

Protección del Patrimonio en los Planes Reguladores Comunales



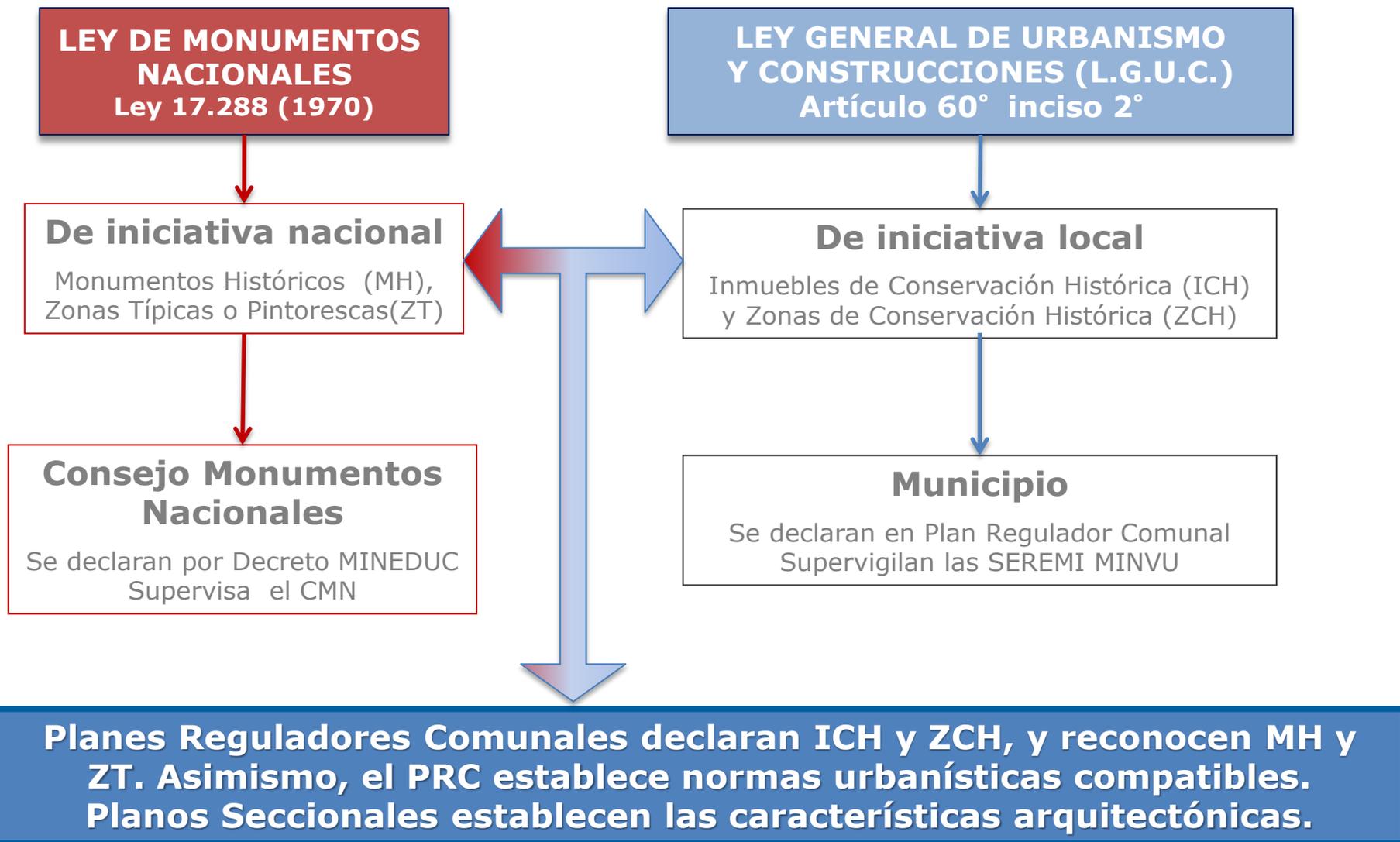
Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

Seminario-Taller
Contraloría General de la República
2012

División de Desarrollo Urbano

PROTECCION LEGAL DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO EN CHILE



PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN LA LEY GENERAL (LGUC)

Artículo 60º, Inciso 2º

"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."



ESTABLECE QUE LOS PRC IDENTIFIQUEN EL PATRIMONIO LOCAL Y LOS DENOMINA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Artículo 116º LGUC

"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**."



LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ES NORMA URBANÍSTICA

REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / IDENTIFICACIÓN



Artículo 1.1.2. - Definiciones

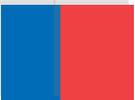
"Inmueble de conservación histórica": el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional."

