

L7: ESPACIO PRIVADO - NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN

A continuación se detallan las disposiciones reglamentarias que deberán considerarse para las intervenciones en los inmuebles de la ZCH.

Lineamientos generales:

- Conservación de la morfología del conjunto, el que se destaca por poseer tipologías edificatorias aún reconocibles en el barrio y ser un exponente histórico urbano a nivel local, caracterizado por conformar un conjunto armónico en altura, dimensiones y materialidades.
- Prohibición de aquellas alteraciones que deterioren las características formales de los inmuebles, evitando modificar la volumetría y manteniendo los elementos originales en sus fachadas como texturas, materialidad y ornamentos.
- Ejecución de las ampliaciones a fondo de los predios. De igual forma, prohibición de construcciones e intervenciones en el antejardín y en los jardines laterales para el caso de las tipologías pareadas o aisladas.
- Definición de normas para la iluminación y pintura en fachada, para los elementos ajenos a las tipologías originales que menoscaben la imagen del conjunto, para los cierros, así como para el uso de señalética y publicidad en inmuebles de usos comerciales.

Condiciones obligatorias para refacciones:

- GENERALIDADES
- Uso de suelo y condiciones de edificación según normas urbanísticas del PRCP.
 - Se entenderá como refacción toda alteración, reconstrucción, rehabilitación, reparación y restauración de un inmueble, de acuerdo a lo definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- CARACTERÍSTICAS DE FACHADA
- Se prohíbe revestir las fachadas existentes en chapas de ladrillo u otro enchapado, o estucar aquellos muros que presentan ladrillos a la vista como materialidad original. La textura de terminación de la fachada puede ser lisa, completamente estucada, o de albañilería, cuando sean los revestimientos originales del inmueble. No se admiten los revestimientos o recubrimientos de muro cortina o similar, de planchas o fibras metálicas, de PVC, de materiales reflectantes, plásticos, vidrio, martelina, fibrocemento, madera, aglomerados o contrachapados de madera o cualquier otro que altere la expresión original del conjunto.
 - La materialidad de las cubiertas en los planos visibles desde el espacio público debe ser de teja de arcilla cocida plana. No se admitirá la utilización de materiales que imitan los originales.
 - Las ventanas serán preferentemente de madera, salvo que por motivos de eficiencia energética o por motivos técnicos se utilice aluminio, PVC u otro material. No se admitirán vidrios espejo, polarizados o con adhesivos gráficos que limiten la transparencia de exterior a interior.

- CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS
- Tipología 1:**
- (A) **Edificación pareada simétrica:** Se debe respetar el eje de simetría de los cuerpos construidos y sus techumbres.
- (B) **Alturas:** Se debe mantener el alto de los muros exteriores de 5,75 m. Dicho nivel solo estará cortado por la cubierta de la fachada principal.
- (C) **Techumbre inclinada en fachada:** Los planos con pendiente perpendicular al espacio público deben conservar un ángulo de 44° a 45° aprox.
- (D) **Accesos:** Se deben mantener los accesos a los inmuebles en la fachada frontal. No se podrán considerar otros accesos en las fachadas visibles desde el espacio público. Se prohíbe la eliminación o modificación de la techumbre que enmarcan los accesos.
- (E) **Dinteles en fachadas:** Se debe mantener el nivel constante de los dinteles de las ventanas, pero se permiten variaciones en las dimensiones de sus antepechos.
- (F) **Cubiertas:** Las cubiertas perpendiculares al espacio público deben mantener una pendiente de 45° y el alero sobre el acceso debe mantener pendiente de 37°. Se permite la realización de buhardillas en la cubierta siempre que no sean visibles desde el espacio público.
- (G) **Aleros:** Se deben mantener los aleros de madera y está prohibida la construcción de ante techos. La dimensión de los aleros debe ser de 50 a 80 cm medidos en horizontal desde el plano de fachada, y estos deben mantener la misma pendiente y las características de expresión y materialidad del resto de la cubierta.
- (H) **Zócalo:** Se debe mantener el zócalo de 30 a 55 cm, correspondiente al sobrecimiento de la fundación del inmueble.
- (I) **Antejardín:** Se prohíben las ampliaciones, techumbres o pérgolas en esta franja, y deberá conservarse como una superficie permeable y plantada.
- (J) **Áreas libres laterales:** Se prohíbe la construcción de ampliaciones en las franjas libres laterales.
- (K) **Proporción de llenos y vacíos:** La composición de la fachada debe considerar la predominancia del lleno sobre el vacío. La superficie de vanos deberá ocupar un máximo de 20% y un mínimo de 10% del total de la superficie de la fachada frontal. Este porcentaje no se podrá obtener por la concentración en un solo vano.

