

PLAN REGULADOR DE IQUIQUE

ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

11 Junio 2007

INTRODUCCIÓN

La Delegación de Iquique de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) valora profundamente la iniciativa de la Municipalidad de proteger el patrimonio histórico que caracteriza al centro de nuestra ciudad, a través de un instrumento normativo que busca armonizar tanto los procesos de desarrollo como los de conservación, en un sector que no sólo tiene valor para la sociedad local, sino que también representa un valor cultural a nivel nacional.

En este sentido, se destaca el minucioso trabajo de catastro de los inmuebles realizado por la entidad municipal, el cual se constituye en un valioso registro y es el punto de partida para definir objetivos y criterios normativos orientados a la protección de ese patrimonio.

A su vez, se reconoce el esfuerzo en la generación de una normativa detallada, en función de la detección de zonas e inmuebles que representan distintos grados de interés patrimonial.

En este contexto, la Comisión de Ordenamiento Territorial de la CChC, Delegación de Iquique, ha estudiado la propuesta de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica elaborada por la Municipalidad para el sector centro de Iquique, y ha elaborado las observaciones y propuestas que se presentan en este documento.

Consideramos que estas ideas pueden contribuir al logro de los objetivos de conservación planteados por la Municipalidad. Sin embargo, se refuerza también el concepto de renovación de zonas deterioradas, el cual debe ser incorporado al instrumento normativo, dado el alto grado de deterioro que se aprecia en la zona de estudio.

La CChC agradece la disposición de la Municipalidad y espera a través de este documento aportar a un desarrollo armónico y sustentable del centro de nuestra ciudad.



CONTENIDOS

I.	RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES	3
II.	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA MUNICIPAL SOBRE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	4
III.	OBSERVACIONES SOBRE LA CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL CENTRO DE IQUIQUE	5
IV.	OBSERVACIONES Y PROPUESTAS SOBRE LA RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO DE IQUIQUE	13
	ANEXOS	20

I. RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES CONCLUSIONES

Objetivo para el centro de la ciudad: Conciliar protección y renovación.

La CChC estima que la elaboración de una nueva normativa para el centro de la ciudad de Iquique constituye una gran oportunidad para revitalizar este sector de la ciudad. De hecho, el territorio para el desarrollo de Iquique es escaso y el centro se constituye como una de las reservas más importantes de suelo.

En este contexto, el tema de la conservación del patrimonio histórico es una de las variables importantes a considerar al momento de diseñar una nueva normativa, pero en ningún caso debe ser el único objetivo que se persiga.

Por el contrario, una normativa para el sector centro de Iquique debe incorporar los incentivos adecuados para su desarrollo, conciliando protección y renovación.

Propuesta de la Municipalidad: Zonas e inmuebles de conservación histórica con condiciones restringidas de diseño y edificación.

La propuesta de la Municipalidad se centra específicamente en la conservación histórica del centro Iquique. Para ello propone una extensa área de conservación histórica (181,77 hectáreas), además de 950 inmuebles de conservación histórica.

Si bien, esta propuesta es valorada por la CChC en cuanto aborda la protección del patrimonio, tiene a nuestro juicio, tres problemas principales: (i) realiza una declaratoria de zonas e inmuebles protegidos demasiado extensa y masiva, incorporando zonas sin valor patrimonial, (ii) la protección del patrimonio se maneja exclusivamente con restricciones al desarrollo, sin considerar incentivos que contribuyan a la conservación voluntaria del patrimonio por parte del sector privado, y (iii) no aborda el tema de la renovación. En definitiva, se cuestiona la capacidad de esta normativa para conjugar la conservación del patrimonio con una renovación urbana del centro de Iquique.

Propuesta de la CChC: Incentivos a la protección de inmuebles de valor patrimonial específicos e incentivos a la renovación urbana del centro.

La CChC propone una normativa que apunta a conjugar conservación con renovación. Para ello realiza una selección realista de los inmuebles que es imprescindible conservar, y propone varios incentivos que buscan que al propietario privado de esos inmuebles le convenga más conservar su propiedad que demolerla para construir un nuevo edificio.

Junto con ello, la propuesta de la CChC busca incentivar el repoblamiento y desarrollo del centro, con un plan de fomento a las inversiones que incluye condiciones favorables de construcción y diseño. Además se propone que las políticas de renovación urbana y de repoblamiento sean reorientadas y se acompañen de una importante inversión en áreas verdes, espacios públicos seguros y equipamientos. Ello, junto a la conservación del patrimonio arquitectónico de mayor valor, lograría revertir las carencias que se han constituido como obstáculos para su desarrollo en las últimas décadas.

II. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA MUNICIPAL SOBRE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

La propuesta municipal sobre Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica de Iquique se origina en la preocupación de la Municipalidad por el estado actual de los valores patrimoniales del centro de la ciudad y la necesidad de proteger dicho patrimonio. La Municipalidad estima que el desarrollo económico de los últimos años se ha visto reflejado en la construcción de nuevas infraestructuras y edificaciones que en algunos casos han afectado el patrimonio urbano-arquitectónico del centro de la ciudad.

En términos generales la propuesta define:

- Una extensa área de conservación histórica de 181,77 hectáreas comprendida entre las calles Videla por el norte, Juan Martínez y Arturo Fernández por el oriente, Céspedes y González por el sur y el borde costero por el poniente. Dentro de esta área se establecen 10 sub-zonas, correspondientes en total a una superficie de 78,09 hectáreas, las cuales presentan restricciones normativas referidas a los usos de suelo permitidos, las condiciones de edificación y las consideraciones arquitectónicas con las que deben cumplir las edificaciones.
- Un total de 950 inmuebles de conservación, los cuales no pueden ser intervenidos, salvo para rehabilitación, reciclaje, reparación, restauración y en algunos casos, remodelación y ampliación¹.

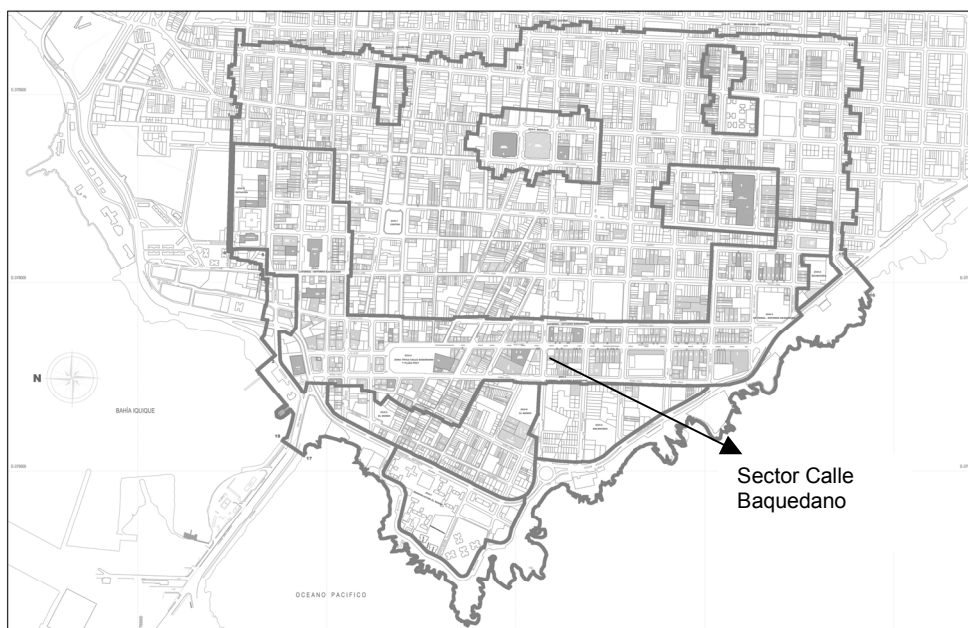


Figura 01

Centro de Iquique. La línea gris exterior corresponde a la gran zona de conservación histórica definida en la propuesta Municipal, en tanto que los polígonos al interior corresponde a las sub-zonas de conservación histórica. Los predios destacados en gris corresponden a los inmuebles de conservación propuestos.

¹ Nótese que las zonas e inmuebles de conservación histórica son declarados por la Municipalidad en el plan regulador en forma adicional a los Monumentos Históricos y Zonas Típicas que son declarados por el Consejo de Monumentos Nacionales y que se rigen por la Ley de Monumentos Nacionales. En Chile tenemos una duplicidad normativa en este tema.

III. OBSERVACIONES SOBRE LA **CONSERVACIÓN** HISTÓRICA DEL CENTRO DE IQUIQUE

III.1. En términos generales, la Zona de Conservación Histórica (ZCH) propuesta tiene una superficie excesiva y abarca gran cantidad de inmuebles que no tienen valor patrimonial.

Tal como se aprecia en la Figura 01 anterior, la gran ZCH propuesta y el conjunto de sub-zonas, abarcan gran cantidad de inmuebles que no tienen valor patrimonial alguno, lo cual se observa a su vez en el registro fotográfico presentado en el Anexo 4. Asimismo, existen manzanas completas que no cuentan con inmuebles de valor patrimonial, tal como se aprecia en la Figura 02.

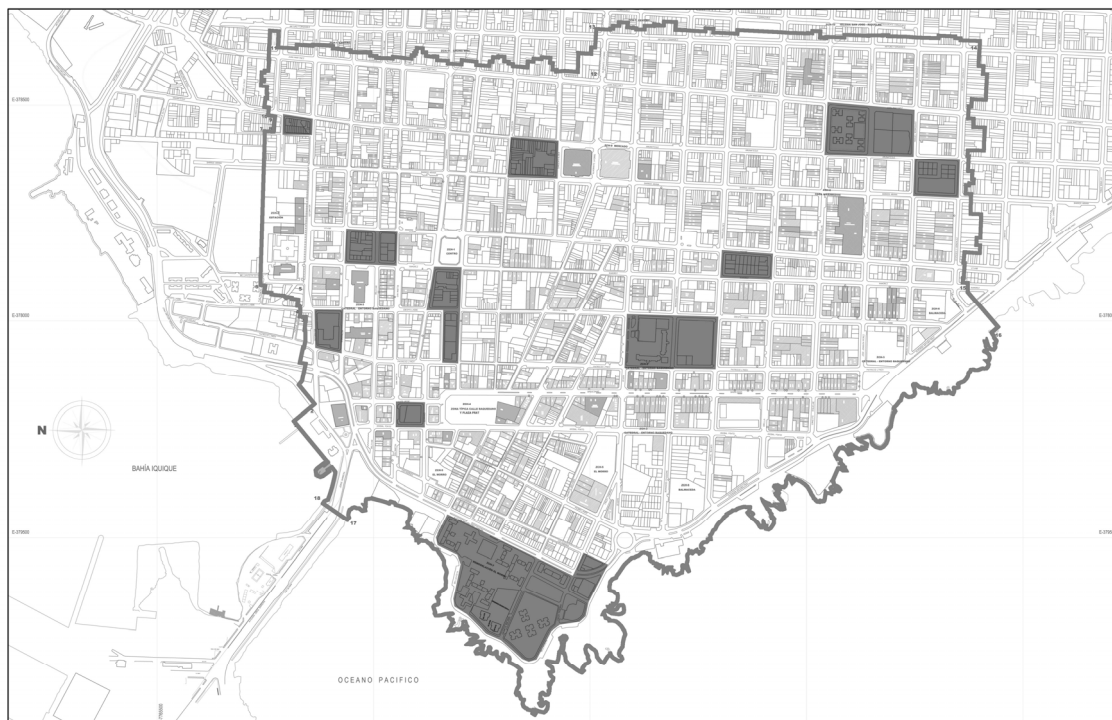


Figura 02

Manzanas dentro de las zonas de conservación, que no cuentan con inmuebles con algún grado de valor patrimonial

Una declaración tan masiva como la observada, sin duda tendrá un efecto contraproducente. Por una parte, se inhibirá el desarrollo de nuevas construcciones que reemplacen a las que se encuentran en mal estado, sobre todo por las trabas a la tramitación expedita de los proyectos, que ahora deberán ser aprobados no sólo por la Dirección de Obras Municipales sino que también por la Seremi de Vivienda, en base a criterios bastante subjetivos (ver punto III.3 más abajo). Por otra parte, al no existir incentivos económicos reales para apoyar a los propietarios de inmuebles en esta zona (salvo que sea Monumento Nacional²), difícilmente se producirá una restauración

² De acuerdo a la Ley de Rentas Municipales II, están exentos de contribuciones aquellos inmuebles declarados Monumento Histórico por el Consejo de Monumentos Nacionales que no se dediquen a actividades comerciales. De esta forma no están incluidos en este grupo los inmuebles al interior de una zona típica o zona de conservación histórica, ni tampoco los inmuebles declarados específicamente de conservación histórica.

de los inmuebles valiosos del centro, más aún si el sector en general presenta un grado de deterioro y abandono como el observado.