Artículo 2.1.43. – Requisitos para definir en PRC los ICH

- 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.
- Que se trate de **inmuebles urbanísticamente relevantes** cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.
- Que se trate de una obra arquitectónica que **constituya un hito de significación urbana**, que establezca una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.



TOTAL NACIONAL: 2.261



REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / IDENTIFICACIÓN

Artículo 1.1.2. - Definiciones

"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."

Artículo 2.1.43. – Requisitos para definir en PRC las ZCH

- 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.
- 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.
- 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 regirán por las disposiciones de la Ley N° 17.288.



REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.10. – Componentes Memoria Explicativa PRC

“**1. Memoria Explicativa** que contenga, al menos, el diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afecta a planificación e **identifique:**

e) Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.

f) Los inmuebles o zonas de conservación histórica, **incluyendo la fundamentación de cada caso.**



ESTABLECE QUE SE DEBEN FUNDAMENTAR TÉCNICAMENTE LOS ATRIBUTOS DE LOS ICH Y ZCH EN LA MEMORIA DEL PRC (FICHAS)

3. Ordenanza Local, que **fijará las normas urbanísticas** propias de este nivel de planificación territorial, relativas a:

d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas **reglas urbanísticas especiales.**



ESTABLECE QUE SE DEBEN IDENTIFICAR LOS ICH Y ZCH, Y FIJAR NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES EN LA ORDENANZA LOCAL

REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 2.1.18. – (Inc. 4º y 5º) Protección de recursos de valor patrimonial cultural.

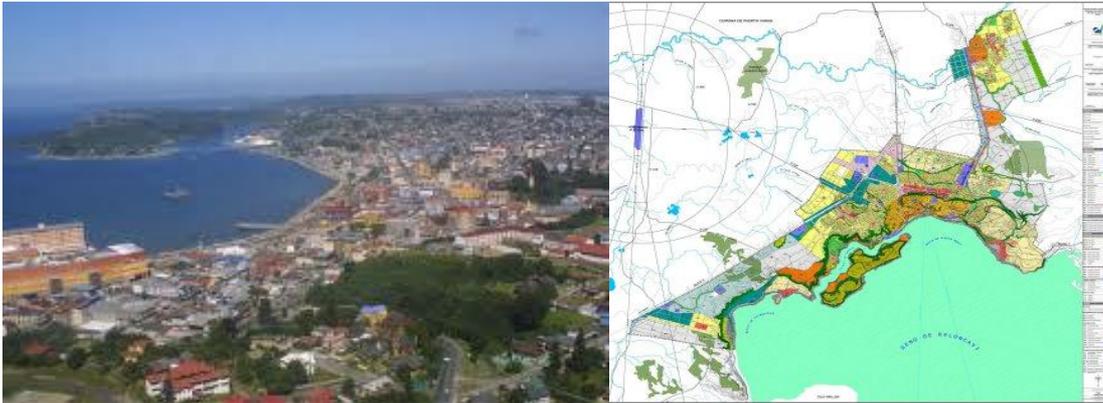
*"Se entenderán por "áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural" aquellas **zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías**, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento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

*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.**"*



ESTABLECE QUE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS ICH Y ZCH DEBEN SER COMPATIBLES CON LOS ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LOS INMUEBLES PROTEGIDOS

REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / NORMAS URBANÍSTICAS

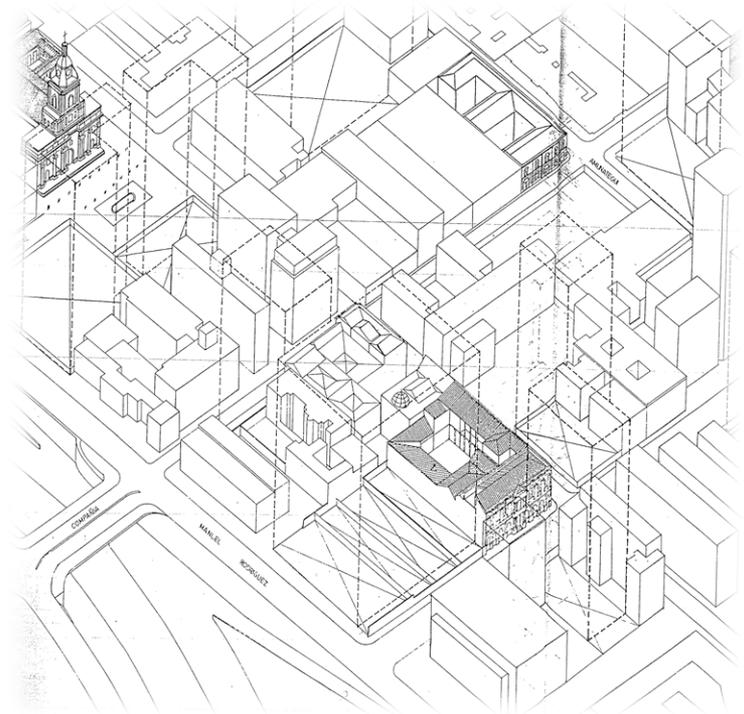


¿Qué normas puede fijar el PRC?

