

# ORDENANZA ESPECIAL DE EDIFICACION

## Conjunto Monumental "Zona Típica Av. Baquedano", Iquique

I. Municipalidad de Iquique

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. de Chile.

**Transcripción de la Ordenanza Especial de Edificación para la Zona Típica Av. Baquedano, primer instrumento normativo aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales.**

*The interventions which have been carried out in the Heritage Zone of the Avenida Baquedano in Iquique, since the passing of special regulatory bylaws in 1985, are evaluated.*

### PRESENTACION \*

María Loreto Torres A.  
Representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
en el Consejo de Monumentos Nacionales.

**E**l valioso contenido histórico, y la indiscutible calidad arquitectónica-urbanística de las construcciones que conforman la Calle Baquedano en la ciudad de Iquique, hicieron meritoria su distinción como Monumento Nacional, en la categoría de Zona Típica. Es así como la preservación de este significativo conjunto Monumental se oficializó mediante la dictación del Decreto Supremo del Ministerio de Educación N° 935 del 23 de noviembre de 1977. Posteriormente otras obras patrimoniales igualmente destacadas en el sector fueron acogidas, extendiéndose el límite original de esta zona hasta incluir la Plaza Prat en el año 1983.

La protección legal facultó al Consejo de Monumentos Nacionales a controlar las demoliciones de importantes monumentos, y a supervisar, además, los proyectos de obra nueva propuestos en sitios eriazos existentes en el sector. No obstante para efectos de operar y guiar responsablemente la conservación y desarrollo del área, en conjunto con el Municipio, se consideró indispensable contar con un instrumento normativo, compatible y complementario, al Plan Regulador Comunal, que estableciera con claridad las condiciones más adecuadas para cada tipo de intervención, de modo que las obras antiguas y contemporáneas pudieran convivir en armónica unidad.

En junio de 1981 el Municipio de Iquique, a través de un convenio suscrito con la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, encargó la elaboración de una Ordenanza Especial de Edificación para el Conjunto Monumental de Calle Baquedano. El estudio, a cargo de los arquitectos Óscar Ortega, Ignacio Salinas y Patricio Hermosilla, fue desarrollado con alumnos de Taller de 5° año, quienes elaboraron valiosísimos documentos de catastro y levantamiento de todas las propiedades. Una posterior jerarquización de las construcciones existentes permitió establecerles categorías y grados posibles de intervención. Este criterio otorga una adecuada guía, tanto a los profesionales responsables de una obra como a sus propietarios.

Esta ordenanza que se presenta a continuación, además de reglamentar las condiciones sobre usos de suelo, alturas y volumetría en general, aporta un detallado estudio sobre composición de fachadas, de modo de cautelar los ritmos horizontales y verticales en sus vanos y verandas. No obstante su aparente complejidad, este documento luego de su aprobación por el Consejo de Monumentos Nacionales, ha permitido una mayor fluidez en la tramitación de expedientes de intervención.

La comisión de arquitectos del Consejo de Monumentos Nacionales presenta esta Ordenanza Especial Calle Baquedano, la primera en su tipo, destacando que su objetivo de protección y valorización depende en gran medida del apoyo de los profesionales de la Dirección de Obras Municipales y de todos los propietarios de esta gran herencia cultural.

\* Presentación a la publicación de la Ordenanza Especial de Edificación.  
Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales Segunda Serie N° 18, 1997.

## CONSIDERANDOS

Que la calle Baquedano en la ciudad de Iquique, conforma con sus zonas aledañas, un conjunto de valor Histórico-Artístico correspondiente a un período de desarrollo urbano de la ciudad, desde fines de siglo XIX y comienzos de XX.

Que dicho conjunto ha sido declarado Zona Típica por Decreto Supremo N° 935 de fecha 23.11.77, cuyos límites ampliados a la Plaza Prat por D.S. N° 1293 de fecha 15.11.83, ambos del Ministerio de Educación Pública.

Que corresponde al Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo al Artículo 30°, párrafo 1°, Título VI, de la Ley 17.288, autorizar las obras en dichos conjuntos.

Se establece una Normativa Especial de Edificación para la Zona Típica "Calle Baquedano y su ampliación", cuyo objetivo es preservar la edificación de valor monumental del área y reglamentar las nuevas edificaciones de modo de conservar el carácter original y propio del conjunto.

