Arquitectónico: Permite jerarquizar zonas y sus edificaciones en función de sus principales características físicas.

Valor Histórico: Permite jerarquizar zonas y sus edificaciones en función de su reconocimiento oficial y público, ya que significa que se le atribuye importancia cultural e histórica.

Valor Económico: Permite jerarquizar zonas y sus edificaciones en función de su estado de conservación y posibilidades de recuperación.

Valor Social: Permite conocer el interés o identificación de la comunidad.

Respecto de la evaluación de los Atributos de Valor de las Zonas: En el análisis de los atributos de valor que se deben reconocer en las zonas, se deben distinguir las propiedades, componentes y conceptos de cada valor antes señalado, considerando lo siguiente:

- Para los atributos del Valor Urbano es importante evaluar lo siguiente:

Imagen: Interés del conjunto en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como un grupo de obras aisladas.

Conjunto: Capacidad de un conjunto de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.

Entorno: Relación de entorno o proximidad con los conjuntos considerando si éste contribuye a valorarlos o les resta valor.

- Para los atributos del Valor Arquitectónico es importante evaluar lo siguiente:

Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de las construcciones valorando más si estas constituyen una agrupación o conjunto destacable.

Singularidad: Construcciones originales o únicas de los conjuntos o grupos de edificaciones, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.

Morfología: Calidad estética de los conjuntos ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

- Para los atributos del Valor Histórico es importante evaluar lo siguiente:

Relevancia: Vínculo de los conjuntos con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.

Reconocimiento especializado: Capacidad de la zona, por su calidad tipológica, morfológica, constructiva y/o jerárquica en la ciudad, de ser registrada por investigadores y/o especialistas.

- Para los atributos del Valor Económico es importante evaluar lo siguiente:

Actividades Económicas: Presencia de actividades económicas, dado por los diferentes usos del suelo en la Zona.

Aporte Urbano: Evaluación del aporte urbano para la ciudad que realizar la Zona.

- Para los atributos del Valor Social es importante evaluar lo siguiente:

Reconocimiento de la comunidad: Percepción del interés para la comunidad por las edificaciones con los que se identifica.

Representatividad: Relación de la Zona con procesos sociales de gran relevancia para la comunidad.

Respecto de la calificación de las zonas: Esta etapa corresponde a un proceso de jerarquización de los valores patrimoniales de cada zona, de manera de cuantificar los conceptos de cada atributo, asignándoles puntajes, en función de determinar si constituyen parte del patrimonio cultural construido de una comuna.

Dicha calificación se realiza asignando un puntaje a cada concepto según atributo de valoración, conforme a la mayor o menor presencia del atributo, en los inmuebles para Zonas de Conservación Histórica.

Tabla de asignación de puntaje o puntuación para inmuebles (2-1-0):

- Puntuación 2: Destaca o aporta a la valoración y sus atributos de valor.
- Puntuación 1: Contribuye o no afecta a la valoración y sus atributos.
- Puntuación 0: Desvaloriza o no aporta a la valoración y sus atributos.

El puntaje máximo puede ser 24 puntos.

Respecto de la selección de las zonas: Esta etapa final permite concluir cuales son las zonas que han calificado técnicamente para ser registradas posteriormente en la Ficha de Valoración. La revisión del puntaje individual de cada una de ellas, determinará si se justifica o no su protección local en el Plan Regulador Comunal.

El rango de selección es el siguiente:

- Puntuación total entre 0 y 9 puntos: Se entiende que la zona no contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local en el Plan Regulador Comunal.
- Puntuación total de 10 o más puntos: La zona si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal.

TABLA DE VALORACIÓN PARA ZCH

TABLA DE VALORACIÓN PARA ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PTOS
URBANO	(A) IMAGEN	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
		Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	0
	(B) CONJUNTO	Se destaca por sí sola como una unidad formal consolidada y reconocible, de gran calidad espacial y tejido urbano, que articula o ayuda a definir barrios, poblaciones, o comunidades singulares.	2
		Contiene algunos sectores con características físicas que contribuyen a conformar una unidad espacial definida.	1
		No constituye una unidad de valor espacial.	0
	(C) ENTORNO PATRIMONIAL	Contiene a un hito urbano, o Bien patrimonial con protección oficial.	2
		Está colindante o próximo a un hito urbano o Bien patrimonial con protección oficial.	1
		No está cercano a hito urbano o Bien patrimonial con protección oficial.	0
ARQUITECTONICO	(A) REPRESENTATIVIDAD	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	2
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares.	1
		No reúne características tecnológicas de interés.	0
	(B) SINGULARIDAD	Constituye un conjunto único en su tipología o expresión arquitectónica.	2
		El Conjunto representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
		El Conjunto no constituye ejemplo de una tipología arquitectónica.	0
	(C) MORFOLOGIA	Es un conjunto de unidad arquitectónica armónica y homogénea, de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes.	2
		Es un conjunto con algunos elementos de calidad artística.	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	0
HISTORICO	(A) RELEVANCIA	Constituye exponente de un período histórico relevante en el desarrollo urbano local.	2
		Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local.	1
		No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	0
	(B) RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO	Conjunto que por su alto valor patrimonial, ha sido destacado en publicaciones, o puede contribuir a generar estudios o investigaciones por la calidad y cualidad de su tipología constructiva, morfología urbana y/o procesos sociales significativos.	2
		Conjunto que por su valor patrimonial, puede contribuir a generar estudios o investigaciones por presentar alguna característica formal significativa.	1
		Conjunto que no presenta interes alguno para su estudio	0
ECONOMICO	(A) ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Zona con alta heterogeneidad de usos del suelo, que aseguran la consolidación de actividades económicas para su preservación.	2
		Zona con baja heterogeneidad de usos del suelo.	1
		Zona con alta homogeneidad de usos del suelo.	0
	(B) APORTE URBANO	Zona urbana, que independiente de su estado de conservación, presenta alto potencial para consolidarse como área estratégica en la ciudad.	2
		Zona urbana, que independiente de su estado de conservación, se le reconoce un aporte urbano a la ciudad.	1
		Zona urbana que no realiza aporte urbano a la ciudad.	0
SOCIAL	(A) RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante, con el o los cuales se identifica.	2
		Es mencionado ocasionalmente como valor patrimonial por la comunidad.	1
		No es mencionado como patrimonio por la comunidad.	0
	(B) REPRESENTATIVIDAD	Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social con determinadas costumbres.	2
		Presenta representatividad de la evolución de un grupo social.	1
		No es representativo de la evolución de un grupo social.	0