- Tipología 2**
- (A) **Edificación pareada simétrica:** Se debe respetar el eje de simetría de los cuerpos construidos y sus techumbres.
- (B) **Alturas:** Se debe mantener el alto de los muros exteriores de 6,40 m.
- (C) **Volumenes laterales:** Se prohíbe la modificación de los volúmenes laterales y la alteración de la pendiente de sus cubiertas.
- (D) **Accesos:** Se deben mantener los accesos al inmueble en la fachada frontal y no se podrán considerar otros accesos en las fachadas visibles desde el espacio público. No se permitirá la alteración de los elementos del zaguán tales como la cubierta y la columna en la esquina.
- (D1) En las tipologías 2.1 y 2.2 se deben conservar los accesos de las viviendas por el costado de los inmuebles.
- (D2) En la tipología 2.3 se deben conservar los zaguanes techados de 80 cm de profundidad, los cuales no pueden ser cerrados.
- (E) **Dinteles en fachadas:** En el primer piso se debe mantener un nivel constante de los dinteles de las ventanas, pero se permite la variación de la altura de los antepechos. En el segundo piso, se debe mantener un nivel constante de los antepechos y los dinteles de los vanos del cuerpo central podrán ser más bajos que en los cuerpos laterales.
- (F) **Cubiertas:** Los planos de cubiertas perpendiculares al espacio público deben mantener las pendientes de 44° o 45°, el faldón de las cubiertas laterales, las pendientes paralelas a la fachada principal y el alero sobre el acceso deberán mantener una pendiente de 37° o 38°. Se permite la realización de buhardillas en la cubierta siempre que no sean visibles desde el espacio público.
- (G) **Aleros:** Se deben mantener los aleros de madera y está prohibida la construcción de ante techos. La dimensión de los aleros debe ser de 50 a 80 cm medidos en horizontal desde el plano de fachada, y estos deben mantener la misma pendiente y las características de expresión y materialidad del resto de la cubierta.
- (H) **Zócalo:** Se debe mantener el zócalo existente de 30 a 55 cm, correspondiente al sobrecimiento de la fundación del inmueble.
- (I) **Antejardín:** Se prohíben las ampliaciones, techumbres o pérgolas en esta franja, y deberá conservarse como una superficie permeable y plantada.
- (J) **Áreas libres laterales:** Se prohíbe la construcción de ampliaciones en las franjas libres laterales.
- (K) **Proporción de llenos y vacíos:** La composición de la fachada debe considerar la predominancia del lleno sobre el vacío. La superficie de vanos deberá ocupar un máximo de 20% y un mínimo de 10% del total de la superficie de la fachada frontal. Este porcentaje no se podrá obtener por la concentración en un solo vano.
- (L) **Retranqueo:** Se debe mantener el retranqueo del cuerpo central de 1,7 m con respecto a los volúmenes laterales.
- (L1) Para la tipología 2.1 se deben conservar los tres plomos de la fachada, en que los cuerpos laterales están 50 cm más adelante que el volumen central, y el cuerpo lateral está retirado 1,5 m, conformando el tercer plano de fachada.
- (L2) Para la tipología 2.2 se deben mantener los tres plomos de la fachada, en que el volumen central está 50 cm más adelante que el segundo plano de fachada, y los cuerpos laterales están retirados 1,5 m, conformando el tercer plano de fachada.
- (L3) Para la tipología 2.3 se debe mantener el retranqueo del cuerpo central en que se ubican los accesos, el cual está 50 cm retirado respecto a los cuerpos laterales.