¿Cuáles son las más relevantes para el patrimonio?

Artículo 116° L.G.U.C.

“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**.”



REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / NORMAS URBANÍSTICAS



¿Qué normas puede fijar el PRC?

¿Cuáles son las más relevantes para el patrimonio?

NORMAS URBANÍSTICAS Artículo 116° L.G.U.C.

1. Usos de suelo,
2. Cesiones,
3. Sistemas de agrupamiento,
4. Coeficientes de constructibilidad,
5. Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores,
6. Superficie predial mínima,
7. Alturas máximas de edificación,
8. Adosamientos,
9. Distanciamientos,
10. Antejardines,
11. Ochavos,
12. Rasantes,
13. Densidades máximas,
14. Estacionamientos,
15. Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública
16. Áreas de riesgo
17. Áreas de protección

RELEVANTES

Alturas de edificación

Volumetría, para preservar las condiciones que se han protegido.
Homogeneidad de la espacialidad urbana.

Uso de suelo

Regulación de usos prohibidos que pueden ser deteriorantes.

Sistema de agrupamiento

Volumetría, para preservar condiciones que se han protegido, pérdida de tipología, cambio de perfil, configuración del espacio público.

Antejardines

Eventual pérdida de tipología.

Superficie predial mínima

Eventual pérdida de tipología.

Ochavos

Características de algunos sectores.

Coficiente de ocupación de suelo en primer piso y pisos superiores

Eventual pérdida de tipología: Zaguanes, Patios interiores, etc.

Áreas de Riesgo o Protección.

Identificación de ICH y ZCH, y reconocimiento de los Monumentos Nacionales.

REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / CARAC. ARQUITEC.

Artículo 46° LGUC– Planos Seccionales (Procedimiento– Artículo 2.1.14.)

*“En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de **estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales**, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc.”*

Artículo 2.7.8.-

*“Las Municipalidades, a través de Planos Seccionales, 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.”



PLANOS SECCIONALES PARA DEFINIR CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS CUANDO SE TRATE DE ICH Y ZCH, ASÍ COMO MONUMENTOS NACIONALES.

ESTABLECE LA POSIBILIDAD DE APROBAR PRC Y PLANO SECCIONAL SIMULTÁNEAMENTE.

REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / CARAC. ARQUITEC.

¿Cuáles son las "Características Arquitectónicas" que pueden establecer los planos seccionales a través del artículo 2.7.8.?

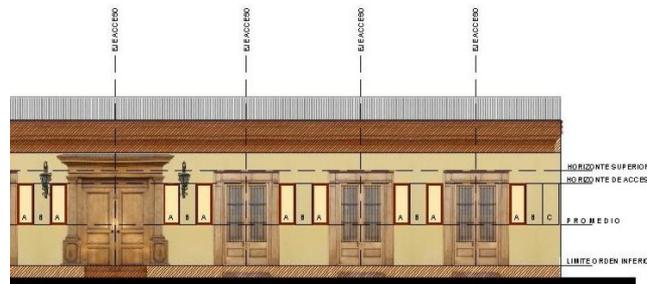
Circular DDU 240 (2010)

Punto 5.2: "Las **características arquitectónicas**, se refieren, a las dimensiones, expresiones y existencia de los siguientes elementos entre otros: Cuerpos salientes, tales como balcones, marquesinas, ménsulas, cornisas, voladizos; cubiertas; frontones; tímpanos; lucarnas; antepechos o antetechos; Corredores, portales, pórticos o galerías; composición de fachadas, ritmo y proporción de vacíos y llenos; mansardas, buhardillas o miradores; zaguanes; detalles arquitectónicos en las fachadas (...); elementos ornamentales (...)."



DETALLA CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS QUE PODRÁN SER ESTABLECIDAS EN EL PLANO SECCIONAL.