2.1.4. Registro sistematizado de zonas en Fichas de Valoración de Inmuebles de Conservación Histórica.

Una vez finalizado el proceso de selección de zonas, corresponde la realización del registro técnico a través de la Ficha de Valoración, la cual forma parte de la memoria del Plan Regulador Comunal.

Generalidades sobre Las Fichas de Valoración para ZCH:

- Constituyen los registros documentales y respaldos técnicos que describen y relevan los valores y atributos de cada zona (conjunto o grupos de inmuebles). **No constituyen norma urbanística.**
- La ficha general o principal debe contener el nombre que la individualiza como ZCH (sector, área, población, conjunto, barrio, etc.), describe los fundamentos por los cuales se consideró que las edificaciones contenidas en el polígono de ZCH, representan valores patrimoniales locales; los tipos de atributos principales que se destacan en la zona; aspectos urbanísticos o arquitectónicos generales que destacan en el polígono definido, entre otros. Se pueden enumerar, en esta Ficha el conjunto de roles que conforman la zona. En la Ficha general o principal de la ZCH se pueden señalar los ICH individuales, que quedan insertos en la ZCH y los MN que se reconocerán.
- La ficha de los inmuebles existentes que conforman la zona, corresponden a los registros de todos los inmuebles dentro de la Zona de Conservación Histórica a declarar.

El registro de todos éstos inmuebles, además de respaldar el polígono protegido, proporcionará información documentada para facilitar la elaboración de la normativa urbanística respectiva para la zona en el Plan Regulador Comunal, ya que permite reconocer sus elementos significativos (interiores, constructivos, ornamentales, entre otros), así como su aporte a la zona propuesta.

- La ficha de espacios públicos representativos, corresponde a los registros de los valores patrimoniales, que ayudan a configurar en algunos casos, la calidad urbana y paisajística de la zona a declarar, a través del reconocimiento de sus elementos significativos (mobiliario urbano, vegetación, entre otros), así como su aporte a la zona propuesta.

FICHA DE VALORACIÓN ZCH – HOJA 1

LOGO MUNICIPIO	FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 400 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CÓDIGO		
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA				
REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA		
LÍMITES DE LA ZONA (DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS)				
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTOGRAFÍA DE LA ZONA		
INSERTAR ICH - MH - EE.PP				
4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA				
GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES		
RESEÑA (URBANA / ARQUITECTÓNICA / HISTÓRICA / ECONÓMICA / SOCIAL)				
5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA				
TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD	
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)	<input type="text"/>	SANTUARIO(S) DE LA NATURALEZA	<input type="text"/>	
SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S)	<input type="text"/>	I. CONSERVACIÓN HISTÓRICA	<input type="text"/>	
ZONA(S) TÍPICA(S)	<input type="text"/>	OTRO(S):	<input type="text"/>	
APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS (ARTÍCULO 2.1.18 OGUC)				
6.- RESUMEN ATRIBUTOS DE VALOR			7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	
VALOR	ATRIBUTOS			
	A	B	C	
PUNTOS				
URBANO				
ARQUITECTÓNICO				
HISTÓRICO				
ECONOMÍCO				
SOCIAL				
PUNTAJE TOTAL				