- Tipología 3**
- (A) **Edificación aislada asimétrica:** Se debe respetar la tipología de vivienda aislada para aquellas fachadas que sean visibles desde el espacio público.
- (B) **Alturas:** Se debe mantener la edificación de dos pisos, con una altura de muros verticales de 5,95 m, y con una altura total de 9 m.
- (C) **Volumenes en fachada:** Se debe conservar la forma y pendiente de la cubierta del volumen frontal de dos niveles, con una inclinación de 45° aproximadamente.
- (C1) En la tipología 3.1 se debe conservar el plano inclinado en la fachada frontal, en su forma y pendiente, así como la volumetría con ochavos del segundo piso y su cubierta.
- (D) **Acceso:** Se debe conservar el acceso de la vivienda por el costado del inmueble conformado por un zaguán esquinado. No se permitirá la alteración ni eliminación de los elementos del zaguán tales como cubierta y muros laterales.
- (E) **Composición de fachada:** Se debe mantener el eje vertical de simetría en la composición de los vanos y de la techumbre del volumen frontal.
- (F) **Cubiertas:** Tanto la cubierta principal como las laterales deben mantener un mismo nivel de cumbreras, con 9 m de altura y con 45° a 47° de inclinación.
- (G) **Aleros:** Se deben mantener los aleros de madera y está prohibida la construcción de ante techos. La dimensión de los aleros debe ser de 50 a 80 cm medidos en horizontal desde el plano de fachada, y estos deben mantener la misma pendiente y las características de expresión y materialidad del resto de la cubierta.
- (H) **Zócalo:** Se debe mantener el zócalo existente de 30 a 55 cm, correspondiente al sobrecimiento de la fundación del inmueble.
- (I) **Antejardín:** Se prohíben las ampliaciones, techumbres o pérgolas en esta franja, y deberá conservarse como una superficie permeable y plantada.
- (J) **Áreas libres laterales:** Se prohíbe la construcción de ampliaciones en las franjas libres laterales visibles desde el espacio público.
- (K) **Retranqueros de la fachada:** Se deben mantener los retranqueros de la fachada, en que el volumen frontal está 3,5 m más adelante que el segundo plano de fachada, y el cuerpo posterior está retirado 2,75 m.

Edificaciones modificadas

Para aquellos inmuebles modificados, donde según su catastro y plano original haya existido una tipología original pero actualmente no sea reconocible, se debe considerar lo siguiente:

- Se debe mantener el mismo sistema de agrupamiento del inmueble original, sea pareado o aislado.
- Se debe mantener la existencia y las dimensiones del antejardín. Se prohíben ampliaciones, techumbres, pérgolas o construcciones en esta franja.
- Las techumbres deben armonizar con las del inmueble original. Las intervenciones en edificaciones que cuenten con teja de arcilla cocida deberán mantener ese material.
- La materialidad de la fachada debe armonizar con la construcción original. En el caso que se requiera integrar nuevas materialidades, estas se deben justificar con criterios técnicos y patrimoniales.
- Los vanos deben armonizar con el inmueble original.

Sin tipología

Para aquellos inmuebles sin tipología, donde haya existido una tipología original, pero tras su demolición se construyó una obra nueva, se debe considerar lo siguiente:

- Se debe mantener el mismo sistema de agrupamiento del inmueble original, sea pareado o aislado.
- Se debe respetar la altura de la zona de edificación, armonizando con las alturas de los inmuebles aledaños.
- Se debe mantener la existencia y las dimensiones del antejardín. Lo anterior también aplica para las franjas libres laterales.

Condiciones obligatorias para obras nuevas:

Sólo se podrá autorizar la demolición de un inmueble original según lo establecido en el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el Artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Esto deberá estar justificado por criterios técnicos, autorizado por el Director de Obras Municipales y por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

En tal caso, la obra nueva deberá considerar los siguientes criterios:

- Se debe mantener el sistema de agrupamiento y la línea de construcción de la tipología del inmueble original.
- Se debe respetar la existencia del antejardín. Lo anterior también aplica para las franjas libres laterales.
- Respecto a las techumbres, es obligatorio que aquellas que sean visibles desde el espacio público sean de teja, preferentemente de arcilla y de material opaco. Se prohíben las cubiertas de planchas o fibras metálicas y/o de materiales reflectantes.
- En el caso de que el inmueble original haya presentado ornamentación, queda prohibida la ejecución de falsos históricos.
- En caso de que se trate de una vivienda pareada originalmente, la volumetría de la obra nueva debe armonizar con la edificación adyacente.
- La materialidad de la fachada debe armonizar con las construcciones originales del entorno. No se admiten los revestimientos o recubrimientos de muro cortina o similar, de planchas o fibras metálicas, de PVC, de materiales reflectantes, plásticos, vidrio, martelina, fibrocemento, madera, aglomerados o contrachapados de madera o cualquier otro que altere la expresión original del conjunto.
- En los vanos no se admiten vidrios espejo, polarizados o con adhesivos gráficos.

Condiciones obligatorias para refacciones y obras nuevas en todas las edificaciones del conjunto:

Las siguientes disposiciones serán aplicables a todos los inmuebles del conjunto, tanto para refacciones en las tipologías alteradas y modificadas, como para obras nuevas.

