

DDU 257

CIRCULAR ORD. N° 0 1 2 6 /

**MAT.:** Instruye sobre componentes formales y contenidos de los **Planos Seccionales** para dar cumplimiento a las disposiciones del **artículo 2.7.8.** de la **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.**

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

SANTIAGO, 18 MAR. 2013

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

**DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario impartir instrucciones respecto de los componentes formales y contenidos para la elaboración de los **Planos Seccionales**, cuando éstos correspondan a la aplicación del **artículo 2.7.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)**, el cual tiene por objetivo establecer "características arquitectónicas determinadas", para proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales (MN) como, asimismo, para Zonas de Conservación Histórica (ZCH) o Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

Respecto de los inmuebles y zonas antes referidos, es importante recordar que las **ZCH** y los **ICH** corresponden a edificaciones y conjuntos identificados por el Plan Regulador Comunal (PRC) según el artículo 60º inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Asimismo, destacar, que entre las categorías de **MN**, se encuentran la de Monumento Histórico (MH), correspondiente a una edificación, sitio o lugar individual, y las Zonas Típicas o Pintorescas (ZTP), correspondiente a zonas, áreas o conjuntos edificados, ambas establecidas por la Ley 17.288 (1970) en su Título VI, artículos 9º y 29º respectivamente.

## **1. GENERALIDADES SOBRE ICH, ZCH Y MN EN LOS PRC.**

### **1.1. Definiciones.**

Las definiciones sobre ICH, ZCH y MN son aquellas contenidas en el artículo 1.1.2. de la OGUC, y que se transcriben a continuación:

**ICH – “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”.

**ZCH – “ 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”.

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

### **1.2. Criterios para la identificación de ICH y/o ZCH, y el reconocimiento de MN en los PRC.**

- Para efectos de “identificar” un ICH o ZCH en los PRC, deberá observarse las normas establecidas en el artículo 2.1.43. de la OGUC y guiarse de acuerdo a la metodología y registro, establecida por la Circular DDU 240 (2010).
- Para efectos de “reconocer” los MN según se desprende los puntos 1 letra e) y 3 letra d) del artículo 2.1.10., de la OGUC, se estará a lo que señalen los respectivos Decretos del Ministerio de Educación (MINEDUC).

En ambos casos se considerarán los siguientes criterios:

- La “identificación” de ZCH y/o ICH, corresponde al ámbito normativo de los PRC, y por tanto sólo aplica a aquellos inmuebles y zonas que se emplazan en el área urbana definida por este instrumento, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 60°, inciso segundo de la LGUC.
- La “identificación” de ZCH y/o ICH debe recaer sobre edificaciones y sus predios, y no sobre elementos no habitables o partes de éstos, tales como rejas, portones, puentes; ni tampoco sólo sobre espacios libres como plazas, avenidas, entre otros, como se desprende del artículo 2.1.43. de la OGUC.
- Se debe utilizar sólo nomenclaturas que están contenidas en el inciso segundo del artículo 60° de la LGUC al denominar a los “ICH y ZCH”. De existir un PRC vigente, con denominaciones ajenas a las oficiales en esta materia –ICH o ZCH–, se deberá efectuar la homologación al término legal, previo visto bueno de la SEREMI correspondiente, con anterioridad a la tramitación del Plano Seccional.
- No resulta recomendable, asimismo, “identificar” como ICH o ZCH edificaciones que tengan, a la fecha de promulgarse el PRC, la condición de MN en calidad de MH o ZTP otorgada por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), y sancionada por Decreto MINEDUC publicado en el Diario Oficial(D.O.), toda vez que ello llevaría a duplicar innecesariamente una protección que ya se encuentra sancionada oficialmente y que complejizaría los procesos de aprobación de permisos para los proyectos que en ellos se realicen.
- Las comunas que no cuentan con PRC, y tienen límite urbano podrán “identificar” los ICH y ZCH y/o “reconocer” los MN mediante un Plan Seccional (definido en artículo 2.1.15. de la OGUC) o un PRC nuevo y desarrollar posteriormente, de estimarse necesario, uno o más Planos Seccionales.

- Una vez publicados los Decretos MINEDUC en el D.O. que declaran MN, en su calidad de MH o ZTP, éstos deberán ser reconocidos en los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) mediante una modificación al PRC específica para estos fines, o bien en una futura modificación o formulación de PRC en la que se aborden también otros aspectos.

### **1.3. Alcances de los PRC respecto de las ICH, ZCH, MH y ZTP.**

Además de la identificación de los ICH y ZCH antes mencionada, es facultad del PRC (artículo 2.1.10. de la OGUC) o de un Plan Regulador Intercomunal (artículo 2.1.3. de la OGUC) establecer las normas urbanísticas, indicadas en artículo 116° de la LGUC, que serán aplicables a aquellos ICH o ZCH identificados, y a aquellos MH o ZTP reconocidos en el propio plan. Dichas normas aplicarán tanto a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, como a las nuevas edificaciones que se ejecuten en estas áreas o inmuebles.

Según se establece en el artículo 2.1.18. de la OGUC, las normas urbanísticas para las áreas de recursos de valor patrimonial cultural, entendidos como ICH, ZCH, MH, ZTP, "deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida" para cada caso.

La compatibilidad antes referida podrá ser generada, por ejemplo, definiendo en el PRC disposiciones de alturas máximas de edificación, en concordancia con las alturas predominantes de los inmuebles existentes protegidos, y/o establecer sistemas de agrupamiento en relación a condiciones preexistentes de estos inmuebles. Lo anterior, con el objeto de mantener –respecto de las condiciones urbanísticas– los patrones tipológicos de las edificaciones que se identifican y reconocen en el PRC.

Para otorgar mayor consistencia o precisión a las disposiciones de un PRC respecto de las ZCH y/o ZTP, identificadas y reconocidas en el propio plan, es recomendable que estas zonas constituyan a su vez una Zona del PRC, con normas urbanísticas específicas y compatibles con las características tipológicas de la zona a preservar.