FICHA DE VALORACIÓN ZCH – HOJA 2

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA					
DESTINO PREFERENTE			SUPERFICIE ZONA		
ORIGINAL	ACTUAL		CANT. MANZANAS	CANT. ROLES	M ² / HA. APROX.
VIALIDAD PREFERENTE			AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS		
PEATONAL	<input type="checkbox"/>	VEHICULAR	<input type="checkbox"/>		
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y ARQUITECTÓNICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA					
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE					
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			TIPO DE CUBIERTA		
MANZANA COMPLETA	<input type="checkbox"/>		HORIZONTAL	<input type="checkbox"/>	
EDIFICIOS ESQUINA	<input type="checkbox"/>		INCLINADA	<input type="checkbox"/>	
DISPERSO EN LA MANZANA	<input type="checkbox"/>		CURVA	<input type="checkbox"/>	
OTRO: _____			OTRO: _____		
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS					
RELACION CON ESPACIO PÚBLICO					
SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN	
EDIFICACIÓN AISLADA	<input type="checkbox"/>	N° PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	<input type="checkbox"/>
EDIFICACIÓN PAREADA	<input type="checkbox"/>			EN LÍNEA DE CIERRO	<input type="checkbox"/>
EDIFICACIÓN CONTINUA	<input type="checkbox"/>			CON RETRANQUEO	<input type="checkbox"/>
MATERIALIDAD					
ESTRUCTURA (Clasif. OGUC)	CUBIERTA	FACHADA	OTROS		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA			GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO		
MENOS DE 20%	<input type="checkbox"/>		MENOS DE 20%	<input type="checkbox"/>	
ENTRE 20% Y 40%	<input type="checkbox"/>		ENTRE 20% Y 40%	<input type="checkbox"/>	
ENTRE 40% Y 60%	<input type="checkbox"/>		ENTRE 40% Y 60%	<input type="checkbox"/>	
ENTRE 60% Y 80%	<input type="checkbox"/>		ENTRE 60% Y 80%	<input type="checkbox"/>	
MAS DE 80%	<input type="checkbox"/>		MAS DE 80%	<input type="checkbox"/>	
ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA					
CONSTRUCCIONES			INFRAESTRUCTURA		
BUENO	<input type="checkbox"/>		BUENO	<input type="checkbox"/>	
REGULAR	<input type="checkbox"/>		REGULAR	<input type="checkbox"/>	
MALO	<input type="checkbox"/>		MALO	<input type="checkbox"/>	
10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL					
ÁREA EDIFICABLE			ÁREA DE RIESGO		
NO	<input type="checkbox"/>		NO	<input type="checkbox"/>	
SI	<input type="checkbox"/>		SI	<input type="checkbox"/>	
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (N° HAB. / SEGÚN DDU N°227 - ART 1.3)		
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA MENORES		INTERMEDIA A. METROPOLITANAS
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FICHA DE VALORACIÓN ZCH – HOJA 3

11. FOTOGRAFÍAS GENERALES DE LA ZONA	
12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA SU INTERVENCIÓN	

FICHA IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES EXISTENTES EN ZCH – HOJA 4

FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLE EXISTENTE EN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA					
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE					
NOMBRE ZONA PROPUESTA (ZCH)		CALLE		NÚMERO	
DENOMINACIÓN INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)		ROL	
PROTECCIÓN LEGAL DEL INMUEBLE					
MONUMENTO HISTÓRICO	<input type="checkbox"/>	I. CONSERVACIÓN HISTÓRICA	<input type="checkbox"/>	NINGUNA	<input type="checkbox"/>
2.- PLANO DE UBICACIÓN			3.- FOTO DEL INMUEBLE		
4.- ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR - CONSTRUCTIVO - ORNAMENTAL)					
5.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y APORTE A LA ZONA PROPUESTA					
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS					

**FICHA IDENTIFICACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS REPRESENTATIVOS EN ZCH –
HOJA 5**

FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO DE ZCH		
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE		
NOMBRE ZONA PROPUESTA (ZCH)	LOCALIZACIÓN	
NOMBRE ESPACIO PÚBLICO	SUPERFICIE	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
2.- PLANO DE UBICACIÓN	3.- FOTO DEL ESPACIO PUBLICO	
4.- ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL ESPACIO PUBLICO (MOBILIARIO URBANO-VEGETACION -OTRO)		
5.- DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Y APOORTE A LA ZONA PROPUESTA.		
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS		

2.1.5. Requerimiento de Fichas digitales de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

Es importante hacer presente que la División de Desarrollo Urbano dispone de la página www.patrimoniourbano.cl que registra periódicamente todos los ICH y ZCH declarados en los Planes Reguladores Comunales. En dicha página se encuentra disponible el listado de dichos inmuebles y zonas para para cada Región y Comuna, así como sus respectivas Fichas de Valoración.

De acuerdo a lo anterior, esta División requiere le sea remitida (al correo electrónico patrimoniourbano@minvu.cl) una vez finalizado el proceso de declaratoria, la información digitalizada correspondiente a las Fichas de Valoración de ICH-ZCH (disponibles para ser completadas en la página www.patrimoniourbano.cl), así como los límites (de preferencia georreferenciados) de cada caso registrados en el Plano del Plan Regulador Comunal. Dicha información, proveniente de las respectivas instancias (municipios y/o SEREMIS con la supervisión de estas últimas), serán un importante insumo para la comunidad en general, y coordinación oportuna de esta información entre distintas instituciones-entre ellas, el Consejo de Monumentos Nacionales, el Ministerio de Bienes Nacionales y la Dirección de Arquitectura Ministerio de Obras Públicas.

Asimismo, junto a la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos (CEHU), se actualiza la información georreferenciada de los respectivos polígonos identificados en los PRC como "Áreas de recursos de valor patrimonial cultural", para lograr a su vez coordinación y mejor gestión territorial con la información sobre los inmuebles y zonas declaradas Monumentos Nacionales, las que se encuentran en la página del Consejo de Monumentos Nacionales. www.monumentos.cl.

Este proceso de información actualizada, permite a municipios y comunidad anticiparse, entre otras situaciones, a generar eventuales duplicidades de protección.