- **Iluminación y elementos auxiliares:** Tanto la iluminación exterior, como la instalación de cámaras de seguridad o cualquier otro equipo eléctrico o electrónico permitido que requiera de un cableado, debe ser instalado sin cables a la vista.
- **Pintura de Fachadas:** La propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, independientemente de la existencia de múltiples propietarios o actividades. La propuesta cromática debe contemplar tres colores como máximo, uno para los marcos de ventanas y puertas, otros para base de muro y otro para contrarrestar ornamentos u otros elementos presentes en el inmueble. Queda prohibido el uso de pintura luminiscentes, con terminaciones reflectantes, (dorado, plateo o cromado), así como el uso de colores en tono neón, fluorescentes y/o negro. Se prohíbe la realización de murales en las fachadas de los inmuebles tanto laterales o frontales, o visibles desde el espacio público.
- **Elementos ajenos y otros:** Tanto la iluminación exterior, como la instalación de cámaras de seguridad o cualquier otro equipo eléctrico o electrónico permitido que requiera de un cableado, debe ser instalado sin cables a la vista. Se prohíbe la instalación de equipos de aire acondicionado o antenas satelitales visibles desde el espacio público.
- **Cierros:** Se prohíbe modificar la altura, composición, ornamentación o grado de transparencia de los cierros originales. En el caso de cierros existentes que estén conformados por un murete y con reja confinada entre columnas, estos se deben conservar. Para el caso de reposición o instalación de nuevos cierros o rejas, estos deben considerar los siguientes lineamientos:
 - Murete de 80 a 90 cm de alto.
 - Las rejas deben estar confinadas entre columnas, ubicadas en los extremos de la reja y enmarcando el acceso peatonal. Las columnas deben ser de máximo 2,2 m de altura.
 - La reja debe tener un grado de transparencia de al menos en un 80%, con una altura máxima de 2,2 m. Están prohibidos los cierros opacos como latones o similares y se permiten cierros verdes con especes vegetales.
 - Se prohíbe el uso de elementos de seguridad tales como alambre de púas o de concertina.

- **Elementos publicitarios:** La instalación de elementos publicitarios debe cumplir con lo establecido en la Ordenanza Sobre Publicidad y Propaganda en la Comuna de Providencia (2023) y en la Ley N° 21.473 Sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos. Sólo se permite la publicidad directa, quedando prohibida toda publicidad indirecta. Adicionalmente, se deben considerar los siguientes aspectos:

- **Localización:** La publicidad se puede colocar al costado o sobre el acceso principal, acorde a la composición de la fachada en que se ubique. Se prohíbe la ubicación de elementos publicitarios inscritos en vanos de zaguanes, puertas y ventanas, en techumbres, cubriendo ornamentos del inmueble o en rejas de antejardín.

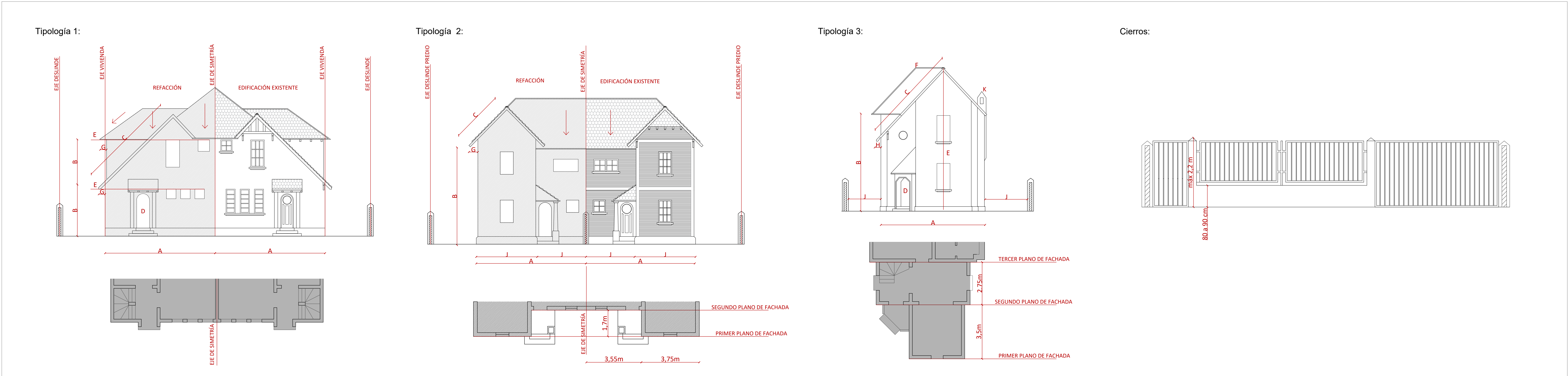
- **Cantidad:** Se permite la instalación de un único elemento en la fachada principal del inmueble.

- **Dimensiones:** Se recomienda utilizar las proporciones que presenta la fachada del inmueble. De cualquier manera, se prohíben elementos publicitarios que superen los 1,5 m² de superficie.