Tratándose de la protección de recursos de valor patrimonial cultural a través de los PRC, resulta importante cautelar el correcto manejo de la denominación de "Plano Seccional" (definido en artículo 46° de la LGUC), por cuanto se suele confundir con la denominación de "Plan Seccional" (definido en artículo 2.1.15. de la OGUC), siendo éste segundo un instrumento que establece normas urbanísticas y condiciones de edificación en comunas que no cuentan con PRC.

Finalmente, es importante proceder formalmente de la siguiente manera:

- identificar y reconocer en el PRC, ICH y/o ZCH y MN respectivamente;
- definir para la ZCH y/o ZTP, en el PRC, una zona con normas urbanísticas compatibles con los atributos arquitectónicos destacados y protegidos, incorporando en lo que corresponda, los antecedentes aportados por el CMN cuando se trate de ZTP;
- elaborar para estas protecciones, cuando se estime necesario, el o los Planos Seccionales, según lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC.

## **2. APLICACIÓN PLANOS SECCIONALES SEGÚN ARTÍCULO 2.7.8. DE LA OGUC.**

### **2.1. Alcances Generales**

Respecto de los Planos Seccionales, el inciso segundo del artículo 46° de la LGUC, señala que: "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."

En forma complementaria, el artículo 2.7.8. de la OGUC señala que los municipios mediante Planos Seccionales, estudios detallados de los PRC, podrán fijar características arquitectónicas determinadas, en sectores ligados a MN, o cuando se trate de ICH o ZCH. Estos Planos Seccionales solo podrán establecer y detallar condiciones respecto de "características arquitectónicas" para los proyectos de alteración u obra nueva, a fin que éstas constituyan un aporte urbanístico relevante, pero no tienen competencia para identificar nuevos ICH o ZCH.

Cabe destacar que el área que podrá abarcar el Plano Seccional, no requiere necesariamente y de una sola vez, coincidir con el territorio total de la ZCH y/o ZTP respectiva. Es decir, estos territorios podrán ser detallados en cuanto a sus características arquitectónicas, mediante uno o más Planos Seccionales.

De acuerdo a lo anterior, el número de Planos Seccionales a desarrollar para una zona protegida, ZCH o ZTP, podrá ser definido por cada municipio según las características de cada caso, tales como:

- extensión territorial de la zona protegida;
- diversidad topográfica de la zona;
- contemporaneidad, homogeneidad tipológica y/o consolidación de características morfológicas comunes;
- diversidad o complejidad tipológica, de conjuntos o grupos de edificaciones de la zona, que presentan características arquitectónicas y/o un patrón de asentamiento, que hacen difícil o complejo su detalle o ilustración en un solo Plano Seccional.

### **2.2. Componentes formales de un Plano Seccional conforme al artículo 2.7.8. de la OGUC.**

El o los Planos Seccionales que precisen en detalle características arquitectónicas conforme señala el artículo 2.7.8. de la OGUC, considerarán los siguientes componentes:

**Memoria**, que consigne y justifique los límites del área de estudio, y que contenga los fundamentos técnicos, respecto de los atributos de las edificaciones.

**Láminas**, que grafiquen en detalle las condiciones respecto de las "características arquitectónicas" que deberán observar las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes.

**Acuerdo del Consejo Municipal**, que aprueba el Plano Seccional y detalla aspectos que no pueden graficarse.

Los alcances y contenidos de estos componentes, se detallan a continuación:

### **2.2.1. Memoria.**

La Memoria del Plano Seccional, consistirá en un Informe que desarrolla las siguientes materias:

#### **a. Límites:**

Información sobre la descripción y los criterios técnicos con los que se define la línea poligonal del área que se detalla en el respectivo Plano Seccional. Cuando el Plano Seccional cubra el límite completo de la zona identificada como ZCH o reconocida como ZTP, se describirá su coincidencia de límites. Cuando el límite se refiera sólo a un sector de la ZCH o ZTP, se deberá precisar, además de la línea poligonal del Plano Seccional, si éste se define por ejes de calles, límites prediales, u otro.

#### **b. Edificaciones protegidas:**

Información a modo de síntesis de los atributos, valores y características- arquitectónicas, tipológicas, urbanísticas y/o históricas- de las edificaciones protegidas como ZCH o ZTP. En caso de existir, además, un ICH o MH en el área que cubre el Plano Seccional, éstos deberán individualizarse según información del PRC o Decreto MINEDUC publicados en el D.O.

#### **c. Características arquitectónicas:**

Información descriptiva de los elementos que singularizan las características formales de las distintas edificaciones, insertas en la ZCH o ZTP y que se detallan en los Planos Seccionales. Estos pueden, a su vez, corresponder a elementos de carácter morfológico y ornamental conforme lo siguiente:

**c.1. Elementos Morfológicos:** componentes arquitectónicos formales de cada obra, en función de sus relaciones generales de: formas volumétricas, materialidad, sistemas constructivos, entre otros. A modo de ejemplo:

- tratándose de corrientes de líneas academicistas y modernas, los elementos presentes podrán ser: logias, portales, zócalos, accesos, pórticos, galerías, mansardas, mamparas, terrazas, buhardillas o miradores, balcones, cúpulas, cornisas, marquesinas, vanos y accesos destacados, pilares, torreones, pórticos, galerías, cuerpos salientes, columnas, arcos, contrafuertes, ante pechos, ante techos, aleros, entre otros.
- tratándose de construcciones propias de la arquitectura tradicional chilena, los elementos presentes podrán ser: zócalos, corredores, portales, zaguanes, patios, pilar esquina, aleros, entre otros.
- tratándose de arquitectura más reciente y contemporánea, los elementos presentes podrán ser: celosías, muro cortina, muros curvos, perfiles, paneles, cuerpos volados, ojos de buey, perforaciones en elementos de fachada, mosaicos murvi, circulaciones exteriores, entre otros.

**c.2. Elementos Ornamentales:** componentes arquitectónicos decorativos en las edificaciones que se disponen y ordenan en las fachadas expresando el lenguaje exterior de las mismas según el período arquitectónico y/o corriente



estilística, y pueden corresponder a: pilastras, molduras, coronamientos, tímpanos, barandas, frontones, entre otros.