2.1.6. Reconocimiento de los Monumentos Nacionales.

Los Monumentos Nacionales, pueden ser declarados conforme la Ley 17.288, tanto en áreas urbanas como rurales. No obstante, sólo los declarados en áreas urbanas son los que se deben reconocer en el Plan Regulador Comunal. Los declarados en áreas rurales pueden ser reconocidos en Planes Reguladores Metropolitanos o Intercomunales.

Se debe, en esta fase, contar con información de los inmuebles y zonas declaradas por Decreto MINEDUC en conformidad a lo establecido en la Ley 17.288, que da cuenta de los valores y atributos por los cuales se protege mediante dicha ley, junto a plano de límites de lo protegido, y la publicación en el D.O. del respectivo Decreto MINEDUC.

De no encontrarse la información en la página www.monumentos.cl, del Consejo de Monumentos Nacionales, puede ingresar a la página del Geoportal del CMN <http://www.geoportalcmn.cl/cmvispub/>. Si en dichos sitios no es posible encontrar la información respectiva, se deberá solicitar el texto de los respectivos Decretos MINEDUC y plano de límites, a la Secretaría Ejecutiva de esa institución en Santiago o a través de oficinas Regionales de dicha institución.

En caso que un Monumento Nacional, no cuente con un polígono de límites definido oficialmente, se debe solicitar su definición al Consejo de Monumentos Nacionales, para su reconocimiento mediante polígono en el Plano del Plan Regulador Comunal, y mención del número y fecha del Decreto respectivo y su publicación en el D.O.

2.2. Planos del Plan Regulador Comunal: Láminas referidas a Inmuebles de Conservación Histórica, Zonas de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales.

Para la expresión del Plano del Plan Regulador Comunal que grafica ICH-ZCH y reconoce a los Monumentos Nacionales, deberá contemplar lo dispuesto en la Circular DDU 227, Capítulo III "Contenidos del Plan Regulador", punto 3.2.4.

El Plano, respecto de los recursos de valor patrimonial cultural, deberá graficar el perímetro de cada polígono o predio, que conforma un ICH y el polígono que conforma cada ZCH, así como también detallar la localización de cada uno de éstos a través de la simbología respectiva, aportando un listado en dicho Plano, en caso de estimarse conveniente. Este listado debe ser coincidente con el listado de ICH y ZCH, que se detalle en la ordenanza local respectiva.

El Plano debe reconocer además, los polígonos de los Monumentos Nacionales en sus diferentes categorías, que se ubiquen dentro del área del PRC que se formula, actualiza o modifica, según información aportada por el Consejo de Monumentos Nacionales, pudiendo incluirse en la simbología del Plano, junto a su denominación y el decreto MINEDUC respectivo.

El Plano solo podrá señalar y reconocer, denominaciones correspondientes a categorías de protección oficiales, es decir, ICH – ZCH y MN, para evitar confusiones con posibles denominaciones de otras legislaciones, o denominaciones que realizan estudios, pero que no corresponden ni quedan protegidos conforme lo establecido por el artículo 60° inciso segundo de la LGUC, o la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

ALGUNOS CASOS CON TIPOS DE ZCH Y/O ICH DECLARADOS EN UN PRC:

	<p style="text-align: center;">CASO 1</p> <p>Puede tratarse de un Plan Regulador Comunal donde sólo se declaran ICH individuales. En este caso se hará referencia en la simbología del Plano, al número correspondiente a la respectiva ficha de Valoración.</p>
 <p style="text-align: center;">A-B-C-D-A Polígono de la ZCH.</p>	<p style="text-align: center;">CASO 2</p> <p>Puede tratarse de un PRC donde se declara una ZCH donde se reconoce un conjunto de construcciones donde todos los inmuebles corresponden a una misma tipología y estilo arquitectónico, por ser contemporáneos en sus fechas de construcción y/o características arquitectónicas, y por tanto se les debe señalar como conjunto de inmuebles representativos, en la Ficha de valoración de ZCH.</p>