DEBE HABER CORRESPONDENCIA CON LOS ATRIBUTOS A PRESERVAR, CONTENIDOS EN LAS FICHAS DE VALORACIÓN



REGLAMENTACIÓN EN LA OGUC / ESTILO. ARQUITEC.

Artículo 2.7.9. O.G.U.C.–

"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."



A TRAVÉS DE PLANOS SECCIONALES SE PODRÁ ESTABLECER COMO OBLIGATORIO LA ADOPCIÓN DE UNA DETERMINADA MORFOLOGÍA O ESTILO ARQUITECTÓNICO DE FACHADAS, A INMUEBLES Y ZONAS PATRIMONIALES SIN REQUERIR QUE ÉSTOS SE ENCUENTREN PROTEGIDOS COMO PATRIMONIO EN CALIDAD DE ICH ZCH Y MONUMENTOS NACIONALES.

DEBEN SER IDENTIFICADOS PREVIAMENTE EN LOS PRC.

EN CONCLUSIÓN, RESPECTO DE LOS PLANOS SECCIONALES

- ❌ NO es competencia de los PRC fijar características arquitectónicas ni la adopción de una determinada morfología. (esto se hace mediante Plano Seccional)
- ❌ Los Planos Seccionales NO pueden modificar las normas urbanísticas determinadas en el PRC.
- ❌ Un Plano Seccional NO puede eliminar o agregar nuevos ICH ni modificar los límites de la ZCH.
- ❌ Un Plano Seccional NO determina “características” del espacio público.
- ❌ Los planos seccionales elaborados al amparo del art. 2.7.8. se pueden aprobar en el mismo acto que el PRC. Los del art. 2.7.9. no.
- ❌ Un Plano Seccional no determina formas ni materialidad de la publicidad.

EN CONCLUSIÓN, RESPECTO DE LOS PLANOS SECCIONALES

- ✓ Las Fichas de registro o valoración SON parte de la Memoria del PRC, (art. 42 LGUC, Memoria, Ordenanza y plano constituye un solo cuerpo legal) son el sustento para definir los atributos de cada inmueble y base para las normas urbanísticas y posteriormente para el desarrollo de los Planos Seccionales.
- ✓ En un Plano Seccional es factible sectorizar, para determinar las características arquitectónicas y morfología.
- ✓ Según Art 2.7.9. pueden establecer la obligatoriedad de adoptar un estilo arquitectónico de fachadas o determinada morfología para todos o algunos inmuebles de un sector, plazas, calle o avenida. (estilo moderno, contemporáneo etc.)

MALAS PRÁCTICAS Y/O COLISIÓN DE NORMAS

- Doble afectación : Superponer declaratorias del CMN – (Zona Típica MH) con aquellas del PRC (ZCH – ICH).
- Que para las Zonas Típicas, en vez de establecer Normas Urbanísticas, se indique que sólo aplica el Instructivo del Consejo de Monumentos Nacionales.
- Establecer zonas de “renovación urbana” en ZT o ZCH: Contradictorio.
- Establecer declaratorias de utilidad pública en Zonas Típicas o de Conservación Histórica que afecten los inmuebles.
- Señalar como de valor patrimonial elementos tales como: rejas, puentes, estatuas, calles, mausoleos u otros.
- Denominar a los ICH o ZCH con otro nombre. Ej.: inmuebles de interés histórico, edificio patrimonial, etc.).

MALAS PRÁCTICAS Y/O COLISIÓN DE NORMAS

- Determinar polígonos de ZCH o identificar ICH sin el respaldo técnico respectivo (fichas en Memoria Explicativa).
- No fundamentar en la Memoria Explicativa del PRC, las razones para la definición de los polígonos en que se aplicará el artículo 2.7.9.
- Considerar a las fichas de valoración o atributos como Normas Urbanísticas. Son herramientas para la toma de decisiones.
- Que en la elaboración del PRC, no se consideren los antecedentes que tuvo presente el CMN al declarar ZT o MH, lo que se traduce en que las normas urbanísticas no sean compatibles con los atributos.

FORTALEZAS DE UN BUEN PROCEDIMIENTO

- ✓ Genera certezas en los propietarios de inmuebles o zonas de conservación histórica, así como aquellos declarados por el Ministerio de Educación, quienes conocerán los criterios y exigencias arquitectónicas para los proyectos que desarrollen en sus inmuebles.
- ✓ Hacer el trabajo completo (con fichas, con Normas Urbanísticas compatibles, con certezas), aumenta las posibilidades de que el patrimonio existente en las ciudades se preserve porque es la memoria de la comunidad.

Gracias



**Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo**

Gobierno de Chile