



## **RESUMEN EJECUTIVO**

### **PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO**

Vía Art. N° 28 octies de la Ley N° 21.078.-

**MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA N°22  
DECLARACIÓN DE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EJE ESTADO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN,  
Y DECLARACIÓN DE 22 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CONTENIDOS DENTRO DEL AREA  
DE ESTUDIO**

---

**A S E S O R I A    U R B A N A  
DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO Y TURISMO  
S E C P L A C**

## PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO “EJE ESTADO”

---

### INTRODUCCIÓN:

En cumplimiento de la Normativa vigente, el Alcalde de Rancagua, Eduardo Soto Romero, hace entrega del presente Resumen Ejecutivo contiene el diagnóstico, fundamentos técnicos, objetivos y demás antecedentes planimétricos, de la “Imagen Objetivo” que persigue la Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua N° 22, destinado a: la **“Declaración de Zona ZCH de Conservación Histórica del Eje Estado y Zona de Amortiguación, y Declaración de un total de 22 ICH Inmuebles de Conservación Histórica”**, contenidos dentro del Área de Estudio, que se describe más adelante.

Para tal efecto la norma prescribe, dentro del proceso preliminar de tramitación de la Modificación al Plan Regulador Comunal, la aprobación por parte del Honorable Consejo del presente “Resumen Ejecutivo” de la “Propuesta de la Imagen Objetivo” y sus planimetrías vinculantes, lo que habilitará al Municipio de Rancagua, a través de su equipo técnico, iniciar un amplio proceso de consulta ciudadana, en donde los vecinos directamente involucrados y comunidad en general podrán realizar sus aportes a la propuesta de Imagen Objetivo en cuestión, lo que será plasmado en la propuesta final y definitiva de Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua N° 22, descrita precedentemente.

Este Resumen Ejecutivo ha sido elaborado bajo la perspectiva de poner en conocimiento al Honorable Concejo y a la Comunidad de todos los antecedentes pertinentes que dan una visión integral de la Imagen Objetivo que nos introduce en el campo y temática del Patrimonio arquitectónico y Urbano del Eje Estado y las manzanas que la contienen, con miras a proteger sus valores pre existentes y orientar las futuras intervenciones arquitectónicas, urbanísticas y de uso de su espacio público, lo cual tendrá como resultado final la protección del “Eje Histórico y Patrimonial” o “Eje Estado” del Damero Fundacional y de 22 Inmuebles de valor arquitectónico.

Tal como se detalla más adelante, el Marco Normativo que sustenta este proceso está establecido la LGUC, además de las definiciones y artículos de la OGUC; por otra parte, acoge las solicitudes y requerimientos que dispone la Ley 17.288.-, Reglamento de Zonas Típicas y Pintorescas, de la Ley de Monumentos Nacionales. En lo más específico del proceso en curso se ha aplicado y dado estricto cumplimiento a la metodología que impone para estos efectos la Circular, DDU N° 400 de “Declaración, reglamento y reconocimiento, de áreas de recursos de valor patrimonial cultural en PRC, referidos a Zonas y/o Inmuebles de Conversación Histórica, y Monumentos Nacionales”.

Cumplido lo anteriormente señalado se estará en condiciones de que, una vez que la SEREMI MINVU emita su Informe Favorable al proceso, se obtenga la declaración de Zona de Conservación Histórica el “Eje Estado”, en la figura de “Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos, que conforman los centros fundacionales, históricos y/o urbanos”, y de 22 Inmuebles de Conservación Histórica, reconociendo y poniendo en valor los hechos claves en la Historia de Chile, hitos claves de la historia de Rancagua, la morfología urbana única de su Fundación con la Plaza en Cruz, sus composiciones arquitectónicas propias de periodos de la Ciudad y que concentra los principales Monumentos Nacionales y Zonas Típicas de la Comuna.

## ÁREA DE ESTUDIO PROPUESTA PARA DECLARATORIA DE ZCH “EJE ESTADO”



**Imagen 2:** Imagen satelital del estado actual, capturada de Google Earth definiendo la Área de Estudio de esta declaratoria. (Fuente: Elaboración propia, Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC.)

**MARCO NORMATIVO VINCULANTE PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA N°22**  
**DECLARACIÓN DE ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EJE ESTADO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN, Y DECLARACIÓN DE 22 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CONTENIDOS DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO**

---

El actual “Resumen Ejecutivo” está normado directamente por la ley 21.078.-, el cual dispone en su Artículo N° 28 octis, la elaboración de una Imagen Objetivo, como instancia preliminar a la formulación definitiva de la Propuesta de Modificación al Plan Regulador Comunal.