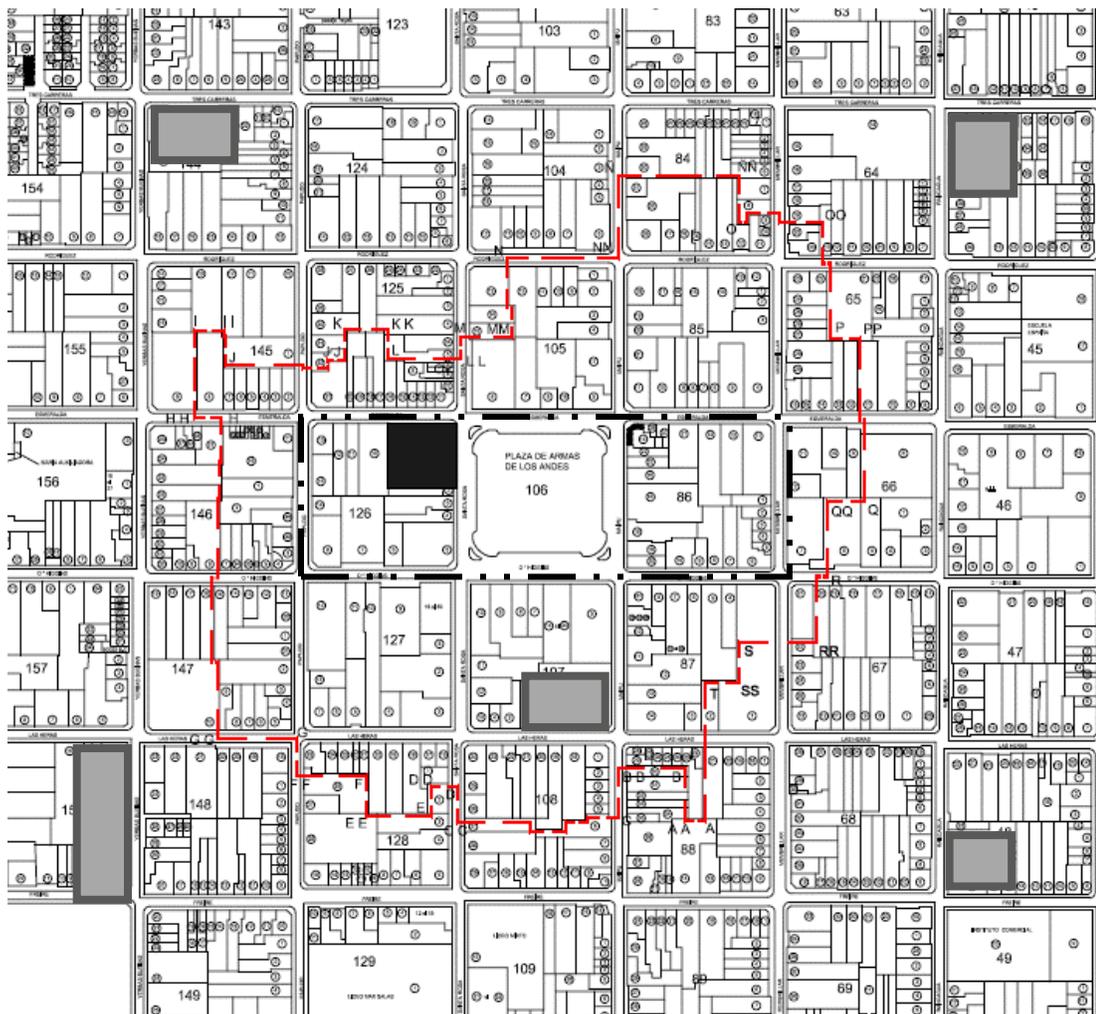
- 1-2-3-4-5-1 Polígono Zona de Conservación Histórica
- Inmueble de Conservación Histórica
- Número de identificación del ICH
- Monumento Histórico

CASO 3

Puede tratarse de un PRC donde se declaran inmuebles individuales como ICH, y se reconoce a los MH. Y en virtud de la cercanía, o relativa armonía de conjunto, o conformación de una unidad reconocible dado que hay inmuebles de valor que pueden considerarse representativos de los valores generales de la zona se le define un polígono de protección como ZCH.

CASO 4

Puede tratarse de un PRC que reconoce una Zona Típica y MH. Además, declara una ZCH en el entorno de la ZT, ICH dentro de la ZCH e ICH fuera de estas zonas en el territorio objeto de Estudio.



- Inmueble de Conservación Histórica (ICH)
- Número de identificación ICH
- Polígono de la Zona de Conservación Histórica
- Monumento Histórico
- . . . Polígono de la Zona Típica

- 2.3. **Ordenanza Local:** Se fijan las normas urbanísticas tanto para las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, como para Zonas Típicas y Monumentos Históricos.

La ordenanza local del PRC debe en primer lugar, y en un artículo específico sobre la materia, detallar los inmuebles que declara, y a la vez reglamentarlos a través de la definición de sus respectivas normas urbanísticas para la conservación de las características formales, tipológicas o morfológicas de los inmuebles y grupos de inmuebles, asegurando armonía de conjunto, lo que se debe establecer en este artículo específico, en la ordenanza para tratar los “recursos de valor patrimonial cultural”, como también puede definir características arquitectónicas determinadas.

- A. En términos de formalizar la declaración de ICH y ZCH, la Ordenanza local deberá incorporar:
- El listado de los ICH declarados, señalando el número que lo identifica, el ROL de cada uno de ellos, la denominación o nombre común conocido por la comunidad, y la dirección completa de cada inmueble.
 - El listado de las ZCH declaradas, señalando el nombre de la población o barrio o un nombre por el cual son identificadas comúnmente por la comunidad.
 - El listado de los Monumentos Nacionales reconocidos, en sus distintas categorías, incluyendo la referencia al Decreto MINEDUC, la referencia a las disposiciones de la Ley 17.288, y la tuición del Consejo de Monumentos Nacionales sobre éstos.
- B. En términos de definir la norma urbanística específica, y asociada a cada zona, la ordenanza local deberá contemplar, entre otros, lo siguiente:

El artículo 2.1.18. OGUC sobre Normas Urbanísticas específicas para las “áreas de recursos de valor patrimonial cultural” establece:

“Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial, deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas”.

Para la definición de las normas urbanísticas, en consecuencia, procederá estarse a lo instruido en la Circular DDU 227, Capítulo III “Contenidos del Plan Regulador”, especialmente en lo desarrollado en los puntos 3.2.3.1 y siguientes, sobre “Normas Urbanísticas que se encuentran facultados para definir los Planes Reguladores Comunales en la Ordenanza Local” así mismo a lo establecido en la Circular DDU 398 que instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas Locales para los Planes Reguladores Comunales, Seccionales y Enmiendas mediante el “Manual para la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).”