Las características arquitectónicas, que establecen los Planos Seccionales se deben desprender de las "fichas de valoración de inmuebles y zonas", que están contenidas en la Memoria Explicativa del PRC que identificó los ICH o ZCH y/o reconoció los MN. Estas fichas constituyen el registro -información técnica- sobre los atributos y valores, sean arquitectónicos urbanísticos, tipológicos y/o morfológicos, que se le reconoce a cada edificación y zona constituyendo, por tanto, la fundamentación para definir las características a definir en los Planos Seccionales.

En caso de tratarse de Planos Seccionales de un PRC, que no cuenta en su Memoria con fichas de valoración para los ICH y ZCH identificados, se deberá realizar previamente un análisis de los atributos de las edificaciones, los que se consignarán a modo de informe descriptivo, en la Memoria del Plano Seccional.

Tratándose de sectores ligados a MN, en su calidad de ZTP o MH, se deberá trabajar en coordinación con el CMN, de manera de acoger oportunamente los valores y las características arquitectónicas, que dicho organismo reconoció en los inmuebles y zonas protegidas en conformidad a las disposiciones de la Ley 17.288.

### **2.2.2. Láminas.**

#### **a. Lámina de límites:**

Tratándose de un Plano Seccional que detalla características arquitectónicas para toda una ZCH o ZTP, se requiere una lámina con ambos límites coincidentes. En caso de tratarse de un Plano Seccional que se refiere a sólo una parte de una ZCH o ZTP, será necesario contar con una lámina que detalle el límite total de la ZCH o ZTP, más el límite del Plano Seccional. Esta lámina deberá contener el catastro de la zona, curvas de nivel según situación topográfica, la indicación de ICH o MH en caso de existir, el nombre y/o nomenclatura de la ZCH o ZTP, la respectiva Zona del PRC, plano de ubicación, el norte, la simbología y escala. (Ver Anexo Gráfico).

#### **b. Láminas de características arquitectónicas:**

Láminas gráficas que precisan las características arquitectónicas que se establecen para los proyectos de nuevas construcciones o alteración de las existentes, en ZCH o ZTP y podrá contener, entre otros: esquemas, elevaciones, escantillones, isométricas y/o detalles. (Ver Anexo Gráfico).

Estas características arquitectónicas, que deben situarse dentro de las normas urbanísticas del PRC, podrán estar referidas a su vez, a condiciones de "composición" y "expresión":

##### **b.1. Sobre composición, se podrá precisar, por ejemplo:**

- condiciones sobre el orden de la fachada;
- proporciones y jerarquía de volúmenes;
- condiciones de los elementos horizontales y verticales de fachada, su ritmo, proporciones y condiciones sobre simetría o asimetría;

- alturas de fachada, dimensiones de elementos salientes, y todos aquellos que constituyen y refuerzan las características arquitectónicas en cada caso.

**b.2.** Sobre expresión se podrá precisar, por ejemplo:

- detalles arquitectónicos de los distintos elementos de fachada;
- materialidad, terminaciones;
- textura y colores.

### **2.2.3. Acuerdo del Concejo Comunal.**

El acuerdo del Concejo Comunal, se expresa en un texto que debe aprobar la memoria y láminas del Plano Seccional respectivo y puede contener a modo de especificaciones técnicas, todos aquellos aspectos que se requiere precisar y que no forman parte de la respectiva gráfica, por no ser factible su ilustración, tales como: materialidad, colores, sistemas constructivos, entre otros.

## **3. PROCESO DE APROBACIÓN DE UN PLANO SECCIONAL CONFORME AL ARTÍCULO 2.7.8. DE LA OGUC.**

Los Planos Seccionales, a que se refiere el inciso segundo del artículo 2.7.8. de la OGUC, se podrán aprobar de manera simultánea con una formulación o modificación del PRC, o Plan Seccional, destinados a la incorporación de ICH y/o ZCH según el artículo 60° inciso segundo de la LGUC.

En caso de no existir la tramitación y aprobación simultánea del PRC antes mencionada, el Plano Seccional se aprobará según proceso establecido en el artículo 2.1.14. de la OGUC.

No obstante, es recomendable que siempre que existan procesos de formulación o modificación de PRC y Planos Seccionales, éstos se realicen en una sola tramitación para optimizar los estudios, registros y alcances de protección integral oficial que persiguen las disposiciones relacionadas y detalladas en la LGUC y OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,

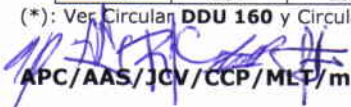


**PILAR GIMENEZ CELIS**  
JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

Circulares vigentes de esta serie

7	9 (*)	18	22	23 (*)	32	33	35	54	57
59	61	72 (*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95 (*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178 (*)	179	180
181 (*)	182	184	185	186	188	189	191	192	194
195	197	198	199	201	202	203	204	205	206
207	208	210	212	215	216	217	218	219	220
221	222	223	224	225	226	227	229	230	231
232	233	234	235	236	237	238	239	240	241
242	244	245	246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256						

(\*): Ver Circular **DDU 160** y Circular **DDU 220**.

  
**APC/AAS/JCV/CCP/MLT/mmb**

Adjunto: **ANEXO GRAFICO** Sobre Planos Seccionales según artículo 2.7.8. de la OGUC

DISTRIBUCIÓN.

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a 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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.