Esta Imagen Objetivo será el reflejo de las aplicaciones normativas definidas en la Modificación N°22 del Plan Regulador Comunal de Rancagua. Las cuales tendrán como marco normativo principal la implementación de la DDU 400, emitida por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, para la declaratoria de Zonas de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica.

Con el fin de declarar Zona de Conservación Histórica del “Eje Estado” se consideran los siguientes marcos legales:

**Ley General de Urbanismo y Construcciones:**

- Artículos: 60°, 116° y 28 ter

**Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:**

- El artículo 1.1.2
- El artículo 2.1.11
- El artículo 2.1.18
- El artículo 2.1.43
- El artículo 2.1.38
- El artículo 1.4.4

**Circular MINVU, DDU 400, Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica:**

Esta circular tiene como objetivo definir la metodología específica para identificar, clasificar y declarar Inmuebles de Conservación y Zonas de Conservación histórica. Bajo esta metodología se hizo el trabajo previo de clasificación, definición del polígono e inicio del proceso de declaración definida por este instrumento. Este proceso dio como resultado 12 Inmuebles de Conservación Histórica (con puntaje para ser declarados) y el polígono de protección de Zona de conservación Histórica.

**Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288 y su Reglamento de Zonas Típicas y Pintorescas.**

Dicho reglamento actualizado en el año 2017 establece lo siguiente *Artículo 19.- El Consejo de Monumentos Nacionales, informará a las municipalidades los lineamientos de intervención específicos aprobados para las zonas típicas o pintorescas declaradas en sus territorios, con el objeto que ellas adecuen o elaboren el instrumento de planificación territorial compatible con dichas normas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 del decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.* Lo cual obliga al plan regulador a incluir a los Monumentos Nacionales declarados a la fecha, y este debe transparentar a la DOM el contenido normativo vincúlase a dichos Inmuebles o Zonas de la Ciudad.

## DECLARACIÓN DE PRINCIPIOS

### MODIFICACIÓN N° 22 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA

---

- **Relevar la importancia del Damero Fundacional**

Actualmente el Centro Histórico de la ciudad de Rancagua acoge al principal centro de comercio, servicios, político y social, no solo a escala Comunal, sino que de escala Regional. Pero, a pesar del dinamismo que acoge, gran parte de las manzanas del damero han entrado en un proceso de obsolescencia que ha deteriorado la imagen Patrimonial identitaria del Centro Histórico. Por lo cual la presente Modificación al Plan Regulador Comunal debe velar por poner en valor no solo su Patrimonio Histórico, sino que la Imagen Patrimonial Tangible de la Ciudad de Rancagua.

- **Poner en Valor características Patrimoniales del Eje Estado.**

El actual Eje histórico “Estado”, anterior Camino del Rey y escenario de la Batalla de Rancagua, guarda una identidad histórica y patrimonial de la Ciudad de Rancagua, pero con el tiempo esta identidad e imagen ha sido deteriorada, ante lo cual se hace imperativo generar una valorización de sus principales características, unificado lenguajes arquitectónicos e imagen urbana.

- **Promover el desarrollo armónico del Centro Histórico y darle coherencia como valorización patrimonial.**

Este “Eje Estructural” del Damero Fundacional, guarda una identidad única para el ciudadano, pero esta identidad debe armonizar con el importante desarrollo urbano de la Ciudad, además cosolidar al eje histórico como un espacio dinámico, coherente, de valor histórico y cultural y como atractivo turístico.

- **Definición de la “Nueva Escala” del Centro Histórico, la cual debe ir en directa puesta en valor de la Imagen Patrimonial del “Eje Estado”.**

La actual Imagen Patrimonial del “Eje”, carece de coherencia, abunda la diversidad y desproporción. Esta Modificación al Plan Regulador persigue definir la escala armónica que logre unificar la morfología del Paseo y dignificar este espacio único por excelencia en la Ciudad de Rancagua.



Imagen 3: Fotografía Paseo Estado de 2009 (Fuente: Fotos Rancagua antiguo.)

## SITUACIÓN DIAGNOSTICA

### FENÓMENO OBSERVADO EN EL ÁREA DE ESTUDIO

El “Eje Estado”, relevando del resto de las áreas de la Ciudad o del Centro Histórico, por ser antiguo Camino del Rey, escenario principal del hecho Heroico más importante de la Ciudad, como es la Batalla de Rancagua ocurrida el año 1814. Es el hogar que alberga todos los Monumentos Nacionales de la Comuna de Rancagua y se define hoy como el eje Patrimonial por excelencia de la Ciudad.