## ORDENANZA

### TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1°.** La presente ordenanza complementa lo señalado en la ley N° 17.288 de 27.01.1970 de Monumentos Nacionales Título IV, Artículo 30°, Párrafo Primero, relativo a Zona Típica, que establece que "para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados. Lo anterior en concordancia con el Art. 116°, Párrafo 1°, Capítulo II, Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, MINVU D.S. N° 458 de 1976.

**Artículo 2°.** La presente Ordenanza fija las condiciones de edificación para el sector definido por los límites de la Zona Típica "Calle Baquedano y su ampliación", tanto para las construcciones consideradas afectas a protección, como obras nuevas.

**Artículo 3°.** La presente Ordenanza complementa lo dispuesto en la Memoria Explicativa, el plano D3 y los Planos E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9-E10-E11-E12-E13, elaborados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Iquique, escalas 1:500 y 1:100 que reglamentan en forma obligatoria la edificación y normas de preservación de la misma y, en general, la estructura urbana del Sector (1).

**Artículo 4°.** Corresponderá a la Ilustre Municipalidad de Iquique, a través de su Dirección de Obras, velar por la aplicación del

Plano General y el estricto cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza.

**Artículo 5°.** La Dirección de Obras Municipales proveerá la información respecto de las condiciones especiales que reglamentan las obras de conservación y/u obras nuevas al propietario o profesional que interviene en ellas.

**Artículo 6°.** Será responsabilidad del profesional adecuar el proyecto a las exigencias que se formulen y aportar los antecedentes pertinentes, a nivel de anteproyecto presentando dos juegos de planos y toda documentación que se considere necesaria, al Consejo de Monumentos Nacionales para su aprobación previa.

### TÍTULO SEGUNDO: LÍMITES

**Artículo 7°.** La presente Ordenanza se aplicará dentro de los límites determinados por las superficies de los predios de los edificios que enfrentan a ambos costados de la calle Baquedano, entre la Plaza Arturo Prat y la calle José Joaquín Pérez, incluyendo esta zona a los siguientes edificios vecinos a la calle Baquedano:

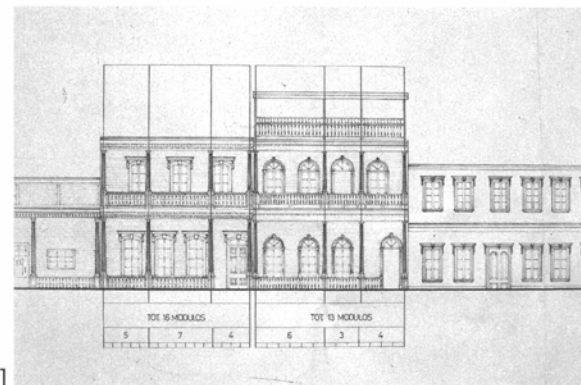
- a) Los edificios ubicados en calle Gorostiaga esquina calle Baquedano y signados con los números 287, 279, 273, 267 y 251.
- b) Los edificios ubicados en calle J.J. Pérez esquina calle Baquedano y signados con los números 330, 360 y 390. También será aplicable a todos los edificios que enfrentan a Plaza Prat de acuerdo con el siguiente detalle:
  1. Los edificios de la calle Thompson, entre Baquedano y Aníbal Pinto, incluyendo la propiedad signada con el N° 199 de Thompson poniente.
  2. Los edificios de la calle Aníbal Pinto, entre Thompson y Serrano, incluyendo los signados con los números 161, 167, 173 de calle Tarapacá poniente.
  3. Los edificios de la calle Tarapacá, entre Aníbal Pinto y Baquedano, signados con los números 210, 240, 302 y 310 (lado norte de la Plaza).
  4. Los edificios de la calle Uribe entre Serrano y la Plaza y,
  5. Los edificios de la calle Serrano, entre Aníbal Pinto y Luis Uribe.