Propuesta:

Dada la gran necesidad de renovación en el centro de Iquique, se propone eliminar las zonas de conservación histórica manteniendo sólo la zona típica existente (Calle Baquedano).

Para proteger los valores arquitectónicos del centro histórico que no queden resguardados por la actual zona típica, se propone declarar como "inmuebles de conservación histórica" en forma específica e individualmente a aquellas propiedades que realmente se considere imprescindible proteger. Incluso se podrían plantear normas especiales de construcción, un poco más restrictivas, en los predios colindantes a estos inmuebles para asegurar su visibilidad, asoleamiento y armonía en términos volumétricos y compositivos. De esta forma, se lograría la protección de los valores arquitectónicos e históricos del centro de la ciudad, sin paralizar el desarrollo del barrio.

III.2. La normativa propuesta incorpora un total de 950 inmuebles de conservación histórica, afectos algún tipo de protección. Por otra parte, 44 de éstos fueron considerados de alto valor patrimonial y, por lo tanto, tienen protección integral.

Si bien se valora que los inmuebles de valor patrimonial se categoricen según una escala de valores y atributos arquitectónicos e históricos y se asocie mayor protección a los que presentan mayor valor (ver Cuadro 01 a continuación), el número de inmuebles gravados parece excesivo. Efectivamente, no existe ninguna ciudad en nuestro país que presente una declaratoria tan masiva de inmuebles de conservación³.

Por otra parte, es importante considerar que la declaración de zona e inmuebles de conservación histórica por sí sola no asegura la conservación de los valores patrimoniales, sobre todo porque no conlleva ningún incentivo económico que permita financiar, al menos en parte, los costos de mantención de dichos inmuebles.

³ A modo de referencia, se puede señalar que Santiago Centro, en el triángulo fundacional (entre Alameda, Mapocho y Norte Sur), posee un total de 70 inmuebles de conservación.

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
TIPO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ACCIONES PERMITIDAS
MONUMENTO HISTÓRICO	PROTECCIÓN INTEGRAL Cualquier intervención deberá ser preferentemente de restauración y de Rehabilitación, permitiéndose el cambio del destino pero no la transformación de los espacios que componen la edificación ni su fachada.	Mantenión Reconstrucción Rehabilitación Reciclaje Reparación Restauración
MONUMENTAL		
PRIMER ORDEN		
SEGUNDO ORDEN	PROTECCIÓN FORMAL Cualquier intervención y medida de conservación deberá resguardar las características arquitectónicas y formales del inmueble, que se traducen en un aporte a la Imagen Urbana Patrimonial que se desea proteger y potenciar. La presencia de Hall central, y/o Miradores en el inmueble, será causal de exigir la conservación del volumen original del inmueble hasta resguardar estos elementos.	Mantenión Reconstrucción Rehabilitación Reciclaje Reparación Restauración Remodelación Ampliación
VALOR AMBIENTAL		

Cuadro 01

Clasificación de los inmuebles según su nivel de protección, y acciones permitidas sobre ellos.
 Fuente: Ordenanza propuesta por la Municipalidad.

Propuesta:

Se sugiere revisar el listado de inmuebles de conservación con un criterio selectivo y realista, dejando solamente aquellos que realmente constituyan un valor irremplazable para la comunidad. En este sentido, se considera que deberían pertenecer a este listado sólo los inmuebles catalogados como Monumentales y de Primer Orden⁴.

Aunque la ley no lo exige, sería conveniente considerar la opinión del propietario frente a la posible declaratoria y también desarrollar algunos mecanismos de incentivo económico asociados a dichas declaratorias (ver punto III.3).

III.3. Las declaratorias de zonas e inmuebles de conservación histórica no tienen asociados incentivos y compensaciones para los propietarios de dichos inmuebles.

Actualmente, en Chile una declaratoria de Inmueble de Conservación Histórica sólo implica costos para el propietario, debido a dos razones:

- a. Se restringen sus posibilidades de renovación de uso en la propiedad o su eventual densificación y, en consecuencia, se restringen las posibilidades de transar el inmueble en el mercado.
- b. Para cualquier proyecto de obra menor (rehabilitación, recuperación o ampliación) que el propietario requiera hacer en el inmueble, deberá presentar el proyecto tanto ante la Dirección de Obras Municipales (DOM) como en la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el consiguiente costo en

⁴ Los inmuebles definidos como Monumentos Nacionales ya se encuentran protegidos por la Ley de Monumentos Nacionales y por ello no requieren ser protegidos nuevamente.

tiempo, trámites e incertidumbre ya que los criterios de aprobación no son todo lo objetivos que debiera.

Además, estos edificios no reciben ningún beneficio tributario, puesto que la Ley de Rentas II establece exención tributaria sólo a edificios declarados Monumento Histórico por el Consejo de Monumentos Nacionales⁵, sin considerar a zonas típicas, inmuebles de conservación histórica, ni zonas de conservación histórica.

Esta situación es altamente injusta puesto que, si se asume que el inmueble en cuestión genera externalidades positivas a toda la ciudad y por ello se declara de conservación, entonces la sociedad en su conjunto debiera compensar al propietario. Al ser la Municipalidad quien representa a la comunidad en este caso, esta institución debiera establecer incentivos y compensaciones a los propietarios de los inmuebles que desee conservar.

Propuesta:

Se propone crear incentivos y compensaciones para los propietarios de inmuebles de conservación histórica, reconociendo su aporte a la comuna. Aunque la mayoría de estos incentivos dependen de modificaciones legales que escapan de las competencias del Municipio, al menos podría aplicarse un mecanismo similar al utilizado por la Municipalidad de Puerto Montt, que indica que "los permisos que emanen de Obras relacionadas con edificaciones que estén catalogadas según el plano regulador vigente "De interés Histórico o Patrimonial", estarán afectas al pago de un derecho ascendente al 1% del derecho que le corresponde por Concepto de Permiso de Edificación, Subdivisión, Fusión, Ocupación de Bien Nacional de Uso Público, Informe Previo"⁶.

En el ámbito más global y de mayor impacto, la CChC el año 2005 elaboró una exhaustiva propuesta de incentivos y compensaciones para una mejor conservación del patrimonio en Chile⁷. La mayoría de estas propuestas fueron acogidas posteriormente por la Comisión de Institucionalidad Patrimonial, designada por el Gobierno de la Presidenta Bachelet, para hacer propuestas institucionales y económicas en el tema patrimonial. Recientemente, en Abril del 2007, esta Comisión entregó el resultado de su estudio, junto con las propuestas de incentivos a la Presidenta, por lo cual existe una alta probabilidad que se avance en esta materia en un futuro no lejano. En el Anexo 1 se presenta una síntesis de los mecanismos de incentivos y compensaciones comentados.

III.4. Duplicidad normativa.

Iquique posee una zona típica en el sector de Calle Baquedano y Plaza Arturo Prat desde el año 1977, fecha en que fue declarado como tal por el Consejo de Monumentos Nacionales⁸. Las construcciones en esta zona se rigen por una ordenanza de zona típica. En esa área no se pueden desarrollar proyectos nuevos sino sólo de rehabilitación, mantención, reciclaje, reparación, reconstrucción y restauración. De esta manera, la aprobación de cualquier proyecto que se desarrolle en dicha zona corresponde al Consejo de Monumentos Nacionales.

⁵ Beneficio que pierden si tienen un uso comercial.

⁶ Ordenanza de Cobros, artículo 2.2.23.

⁷ Documento de Trabajo N°28. Ley de Monumentos Nacionales. Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción para una mejor conservación del patrimonio en Chile. Septiembre, 2005.

⁸ Decreto 935 25/11/1977.

Sin embargo, tal como se aprecia en la Figura 01 (página 04), la Zona Típica correspondiente a Calle Baquedano y Plaza Arturo Prat se traslapa con la propuesta Zona de Conservación Histórica ZCH-1. Lo anterior no es conveniente ya que (i) es redundante proteger esta zona siendo que ya está resguardada por ser zona típica, (ii) las normas propuestas pueden estar en contra de la ordenanza de Zona Típica existente, y (iii) se genera una innecesaria complejidad en la aprobación de proyectos de rehabilitación y otros que ahora deberán ser aprobados por la Dirección de Obras Municipales, la Seremi de Vivienda y el Consejo de Monumentos Nacionales.

Propuesta:

Se propone eliminar la zona de conservación y dejar sólo la Zona Típica, la cual constituye un instrumento normativo con suficiente peso como para proteger los valores arquitectónicos y urbanos de ese sector. Eventualmente se podría revisar la ordenanza de la Zona Típica y perfeccionarla si fuera necesario.

III.5 Dentro de la normativa propuesta, existen zonas de conservación con normativas muy similares, lo cual genera un marco regulatorio excesivamente complejo y difícil de administrar.

Aunque se entiende que esta normativa intenta recoger las realidades actuales de los distintos sectores del centro de Iquique, minimizando los conflictos por cambios en la intensidad o mixtura de usos y manteniendo el carácter que hasta ahora han tenido los distintos sectores, en un sistema de planificación más moderno y de largo plazo, se debe tender a una normativa más flexible, que permita acoger las demandas de la población de acuerdo a una dinámica que es bastante impredecible.

A modo de ejemplo, en el Cuadro 02 de la página siguiente se destaca la normativa de las distintas zonas propuestas, varias de las cuales presentan diferencias marginales.