Este Eje podría dividirse en dos partes: primero el “Paseo Estado”, que fue construido en dos etapas, años 2.000 y 2.006, el cual cuenta con un tramo peatonal desde Millán hasta la Plaza de los Héroes, este tramo se ha transformado en una suerte de “boulevard” emergente, el cual cuenta además con una oferta gastronómica, cafés, comercio y en donde se ha ido incrementando las ferias de artesanos. El segundo tramo, comprendido entre la Calle Cuevas y la Alameda Bernardo O’Higgins, de circulación mixta, pasa a ser una calle de “paso peatonal” y de circulación vehicular. Si bien este tramo posee inmuebles que ofrecen variedad de comercio y servicios, hay presencia de procesos de deterioro y obsolescencia.

Los habitantes de Rancagua y alrededores, que transitan y visitan actualmente este “Eje Histórico” lo valoran y protegen, sin desmedro de ello aún carece de una coherencia en el total. Se ve fragmentado, tiene partes consolidadas y otras llenas de incertidumbres. Lo que sí es seguro que se ha transformado en una zona del territorio que tiene más oportunidades que amenazas. Oportunidades que tienen como principal resultado el realce de este principal espacio de la Ciudad de Rancagua



**Imagen 4:** Imagen nocturna del Paseo Estado, diciembre del 2018. Vista hacia el Sur. (Fuente: Grupo Fotos Rancagua Antigua, Luis Antonio Saldaña.)

## PROBLEMA URBANO- ARQUITECTÓNICO “EJE ESTADO Y ÁREA DE AMORTIGUACIÓN”

Los problemas que se observan en el Área de Estudio (Alameda-Cuevas-Millán-Alcázar) no están acotados a solo esta zona en particular, sino que se extienden a gran parte del Damero Funcional. Estos problemas se puntualizan en el despoblamiento, abandono, deterioro de los Inmuebles y Espacios Públicos del Centro.

El Centro Histórico tiene un funcionamiento y habitabilidad que esta acotado al horario de oficina, transformándose en una zona despoblada los días festivos y fin de semanas. Todo esto a decantando en un deterioro de la imagen del Centro Histórico, no solo a nivel tangible sino además del imaginario del ciudadano Rancagüino.

Este proceso de obsolescencia exponencial que está tomando el principal “Eje histórico”, se torna peligroso por tres motivos principales:

1. **Normativa actual “permisiva”:** la Zona EH /Eje Histórico), vigente, no impone una normativa rígida la cual resguarde la imagen y valores patrimoniales únicos en el Eje Histórico.
2. **Falta de dialogo entre lo antiguo y lo nuevo:** debido a que la normativa actual no define un lenguaje arquitectónico morfológico específico las nuevas edificaciones, estos no tienen la “obligación” de vincularse morfológicamente a lo preexistente.
3. **Especulación inmobiliaria:** siendo los terrenos más cercanos a la Plaza de los Héroes, se les consideran con un alto avalúo, pero debido a la especulación se han fijado altos precios de suelo, congelando el suelo, dejando importantes sitios en condición de eriazos, lo que amenaza con la llegada de grandes inversiones que devoran el territorio, no concordando con la escala que ha ido adquiriendo el Eje actualmente.

Comercialmente el “Eje estado” no cuenta con una “línea” homogénea, de echo sus usos de suelo son bastante diversos, se consideran escalas demasiado diversas para un Eje “consolidado”. Estos usos de suelo potencian en demasía el despoblamiento de los inmuebles, que decanta en el abandono y se convierte en un círculo vicioso que da como resultado el desmedro Patrimonial del principal “Eje Histórico” de la Región de O’Higgins.



**Imagen 5:** Fotografía actual de la esquina de Estado con Cuevas. En esta fotografía se aprecia la dualidad constructiva y morfológica entre un inmueble clave en la Batalla de Rancagua en 1814 (Fuente: Elaboración propia, Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC.)

## DIAGNOSTICO TÉCNICO “EJE ESTADO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN”

Diagnóstico General (según Metodología MINVU).

### DIAGNOSTICO URBANO: *Geometría deconstruida y activación del Paseo Estado.*

La construcción de la Plaza Charles de Gaulle en 1960 “libero” la cabecera norte de la Plaza en Cruz, diluyendo sus límites naturales de Plaza en Cruz. Con el tiempo la Calle Estado fue perdiendo su categoría de eje comercial, traspasando dicha responsabilidad al Paseo Independencia, lo cual decanto en un proceso de obsolescencia urbana de la Calle, situación que se ha venido revirtiendo paulatinamente gracias a la peatonización del Paseo Estado, la recuperación de fachadas tras el terremoto del 2010 y la apertura de nuevo comercio y servicios gastronómicos.