- **Materialidad:** El soporte de la publicidad puede ser de madera, metálico, de policarbonato u otros materiales que armonicen con el inmueble y su entorno.

- **Iluminación:** Se permite iluminación integrada en el elemento publicitario, con luz sin color. Se prohíbe el uso de letreros auto iluminados y neones de todo tipo.

- **Color:** Los elementos publicitarios deben considerar colores opacos resistentes a la intemperie. Se prohíbe la utilización de colores plateados, dorados y fluorescentes.



MODIFICACIÓN N°8 ZEMOI DE SALUD
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA
PRCP 2007

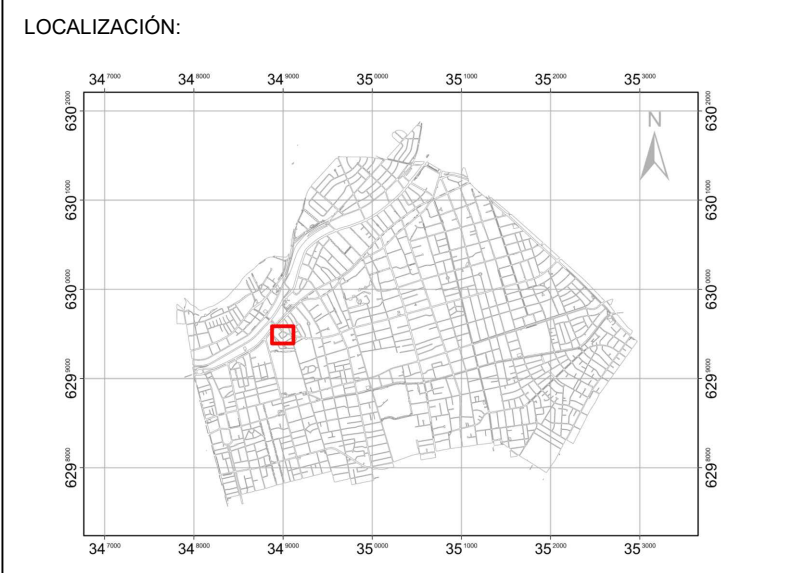
PLANO DE DETALLE
ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
POBLACIÓN SALVADOR LEGIÓN MILITAR DE
CHILE

EL PRESENTE PLANO SE INCORPORA AL PLAN REGULADOR
COMUNAL DE PROVIDENCIA (PRCP) 2007.

L7: ESPACIO PRIVADO - NORMAS PARA LA
EDIFICACIÓN

CONTENIDO

- Lineamientos generales
- Condiciones obligatorias para refacciones
- Condiciones obligatorias para obras nuevas
- Condiciones obligatorias para refacciones y obras nuevas en todas las edificaciones del conjunto



BASE TOPOGRÁFICA:
Fuerza Aérea de Chile - Servicio Aerofotogramétrico
Levantamiento Aerofotogramétrico de Providencia
Vuelo : Escala 1:1.000
Fecha de Toma : Octubre 2019
Proyección : Universal Transversal de Mercator (UTM) Zona 19
Datum Referencia : WGS84

ESCALA: **1:100**

NORTE

LÁMINA: **L 7 / 7**

FECHA PLANO: **20 - 10 - 2023**

PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN
EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE
SUSCRIBE CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DE LA
PRESENTE MODIFICACIÓN N°8 ZEMOI DE SALUD PRCP 2007
DE LA COMUNA DE PROVIDENCIA FUE PROMULGADA POR
DECRETO ALCALDÍCIO EX N° _____ DE FECHA _____ Y
PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA _____

“MARIA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA”
SECRETARIO MUNICIPAL

**INFORME MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL REGION
METROPOLITANA**

INFORME TECNICO OFICIO ORD. N° _____ DE FECHA _____

KAREN TARTAKOWSKY
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
REGION METROPOLITANA (S).

BORIS ARANGUIZ SANTANA
JEFE DE DEPTO. DESARROLLO URBANO E
INFRAESTRUCTURA (S).

APROBACIÓN MUNICIPAL
EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE
CERTIFICA QUE LA PRESENTE MODIFICACIÓN N°8 ZEMOI DE
SALUD PRCP 2007 DE LA COMUNA DE PROVIDENCIA FUE
APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° _____
DE FECHA _____ Y SANCCIONADA POR DECRETO
ALCALDÍCIO EX N° _____ DE FECHA _____

“MARIA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA”
SECRETARIO MUNICIPAL

EVELYN MATTHEI FORNET
ALCALDESA

MARIA JOSE CASTILLO COUVE
ASESORA URBANISTA