- 2.3.1. Generalidades sobre la definición de normas urbanísticas para áreas de recursos de valor patrimonial cultural:

Para la definición de las normas urbanísticas especiales, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en los ICH o en las edificaciones existentes de las ZCH, como también las normas urbanísticas aplicables a las nuevas edificaciones en una ZCH, se deben considerar las características valoradas en la respectiva Ficha de Valoración, de manera que las normas urbanísticas especiales que se determinen, protejan dichas condiciones. A modo de ejemplo se debe evaluar para cada caso, entre otros:

- La caracterización formal de las tipologías de los inmuebles;
- La homogeneidad morfológica y volumétrica;
- Alturas promedio en caso de zonas, o alturas de cada tipología en caso de inmuebles individuales;
- El tipo de agrupamiento predominante en los inmuebles protegidos;
- El porcentaje de ocupación de suelo para análisis y factibilidad de nuevas construcciones o ampliaciones futuras;
- La continuidad de fachada en caso de ser un atributo, o distanciamientos según el tipo de agrupamiento característico;
- Los usos de suelo o vocación del inmueble, ya que futuras adaptaciones a otros usos pueden implicar posible pérdida de atributos destacados;
- La topografía del terreno y paisaje urbano donde se inserta el inmueble o conjunto protegido.

En los casos en que un PRC ha declarado ICH-ZCH, o reconocido ZT y MH, sólo en términos de límites, sin que se les hubiere establecido las correspondientes normas urbanísticas especiales, dichas normas deberán incorporarse a la brevedad, a través de una modificación o actualización del PRC de acuerdo al Artículo 2.1.11. de la OGUC. El no hacerlo, representa una dificultad tanto para quien quiere solicitar un permiso o autorización, como para quienes tiene que evaluar y aprobar dicha solicitud.

Tratándose de un proceso de modificar la declaratoria de ICH-ZCH, ya sea para quitarles tal condición por eventuales siniestros ocurridos en ellas, o alteraciones ocurridas en el tiempo o consideraciones de la comunidad que no se siente identificada con lo que protegió en el PRC; asimismo, para modificar sus límites incorporando nuevos inmuebles o ampliando sus polígonos en el caso de las zonas; o modificar sus normas urbanísticas específicas, se debe realizar a través de una modificación del PRC.

Asimismo, en la Memoria de dicha modificación de PRC, se puede aportar la fundamentación técnica por la cual tanto un ICH como una ZCH, pierde tal condición, o se modifican sus límites.

En los casos en que se haya declarado una ZCH en un PRC, y ésta sea posteriormente declarada a su vez como ZT por Acuerdo del CMN y dictación y publicación del Decreto MINEDUC, en coincidencia con los límites de la primera, **será recomendable levantar la condición de ZCH** en una próxima modificación o actualización del PRC, para evitar doble protección y doble tramitación de autorización previa para las refacciones y demoliciones, tanto ante las SEREMIS MINVU como al CMN respectivamente. **Puede no ser conveniente levantar una declaratoria de ZCH que fue posteriormente declarada ZT, si para esta última no se ha fijado en el PRC una normativa urbana concordante con sus valores y atributos.**

Durante un proceso de actualización de PRC, atendida alguna situación donde se haya producido alguna fusión de predios o alguna subdivisión predial en predios relacionados con inmuebles identificados como ICH, posterior a la aprobación de un PRC, es la oportunidad para revisar si el predio acogido a las disposiciones del artículo 60 sigue siendo el mismo o luego de la fusión o subdivisión, se han visto afectado los valores y atributos que se consignaron en la Ficha de Valoración.

Para el caso de una fusión predial, realizada con posterioridad a la aprobación de un PRC, que involucra un terreno relacionado con una declaratoria de ICH, resulta procedente revisar si dicha acción de fusión, genera que se mantengan o aumenten los valores y atributos patrimoniales del ICH identificado. En este caso es importante realizar el proceso aquí instruido de manera de actualizar la Ficha de Valoración si correspondiere, e identificar fundadamente el nuevo predio resultante

como ICH. De lo contrario, se debe mantener la declaratoria original y sus disposiciones, sólo sobre la superficie de predio originalmente declarado ICH. **No se debe entender una fusión predial como afectación automática a todo el predio resultante.**

Por su parte, igualmente para el caso de una subdivisión predial a un inmueble relacionado con un ICH, **no puede entenderse como automáticamente desafectado el inmueble.** Se debe proceder de igual forma que lo antes señalado. El o los nuevos predios que originalmente estuvieron relacionados con la identificación de ICH, con ocasión de una actualización del PRC pueden revisar sus valores y atributos para concluir que ya no forman parte de la protección original, lo que debe quedar consignado en la fundamentación de la Memoria del Plan y actualizar la respectiva Ficha de Valoración. Todo lo anterior rige igualmente para inmuebles individuales ICH como para inmuebles insertos en ZCH.

2.3.2. Normas urbanísticas respecto de los Inmuebles de Conservación Histórica.

Para la definición de normas urbanísticas a los ICH, resulta conveniente, siempre, consultar previamente el Registro Técnico o "Ficha de Valoración" en cada caso, en términos de definir tales normas en concordancia con la descripción de las características del inmueble y sus valores y atributos señalados en cada Ficha, de manera de asegurar la protección de éstos, gracias al registro de las características arquitectónicas más relevantes que fundamentan su protección.