ANEXO GRÁFICO DDU 257

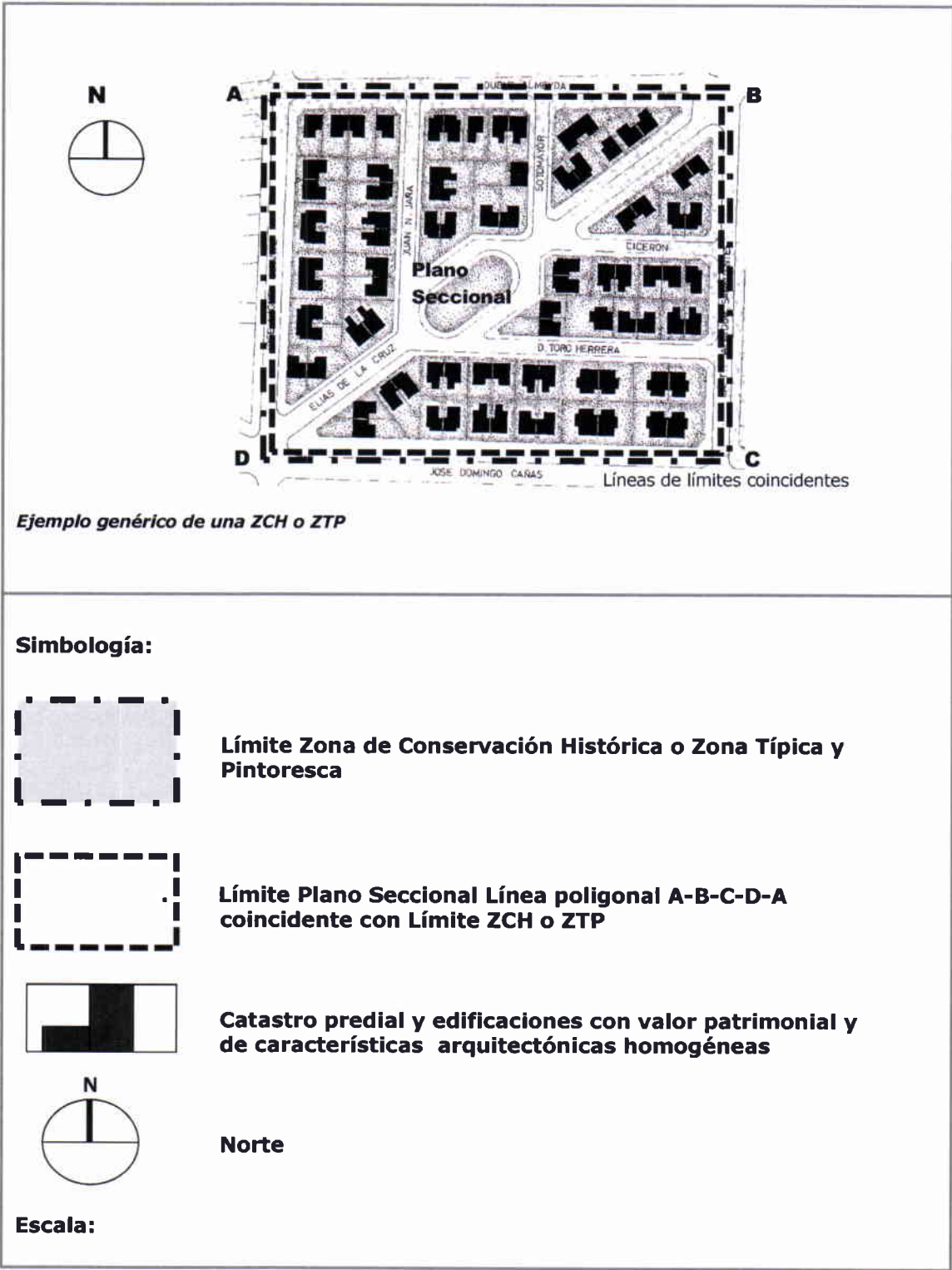
Circular sobre Planos Seccionales según artículo 2.7.8. de la OGUC

A modo de referencia se presentan algunas ilustraciones esquemáticas sobre cómo abordar la gráfica de los Planos Seccionales, tanto respecto de las **láminas de límites**, como de las **láminas de características arquitectónicas**. A continuación se presentan tres ejemplos:

- CASO 1: Plano Seccional para toda una ZCH o ZTP
- CASO 2: Plano Seccional para una parte de una ZCH o ZTP
- CASO 3: Plano Seccional para toda una ZCH que además es ZTP

CASO 1.- PLANO SECCIONAL PARA TODA UNA ZCH o ZTP

EJEMPLO LÁMINA DE LÍMITES



Respecto de la (s) Lámina (s) de Características Arquitectónicas, es importante tener presente lo siguiente:

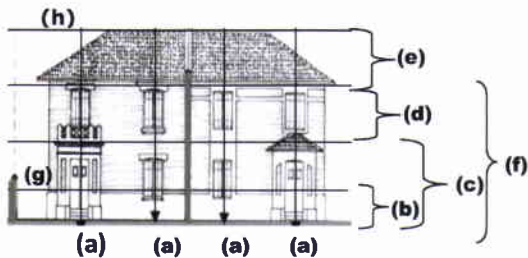
Esta lámina (s), surge luego de realizar un **análisis de la situación existente**, respecto de los elementos morfológicos y ornamentales, que singularizan o conforman la composición y expresión de las edificaciones de la zona, a fin de establecer las características arquitectónicas determinadas, que dispone el artículo 2.7.8. de la OGUC, para proyectos de obras nuevas o modificaciones de las existentes. Se debe tener presente que estos antecedentes están consignados sistematizados, en las "Fichas de Valoración ICH-ZCH" en la Memoria del PRC o en los registros del CMN para MH o ZTP.

**a) ANÁLISIS de SITUACION EXISTENTE**

**Situación existente**



**Análisis sobre elementos morfológicos y su composición:** condiciones de forma, proporciones; jerarquía de volúmenes; orden de la fachada; ejes virtuales de simetría o asimetría; horizontalidad o verticalidad de vanos; estilo; entre otros.



**Volumen simple**  
**Predominio de verticalidad (a) en vanos**  
**Presencia de zócalo (b) en primeros niveles**  
**Primer cuerpo o nivel (c), de mayor jerarquía y presencia de elementos ornamentales**  
**Segundo nivel (d) y techumbre (e) de alturas similares**  
**Altura de fachada (f) constante en zona**  
**Acceso principal (g) acentuado**  
**Cumbrera de techumbre paralela a la calle (h)**

**Análisis sobre elementos ornamentales y su expresión:** características de materialidad; textura; terminaciones; colores; entre otros.