### DIAGNOSTICO ARQUITECTÓNICO: *Falta de coherencia entre lo antiguo y lo nuevo.*

Procesos de cambios de uso, decisiones económicas y factores naturales (terremoto), han obligado al “Eje Estado” a transformarse o mutar desde una falta de dialogo entre las edificaciones patrimoniales preexistentes y las nuevas edificaciones. En el Eje tenemos ejemplos de inmuebles que lograron leer “adecuadamente” la consolidación de la Imagen Patrimonial del “Eje”, sin embargo, hay otras edificaciones que solo se emplazaron como en cualquier parte de la Ciudad sin leer un estilo arquitectónico.

### DIAGNOSTICO HISTÓRICO: *Superposición de capas históricas diluye su importancia histórica*

Con el tiempo la Ciudad de Rancagua se ha transformado, renovado y mutado, lo cual ha cubierto sus capas históricas ya sea desde el imaginario y lo tangible. El lograr leer dichas capas históricas se supedita a textos o relatos, situación que no está reflejado en el espacio público.

### DIAGNOSTICO ECONÓMICO: *Proyecciones del Comercio, Servicios y activación del Espacio Público.*

La subdivisión de los locales y la adecuación de casas en pequeños comercios en el tramo del Paseo ha generado un cambio paulatino de su vocación residencial. No obstante, en el tramo al norte de la Plaza de los Héroes, se mantiene un comercio de escala menor. La existencia de terrenos eriazos en todo el tramo del Eje Estado deja una interrogante y posibles amenazas que es necesario abordar.

### DIAGNOSTICO SOCIAL: *Espacio único de la Ciudad.*

En los últimos años el “Paseo Estado”, se ha consolidado como un espacio de “estar”, donde los ritmos de la ciudad cambian y a pesar de que por el transitan 18.000 personas al día. Las mesas en el Paseo, cafés y tiendas han logrado que el Rancagüino se apropie e identifique con este nuevo Boulevard.

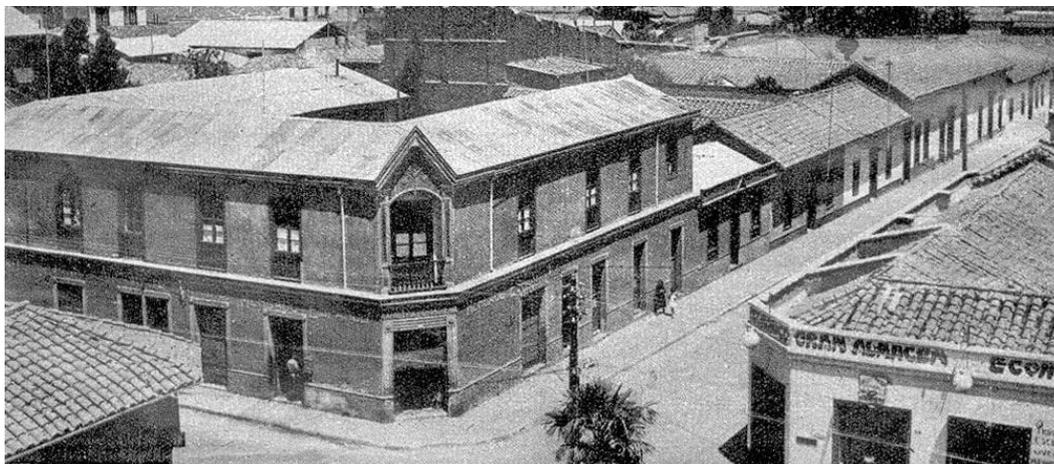


Imagen 8: Esquina Cuevas con Estado. (Foto publicada en la revista Zig-Zag, 1937-38)

## OBJETIVOS GENERALES IMAGEN OBJETIVO “EJE ESTADO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN”

---

El objetivo principal que tiene la definición de la “Imagen Objetivo” es consolidar y proteger la Morfología Arquitectónica Patrimonial que tiene actualmente el “Eje Estado”, que deberá tener como resultado contrarrestar los indicadores de despoblamiento, abandono, deterioro de los Inmuebles y Espacios Públicos del “Eje Histórico”. Con la aplicación del nuevo instrumento de planificación territorial se debe rehabilitar la desarticulación entre lo preexistente y lo nuevo, construyendo una Imagen Armónica en el nuevo “Eje Estado”.

Esta Modificación al Plan Regulador Comunal de Rancagua debe garantizar el resguardo de los Valores Patrimoniales desde la conservación y la rehabilitación, la definición de la nueva escala del “Eje Estado”, la integración de lo nuevo y lo preexistente.

Para dicha integración el instrumento debe entregar las herramientas necesarias que permitan generar un dialogo de las nuevas y antiguas edificaciones, al mismo tiempo debe estructurar la Zona de tal manera que se construya y se consolide este eje como un Boulevard.