		USOS DE SUELO PERMITIDOS															CONDICIONES EDIFICACION							
		RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTOS													ESPACIO PUBLICO	AREA VERDE	INDUSTRIA INOFENSIVA	SUBO PREDIAL (M ²)	COEF OCUP SUELO	AFRUPAMIENTO	ALTURA MAXIMA		
			CIENTIFICO	COMERCIO	CULTO	CULTURA	DEPORTE	EDUCACION	SALUD	SEGURIDAD	SERVICIOS	PROFESIONALES	ARTESANALES	SOCIAL	ICH (MTS)							NO AFECTOS (MTS)	ALTURA MINIMA (MTS)	
ORDENANZA LOCAL	ZCH-1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	15	15	9,5	
	ZCH-2	-	-	-	-	SI	-	-	-	-	SI	-	-	-	SI	SI	-	EX	0,6	A/C	SEGUN PROYECTO			
	ZCH-3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	10,5	10,5	9,5	
	ZCH-4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	EX	1	C	ZONA TIPICA			
	ZCH-5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	10,5	10,5	10,5	
	ZCH-6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	15	15	10,5	
	ZCH-7	SI	-	SI	-	-	SI	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	300	0,6 C 0,4 A	A/C	15	15	10,5	
	ZCH-8	SI	SI	SI	-	-	-	-	SI	-	-	SI		SI	SI	SI	-	160	1	C	EX ^o 10,5**	10,5	9,5	
	ZCH-9	SI	-	SI	-	-	-	SI	-	SI	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	EX ^o 10,5**	10,5	9,5	
	ZCH-10	SI	-	SI	SI	-	-	-	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	SEGUN UBICACION			
	ZCH-11	SI	-	SI	-	-	-	SI	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	1	C	EX ^o 10,5**	10,5	10,5	
PRC	SS D-1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	160	0,8	A/P/C	15		-	
	SS D-2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	160	0,7	A/P/C	15		-	

Cuadro 02

Síntesis de la normativa propuesta en cuanto a usos de suelo permitidos y condiciones de edificación

Propuesta:

Tal como se fundamentó en el punto III.1, idealmente no debieran plantearse zonas de conservación sino más bien inmuebles específicos a conservar.

Pero, en caso de que no se acepte esta idea y se mantengan zonas de conservación histórica, es urgente simplificar la normativa estableciendo un menor número de zonas, homologando aquellas de características similares y en las cuales no se justifica establecer diferencia.

Algunas zonas que podrían homologarse son:

- ZCH1 + ZCH3 + ZCH5

- ZCH8 + ZCH 9 + ZCH 11

Cabe destacar que, aún cuando se homologuen estas zonas, igualmente es posible controlar posibles conflictos en los usos de suelo a través de planificación por condiciones en las áreas que así lo requieran.

III.6. La nueva normativa establece alturas mínimas para la mayoría de las zonas, lo que constituye un gravamen adicional a los ciudadanos.

Efectivamente, la normativa propuesta por la Municipalidad establece alturas mínimas de 9,5 metros para las zonas 1 - 3 - 8 - 9 y de 10,5 metros para las zonas 5 - 6 - 7 - 11.

Si bien, se entiende que el objetivo de la norma es consolidar una fachada continua en la zona céntrica, al establecer estas alturas mínimas, la nueva normativa está imponiendo un gravamen adicional a los propietarios de dichos inmuebles, al exigir condiciones mínimas sujetas a capacidad económica.

Propuesta

La CChC considera que no es necesario establecer este requerimiento, ya que el perfil de la calle se irá consolidando en el tiempo sin necesidad de alturas mínimas.

En caso de insistir en la idea de altura mínima para consolidar una fachada urbana, se debiera entregar alguna contraprestación a los propietarios para que puedan cumplir con este gravamen adicional. De esta forma, la repartición de cargas entre los ciudadanos sería más equitativa.

III.7. Algunos criterios de diseño para construcciones nuevas son ambiguos y poco claros, permitiendo diversas interpretaciones.

Por ejemplo, en la sección referida a las consideraciones arquitectónicas para las distintas zonas, se especifican los siguientes puntos:

"La nueva edificación deberá mantener, respecto a los ICH colindantes o predominantes en la cuadra, la continuidad de los elementos arquitectónicos horizontales, tales como cornisas, zócalos, balaustradas; asimismo el ritmo y proporción de los elementos arquitectónicos verticales tales como pilastras, pilares, columnas."

"Las obras nuevas deberán resolver en fachada la relación lleno-vacío predominante en los edificios patrimoniales del sector. Se exigirá verticalidad de vanos de puertas y ventanas."

En estos casos, si bien se entiende que hay una búsqueda de mantener las condiciones de diseño del entorno, conceptos como "continuidad", "ritmo", "proporción", "relación lleno-vacío" y "verticalidad", presentan un grado importante de

subjetividad, y por ende se prestan para distintas interpretaciones y diferencias de criterio, que pueden traducirse en trabas para la aprobación de los distintos proyectos e incertidumbre para su propietario.

Propuesta

Se considera excesiva la normativa en cuanto a las consideraciones arquitectónicas exigidas. En función de ello, la CChC propone que éstas se limiten exclusivamente a aquellas "medibles", referidas por ejemplo a la continuidad de la línea de fachada y a la resolución de las cubiertas.

Para aquellas consideraciones netamente formales, que representan un grado de subjetividad en el diseño, se propone la elaboración de una Guía de Diseño, que oriente y que presente, de forma atractiva, distintas posibilidades en relación a los objetivos arquitectónicos que persigue la Municipalidad. En este sentido, más que una serie de restricciones normativas, se propone una asesoría al desarrollo de los nuevos proyectos.

Dicha Guía de Diseño puede ser elaborada por la Municipalidad, en conjunto con universidades, colegios profesionales y asociaciones gremiales con el fin de que sea representativa y de consenso, traduciéndose finalmente en un aporte al diseño del centro de la ciudad. La CChC desde ya ofrece toda su colaboración a la Municipalidad para impulsar esta iniciativa.

III.8. La normativa propuesta referida a los usos de suelo de las zonas de conservación histórica es restrictiva y poco flexible.

		USOS DE SUELO PERMITIDOS																
		RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTOS													ESPACIO PÚBLICO	ÁREA VERDE	INDUSTRIAINOFENSIVA
			CIENTIFICO	COMERCIO	CULTO	CULTURA	DEPORTE	EDUCACION	SALUD	SEGURIDAD	SERVICIOS	PROFESIONALES	ARTESANALES	SOCIAL				
ORDENANZA LOCAL	ZCH-1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-2	-	-	-	-	SI	-	-	-	-	SI	-	-	-	SI	SI	-	
	ZCH-3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-7	SI	-	SI	-	-	SI	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-8	SI	SI	SI	-	-	-	-	SI	-	-	SI	-	SI	SI	SI	-	
	ZCH-9	SI	-	SI	-	-	-	SI	-	SI	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-10	SI	-	SI	SI	-	-	-	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	-	
	ZCH-11	SI	-	SI	-	-	-	SI	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	-	
PRC	SS D-1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	
	SS D-2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	

Cuadro 03

Síntesis de los usos de suelo permitidos en el centro por las Zonas de Conservación propuestas y el PRC vigente

Tal como se observa en el Cuadro 03 de la página anterior, a diferencia del Plan Regulador Comunal vigente, que permite una amplia gama de usos de suelo en la zona céntrica de Iquique, la normativa propuesta para las Zonas de Conservación Histórica discrimina entre ellas, restringiendo usos específicos inofensivos en algunas, sin un sustento claro.

Propuesta

Se propone que el Plan Regulador evolucione desde una planificación de usos de suelo en base a zonificaciones y restricciones, a una “planificación por condiciones”, en el sentido de permitir una mayor mixtura de usos, restringiendo los usos no deseados dado las condiciones más exigentes que se le asocian, y no designando zonas específicas con prohibiciones. Por ejemplo, a la localización de estaciones de servicio se les puede dar libertad de localización, pero exigirles ubicarse en una calle de un ancho determinado. Con ello se puede lograr un control adecuado de las externalidades negativas que puedan generar algunos usos de suelo sobre otros, sin necesariamente definir a priori su localización.

IV. OBSERVACIONES Y PROPUESTAS SOBRE LA RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO DE IQUIQUE

Si bien el tema de la conservación de los valores arquitectónicos y urbanos de la ciudad es un objetivo claro y potente para la ciudad, no es menos cierto que existe una necesidad real por abordar también el tema de la renovación de los sectores deteriorados de la ciudad.

De hecho, existe un significativo interés por parte del Municipio y el Ministerio de Vivienda por renovar el Centro de Iquique, situación que se refleja en la declaratoria del Centro Histórico de Iquique como *Zona de Renovación Urbana* (Resolución Exenta N° 0843 del 06/04/1995)⁹. En esta zona se busca incentivar la generación de proyectos nuevos que reemplacen las viviendas y edificios existentes, con edificios de mayor calidad que atraigan una nueva población a la zona. Para ello el Ministerio otorga un Subsidio de Interés Territorial (ex Subsidio de Renovación Urbana) de 200 UF a las personas que adquieran una vivienda o departamento nuevo de hasta 2000 UF (ver Anexo 2).

Lamentablemente, a la fecha no se ha registrado una renovación efectiva del sector, ni un mayor repoblamiento en ella. Es más, de acuerdo a registros censales, la zona centro de Iquique presenta una variación intercensal de -13%, lo que refleja un significativo despoblamiento del sector¹⁰. De hecho, en los 10 años en que ha operado el incentivo de la Renovación Urbana, sólo han sido beneficiados con el subsidio de renovación urbana los propietarios de no más de 3 ó 4 edificios.

Si bien, la propuesta de la Municipalidad sobre zonas de conservación histórica no incorpora el tema de la renovación urbana (se centra exclusivamente en la conservación de inmuebles), la CChC considera que éste es un eje fundamental de

⁹ La zona de renovación urbana comprende el polígono delimitado por las calles Sotomayor por el norte, 21 de Mayo por el oriente, Diego Portales por el sur y por el borde costero por el poniente.

¹⁰ Esto contrasta con la zona sur y suroriente de Iquique, la cual presenta un crecimiento explosivo (alrededor de 800% en los últimos 15 años en sectores como El Boro, Tortuga, La Negra y La Pampa) y se constituye como el principal sector para acoger las nuevas demandas habitacionales de la ciudad.

desarrollo y que requiere ser abordado con urgencia, dado los altos niveles de deterioro que se observan en el centro de Iquique.

En este sentido, es cuestionable que la Zona de Conservación Histórica propuesta en la normativa coincida prácticamente en toda su extensión con la Zona de Renovación Urbana establecida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ya que las restricciones que conlleva una zona de conservación histórica podrían restringir las posibilidades de desarrollo urbano asociadas al Subsidio de Interés Territorial.

IV.1. Causas de la no renovación urbana residencial en el centro de Iquique.

Antes de formular propuestas de renovación urbana es necesario reflexionar sobre las causas de la baja actividad inmobiliaria residencial en el centro de Iquique y el no uso del beneficio del Subsidio de Interés Territorial, pese a que se registra un gran dinamismo en el sector construcción, reflejado en el Índice de Actividad del Sector Construcción a nivel Regional (INACOR)¹¹. Las principales razones identificadas son:

a) Escasa demanda

Sin duda la principal causa de que no se registre un mayor desarrollo habitacional en el centro es la escasa demanda, es decir las familias no se interesan por vivir en el centro de Iquique, lo cual genera un escenario riesgoso y poco atractivo para la inversión inmobiliaria. Lo común es que las familias prefieran otros sectores para vivir dado la falta de atractivos que presenta el centro en relación a otros sectores de la ciudad. Éstos se refieren a:

- Baja oferta de equipamientos en general.
- Carencia de espacios públicos y principalmente áreas verdes, tanto desde el punto de vista de la cantidad, como de la calidad.
- Serios problemas de congestión, generados en parte por el creciente parque automotriz y la carencia de estacionamientos en el centro, los cuales reducen la capacidad vial efectiva del sector.
- Problemas de seguridad.