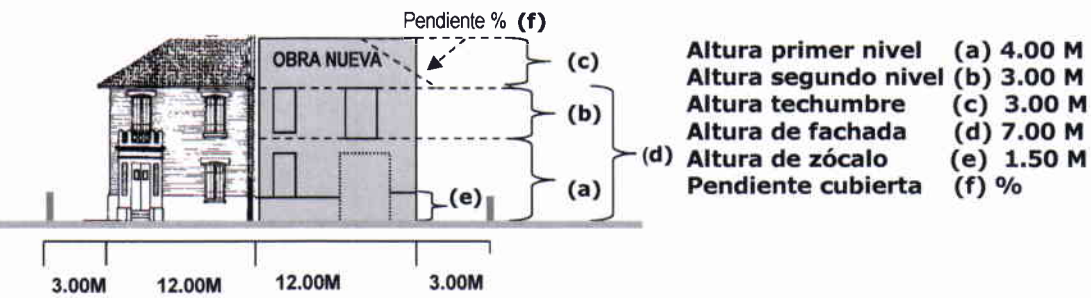


**Accesos principales en la fachada, enmarcados con columnas o pilares**  
**Elementos ornamentales en fachada, con molduras y relieves en vanos, aparejos y dibujos de estucos, bajos y sobre relieves**  
**Zócalos sin pintura o enchapes**  
**Cubierta de tejas**  
**Muros de albañilería**  
**Terminación de fachada con ladrillo a la vista**

b) REQUISITOS DE CARACTERISTICAS ARQUITECTÓNICAS

CONDICIONES PARA PROYECTOS DE REFACCIONES Y OBRAS NUEVAS

ALTURAS DE FACHADA Y CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS



USO DE SUELO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS DEL PRC

PROPORCIONES DE LLENOS Y VACÍOS OBLIGATORIO



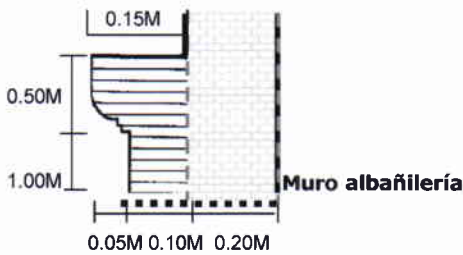
Proporción máxima:

Muros..... % Vanos.....%

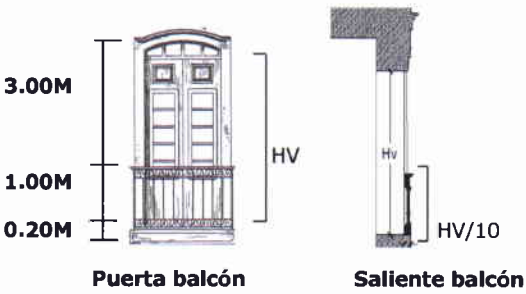
CARACTERISTICAS MORFOLOGICAS

Volumen simple  
Verticalidad y simetría en vanos de fachadas  
Línea de zócalo en primer nivel  
Porcentaje de vanos y llenos en equilibrio o porcentajes similares  
Acceso principal determinado por elementos salientes  
Techumbre a dos aguas y cola de pato en volúmenes laterales

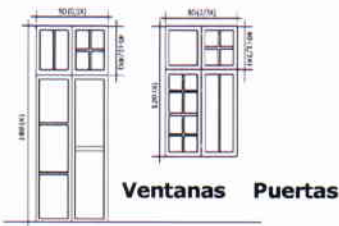
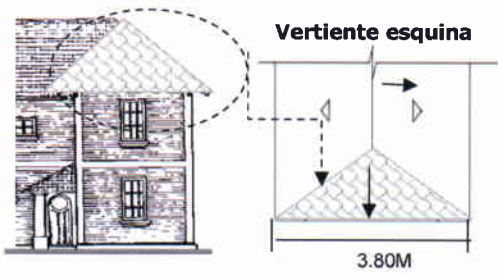
DETALLE DE ZÓCALO OPTATIVO



DETALLES DE BALCÓN, PUERTAS Y VENTANAS OPTATIVO



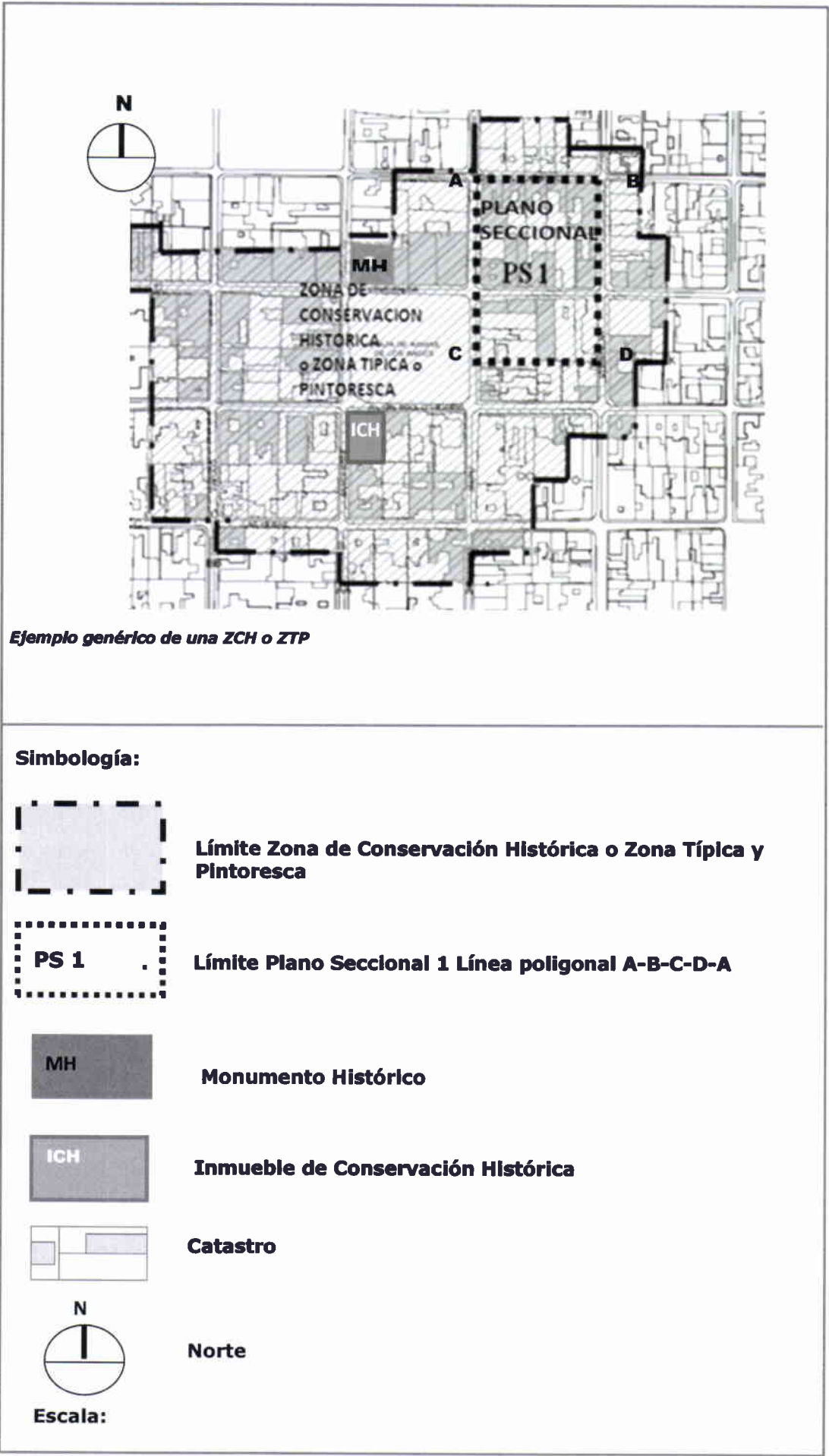
DETALLE DE TECHUMBRE y VERTIENTES OBLIGATORIO