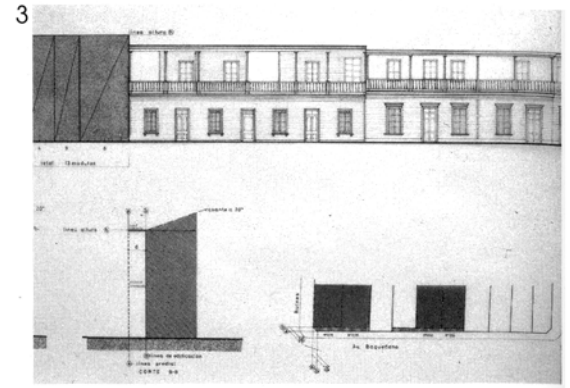
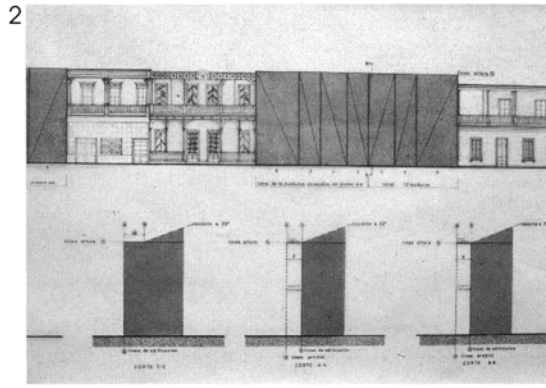
En el caso de predios que enfrentan además de calle Baquedano a otras calles, le serán aplicables las normas de la presente Ordenanza por todos sus frentes a la vía pública.

### TÍTULO TERCERO: CATEGORIZACION DE LA EDIFICACION

**Artículo 8°.** Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza se entenderá que existen edificios afectos a protección, que incluyen las categorías denominadas, "Monumento Histórico", "Monumental", "Primer Orden", "Segundo Orden" y "Ambiental" y edificios no

1. Análisis de proporción y ritmos en tramo Wilson-Zegers de Av. Baquedano.





afectos a protección que se incluyen en las categorías denominadas: "Sin Interés" y "Discordante".

**Artículo 9°.** Todo proyecto de intervención, restauración, conservación, Ley de Propiedad Horizontal, habilitación y/o cambio de destino de "edificios afectos a protección", deberá respetar la espacialidad y características arquitectónicas originales del inmueble y mantener obligatoriamente la fachada, incluyendo todos los elementos formales y ornamentales.

**Artículo 10°.** Los proyectos de obra nueva en predios eriazos y en aquellos que incluyen edificios "no afectos a protección", deberán cumplir las normas establecidas para tales casos en la presente Ordenanza.

**Artículo 11°.** Los trabajos y proyectos incluidos en los dos artículos precedentes, deberán ser patrocinados por profesionales legalmente autorizados y contar con la aprobación o permiso de la Dirección de Obras, previo informe del Consejo de Monumentos Nacionales.

#### TITULO CUARTO: NORMAS DE CONSERVACION PARA EDIFICIOS AFECTOS A PROTECCION

##### **Artículo 12°.** Usos de suelo:

Los edificios afectos a protección podrán destinarse parcial o totalmente a uno o más de los siguientes usos:

Usos permitidos: Vivienda. Comercio detallista. Equipamiento institucional, turístico, educacional y cultural. Oficinas.

Usos Prohibidos: Talleres de cualquier tipo. Industrias. Locales de almacenamiento, tales como: depósitos, bodegas y similares. Expendio de combustible. Estaciones de Servicio. Playas y/o edificios de estacionamiento de vehículos.

En general se considerará prohibido cualquier uso deteriorante, contaminante o que para su funcionamiento requiera la presencia esporádica o continua de vehículos pesados o maquinarias por la calle y alrededores, o que requieran modificaciones, alteraciones o destrucciones de elementos de fachada en los edificios en los cuales estén insertos.

##### **Artículo 13°.** Volumetría.

Para los edificios incluidos en las categorías denominadas "Monumento Histórico, Monumental, Primer Orden, Segundo Orden y de Valor Ambiental", quedan prohibidas las modificaciones, exceptuándose la eliminación de agregados a la obra original, que hayan disminuido su valor.

Los patios o superficies libres interiores no podrán ser reducidos de su superficie actual, salvo modificaciones que valoricen el edificio existente.

##### **Artículo 14°.** Altura.

Respecto de los edificios considerados "Monumento Histórico, Valor Monumental, Primer y Segundo Orden", no se permitirán variaciones con respecto a la altura original de cada obra. Para los edificios en las categorías de "Valor

Ambiental" sólo se permitirán variaciones de altura respecto a la existente, cuando ésta sea inferior o igual a las alturas señaladas en los planos correspondientes.