Por otra parte, la Imagen Objetivo debe velar por que los nuevos usos de suelo permitidos generen una continuidad de usos en el espacio público y privado. Además, estos deben resguardar una escala de los inmuebles preexistentes y nuevos, dialogando directamente con los nuevos parámetros normativos del instrumento.

Además, la aplicación de las nuevas alturas, coeficientes de constructibilidad rasantes y sistemas de agrupamiento, deben dar como resultado disminuir la especulación inmobiliaria en dos ámbitos: la sobrevaloración de los terrenos vinculantes al “Eje Estado”, lo que propicia el abandono de las propiedades y la contextualización para nuevos proyectos los cuales no estén fuera de la línea de lo ya existente.

Todo lo anterior debe permitir una inversión acorde a lo que requiere el “Eje Estado” para relevarse y definirse no solo en el imaginario, sino que en lo tangible como atractivo urbano y turístico, consolidando como el “Eje Patrimonial Histórico” de la Capital Regional de la Sexta Región.



Imagen 6: Barrio Lastarria, Santiago de Chile. (Fuente: <https://www.toppropiedades.cl/propiedad/16529>.)

## VALORES PATRIMONIALES “EJE ESTADO Y ZONA DE AMORTIGUACIÓN”

La calle del estado o “Paseo Estado”, antiguamente llamada Calle del Rey, aglutina un variado abanico de valores e hitos, los cuales no solo se enmarcan en lo histórico, sino que además vinculan hitos urbanos, arquitectónicos, sociales y económicos. Los cuales se desglosan sintéticamente de la siguiente manera:

**VALOR URBANO:** *Geometría Fundacional de Plaza en Cruz y Centro de la Ciudad.* Trasado en 1743, el Damero Funcional de la Ciudad de Rancagua, se ha sido relevado como uno de los pocos Centros Históricos que mantiene una Plaza en Cruz y más aun manteniendo su labor vigente como centro de la Ciudad.

**VALOR ARQUITECTÓNICO:** *Inmuebles identitarios Hitos de Rancagua y Monumentos Nacionales de Rancagua.* Las edificaciones más antiguas de Rancagua se ubican en este “Eje Histórico”, además estos inmuebles y Zonas Típicas son los únicos Monumentos Nacionales de la Comuna. Estos inmuebles son testigos de hechos históricos, además son baluartes de la Arquitectura Colonial de la Ciudad de Rancagua.

**VALOR HISTÓRICO:** *Primeros asentamientos humanos en Rancagua, Fundación y la Calle del Rey, Batalla de Rancagua y Eje Cívico.* Previo a la fundación de Rancagua ya existían asentamientos coloniales e indígenas en el actual “Eje Histórico”. Luego en la fundación fue el relevante Camino del Rey, alojo la Batalla de Rancagua y actualmente aloja al poder Político y Centro Cívico y Religioso de la Región.

**VALOR ECONÓMICO:** *Eje de servicios y cívico de la Ciudad.* Actualmente el “Eje estado” no solo se transforma en un lugar de tránsito, sino que, además aloja a principales comercios e instituciones de la Región, que le da proyecciones para consolidarse como un Eje atractivo para el Comercio, el Servicio y el Turismo

**VALOR SOCIAL:** *Eje representativo de la Batalla e imagen Ciudad propia de sus habitantes.* Por parte de los Rancagüinos se ha transformado en una postal de la Ciudad, lo cual permite otro lugar de tránsito, expresión social y esparcimiento.