Por tanto y a modo de ejemplo, tratándose de edificación continua, con cierta ocupación de suelo y alturas, correspondería fijar tales parámetros al establecer las normas urbanísticas, de modo de mantener características valoradas y armonía de conjunto.

Las normas urbanísticas para los ICH identificados en un PRC, **podrán contar con una definición individual de éstas**, o en algunos casos **se podrán definir normas urbanísticas por grupos de estos inmuebles ICH** en función de características comunes. Por ejemplo, por tipologías edificatorias, de uso, constructivas o de tipologías arquitectónicas, y adicional o complementariamente fijar algunas normas urbanísticas individuales cuando sea necesario.

No obstante, se debe tener presente que en caso de definirse numerosos ICH en el PRC, su tratamiento mediante normas individuales por tipo de obras para cada caso puede representar una complejidad importante en el manejo del PRC, sobre todo cuando no se suele contar con mayor información sobre el sistema constructivo, materialidad o estado de conservación interior de los inmuebles que se identifican como ICH. Se recomienda, por tanto, evaluar la conveniencia de reglamentar urbanísticamente cada ICH de manera individual, dado que puede contribuir finalmente a generar una ordenanza local compleja de aplicar.

Finalmente y sobre lo anterior, las normas urbanísticas individuales pueden ser particularmente necesarias de definir, tratándose de ICH dentro de una ZCH donde el resto de las edificaciones de la zona no tienen o representan las mismas características de los ICH individuales, y por tanto requieran de normas urbanísticas distintas al conjunto.

Se puede optar por complementar la protección de estos inmuebles precisando, en la ordenanza local, los destinos o cambios de destino no permitidos para estos inmuebles, independiente de la zona del PRC donde se encuentren. De esta forma si un ICH se encuentra en una zona del PRC donde se permiten bodegas, este inmueble no corre el riesgo de ser objeto o calificar para obras que tiendan a transformaciones interiores y exteriores (que para el destino bodega se requerirían) que finalmente le resten valores y atributos patrimoniales.

Una forma de abordar la protección individual de cada ICH puede corresponder a definir en un artículo de la Ordenanza Local del PRC, tanto para todos los ICH, contenidos o no en una ZCH - o para grupos de ICH según características tipológicas - las condiciones urbanísticas comunes para éstos, según el tipo de obra de refacción (alteración, reparación o ampliación) que en ellos se proponga.

2.3.3. Normas urbanísticas respecto de las Zonas de Conservación Histórica.

Tratándose de la definición de normas urbanísticas para las ZCH en el PRC, resulta relevante consultar previamente la información consignada en el Registro Técnico- Ficha de Valoración-, tanto de conjunto en cada caso, como las individuales que se hayan realizado para los inmuebles considerados más “representativos” de la zona, ya que en ellas se aporta información de registro de sus características urbanísticas valoradas que permiten fijar en consonancia las normas que aseguren la armonía de conjunto, respecto de alturas, sistemas de agrupamiento, entre otras, para asegurar la homogeneidad o armonía formal del conjunto.

Las ZCH deben corresponder – de preferencia - a límites de zonas (zonificación) del PRC para facilitar su reglamentación. De esta forma, además, se puede reglamentar con normas urbanísticas, de manera más integral la zona protegida con un **tratamiento de conjunto velando por su armonía y coherencia**. Por lo anterior, es recomendable su reglamentación, respecto de las siguientes normas urbanísticas conforme lo establece el artículo 116 de la LGUC:

- Usos de suelo
- Cesiones
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficientes de constructibilidad
- Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- Superficie predial mínima
- Alturas máximas de edificación
- Adosamientos
- Distanciamientos
- Antejardines
- Ochavos
- Rasantes
- Densidades máximas
- Estacionamientos
- Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública
- Áreas de riesgo
- Áreas de protección

Al definir una ZCH, es importante para efectos de su conservación, **no definirles afectaciones de utilidad pública a la vez** (ensanches-aperturas de nuevas vías, entre otros). De igual manera, no fijar disposiciones sobre antejardín o estacionamientos, por ejemplo, que puedan modificar líneas de fachada que son un atributo de la zona o se trate de normas urbanísticas contradictorias con los atributos presentes en los conjuntos valorados e identificados.

Entre otras disposiciones, la **definición sobre usos de suelo** pueden ser de gran importancia en una ZCH, ya que ciertos usos, en edificaciones de valor, pueden implicar el requerimiento de transformaciones negativas hacia la conservación de sus características y atributos originales.

Es importante tener presente, que la OGUC en su artículo 2.6.1. contempla disposiciones para establecer **condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo** en ZCH, en caso de requerir tratarse de manera especial una situación especial o particular.

De igual manera considerar en la reglamentación de futuras obras nuevas en ZCH, las disposiciones sobre **constructibilidad y altura máxima**, conforme lo establece el artículo 2.6.19. de la OGUC.