##### **Artículo 15°.** Fachadas.

Las fachadas no podrán modificarse, y de ser necesaria su restauración, se realizará manteniendo el estilo y proporciones originales del edificio empleando los mismos materiales de fachada o bien en los casos especiales debidamente justificados, aquellos que por su textura, color y calidad en general cumplan con los requisitos anteriores.

Todo proyecto de intervención, que implique conservación, reparación, restauración, en los "Edificios afectos a Protección" deberá ser visado y estará sujeto a la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, incluyendo los trabajos de pintura.

Se exigirá el buen estado permanente de fachadas y aseo exterior de los edificios.

##### **Artículo 16°.** Elementos Auxiliares.

###### a) Publicidad y Propaganda.

Para efectos de la presente ordenanza se entenderá por aviso o forma publicitaria toda leyenda, letrero o inscripción, que pueda ser percibido en o desde el espacio público, destinada a informar o atraer la atención pública, realizada o no con fines comerciales.

Las formas publicitarias requerirán autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales.

En ningún caso podrán ser de carácter luminoso o mecánico (salvo que las bondades de su diseño enriquezcan el carácter del edificio), ni exceder la altura máxima de fachada. Deberán guardar asimismo armonía con el estilo arquitectónico de las obras a las cuales se adosen sin afectar las condiciones estructurales, funcionales y estéticas.

Del mismo modo no podrán comprometer la seguridad de los edificios, ni cubrir los vanos (puertas y ventanas) o elementos decorativos importantes.

Quedan prohibidos los murales o letreros medianeros que sean de carácter comercial.

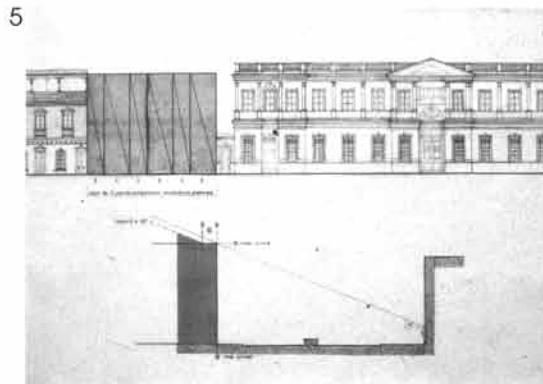
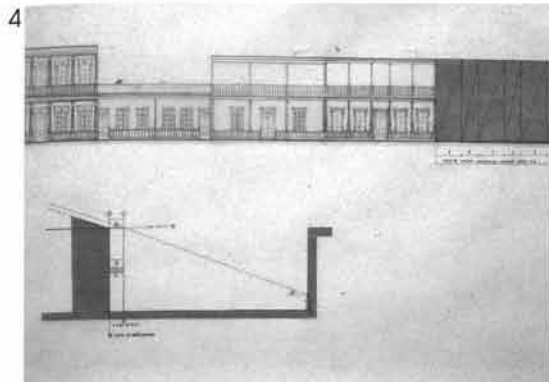
Queda prohibida toda propaganda en los inmuebles declarados Monumento Histórico, en edificios dedicados al culto religioso y en toda instalación de infraestructura urbana.

En los casos de edificios sujetos a protección se permitirá aquellos avisos que anuncian el funcionamiento de los distintos servicios e instituciones de acuerdo a la normativa señalada en el presente artículo.

Se permitirá publicidad sólo en los casos en que el edificio cuente con actividades comerciales particulares debidamente autorizadas y cuyas características por las condiciones artísticas del diseño sean aprobadas por el Consejo de Monumentos Nacionales.

###### b) Iluminación Exterior.

La iluminación en general: faroles, focos, postes cuando correspondan en su diseño con el estilo arquitectónico de la obra que se pretende



- 2 y 3. Proposición para el tratamiento de fachadas de nuevos edificios en sector del tramo oriente Bulnes-Orella de Av. Baquedano.
4. Proposición para el tratamiento de fachadas de nuevos edificios en sector del tramo O'Higgins-Zegers de Av. Baquedano.
5. Proposición para el tratamiento de fachada del edificio que reemplaza a una construcción discordante vecina del edificio de los Ex Tribunales, actual Museo.

realzar, deberá quedar inserta dentro de los elementos de fachada, sin llegar a constituir el elemento decorativo relevante. Se prohíbe la instalación de grandes postes de iluminación, que junto con realzar un edificio singular o conjunto, altere la perspectiva, presencia y unidad de edificios adyacentes. Todo diseño que pase ha constituir un elemento adicional de fachada, deberá contar con el VºBº del Consejo de Monumentos Nacionales.