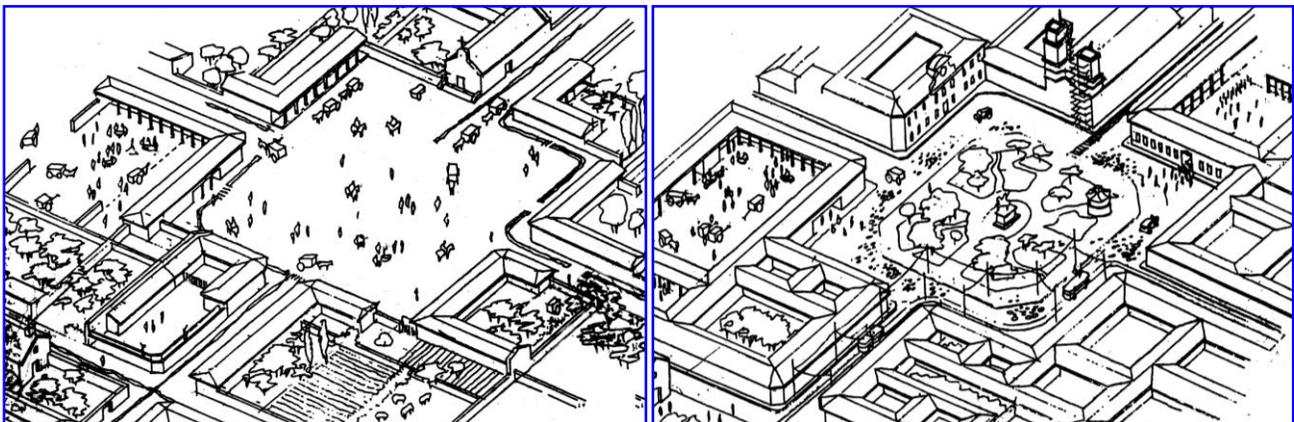


Imagen 7: isométrica 1750 y 1930 de la Plaza de Los Héroes . (Fuente: Taller de Diseño Remodelación Centro Cívico y Plaza de los Héroes de Rancagua.)

## FUNDAMENTOS TÉCNICOS DE LA IMAGEN OBJETIVO

### ASPECTOS NORMATIVOS VIGENTES Y PROPUESTOS

La selección de la Zona de Conservación Histórica ZCH y los Inmuebles de Conservación Histórica ICH, fue definida por la metodológica dispuesta por la DDU 400, el cual se califica por puntajes para consolidar la declaración en cada categoría (ZCH y ICH), la cual se desglosa de la siguiente manera:

- **Zona de Conservación histórica “Eje Estado”:** **15.14 Puntos** (debe estar sobre 10 puntos para ser declarada, siendo un máximo de 25).
  - **Inmuebles de Conservación Histórica:** el Estudio comprendió un total de 96 roles de los cuales **22 inmuebles** clasificaron por sobre los **10 Puntos** para ser declarada.
1. **Coefficiente de Ocupación de Suelo:** se realizó un diagnóstico que comprendió las propiedades del Eje Estado, donde el entrecruzamiento entre información de levantamiento de terreno, bases de datos municipales y Google Earth. Todo esto articulado por la Metodología utilizada para separar la Área de Estudio en 7 tramos, los cuales dieron subtotaes que posteriormente fueron promediadas, en el total que dio como resultado lo siguiente:

Promedio General actual  
% **Ocupación de Suelo**  
**51.71 %**

PROPUESTA MOD 22  
% **Ocupación de Suelo**  
**60 %**

2. **Coefficiente de Constructibilidad:** el levantamiento que, comprendió las propiedades de la Área de Estudio, en la cual se entrecruzo la base de datos de SII y datos de la Dirección de Obras Municipales. La metodología utilizada fue separar la Área de Estudio en 7 tramos, los cuales dieron cifras que posteriormente fueron promediadas en el total. Se realiza una diferenciación entre la Zona de Conservación Histórica ZCH y la Zona de Amortiguación ZA, definido por el ámbito de la protección patrimonial

Promedio General actual  
Coef. De **Constructibilidad**  
**1.41**

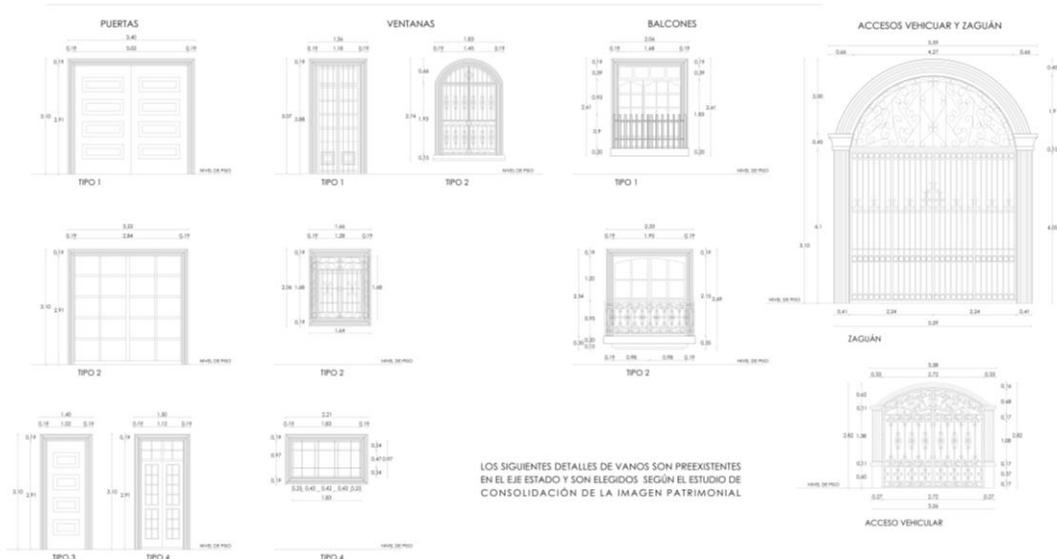
PROPUESTA MOD 22  
Coef. De **Constructibilidad**  
**ZCH : 3.00**  
**ZA : 4.00**