2.3.4. Normas urbanísticas respecto de Monumentos Nacionales.

Tratándose de la definición de normas urbanísticas para Monumentos Nacionales, sean Monumentos Históricos, Zonas Típicas, y Monumentos Arqueológicos (estos últimos declarados Monumentos Históricos por Decreto MINEDUC), en el PRC, resulta conveniente consultar previamente al CMN, si éste cuenta para cada caso con lineamientos o normas de intervención. Particularmente en el caso de las Zonas Típicas, dado el Decreto MINEDUC N° 223 de 27.07.16 D.O. 4.02.2017 sobre Reglamento de la Ley 17.288 sobre Zonas Típicas.

En caso de no contar con normas o lineamientos de intervención del CMN, a fin de reglamentar los Monumentos Nacionales en el PRC – se debe consultar el expediente de la declaratoria respectiva en el centro de documentación del CMN, de manera de contar con información técnica fundada, sobre las características patrimoniales que se consideraron relevantes y que dieron origen a la protección oficial de la zona y sus edificaciones, a fin de establecerles normas urbanísticas compatibles.

Tratándose de MN en la categoría de Monumentos Arqueológicos presentes en el área de modificación al PRC, o Plan Seccional, se tendrá presente lo establecido en la Circular DDU N° 292. Estos Monumentos en tanto cuenten con un Decreto MINEDUC que los declara Monumentos Históricos y les fija un polígono de protección asociado, serán reconocidos en el PRC y se les fijará condiciones urbanísticas que aseguren su conservación, lo que de preferencia se realizará considerando los criterios, y recomendaciones del CMN al respecto.

Tratándose de MN y los trazados viales que fija el PRC o los trazados metropolitanos que se fijan en los PRI/PRM y se reconocen en el PRC, es importante tener presente no afectar inmuebles o zonas previamente declarados MN, por cuanto la aplicación de tales disposiciones (ensanches- aperturas de nuevas vías, entre otros) conduciría a transgredir la Ley 17.288 sobre MN, atendido que la protección específica nacional, constituye una normativa especial cuya norma no debe ser alterada por disposiciones generales.

Conviene precisar que cuando la OGUC se refiere a términos tales como: “sectores aledaños a Monumentos Históricos Nacionales y de Conservación Histórica” en su artículo 2.6.1.; o se refiere a “sectores ligados a Monumentos Nacionales y de Conservación Histórica” en su artículo 2.7.8.; o se refiere a “proyectos relacionados” con Zonas Típicas-Monumentos Históricos Nacionales, o de Conservación Histórica” en su artículo 2.4.1., en todos los casos los distintos vocablos *aledaños*, *ligados* y *relacionados*, se refieren a obras dentro de los polígonos oficiales definidos por el PRC o Decreto MINEDUC según corresponda.

3. DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

3.1. ICH o ZCH y los MN identificados y reconocidos, respectivamente, en los PRC.

Adicionalmente, a la declaración y reglamentación con normas urbanísticas especiales a los ICH-ZCH, y MN, es dable hacer presente que las municipalidades cuentan con facultades para fijarles características arquitectónicas determinadas, según el Artículo 28 ter. de la LGUC y el Artículo 2.7.8. de la OGUC que establecen respectivamente:

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

Artículo 2.7.8.: “Las Municipalidades, a través de Planos Seccionales², podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional. En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional.”

Para establecer las características arquitectónicas de una ZCH o ZT a través de Planos de Detalle del PRC, corresponde referirse a la Circular DDU 257.

Las características arquitectónicas siempre deben definirse en el marco de las normas urbanísticas establecidas por el PRC para la zona en que se emplacen, por lo que resulta importante la definición previa de normas ajustadas a los atributos patrimoniales.

3.2. Morfología o estilos de fachada donde lo determine previamente el PRC.

Adicionalmente, a la declaración y reglamentación, con normas urbanísticas especiales a los ICH-ZCH, y MN, es dable hacer presente que el artículo 2.7.9. de la OGUC, otorga facultades a las Municipalidades, para hacer exigible una determinada morfología o estilo arquitectónico:

“Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones. Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio.”

Esta disposición antes referida, es amplia y no limita su aplicación a sectores que cuenten con definición de “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”. No obstante cabe destacar que al aplicar esta disposición a zonas del PRC donde se requiere hacer exigible una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, corresponda o no a una ZCH o ZT, **se debe**

² La figura de los planos seccionales fue reemplazada por la de “planos de detalle” por la Ley 20.958 sobre aportes al espacio público, D.O. 15.10.16. Por lo tanto las referencias a los primeros, deben entenderse conforme a la nueva normativa.

previamente graficar, en el plano del PRC la zona (polígono) donde será aplicable el artículo 2.7.9. de la OGUC.

Por otra parte en caso de estimarse necesario, hacer exigible una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas según disposiciones del artículo 2.7.9. de la OGUC, en un sector de una determinada ZT o ZCH, al que se le está definiendo un Plano Seccional según dispone el artículo 2.7.8, de la OGUC, ambas acciones se podrán realizar en un mismo Plano Seccional. Esto siempre que ambos Planos Seccionales correspondan al mismo límite físico o polígono.

Saluda atentamente a Usted,



JORGE ALCAÍNO VARGAS

Jefe División de Desarrollo Urbano (S)

JCP / MLT

Se incluye ANEXOS

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Departamento de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes de Departamento D.D.U.
15. Sres. Jefes de Departamento D.U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Consejo de Monumentos Nacionales.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Instituto de la Construcción.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. Biblioteca MINVU.
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo D.D.U.
24. Oficina de Partes DDU.
25. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.