Escala:

CASO 2.- PLANO SECCIONAL PARA SÓLO UN SECTOR DE ZCH o ZTP

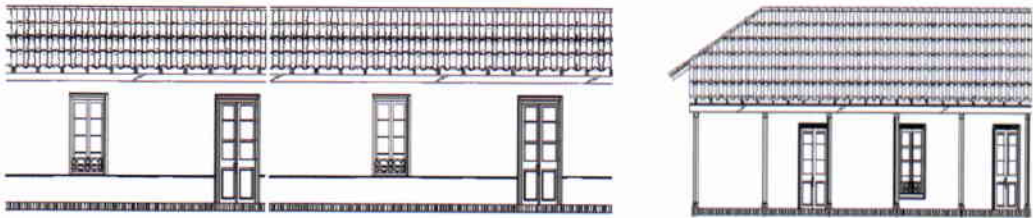
EJEMPLO LÁMINA DE LÍMITES



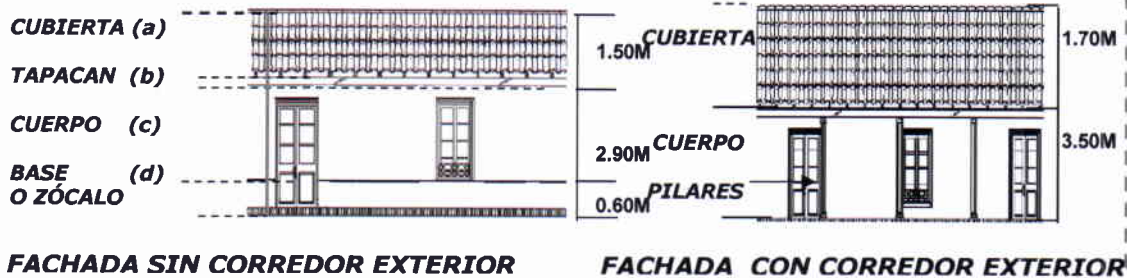


a) ANÁLISIS de SITUACION EXISTENTE

Situación Existente

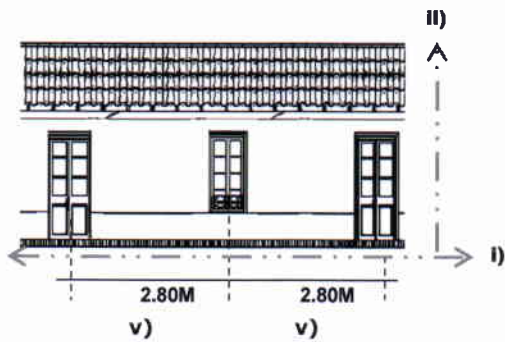


**Análisis sobre elementos morfológicos y su composición:** condiciones de proporciones generales; jerarquía de volúmenes; orden de la fachada; ejes virtuales de simetría o asimetría; horizontalidad o verticalidad de vanos; entre otros.



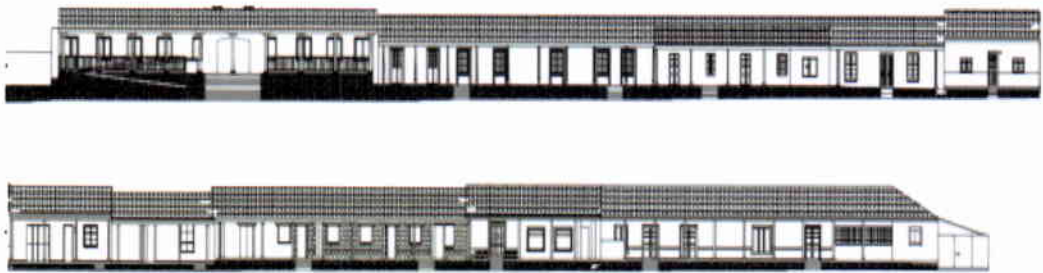
**Análisis sobre elementos ornamentales y su expresión:** características de fachada; materialidad; textura; terminaciones; colores; etc.

Características Morfológicas



Volumen simple y compacto  
Cubrera paralela a la calle  
Fachada con predominio de horizontalidad, largo i) > alto ii)  
Verticalidad en ventanas y puertas  
Predominio de muros sobre vanos  
Alternancia y ritmo entre puertas y ventanas con iguales distanciamientos v)

REFERENCIA DE CONTEXTO PARA ANÁLISIS DE CONJUNTO

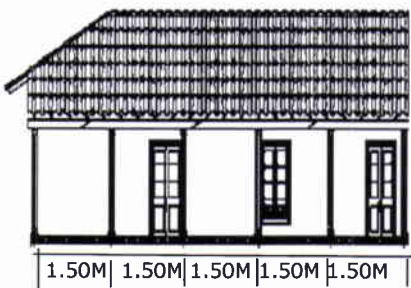




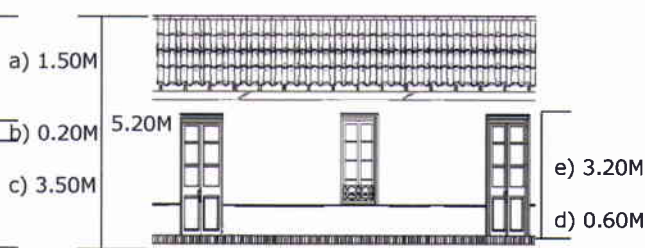
b) REQUISITOS DE CARACTERISTICAS ARQUITECTÓNICAS