3. **Altura de Edificación:** se realizó un análisis que, comprendió las propiedades de la Área de Estudio, se determinó como dato base, el levantamiento de fachada realizado por el Departamento de Patrimonio a fines del año 2018. La metodología consistió en la sumatoria por tramo, en donde se estableció para la Zona de Conservación Histórica dos alturas de fachadas obligatorias, dejando 7 metros de altura mínima de fachada y 10 metros de altura máxima de fachada, dejando la opción de construir a una altura de 16 metros retranqueado de la línea de fachada, a una distancia de 12 metros hacia el fondo del predio. A su vez se permite una altura máxima de fachada en la Zona de Amortiguación de 10 metros de fachada, también permitiendo a la edificación retranqueada a 7 metros de la línea de fachada hacia el fondo del predio a 16 metros de altura.

Promedio General actual  
Coef. De **Constructibilidad**  
**9.17 mts.**

PROPUESTA MOD 22  
Altura **Máxima de la edificación.**  
**ZCH : 7<sub>min</sub> y 10<sub>max</sub> (16)**  
**ZA : 10<sub>max</sub> (16)**

4. **Ornamentación y Tipos de Vano:** se realizó un estudio que, comprendió las propiedades de la Área de Estudio, en la cual se llevó a cabo un análisis fachada por fachada, diferenciando los vanos representativos de la Arquitectura Patrimonial e imagen armónica del “Eje Estado”, ante lo cual se definen 4 tipos de ventanas, 4 tipos de puertas, 4 tipos de balcones y 2 tipos de accesos alternativos a las edificaciones, con el fin de armonizar la imagen morfológica arquitectónica del Eje Estado.

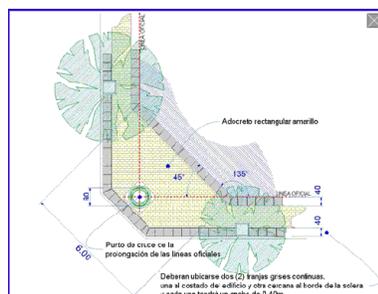


**Imagen 9:** Lamina de detalles arquitectónicos ZCH01-01. (Fuente: Departamento de Patrimonio y Turismo, SECPLAC)

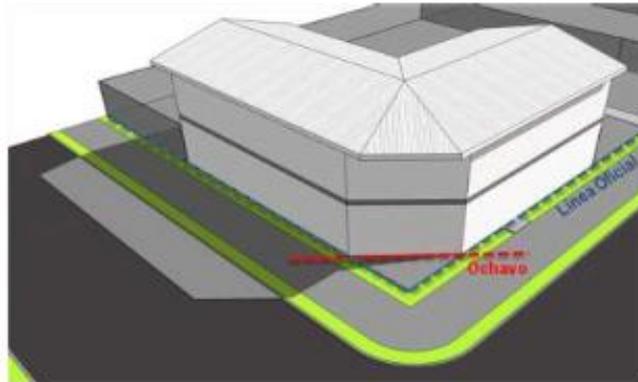
5. **Profundidad Mínima en Edificación:** se realizó un estudio que, comprendió las propiedades de la Área de Estudio, en las cuales se concluyó que lo que ha perjudicado la instalación de actividades que aporten en la puesta en valor patrimonial del sector, ya que algunos proyectos se han ajustado a lo mínimo, por ejemplo: Estructuras livianas edificadas, que disponen estacionamientos en el resto del predio.

<p>Promedio General actual Profundidad Mínima</p> <p><b>20%</b></p>	<p>PROPUESTA MOD 22 Profundidad Mínima</p> <p><b>30 %</b></p>
---	---

6. **Pilar Esquina:** de acuerdo al estudio de la norma vigente, la exigencia del pilar esquina no es probable. Además, que de acuerdo al estudio patrimonial histórico del eje Central estos son parte de unas arquitecturas históricas y su “reinterpretación”, se podría decir que bajo la normativa actual se transformaría en un falso histórico. Por lo cual esta Modificación al Plan regulador, en el Eje estado no exigirá Pilares Esquina.



7. **Ochavos o Esquinas Rebajas:** el ochavo se atribuye a un elemento patrimonial arquitectónico icónico de la época colonial y aún más representativo del Damero. Ante lo cual se exigirá la aplicación en las esquinas de este elemento arquitectónico. Manteniéndolo vigente desde la normativa actual.



8. **Portales:** Se ha considerado verificar qué tan fragmentados se encuentran los frentes de las propiedades que requieren el desarrollo de los portales, entendiendo que la no fragmentación es cuando la propiedad tiene el 100% del frente, con una completa capacidad para el desarrollo del portal (Ejemplo: Portal Open Plaza). Ante lo cual el portal no se consolida entre manzanas ni constituye una continuidad para generar el objetivo cuando fue incluido por las anteriores Ordenanzas a esta modificación retira la exigencia de este elemento arquitectónico reemplazándolo por la obligación de la fachada continua.



## IMAGEN OBJETIVO

### PLANIMETRÍAS DE EXPRESIÓN GRÁFICA CONCEPTUAL

Según lo establecido en el artículo aplicado en el presente Resumen Ejecutivo, este debe tener un apoyo planimétrico, el cual exprese gráficamente lo anteriormente expuesto en los fundamentos técnicos.

Estas planimetrías tienen como base preexistente un levantamiento altimétrico realizado por el Departamento de Patrimonio y Turismo desde el año 2018, el cual se enfocó de levantar: detalles constructivos, detalles de elementos de fachada, características arquitectónicas, etc. Esto dio como resultado un producto con alto nivel de detalle, que nos permite tener un registro y una herramienta clave en el desarrollo de la presente Modificación al Plan Regulador.

La metodología de levantamiento, estudio y propuesta de Imagen Objetivo se definió de la siguiente manera: el Eje Estado se dividió en 7 tramos, sesionándolo entre las calles perpendiculares al Eje Estado (pares de dos Manzanas) y haciendo una diferenciación de las 4 manzanas que componen la Plaza en Cruz de la Plaza de los Héroes.

El contenido de las láminas que acompañan el presente resumen ejecutivo se compone de la siguiente manera:

1. Lámina Resumen de “**Propuesta de Modificación al Plan Regulador**” de número **ZCH-01/01**, la cual contiene las 16 manzanas involucradas en este estudio, diferenciando la Zona de Conservación Histórica ZCH, Zona de Amortiguación ZA, Zonas Típicas, Monumentos Nacionales y los 22 Inmuebles de Conservación Histórica ICH.
2. Lámina de detalles constructivos y elementos de fachadas utilizados para realizar la “**Imagen Objetivo**”, de número **ZCH-01/01/01**, ésta contiene los elementos de fachada utilizados para formular los predios de obra nueva de la Imagen Objetivo, elementos que pasaron por el proceso de estudio y selección, de acuerdo a la metodología requerida para esta Modificación.
3. Láminas de propuesta de “Imagen Objetivo”, son las láminas las cuales contienen la comparación entre la situación actual y la situación propuesta por la “Imagen Objetivo” de la presente modificación al Plan Regulador, las cuales se enumeran de la siguiente manera: **ZCH – 01 / T01 – 01/01 ORIENTE-PONIENTE, ZCH – 01 / T02 – 01/02 ORIENTE, ZCH – 01 / T02 – 02/02 PONIENTE, ZCH – 01 / T03 – 01/02 ORIENTE, ZCH – 01 / T03 – 02/02 PONIENTE, ZCH – 01 / T04a – 01/01 ORIENTE – PONIENTE, ZCH – 01 / T04b – 01/01 ORIENTE – PONIENTE, ZCH – 01 / T04c – 01/01 ORIENTE – PONIENTE, ZCH – 01 / T05 – 01/01 ORIENTE – PONIENTE, ZCH – 01 / T06 – 01/02 ORIENTE, ZCH – 01 / T06 – 02/02 PONIENTE, ZCH – 01 / T07 – 01/02 ORIENTE, ZCH – 01 / T07 – 02/02 PONIENTE.**
4. Finalmente se da sentido a la aplicación de manera horizontal descrito en un corte ilustrativo como dialogaran la fachada del Eje Estado, sus edificaciones construidas en altura retranqueadas y la Zona de Amortiguación construyendo un todo armónico que pone en Valor todo el Eje. Se enumera en la lámina **ZCH – 01 / 01/01 CORTES.**

**Alcalde**

Eduardo Soto Romero

**Director de SECPLAC**

Raimundo Agliati

**Arquitecto**

Sebastián Díaz

**Asesor Urbanista**

Andrés Cáceres

**Arquitecta**

Pía Muñoz

**Paisajista Mg. Urbanismo**

Nelson Diócaretz

**Dibujante**

Marcelo Macías

**Jefe de Departamento de Patrimonio y Turismo**

Patricio Letelier

**Antropólogo**

Alejandro Elton

**Arquitecto**

Orlando Faúndez

**Dibujantes**

Daniela Bernales

Ninoska Osorio

Nicole Espinza

**Estudiantes en Práctica:**

Daniel Vega

Matías Fuentealba

Lukas Catalán

Jonathan Palma

**Apoyo Dirección de Obras Municipales**