**TITULO QUINTO:  
NORMAS DE CONSTRUCCION RELATIVAS  
A OBRAS NUEVAS EN SITIOS ERIAZOS O PREDIOS  
CON EDIFICACIONES NO AFECTAS A PROTECCION**

**Artículo 17º. Uso de Suelo.**

Se aplicará lo dispuesto en el Artículo 12º, Título Cuarto de la presente Ordenanza.

**Artículo 18º. Normas de Edificación.**

Estas áreas deberán construirse de modo que contribuyan a la restauración de la unidad formal de la calle Baquedano.

a) Línea de edificación.

Todos los proyectos de obra nueva deberá atenerse a la línea de edificación existente.

-No se permitirán cuerpos salientes, fuera de la línea de edificación, inclinaciones del plomo de fachada, ni volúmenes adosados que alteren la volumetría general.

-Asimismo queda prohibido el retiro de fachada respecto de la línea actual, siendo obligatorio mantener la continuidad en todas las cuadras

-Los predios esquina respetarán su ochavo correspondiente.

b) Tipo de Agrupación.

Todos los proyectos de edificación nueva deberán atenerse al esquema volumétrico actual y característico del sector, es decir, edificación continua entre medianeros.

c) Espacios Intermedios, Verandas o Corredores.

-En el caso de edificios nuevos, deberán contemplar espacios intermedios, verandas o corredores, es decir, habrán dos fachadas de idéntica altura separadas siempre por una distancia "d" igual a 1,50 mts. (Un metro y cincuenta centímetros).

-La primera fachada deberá coincidir con la línea de edificación, siendo abierta y definida sólo por elementos lineales que no conformen un tejido o especie de cierre.

-La segunda fachada corresponderá al plomo de la edificación propiamente tal y estará desarrollada en un plano vertical distanciado 1,50 mts. con respecto a la línea oficial y primera fachada.

Todo lo anterior complementa lo graficado en los planos E1 a E13.

d) Altura.

La altura de edificación mínima y máxima propuesta deberá tener correspondencia con las alturas de las edificaciones adyacentes de acuerdo con los planos respectivos que forman parte de esta Ordenanza.

Se considerará altura de edificación la correspondiente al nivel de cubierta de azoteas.

No se considerará para estos efectos la altura de miradores.

-El espacio intermedio o veranda será cubierto sin sobrepasar el plano horizontal definido por la distancia "d" entre ambas fachadas.

e) Expresión.

Las nuevas construcciones deberán recoger la estructura formal espacial dominante del sector.

Para mantener la silueta o perfil de la edificación libre y limpia de elementos que alteren la volumetría del conjunto, perceptibles por el peatón desde la calle, se adoptarán las siguientes condiciones para la rasante: ángulo de 20º aplicable desde la intersección del plano horizontal definido entre las dos fachadas, con el plano de fachada interior.

f) Composición de fachada.

Las obras nuevas deberán destacar en fachada, un ritmo según lo señalado en cada caso por las láminas E1 a E13 u otros ritmos similares de la edificación de mayor valor patrimonial existente.

**TITULO SEXTO:  
DISPOSICIONES VARIAS**

**Artículo 19º.** Toda obra de ornamentación o menor que no se encuentre incluida en los artículos precedentes y que afecte las fachadas de los edificios del área, deberá contar con la autorización previa de la Dirección de Obras Municipales (ej. señalización, numeraciones, placas de identificación, letreros, lienzos, iluminación, astas de bandera, escudos, quebrasoles, cortinas, protecciones, pinturas, revestimientos, jardineras, etc.).

No podrá ejecutarse ninguna obra o acción en la vía pública por parte de privados o servicios públicos, sin la autorización de la Dirección de Obras Municipales y que no esté incluida en el proyecto de tratamiento de la calle, que la Ilustre Municipalidad de Iquique confeccione para el conjunto ■

**N. del E.** Los planos en referencia no se publican in extenso por razones de espacio. El texto se reproduce con fines docentes.