• CONDICIONES PARA PROYECTOS DE REFACCIONES Y OBRAS NUEVAS

➤ CON CORREDOR EXTERIOR



SIN CORREDOR EXTERIOR

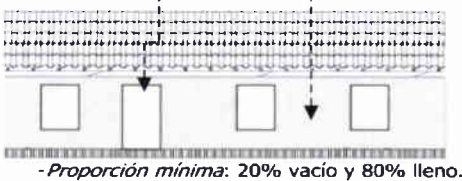
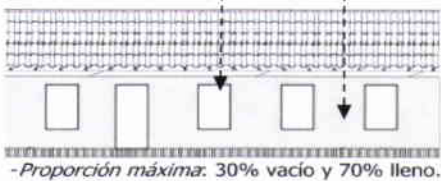


➤ Distancia entre pilares  
Alturas de fachada

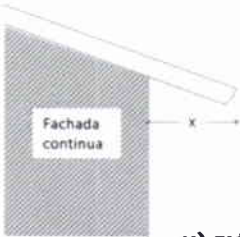
Alturas de zócalo y vanos

USO DE SUELO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS DEL PRC

➤ PROPORCIÓN MÁXIMA Y MÍNIMA DE VANOS Y LLENOS

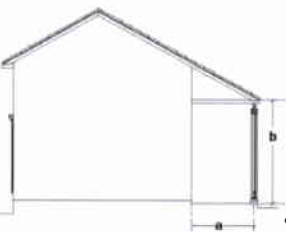


➤ DETALLE ALEROS TECHUMBRE  
Casos sin corredor exterior



x) máximo 0.80M  
x) mínimo 0.50M

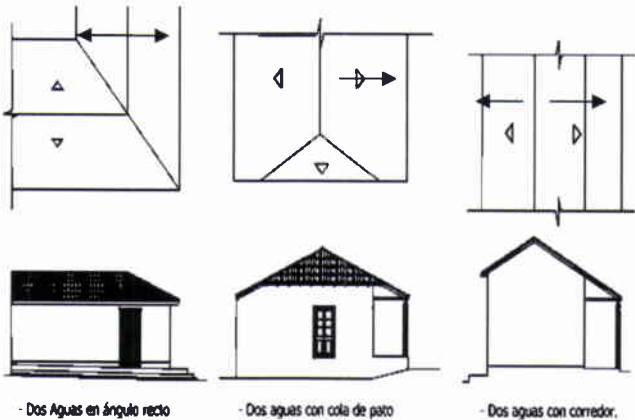
➤ CORTE CORREDOR EXTERIOR  
Alto y Profundidad



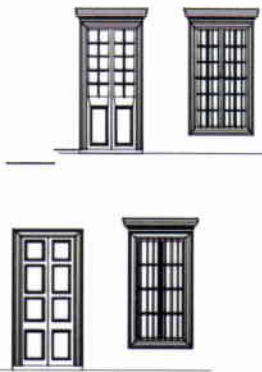
a) mínimo 2.20 máximo 2.70M  
b) mínimo 3.00 máximo 3.80M

➤ DETALLE SOBRE  
ALTERNATIVAS DE CUBIERTAS

Orientación de las vertientes



➤ DETALLES SOBRE  
ALTERNATIVAS DE  
VENTANAS Y PUERTAS



Escala:

CASO 3.- PLANO SECCIONAL PARA ZCH COINCIDENTE CON ZTP

EJEMPLO LÁMINA DE LÍMITES (Caso con amplio desarrollo y/o detalle de características arquitectónicas)

En este caso, de manera excepcional hay coincidencia de límites de ZCH con límites de declaratoria de ZTP. El municipio correspondiente, elabora un Plano Seccional, en coordinación con CMN y participación de la Seremi MINVU respectiva, dada la superposición de declaratorias: artículo 60°LGUC y Ley 17.288.

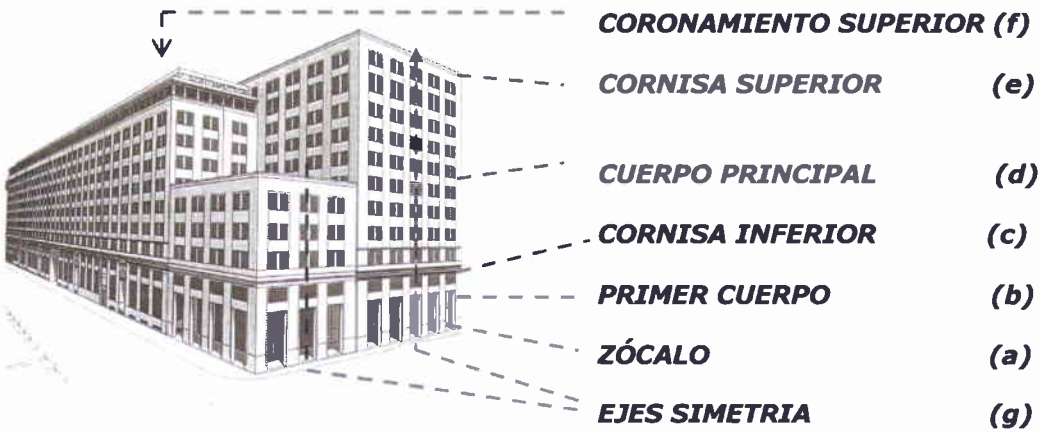


a) ANÁLISIS de SITUACION EXISTENTE

**Situación Existente** (bordes oriente y poniente calle.....)



**Análisis sobre elementos morfológicos y su composición:** condiciones de forma; proporciones; jerarquía de volúmenes; orden de la fachada; ejes virtuales de simetría o asimetría; horizontalidad o verticalidad de vanos; estilo; entre otros.