Existen también otras causas, que aunque secundarias, ayudan a explicar la baja actividad inmobiliaria residencial en el sector centro, tal como se resume a continuación:

b) Atomización de la propiedad

El centro en general está formado por manzanas cuyas superficies se encuentran en el rango entre 0,75 a 1,5 hectáreas, con un promedio cercano a 1 hectárea. Cada una de estas manzanas a su vez se encuentra subdividida en un importante número de predios que oscila, a grandes rasgos, entre los 20 y 50 lotes.

¹¹ De acuerdo al Índice de Actividad del Sector Construcción a nivel Regional (INACOR), la Región de Tarapacá se consolidó como una de las tres regiones con mayor dinamismo en el último trimestre de 2006, anotando un crecimiento de 28,1% respecto a igual lapso de 2005. Los componentes del INACOR que contribuyeron positivamente en la dinámica del sector fueron el empleo sectorial y los permisos de edificación, habida cuenta de un mayor desarrollo de obras de ingeniería pública, construcción habitacional y no habitacional.

Lo anterior implica que cada lote cuenta con una superficie de entre 150 y 450 m² en promedio, teniendo como resultado, tal como se observa en la Figura 03, una atomización de la propiedad que dificulta el desarrollo de nuevos proyectos de renovación en el sector centro.



Figura 03

Atomización del suelo en un fragmento del centro de Iquique

La situación antes descrita limita considerablemente la renovación del sector, ya que para concretar un nuevo proyecto competitivo en el mercado local, es necesario fusionar por lo menos entre 3 y 7 lotes, los cuales a su vez en muchos casos no pertenecen a personas naturales, sino a sucesiones, lo cual dificulta aún más la configuración de un paño interesante.

c) Valores de suelo

Otra limitante al desarrollo y renovación del centro de Iquique, inherente a su condición, es el alto valor de suelo, respecto a otros sectores de la ciudad que incluso son más competitivos en cuanto a desarrollos residenciales. En la zona centro, se pueden encontrar precios que oscilan entre las 15 UF/m² en las cercanías de la Plaza Prat hasta 4 UF/m² en la periferia del centro.

Por otra parte, el sector sur de Iquique, actualmente en desarrollo, cuenta con valores de suelo en el rango entre 2 y 4 UF/m², lo cual sumado a la existencia de paños de terreno de mayor tamaño, representan un importante atractivo para el desarrollo de nuevos proyectos, principalmente habitacionales, en comparación con el sector céntrico.

A su vez, el borde costero, con los atributos que le son propios como las vistas y el emplazamiento, presenta valores de suelo similares e incluso menores que el centro de Iquique, transformándose también en una alternativa interesante de desarrollo, en perjuicio de la renovación del sector central de la ciudad.

Lo anterior determina que los nuevos proyectos se emplacen naturalmente en los sectores sur y poniente de la ciudad.

d) Dificultad para la construcción por el tipo de suelo

El suelo rocoso característico del sector centro de Iquique, dificulta y encarece la construcción de estacionamientos subterráneos, transformándose en un desincentivo para nuevos desarrollos en altura, ya sean habitacionales o de oficinas. El costo adicional que representa la construcción de estacionamientos en el subsuelo se traspasa finalmente al producto de venta, cuyo valor aumenta en relación a sectores que no cuentan con este tipo de problema.

El sector sur de la ciudad no presenta las mismas dificultades para la construcción de estacionamientos, ya sea porque el terreno no tiene la misma condición rocosa o porque la mayor disponibilidad de terrenos permite el desarrollo de una mayor cantidad de estacionamientos en superficie.

Este factor se torna determinante en relación a la competitividad desde el punto de vista de los costos de construcción entre los distintos sectores, perjudicando en este caso al sector centro.

e) Factibilidad sanitaria y restricciones normativas

Con respecto a la factibilidad sanitaria, este no es un factor que impida el desarrollo del centro histórico. De hecho, al estar este sector dentro del área operacional de la empresa sanitaria Aguas del Altiplano, esta empresa tiene la obligación de proporcionar el servicio de agua potable y alcantarillado, cobrando para ello tarifas reguladas¹².

En cuanto a la normativa urbana, en el diagnóstico de la situación actual no se identifican restricciones normativas que desincentiven los desarrollos residenciales¹³. Por ello es importante que la nueva normativa que se proponga no genere restricciones innecesarias al desarrollo inmobiliario.

De esta forma, para generar un cambio en la dinámica inmobiliaria del centro de Iquique, más que plantear cambios normativos al plan regulador vigente, se requiere una intervención en otros frentes, que ayude a solucionar los problemas detectados.

¹² Aunque es un hecho que, ante un aumento considerable de los desarrollos inmobiliarios, las redes de servicio de la zona centro requerirían ser renovadas, la empresa sanitaria no puede traspasar los costos de estas obras a los nuevos desarrolladores o a los nuevos habitantes, ya que las tarifas de consumo están reguladas y son fijas. Incluso los Aportes Financieros Reembolsables (AFR) se calculan de acuerdo a una estimación del consumo multiplicado por la tarifa AFR, que es definida por el Ministerio de Economía y queda fija por 5 años ($AFR = \text{demanda punta (m}^3) \times \text{tarifa AFR (\$/m}^3)$). Es decir, el AFR no pueden incluir las nuevas obras o renovaciones que sea necesario hacer. Por ello, dentro del área operacional de Aguas del Altiplano, la factibilidad sanitaria no implica un costo mayor para los desarrollos inmobiliarios del centro en relación al que se aplica en otros sectores de la ciudad.

¹³ La normativa del PRC vigente para el sector centro, en cuanto a los usos de suelo sólo restringe algunos usos industriales, y en cuanto a las condiciones de edificación, permite formas de agrupación aislada, continua y pareada, permite construcción en altura aislada por sobre la línea de altura máxima de continuidad y determina porcentajes de ocupación de suelo de un 70% y 80%. Por otra parte no se establecen densidades mínimas ni coeficientes de constructibilidad. En este sentido, la normativa del PRC no representan limitantes a la renovación del centro de Iquique.

IV.2. Propuestas para la renovación urbana del centro de Iquique

1. Desarrollo de espacios públicos e infraestructura para hacer más competitivo el centro.

Tal como se comentó anteriormente, el centro de Iquique presenta importantes carencias que disminuyen la demanda de la población por vivir en este sector de la ciudad. Con el fin de revertir esta situación, se hace necesario que la Municipalidad realice inversiones que den valor agregado al centro, generando un lugar atractivo para la población y competitivo respecto a otros sectores de la ciudad. Estas inversiones se deben orientar al espacio público, en los siguientes puntos:

- Descongestión y manejo de estacionamientos
- Creación y mejoramiento de áreas verdes
- Mejoramiento del borde costero como gran atributo contiguo al centro
- Creación de un plan estratégico de desarrollo de la zona centro

De concretarse estas iniciativas, se puede esperar un cambio en la demanda, que es seguido por el reconocimiento de ello por parte de inversionistas, que tendrán los incentivos para realizar proyectos en el centro de la ciudad, pese a las complejidades que existan (atomización de la propiedad, suelo rocoso, etc.)

2. Agilización de los procedimientos de acuerdo de una comunidad hereditaria.

Si bien una modificación al Código Civil en materia de sucesiones (artículo 688)¹⁴ es muy poco factible de ser planteada y menos aún aprobada, dado que implica un cambio en la estructura de herencia y seguridad jurídica muy arraigada en nuestro país, sí es posible revisar algunos mecanismos complementarios al Artículo 688 y que podrían ayudar a agilizar los procedimientos de acuerdo de una comunidad hereditaria.

El más relevante y factible de mejorar es un procedimiento que aplica el Ministerio de Bienes Nacionales en los casos de pequeña propiedad raíz. Este procedimiento permite al ocupante de una propiedad, que ha pagado las contribuciones por un plazo mínimo de 5 años, solicitar un título de dominio sobre la propiedad en cuestión. El problema de este sistema es que requiere del cumplimiento del plazo mínimo y además presenta un tope máximo en el valor de la propiedad.

Aún cuando mejorar este procedimiento escapa del alcance de la Municipalidad de Iquique, es un tema importante de abordar, ya que una disminución del plazo y/o la

¹⁴ El artículo 688 del Código Civil, en líneas generales establece que para que el heredero pueda disponer (vender) un inmueble hereditario deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Contar con el decreto judicial que otorga la posesión efectiva debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente al territorio en que esté situado el inmueble y en el correspondiente a la oficina en que se haya pronunciado.
- Además, hay que proceder a efectuar la inscripción especial de herencia, que es la que pone cada inmueble a nombre de todos los herederos y que se hará en el Conservador en que esté situado el inmueble.

Cumpliendo con estas inscripciones, los herederos, actuando de consuno (como comunidad hereditaria) pueden vender el inmueble hereditario.

relajación del valor tope del inmueble, constituiría una manera efectiva para facilitar la formación de paños para desarrollos inmobiliarios o de otro tipo.

Además, el problema de la atomización de la propiedad es una realidad que afecta a la gran mayoría de los centros urbanos de las ciudades de nuestro país, por lo cual es altamente factible tener el apoyo de diversas instituciones, entre ellas la CChC, para plantear una modificación en algunos de estos aspectos.

3. Mantener la zona de renovación urbana sin debilitarla con la zona de conservación histórica.

Tal como se comentó anteriormente, con la propuesta de la Municipalidad en el centro histórico de Iquique se estarían superponiendo dos mecanismos distintos: Zona de Conservación Histórica y Zona de Renovación Urbana (Figura 04). El primer mecanismo se orienta a la conservación del patrimonio, estableciendo una normativa más estricta y un proceso de aprobación complejo, el cual asegura que los valores patrimoniales de inmuebles y de la zona no sean alterados. Por su parte, la zona de renovación urbana, tal como su nombre lo dice, busca incentivar la generación de proyectos nuevos que reemplacen las viviendas y edificios existentes, con edificios de mayor calidad que atraigan una nueva población a la zona.

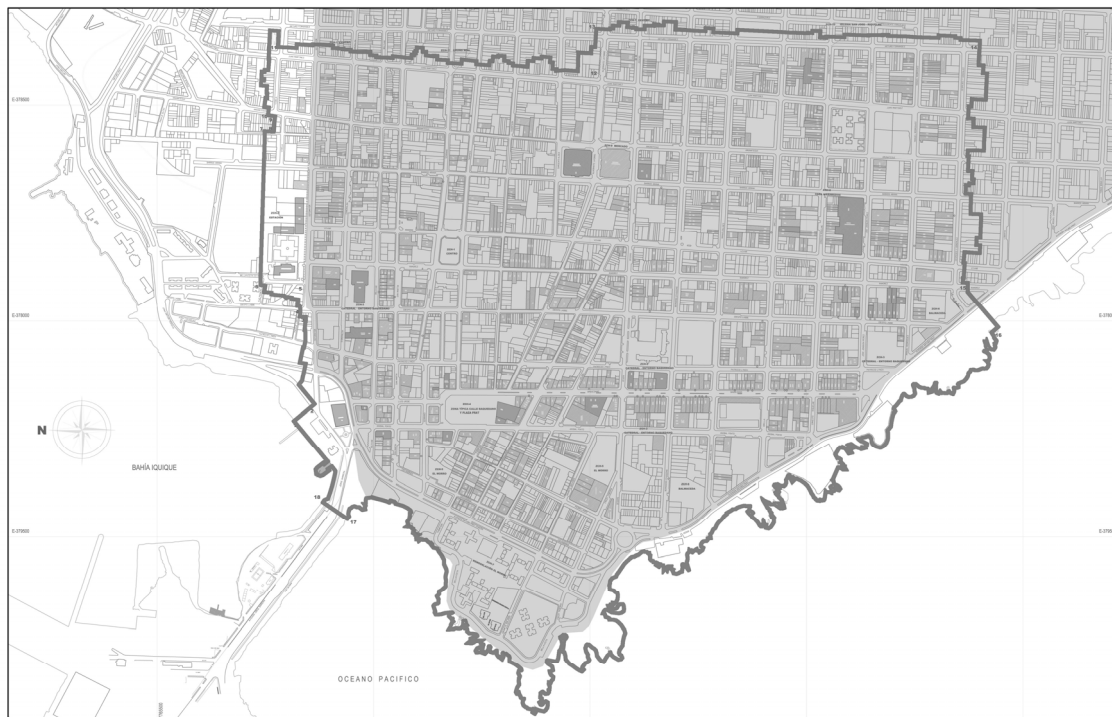


Figura 04

Superposición de la Zona de Renovación Urbana del centro de Iquique (área en gris) con la Zona de Conservación Histórica propuesta (contorno en gris)

Como es esperable, el superponer estas zonas no contribuye a la renovación del centro, dado las trabas de normativa y procedimientos de aprobación que comenzarían a regir. De esta manera, de insistir en esta superposición de zonas se podría esperar un bajo desarrollo inmobiliario y una nula utilización del subsidio de

renovación urbana, con el consecuente aumento del estancamiento y deterioro urbano del sector.

Como propuesta, se plantea proteger los inmuebles de reconocido valor a través de una declaración específica y en forma individual como "inmuebles de conservación histórica". En este sentido, se considera que los inmuebles que han sido categorizados por la Municipalidad como Monumentales y de Primer Orden son factibles de gravar como de conservación histórica. En caso contrario, los inmuebles catalogados como de Segundo Orden y de Valor Ambiental deberían permanecer fuera de la categorización de conservación histórica.

En cuanto a las zonas de conservación histórica, se considera que la Zona Típica Calle Baquedano es la única que realmente amerita protección, lo cual ya es recogido con su declaratoria de Zona Típica.



**PLAN REGULADOR DE IQUIQUE
ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la
Construcción**

ANEXOS

**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN IQUIQUE
JUNIO 2007**

ANEXO 1

Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción sobre incentivos y mecanismos de compensación, para una mejor conservación del patrimonio en Chile

En el documento de trabajo N°28 de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)¹⁵, se presentan una serie de propuestas de incentivos y mecanismos de compensación a privados que sean propietarios de un inmueble patrimonial, de tal forma que se logre la conservación de dichos inmuebles.

En cuanto a los incentivos y mecanismos de compensación propuestos, la opinión de la CChC es que se deben implementar, en forma paralela y simultánea diversas estrategias, destinadas a entregar un abanico de alternativas al propietario privado de un inmueble patrimonial, con o sin fines de lucro.

No obstante, varios de los mecanismos propuestos buscan especialmente crear incentivos para el usufructo con fines de lucro de inmuebles patrimoniales, de tal forma que, a través del desarrollo de una actividad rentable y compatible con la conservación del inmueble, su propietario pueda autofinanciar, al menos en parte, la conservación de éste. Lo anterior se fundamenta en el hecho que mientras un inmueble patrimonial tenga un uso económicamente rentable, tiene mayores posibilidades de conservarse en el tiempo.

Los principales incentivos y mecanismos de compensación propuestos son:

1. Establecer un aporte estatal directo para la conservación de inmuebles patrimoniales de propiedad privada. Para ello es fundamental establecer dentro del presupuesto de la Nación una partida presupuestaria que permita al organismo que declare un inmueble patrimonial financiar los costos asociados a esta declaratoria. También es posible pensar en aportes estatales indirectos, como se plantea en los puntos siguientes.

2. Creación de una ley de donaciones para monumentos nacionales de propiedad privada. Se propone crear una Ley de Donaciones específica para los inmuebles patrimoniales de propiedad privada para permitir a las empresas (contribuyentes de primera categoría) y a las personas naturales (contribuyentes del impuesto global complementario o impuesto único de segunda categoría) que estén interesados en financiar los inmuebles patrimoniales, que puedan donar directamente a las personas o entidades propietarias de inmuebles privados declarados inmueble patrimonial con el objeto que dicha donación sea utilizada en la conservación, mantención, reparación, restauración o reconstrucción del inmueble patrimonial. Asimismo, se debería considerar que la donación sea procedente aún cuando el donatario desarrolle actividades que persigan fines de lucro. El beneficio tributario consistiría en el derecho a un crédito equivalente al 50% de la donación en contra del impuesto de primera categoría, global complementario o único de segunda categoría, según sea el caso. El 50% restante constituye un gasto necesario para producir la renta.

3. Crédito tributario para la conservación de inmuebles patrimoniales. Se propone establecer en la ley tributaria un crédito tributario que favorezca a los contribuyentes

¹⁵ Cámara Chilena de la Construcción (2005). "Ley de Monumentos Nacionales: Observaciones y propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción para una mejor conservación del patrimonio en Chile". Documento de trabajo N°28.

del impuesto de primera categoría (empresas) que lleven a cabo obras de conservación de inmuebles patrimoniales, para ser utilizados en actividades con o sin fines de lucro. Asimismo, este crédito podría establecerse a favor de los contribuyentes del impuesto global complementario o impuesto único de segunda categoría (personas naturales) que realicen obras de conservación de inmuebles patrimoniales, sean éstos propietarios o arrendatarios. Este crédito correspondería a un monto de los gastos de conservación del inmueble patrimonial. Se exigiría que las obras de conservación sean considerables y que los gastos se realicen efectivamente en el plazo de 2 años.

4. Deducción de la renta bruta de los gastos necesarios (ordinarios y extraordinarios) de restauración y mantenimiento del inmueble patrimonial. Se propone introducir una modificación legal que permita a los contribuyentes personas naturales afectos al impuesto global complementario o al impuesto único de segunda categoría, rebajar de la base imponible anual de dichos tributos el monto (o un porcentaje de éste) de los gastos en que hubieren incurrido para la conservación de inmuebles patrimoniales de su propiedad.

5. Reducción de Contribuciones (Impuesto Territorial) a los inmuebles patrimoniales de propiedad privada. De acuerdo a la ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, existe una exención del 100% del impuesto territorial a bienes raíces declarados monumentos históricos o públicos, acreditados por el Consejo de Monumentos Nacionales o Municipio, cuando no estén destinados a actividades comerciales. En este sentido se propone generalizar la exención a todo monumento nacional, incluidas las zonas típicas, y también generalizar la exención a aquellos bienes raíces que desarrollen actividades con fines de lucro.

6. Contratos de asociación. Se propone modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones de modo de aplicar el sistema de contratos de asociación, mecanismo mediante el cual dos o más terrenos colindantes o cercanos, se asocian a través de un contrato privado, con el objetivo de traspasar total o parcialmente sus excedentes de constructibilidad establecidos en el Plan Regulador Comunal. Lo anterior permite flexibilizar la normativa urbana y posibilita la conservación de los inmuebles patrimoniales, ya que permitiría compensar a los propietarios de estos inmuebles que ven reducidas sus posibilidades de edificación.

Es importante destacar que los incentivos y mecanismos propuestos debieran implementarse en forma simultánea, ya que ninguno de ellos tiene la capacidad de resolver en forma íntegra el problema del financiamiento de la conservación de los inmuebles patrimoniales y de la compensación por la imposibilidad de utilizar el total de la constructibilidad establecida para la zona donde se ubica el inmueble patrimonial.

ANEXO 2

Subsidio de Interés Territorial (Título II: Subsidio Habitacional)

Descripción:

Se trata de un certificado de subsidio que junto al ahorro para vivienda y al crédito o mutuo hipotecario, si lo ha solicitado y ha sido aprobado por la entidad crediticia, le permite comprar una vivienda económica nueva (hasta 140 m²) en Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario.

Resumen:

Subsidio Habitacional que otorga el estado, que no se devuelve, que junto al ahorro de la familia, permiten la compra de una vivienda económica nueva en Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario . Este subsidio no puede ser aplicado a la construcción de viviendas en sitio propio; sólo a la adquisición de viviendas nuevas.

En qué consiste:

- Consiste en la postulación a un Subsidio Habitacional que otorga el estado, que no se devuelve, que junto al ahorro de la familia, permiten la compra de una vivienda económica nueva en zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario. Este subsidio no puede ser aplicado a la construcción de viviendas en sitio propio; sólo a la adquisición de viviendas nuevas.
- Este subsidio se aplica en Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario.
- Son Zonas de Renovación Urbana aquellos barrios antiguos dentro de las ciudades donde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) está interesado en fomentar su recuperación.
- Son Zonas de Desarrollo Prioritario aquellas donde el MINVU quiere impulsar el desarrollo de la ciudad, atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo.
- Este subsidio no puede ser destinado a la adquisición de viviendas usadas o a la construcción de viviendas en sitio propio.
- Se puede postular en forma individual o colectiva.

Si se postula colectivamente, puede hacerse a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), con personalidad jurídica, con o sin fines de lucro, como por ejemplo: cooperativas abiertas de vivienda; corporaciones; fundaciones e inmobiliarias cuya labor es organizar y patrocinar al grupo de postulantes al subsidio habitacional y desarrollar el proyecto habitacional.

- El MINVU dispone llamados a postulación, los que son publicados en el Diario Oficial hasta el día 20 del mes anterior al inicio del período de postulación.

Financiamiento:

La vivienda se financia con Subsidio del Estado, Ahorro del Postulante y de ser necesario, con un Crédito Hipotecario obtenido en alguna entidad crediticia, para lo cual el beneficiario debe cumplir los requisitos y condiciones exigidos por ésta, para ser sujeto de crédito.

El monto del subsidio es de 200 UF. El postulante debe aportar un ahorro cuyo mínimo está fijado en el reglamento respectivo, de acuerdo al tramo de precio de vivienda a que postule.

Existen dos tramos de valor de la vivienda:

Tramos de Precio de la Vivienda	Hasta 1.000 UF	Hasta 2.000 UF
Subsidio (UF)	200	200
Ahorro Mínimo (UF)	100	200

Selección:

La selección se realiza regionalmente, por estricto orden de puntaje, entre los postulantes que cumplan los requisitos y tengan la documentación exigida, hasta que se agoten los recursos disponibles asignados a la región, en el Título, tramo de precio de viviendas, cuando corresponda, y alternativa de postulación.

En la selección se consideran los siguientes aspectos:

- Integrantes y características del grupo familiar.
- Antigüedad de la inscripción en el Registro Único de Inscritos.
- Monto acreditado de ahorro y saldos medios de ahorro efectivamente mantenidos.
- Puntaje Ficha de Protección Social (ex CAS), no es obligatorio, pero da puntaje si es inferior a 636 puntos.
- Permiso de edificación .
- Adulto mayor (puntaje adicional).
- Persona reconocida como víctima por la Comisión Valech , o su cónyuge (puntaje adicional).
- Cumplimiento del Servicio Militar (año 2004 en adelante, con valer Militar).

Plazos:

- Una vez hecha pública la nómina de seleccionados, los postulantes que se sientan perjudicados, tienen derecho en un plazo de 10 días corridos, desde la fecha de publicación de los resultados, para presentar por escrito ante el SERVIU, los reclamos que estimen.
- El período de vigencia del certificado de subsidio es de 21 meses, contados desde el 1º día del mes subsiguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución que apruebe las nóminas de seleccionados.

Instrumentos Para Acreditar Ahorro:

- Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras o cooperativas de ahorro y crédito.
- Cuenta de ahorro de “leasing habitacional”, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, en que el interesado debe firmar un contrato de ahorro. Este tipo de cuenta, debe considerar que el ahorro se exprese en UF y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.
- Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social que haya suscrito convenio con el MINVU para estos efectos. Este tipo de cuenta deben considerar reajustabilidad del ahorro (expresar ahorro en UF) y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.
- Cuenta de aporte de capital en una cooperativa abierta de vivienda.
- Cuenta de ahorro a plazo para la vivienda mantenida en una Cooperativa de Ahorro y Crédito sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Otro tipo de cuentas de ahorro, que considere la reajustabilidad del ahorro (expresar ahorro en UF) y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.

Dónde concurrir:

- En la Oficina de Información del MINVU, Serrano 23, Santiago.
- En los SERVIU regionales.
- Unidades de Vivienda del Municipio de residencia.
- En entidades receptoras autorizadas por el SERVIU para tales efectos.

A quiénes está dirigido:

Familias de sectores medios, con capacidad de ahorro, que puedan acceder a crédito hipotecario si lo necesitan y estén interesados en comprar su vivienda en zonas de Renovación Urbana o en zonas de Desarrollo Prioritario.

Requisitos:

- Tener 18 años de edad.
- Tener Cédula Nacional de Identidad chilena.

- Acreditar haber enterado el ahorro mínimo que exige el Programa, en algún tipo de cuenta a que se refiere el reglamento, monto que deberá haber sido enterado al último día del mes anterior al del inicio del respectivo período de postulación (no podrán efectuarse giros posteriores a esa fecha).
- Estar inscrito o inscrita en el Registro de Único de Inscritos del SERVIU el mes anterior al inicio de la postulación.
- No tener vivienda ni el interesado ni su cónyuge o alguno de los miembros del grupo familiar acreditado.
- No tener certificado de subsidio vigente ni el interesado ni su cónyuge.
- No estar postulando a ningún otro programa habitacional ni haber efectuado reserva de subsidio si está postulando a leasing habitacional y tampoco su cónyuge.
- No estar postulando en el mismo llamado el interesado y su cónyuge, ni los demás integrantes del grupo familiar acreditados como cargas familiares.
- No haber obtenido antes del SERVIU o de sus antecesores legales, o de las municipalidades u otros mecanismos, una vivienda o subsidio habitacional ni el interesado ni su cónyuge.
- Si se postula en grupo debe ser con proyecto habitacional y a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).
- La postulación colectiva con proyecto habitacional debe cumplir con los requisitos de equipamiento mínimo establecidos en el reglamento, según número de viviendas.
- La Ficha de Protección Social (ex CAS), no es requisito para postular, pero aporta puntaje si es inferior a 636 puntos.

ANEXO 3

Subsidio de Rehabilitación Patrimonial (Título III: Subsidio Habitacional)

Descripción:

Se trata de un certificado de subsidio que junto al ahorro para vivienda y al crédito o mutuo hipotecario, si lo ha solicitado y ha sido aprobado por la entidad crediticia, le permite comprar una vivienda económica (hasta 140 m²) que se haya generado (dos o más viviendas), del reciclaje o rehabilitación de un inmueble ya construido (de construcción anterior al 31 de julio de 1959, fecha de publicación en el Diario Oficial del D.F.L. N° 2, de 1959) y que cuente con la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva, de acuerdo al inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Resumen:

Subsidio Habitacional que otorga el estado, que no se devuelve, que junto al ahorro de la familia, permiten la compra de una vivienda económica en que se hayan generado dos o más viviendas, del reciclaje o rehabilitación de un inmueble ya construido, ubicado en una Zona de Conservación Histórica o haya sido declarado de conservación histórica, y que cuente con la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva.

En qué consiste:

- Consiste en la postulación a un Subsidio Habitacional que otorga el estado, que no se devuelve, que junto al ahorro de la familia, permiten la compra de una vivienda económica (hasta 140 m²) en que se hayan generado dos o más viviendas, del reciclaje o rehabilitación de un inmueble ya construido (de construcción anterior al 31 de julio de 1959, fecha de publicación en el Diario Oficial del D.F.L. N° 2, de 1959), ubicado en una Zona de Conservación Histórica o haya sido declarado de conservación histórica, y que cuente con la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respectiva.

- Se puede postular en forma individual o colectiva.

Si se postula colectivamente, puede hacerse a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), con personalidad jurídica, con o sin fines de lucro, como por ejemplo: cooperativas abiertas de vivienda; corporaciones; fundaciones e inmobiliarias cuya labor es organizar y patrocinar al grupo de postulantes al subsidio habitacional y desarrollar el proyecto habitacional.

- El MINVU dispone llamados a postulación, los que son publicados en el Diario Oficial hasta el día 20 del mes anterior al inicio del período de postulación.

Financiamiento:

La vivienda se financia con Subsidio del Estado, Ahorro del Postulante y de ser necesario, con un Crédito Hipotecario obtenido en alguna entidad crediticia, para lo cual el beneficiario debe cumplir los requisitos y condiciones exigidos por ésta, para ser sujeto de crédito.

El monto del subsidio es de 250 UF. El postulante debe aportar un ahorro, cuyo mínimo está fijado en el reglamento respectivo, de acuerdo al tramo de precio de vivienda a que postule.

Existen dos tramos de valor de la vivienda:

Tramos de Precio de la Vivienda	Tramo 1: hasta 1.200 UF	Tramo 2: hasta 2.000 UF
Subsidio (UF)	250	250
Ahorro Mínimo (UF)	100	200

Selección:

La selección se realiza regionalmente, por estricto orden de puntaje, entre los postulantes que cumplan los requisitos y que tengan la documentación exigida, hasta que se agoten los recursos asignados a la región, en el Título, tramo de precio de viviendas, cuando corresponda, y alternativa de postulación.

En la selección se consideran los siguientes aspectos:

- Integrantes y características del grupo familiar.
- Antigüedad de la inscripción en el Registro Único de Inscritos.
- Monto acreditado de ahorro y saldos medios de ahorro efectivamente mantenidos.
- Puntaje Ficha de Protección Social (ex CAS), no es obligatorio, pero da puntaje si es inferior a 636 puntos.
- Permiso de edificación .
- Adulto mayor (puntaje adicional).
- Persona reconocida como víctima por la Comisión Valech , o su cónyuge (puntaje adicional).
- Cumplimiento del Servicio Militar (año 2004 en adelante, con valer Militar).

Plazos:

- Una vez hecha pública la nómina de seleccionados, los postulantes que se sientan perjudicados, tienen derecho en un plazo de 10 días corridos, desde la fecha de publicación de los resultados, para presentar por escrito ante el SERVIU, los reclamos que estimen.
- El período de vigencia del certificado de subsidio es de 21 meses, contados desde el 1º día del mes subsiguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución que apruebe las nóminas de seleccionados.

Instrumentos Para Acreditar Ahorro:

- Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras o cooperativas de ahorro y crédito.

- Cuenta de ahorro de “leasing habitacional”, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, en que el interesado debe firmar un contrato de ahorro. Este tipo de cuenta, debe considerar que el ahorro se exprese en UF y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.
- Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social que haya suscrito convenio con el MINVU para estos efectos. Este tipo de cuenta deben considerar reajustabilidad del ahorro (expresar ahorro en UF) y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.
- Cuenta de aporte de capital en una cooperativa abierta de vivienda.
- Cuenta de ahorro a plazo para la vivienda mantenida en una Cooperativa de Ahorro y Crédito sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Otro tipo de cuentas de ahorro, que considere la reajustabilidad del ahorro (expresar ahorro en UF) y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.

Dónde concurrir:

- En la Oficina de Información del MINVU, Serrano 23, Santiago.
- En los SERVIU regionales.
- Unidades de Vivienda del Municipio de residencia.
- En entidades receptoras autorizadas por el SERVIU para tales efectos.

A quiénes está dirigido:

Familias de sectores medios, con capacidad de ahorro, que puedan acceder a crédito hipotecario si lo necesitan y dispuestas a realizar los trámites necesarios para comprar una vivienda económica, generada por la rehabilitación de un inmueble ubicado en una Zona de Conservación Histórica o en un Inmueble de Conservación Histórica. Las Zonas de Conservación Histórica están definidas en el Instrumento de Planificación Territorial (Plan Regulador).

Requisitos:

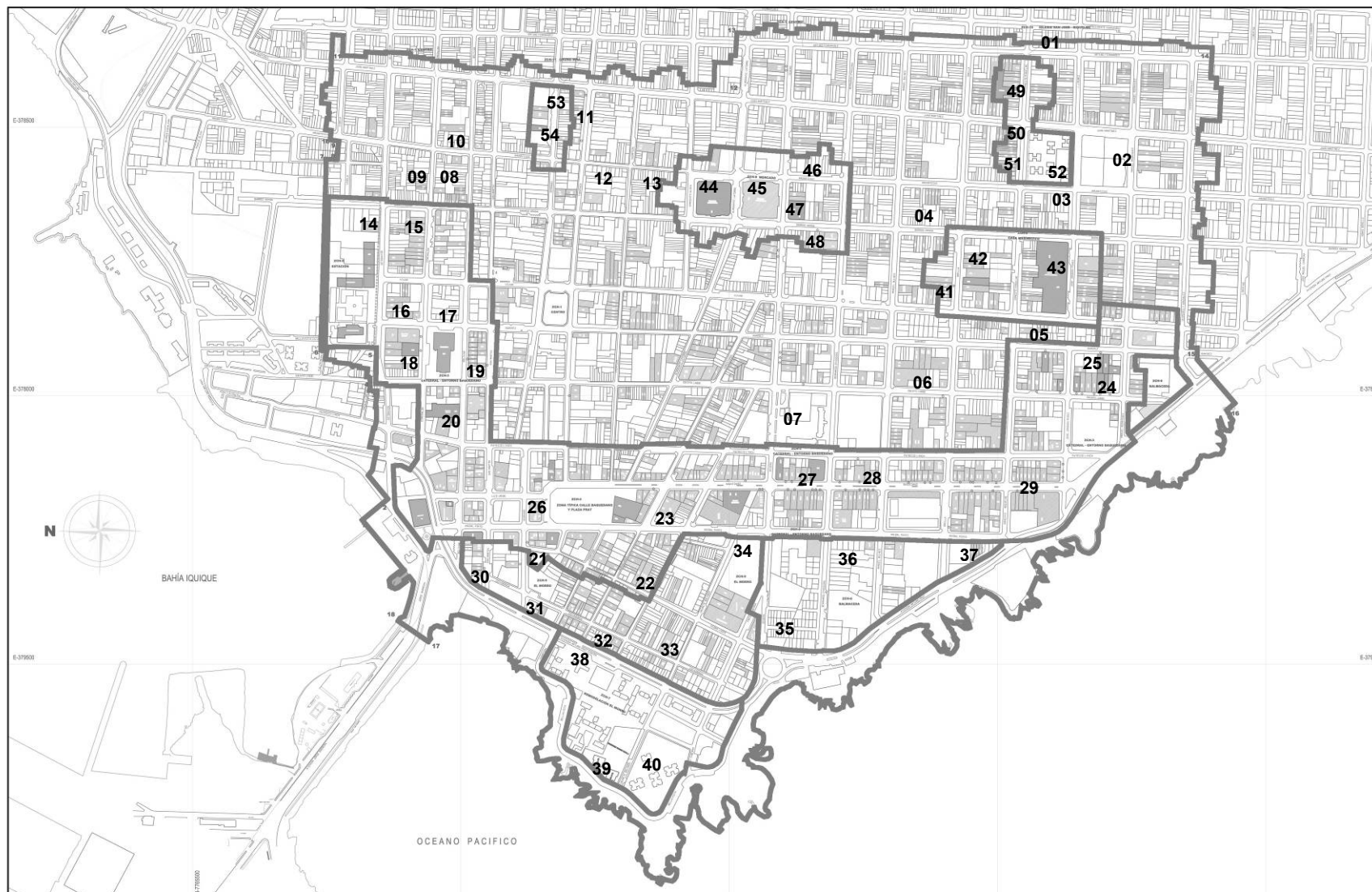
- Tener 18 años de edad.
- Tener Cédula Nacional de Identidad chilena.
- Acreditar haber enterado el ahorro mínimo que exige el Programa, en algún tipo de cuenta a que se refiere el reglamento, monto que deberá haber sido enterado al último

día del mes anterior al del inicio del respectivo período de postulación (no podrán efectuarse giros posteriores a esa fecha).

- Estar inscrito o inscrita en el Registro de Único de Inscritos del SERVIU el mes anterior al inicio de la postulación.
- No tener vivienda ni el interesado ni su cónyuge o alguno de los miembros del grupo familiar acreditado.
- No tener certificado de subsidio vigente ni el interesado ni su cónyuge.
- No estar postulando a ningún otro programa habitacional ni haber efectuado reserva de subsidio si está postulando a leasing habitacional y tampoco su cónyuge.
- No estar postulando en el mismo llamado el interesado y su cónyuge, ni los demás integrantes del grupo familiar acreditados como cargas familiares.
- No haber obtenido antes del SERVIU o de sus antecesores legales, o de las municipalidades u otros mecanismos, una vivienda o subsidio habitacional ni el interesado ni su cónyuge.
- Si se postula en grupo debe ser con proyecto habitacional y a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).
- La Ficha de Protección Social (ex CAS), no es requisito para postular, pero aporta puntaje si es inferior a 636 puntos.
- La rehabilitación del inmueble debe cumplir con los siguientes requisitos:
 - Haber generado dos o más viviendas.
 - El inmueble rehabilitado debe tener una antigüedad anterior al 31 de julio de 1959.
 - Debe estar en Zona de Conservación Histórica o ser un inmueble de conservación histórica.

ANEXO 4

Registro Fotográfico Zonas de Conservación Propuestas



ZCH 1 - CENTRO



01. Calle Arturo Fernández entre Ernesto Riquelme y José Joaquín Pérez



02. Calle Manuel Rodríguez entre Juan Martínez y Amunátegui



03. Calle José Joaquín Pérez entre Amunátegui y Barros Arana



04. Calle Barros Arana entre Manuel Bulnes y Orella



05. Calle Vivar entre Ernesto Riquelme y José Joaquín Pérez



06. Calle Obispo Labbé entre Manuel Bulnes y Orella



07. Calle Zegers entre Obispo Labbé y Patricio Lynch



08. Calle Bolívar entre Amunátegui y Barros Arana



09. Calle Bolívar entre Amunátegui y Barros Arana



10. Calle Amunátegui entre San Martín y Serrano



11. Calle Tarapacá entre Juan Martínez y Amunátegui



12. Calle Amunátegui entre Tarapacá y Thompson



13. Calle Amunátegui entre Thompson y Sargento Aldea

ZCH 2 - ESTACIÓN



14. Calle Sotomayor entre Vivar y Barros Arana

ZCH 3 - CATEDRAL ENTORNO BAQUEDANO



15. Calle Esmeralda entre Vivar y Barros Arana



16. Calle Sotomayor entre Vivar y Ramírez



17. Calle Ramírez entre Esmeralda y Bolívar



18. Calle Esmeralda entre Ramírez y Obispo Labbé



19. Calle Bolívar esquina Obispo Labbé



20. Calle Bolívar entre Obispo Labbé y Patricio Lynch



21. Calle Pedro Lagos entre Serrano y Thompson



22. Calle Pedro Lagos entre Gorostiaga y Wilson



23. Calle Anibal Pinto entre Gorostiaga y Wilson



24. Calle Obispo Labbé entre José Joaquín Pérez y Manuel Rodríguez



25. Calle Ramírez entre José Joaquín Pérez y Manuel Rodríguez

ZCH 4 - ZONA TÍPICA CALLE BAQUEDANO Y PLAZA PRAT



26. Calle Serrano esquina Luis Uribe



27. Calle Baquedano entre Zegers y Bernardo O'Higgins



28. Calle Baquedano entre Bernardo O'Higgins y Manuel Bulnes



29. Calle Baquedano entre Ernesto Riquelme y José Joaquín Pérez

ZCH 5 - EL MORRO



30. Calle San Martín esquina Avenida Arturo Prat Chacón



31. Calle Arturo Prat Chacón entre Serrano y Thompson



32. Calle Covadonga entre Gorostiaga y Thompson



33. Calle Covadonga entre Thompson y Grumete Bolados



34. Calle Aníbal Pinto esquina Grumete Bolados

ZCH 6 - BALMACEDA



35. Calle Zegers entre Fredy Taberna y Pedro Lagos



36. Calle Bernardo O'Higgins entre Aníbal Pinto y Avenida Arturo Prat Chacón



37. Calle Aníbal Pinto entre Orella y Ernesto Riquelme

ZCH 7 - REMODELACIÓN EL MORRO



38. Avenida Arturo Prat Chacón entre Thompson y Grumete Bolados



39. Calle Bellavista entre Thompson y Grumete Bolados



40. Calle Grumete Bolados entre Bellavista y Avenida Arturo Prat Chacón

ZCH 8 - CASA MARINKOVIC



41. Calle Orella entre Barros Arana y Vivar



42. Calle Orella entre Barros Arana y Vivar



43. Calle Ernesto Riquelme entre Barros Arana y Vivar

ZCH 9 - MERCADO



44. Calle Amunátegui esquina Sargento Aldea



45. Calle Amunátegui esquina Almirante Latorre



46. Calle Amunátegui esquina Zegers



47. Calle Zegers esquina Barros Arana



48. Calle Barros Arana entre Zegers y Bernardo O'Higgins

ZCH 10 - IGLESIA SAN JOSÉ / RIQUELME



49. Calle Ernesto Riquelme entre Arturo Fernández y Juan Martínez



50. Calle Juan Martínez esquina Ernesto Riquelme



51. Calle Ernesto Riquelme entre Juan Martínez y Aunátegui



52. Calle Aunátegui esquina José Joaquín Pérez

ZCH 11 - CHUNG WHA



53. Calle Serrano entre Juan Martínez y Aunátegui



54. Calle Serrano entre Juan Martínez y Aunátegui

ANEXO 5

ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



Presentación Síntesis de la Normativa Propuesta por la Municipalidad para el centro histórico de Iquique



Documento elaborado por la Comisión
de Ordenamiento Territorial en conjunto
con la Gerencia Estudios
Mayo, 2005

ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



Contenidos

- I. Antecedentes
- II. Propuesta de Zonas de Conservación Histórica (ZHC)
- III. Propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica
- IV. Resumen Normativa
- V. Coincidencia con Zona de Renovación Urbana

I Antecedentes memoria explicativa

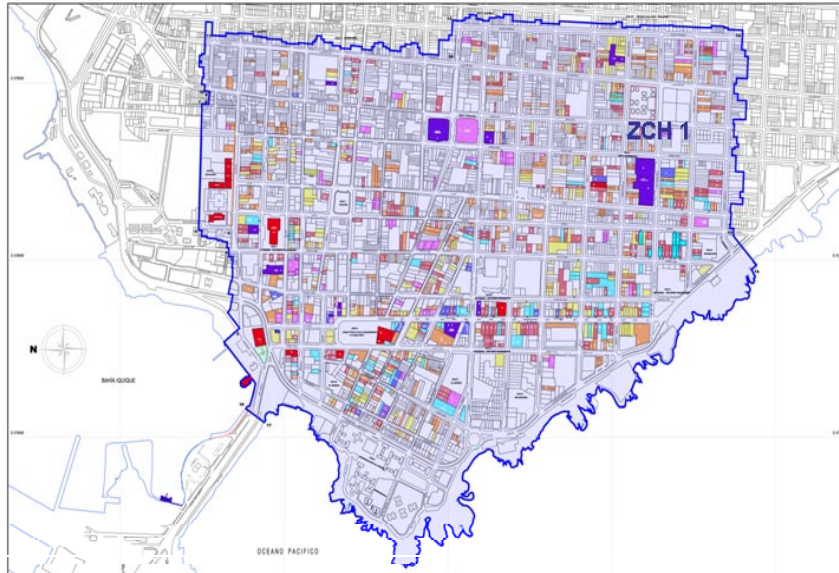
- > Una revisión del estado actual de las zonas de conservación refleja la necesidad de armonizar los procesos de modernización y desarrollo con los de conservación
- > Según lo anterior, se hace inminente la planificación del centro histórico de la ciudad a partir de la ejecución de una ZONA E INMUEBLES DE

II Propuesta de Zonas de Conservación Histórica (ZCH)

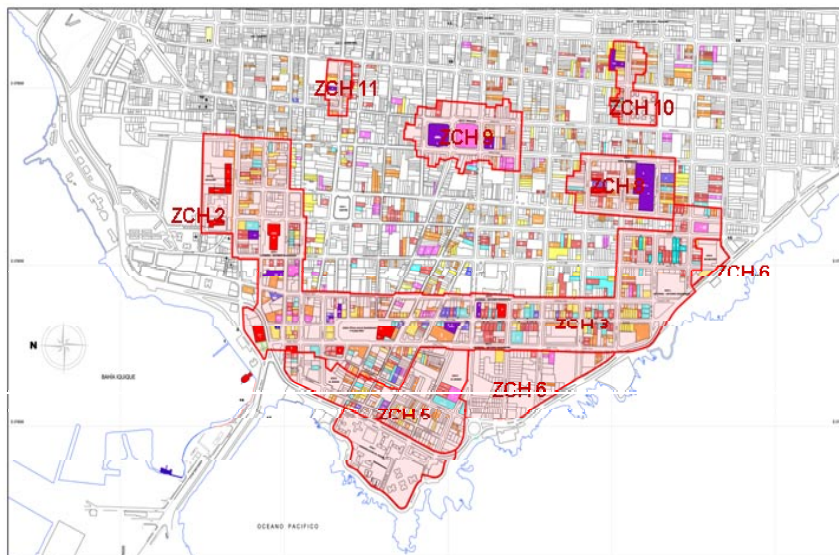
ZONAS NO EDIFICABLES O DE CONDICIONES RESTRINGIDAS DE EDIFICACIÓN

ZONA CONSERVACIÓN HISTÓRICA
SUB ZONAS
ZCH-1 CENTRO
ZCH-2 ESTACIÓN
ZCH-3 CATEDRAL - ENTORNO BAQUEDANO
ZCH-4 ZONA TÍPICA CALLE BAQUEDANO Y PLAZA PRAT
ZCH-5 EL MORRO
ZCH-6 BAL MACEDA
ZCH-7 REMODELACIÓN EL MORRO
ZCH-8 CASA MARINKOVIC
ZCH-9 MERCADO
ZCH-10 IGLESIA SAN JOSÉ - RIQUELME
ZCH-11 CLUB CHUNG WHA

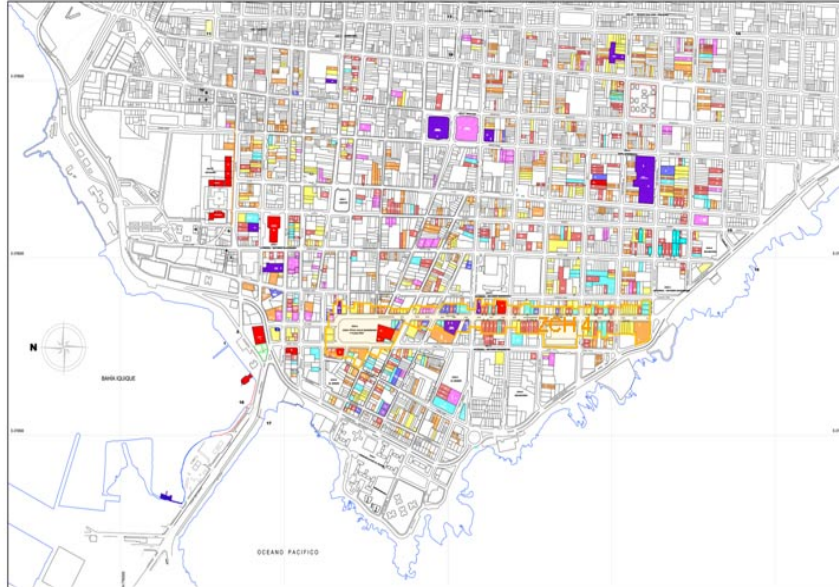
ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



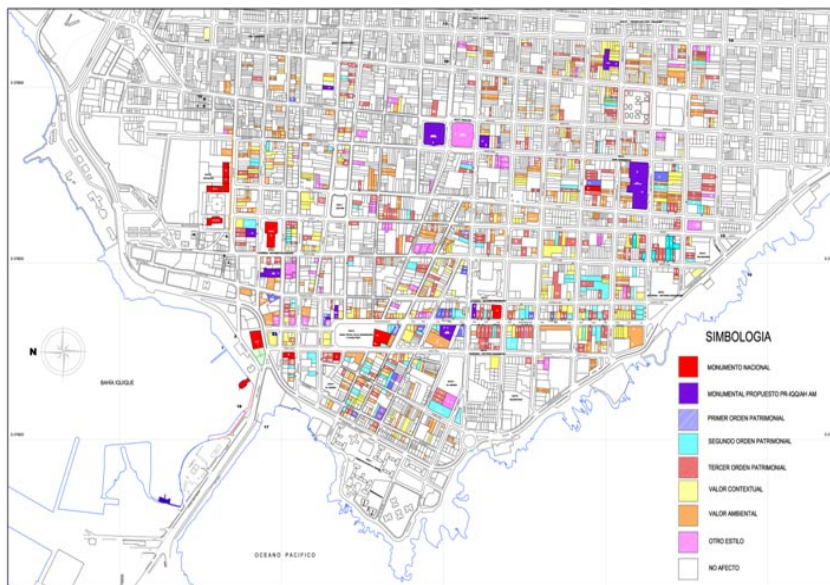
ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



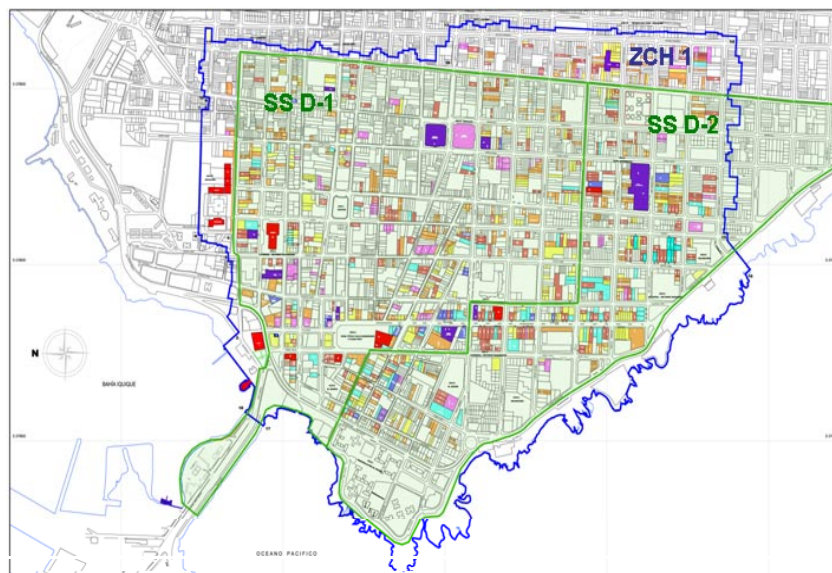
ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
 Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

Categorías

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
TIPO	NIVEL DE PROTECCIÓN	ACCIONES PERMITIDAS
MONUMENTO HISTÓRICO	PROTECCIÓN INTEGRAL Cualquier intervención deberá ser preferentemente de restauración y de Rehabilitación, permitiéndose el cambio del destino pero no la transformación de los espacios que componen la edificación ni su fachada.	Mantención Reconstrucción Rehabilitación Reciclaje Reparación Restauración
MONUMENTAL		
PRIMER ORDEN		
SEGUNDO ORDEN	PROTECCIÓN FORMAL Cualquier intervención y medida de conservación deberá resguardar las características arquitectónicas y formales del inmueble, que se traducen en un aporte a la Imagen Urbana Patrimonial que se desea proteger y potenciar. La presencia de Hall central, y/o Miradores en el inmueble, será causal de exigir la conservación del volumen original del inmueble hasta resguardar estos elementos.	Mantención Reconstrucción Rehabilitación Reciclaje Reparación Restauración Remodelación Ampliación
VALOR AMBIENTAL		

 ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
 Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción


ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
 Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

IV Resumen Normativa POR ZONAS Y PRC VIGENTE

		EQUIPAMENTOS													ESPACIO PÚBLICO	ÁREA VERDE	INDUSTRIAINDEFENSIVA	
		RESIDENCIAL	CIENTIFICO	COMERCIO	CULTO	CULTURA	DEPORTE	EDUCACION	SALUD	SEGURIDAD	SERVICIOS	PROFESIONALES	ARTESANALES	SOCIAL				
LOCAL	ZCH-1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-2	-	-	-	-	SI	-	-	-	SI	-	-	-	-	-	-	SI	-
	ZCH-3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-5	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
ORDENANZA	ZCH-6	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-7	SI	-	SI	-	-	SI	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-8	SI	SI	SI	-	-	-	-	SI	-	-	SI	-	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-9	SI	-	SI	-	-	-	SI	-	SI	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	ZCH-10	SI	-	SI	SI	-	-	-	-	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	-
PRC	ZCH-11	SI	-	SI	-	-	-	SI	-	-	-	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-
	SS D-1	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
	SS D-2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	-

 ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
 Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

IV Resumen Normativa POR ZONAS Y PRC VIGENTE

CONDICIONES EDIFICACION

		SUBD PREDIAL (M ²)	COEF OCUP SUELO	AFRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA		ALTURA MÍNIMA (MTS)
					ICH (MTS)	NO AFECTOS (MTS)	
					ZONA TÍPICA		
ORDENANZA LOCAL	ZCH-1	160	1	C	15	15	9,5
	ZCH-2	EK	0,6	A/C	SEGUN PROYECTO		
	ZCH-3	160	1	C	10,5	10,5	9,5
	ZCH-4	EK	1	C	ZONA TÍPICA		
	ZCH-5	160	1	C	10,5	10,5	10,5
	ZCH-6	160	1	C	15	15	10,5
	ZCH-7	300	0,6 0,4 A	A/C	15	15	10,5
	ZCH-8	160	1	C	E ^o 10,5**	10,5	9,5
	ZCH-9	160	1	C	E ^o 10,5**	10,5	9,5
	ZCH-10	160	1	C	SEGUN UBICACION		
	ZCH-11	160	1	C	E ^o 10,5**	10,5	10,5
PRC	SS D-1	160	0,8	A/P/C	15	-	-
	SS D-2	160	0,7	A/P/C	15	-	-

PARA ICH DE SEGUNDO ORDEN, VALOR AMBIENTAL O NO AFECTOS

Permite mayor altura a partir de la altura máxima de continuidad, retrasada a 5 mts de la línea de edificación, aplicando rasante de 70° en la línea de fachada.

Permite mayor altura a partir de la altura máxima de continuidad, retrasada a 5 mts de la línea de edificación, aplicando rasante de 60° en la línea de fachada.

Permite mayor altura a partir de la altura máxima de continuidad, retrasada a 3 mts de la línea de edificación, aplicando rasante de 70° en la línea de fachada.

ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



TABLA RESUMEN CONSIDERACIONES ARQUITECTÓNICAS POR ZONAS

	CH-1	CH-2	CH-3	CH-4	CH-5	CH-6	CH-7	CH-8	CH-9	CH-10	CH-11
La altura de edificación mínima y máxima, para las obras nuevas deberá tener correspondencia con las alturas existentes de los ICH colindantes o predominantes en la cuadra.	X		X		X	X		X	X	X	X
La nueva edificación deberá mantener, respecto a los ICH colindantes o predominantes en la cuadra, la continuidad de los elementos arquitectónicos horizontales y el ritmo y proporción de los elementos arquitectónicos verticales.	X		X		X	X		X	X	X	X
Las obras nuevas deberán resolver en fachada la relación lleno – vacío predominante en los edificios patrimoniales del sector. Se exigirá verticalidad de vanos de puertas y ventanas.	X		X		X			X	X	X	X
La resolución de la techumbre deberá conformarse con planos horizontales o con una inclinación de pendiente, no superior al 10%, y su cumbre se resolverá paralela al eje de la calle, que enfrenta su fachada principal.	X		X					X	X	X	X

ESTUDIO ZONA E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA IQUIQUE
Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción



V Coincidencia con Zona de Renovación Urbana