**Análisis sobre elementos ornamentales y su expresión:** características de fachada; materialidad; textura; terminaciones; colores; etc.



**ISOMETRICAS PARA ANÁLISIS DE CONJUNTO**  
Líneas de zócalos en primer nivel  
Líneas de cornisas sobre volúmenes principales  
Accesos principales destacados en plomo de fachadas  
Volúmenes de segundos cuerpos fuera de plomo de la fachada principal



**b) REQUISITOS DE CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS**  
*Ejemplo: Plano Seccional ZTP y ZCH Barrio Cívico- PRC  
Comuna de Santiago RM*

• **CONDICIONES PARA PROYECTOS DE REFACCIONES Y OBRAS NUEVAS**

➤ **ALTURAS, RETRANQUEOS Y SALIENTES EN FACHADAS**



**USO DE SUELO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS DEL PRC**

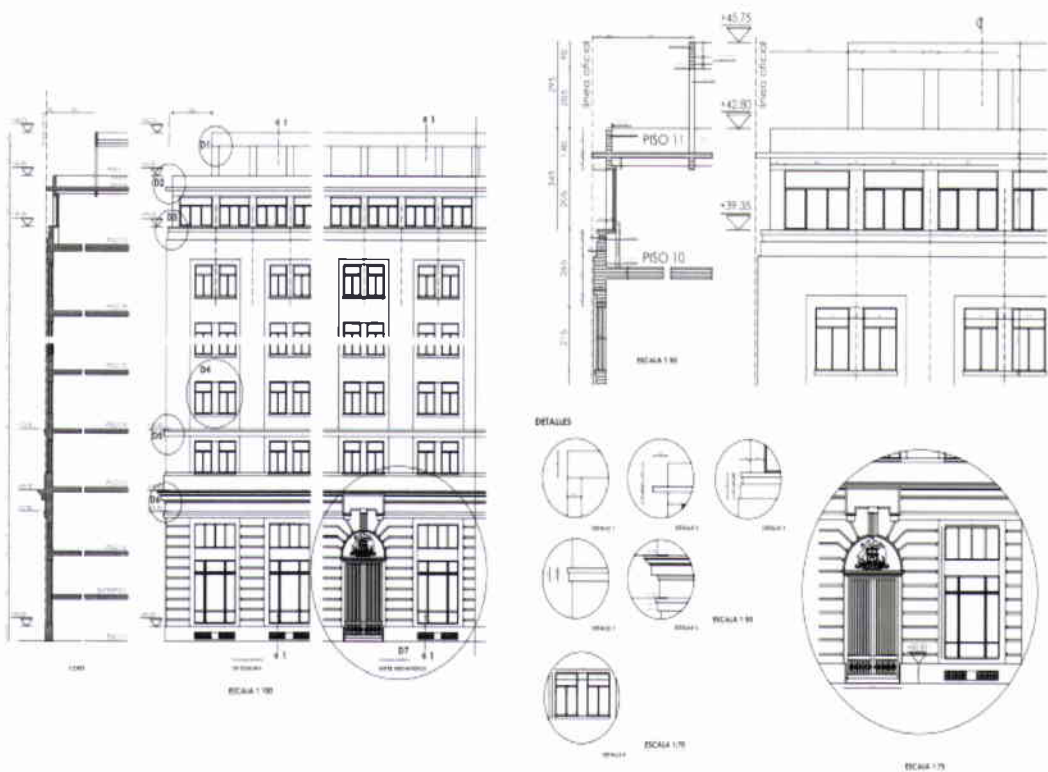
➤ **DETALLES SOBRE ALTURAS DE FACHADAS, VANOS, MOLDURAS, RELIEVES y ZÓCALOS**



Escala:

Lámina 1/2

➤ **DETALLES SOBRE VENTANAS, ACCESOS, ZOCALOS, CORNISAS**



➤ **DETALLES DE VENTANAS, MOLDURAS, ANTE PECHOS, SALIENTES**

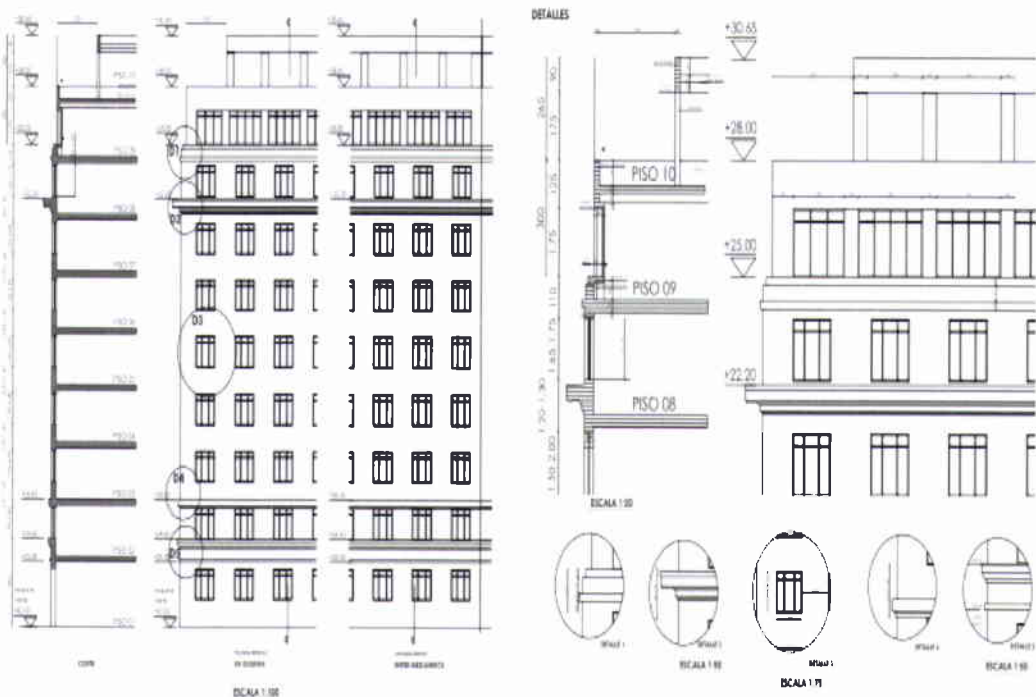


Lámina 2/2

Escala: