

III. DIAGNÓSTICO DEL MARCO JURÍDICO Y PROPUESTA DE HOMOLOGACIÓN NORMATIVA.

3.1. Introducción.

La elaboración del PDGPV contempla la realización de un diagnóstico de las diversas normas jurídicas vigentes en la Zona Patrimonial de Valparaíso. Esta última está formada por la ZT "Área Histórica de Valparaíso" y las diversas ZCH declaradas conforme al Plan Regulador Comunal de Valparaíso. La finalidad de este diagnóstico es identificar las fortalezas y el grado de concordancia que presentan las diversas normas jurídicas aplicables, así como sus eventuales contradicciones y debilidades, con el objeto de realizar propuestas que permitan superar los problemas existentes.

Entre las principales disposiciones a ser analizadas, cabe destacar, por un lado, la normativa urbanística contenida en la LGUC, su Ordenanza y los instrumentos de planificación territorial vigentes, especialmente el Plan Regulador Comunal de Valparaíso y, por otro, la normativa sobre Monumentos Nacionales, constituida por la Ley 17.288 y el Instructivo de Intervención de la ZT Área Histórica de Valparaíso, elaborado por el CMN.

Si bien históricamente se trata de normas de diversa naturaleza (unas referidas a la planificación urbana integral y las otras orientadas a proteger el patrimonio histórico o arquitectónico) en el caso de Valparaíso, por la relevancia y extensión territorial de su patrimonio, se han generado ciertas superposiciones normativas y de competencias que han dificultado la gestión eficiente del mismo. Las dificultades se aprecian no sólo en la gestión de los organismos públicos relevantes sino también en la complejidad de la normativa y en la ausencia de criterios uniformes de intervención, todo lo cual afectaría y retrasaría los nuevos proyectos e impediría una gestión patrimonial efectiva.

En la primera parte de este informe nos referiremos al **marco jurídico general** vigente, es decir aplicable a todo el territorio nacional, que incluye la revisión de las disposiciones pertinentes de la Constitución Política, Ley 17.288, LGUC y su Ordenanza, normas del borde costero y de la Ley 19.300. En esta parte, también se revisan las normas generales asociadas al patrimonio cultural de competencia de las municipalidades y las que establecen beneficios o incentivos económicos o tributarios cuyo objeto sea la conservación del patrimonio.

En la segunda parte se analizan las normas del **marco jurídico especial** aplicables a la Zona Patrimonial, constituidas fundamentalmente por el Plan Regulador Comunal y las Ordenanzas Municipales atinentes. En esta parte, además, se revisa el Instructivo de Intervención de la ZT Área Histórica de Valparaíso, elaborado por el CMN y se realiza un análisis comparativo con el Plan Comunal.

Finalmente, sobre la base del diagnóstico efectuado en los capítulos previos, se realiza una propuesta de diversas acciones orientadas a superar las contradicciones normativas identificadas, flexibilizar los instrumentos de fomento existentes y potenciar la coordinación interinstitucional, todos los cuales han sido definidos como objetivos estratégicos del PDGPV.

3.2. Marco Jurídico General.

3.2.1. Constitución Política.

La Constitución Política de la República de Chile establece las normas básicas de nuestro ordenamiento jurídico. En ella se define que el rol esencial del Estado es promover el bien común, lo cual significa en las propias palabras del constituyente "contribuir a crear las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de sus integrantes de la comunidad nacional su mayor realización material y espiritual posible".

También se señala que los órganos del Estado deberán instar por el desarrollo equitativo entre las provincias y comunas del territorio nacional, lo que sienta las bases de la facultad del Estado para impulsar el desarrollo de las ciudades, en todos sus ámbitos, incluido el patrimonio cultural.

Sobre este último, el artículo 19, N°10, inciso 4 de la Constitución, dispone: *“Corresponderá al Estado, asimismo, fomentar el desarrollo de la educación en todos sus niveles; estimular la investigación científica y tecnológica, la creación artística y la protección e incremento del patrimonio cultural de la Nación.”*

Esta norma establece el deber del Estado, que debe entenderse referido a sus diversos organismos, incluidas las Municipalidades, de proteger e incrementar los bienes que integran el patrimonio cultural. Ahora bien, cómo debe protegerse e incrementarse el patrimonio cultural e incluso qué debe entenderse por este tipo de bienes son materias no abordadas por la Constitución, por lo que corresponde a la normativa de rango legal y reglamentario su determinación.

Lo que si es preciso recalcar en esta parte, es, por un lado, que existe un mandato constitucional expreso que ordena a los entes públicos desarrollar las acciones mencionadas. Por otro lado, debe tenerse presente que las normas legales o reglamentarias que se desarrollen con tal fin deben realizarse sin vulnerar las diversas garantías constitucionales establecidas por la propia Constitución, donde juega un rol relevante la garantía de la propiedad.¹

El estatuto básico de la propiedad en nuestro país se caracteriza por una marcada protección del derecho de dominio y de las facultades que este conlleva. Por su parte, como es natural, las normas de protección del patrimonio cultural, lo que hacen, fundamentalmente, es imponer restricciones a los propietarios para hacer intervenciones en los inmuebles protegidos, quienes, en la práctica no pueden demolerlos ni destinarlos a usos incompatibles con los valores que se intenta preservar. Se discute si estas restricciones constituyen limitaciones al derecho de dominio fundadas en la función social de la propiedad o por el contrario, representan privaciones que justificarían la expropiación y consiguiente indemnización.²

En Chile esta discusión se ha visto potenciada por la ausencia de incentivos o compensaciones que beneficien a los propietarios de inmuebles protegidos, que en la práctica deben asumir personalmente la totalidad de los costos asociados a su mantenimiento, no obstante que su conservación tiene un claro beneficio social. Si bien el análisis detallado de esta materia escapa a los alcances del presente estudio, se debe tener en cuenta a la hora de definir los instrumentos normativos y económicos a ser utilizados en Valparaíso para la conservación del patrimonio cultural.³

¹ El derecho de propiedad se encuentra regulado en el artículo 19, N°24 de la Constitución. Establece que "solo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la nación, la seguridad nacional, la utilidad y salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental." El precepto agrega que "nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, calificada por el legislador."

² En el período de vigencia de la Constitución se han dictado dos sentencias por la Corte Suprema con incidencia en la materia. La primera a comienzos de la década de los 80 con motivo de la declaración de monumento histórico del edificio de La Bolsa de Comercio en Santiago. Es esa oportunidad el máximo tribunal estableció que la declaración de monumento sólo implicaba limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad basado en la función social de la propiedad por lo que no contrariaba el texto constitucional. El segundo fallo de la Corte Suprema, fue dictado el 2004 a raíz del Monumento Histórico denominado Palacio Pereira, el cual cambió el criterio anterior, estableciendo que las restricciones establecidas por la Ley 17.288 implican una privación de los atributos esenciales del dominio por lo que serían contrarias a la Constitución.

³ Otras garantías establecidas en la Constitución con incidencia en materia cultural son "el derecho a la educación", "el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación", "la igualdad ante la ley" y la "igual repartición de las cargas públicas".

Finalmente se debe tener presente que a diferencia de otras constituciones latinoamericanas, la chilena no contempla un deber expreso dirigido a los ciudadanos para la protección y/o conservación de la cultura y el patrimonio.

3.2.2. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

3.2.2.1. Planificación Urbana.

La planificación urbana es definida por el artículo 27 de la LGUC como *“el proceso necesario para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de las políticas nacionales, regionales y comunales de desarrollo socio-económico.”*

En el concepto anterior ya se puede apreciar la voluntad de otorgarle autonomía a las comunas para la toma de decisiones. Este enfoque descentralizado se ha plasmado también en otros cuerpos legales atingentes, tales como la Ley Orgánica de Municipalidades y de Gobierno y Administración Regional, a través de las cuales se establece que las regiones y comunas a través de la normativa urbana deben propender a un crecimiento sustentable.

El proceso de planificación urbana se realiza a través de 3 niveles de acción: regional, intercomunal y comunal. Para cada uno de estos niveles se establecen diversos instrumentos: el Plan Regional de Desarrollo Urbano⁴, el Plan Regulador Intercomunal o Plan Regulador Metropolitano⁵ y el Plan Regulador Comunal.⁶

El Plan Regulador Comunal *“es un instrumento destinado a promover el desarrollo armónico del territorio comunal, para lo cual la ley le ha dotado de las mayores atribuciones regulatorias urbanas, pudiendo establecer en detalle no sólo normas de uso del suelo o zonificación, sino que normas de subdivisión predial y de edificación, así como densidades habitacionales, trazados viales y protección de inmuebles o zonas que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables.”*⁷

Adicionalmente, la LGUC establece la posibilidad de elaborar Planos Seccionales, para los casos en que la aplicación del Plan Regulador Comunal requiera estudios más detallados, por ejemplo, para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo.⁸

⁴ El Plan Regional de Desarrollo Urbano tiene por objeto fijar los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, etc. No tiene facultades imperativas, pues es de carácter orientador de la acción del Estado en el desarrollo de los centros urbanos de las regiones. Debe ser elaborado por las Secretarías Regionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Hasta la fecha no se ha dictado ningún plan de este nivel en Chile.

⁵ El Plan Regulador Intercomunal si es un instrumento normativo y tiene por objeto orientar y regular el desarrollo urbano de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana. Está compuesto por una memoria explicativa (objetivos, metas y programas de acción), una ordenanza (disposiciones reglamentarias) y los planos. También es elaborado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo con consulta a las Municipalidades correspondientes y demás organismos públicos que se estime pertinente. En Valparaíso existe un Plan Intercomunal el que fue aprobado por el Decreto 30/65 del Ministerio de Obras Públicas. La última modificación se realizó a través de la Resolución 31/05 del Gobierno Regional de Valparaíso.

⁶ La elaboración o modificación del Plan Regulador Comunal es función privativa de la Municipalidad y el proceso de aprobación requiere diversas audiencias públicas, aprobación del Concejo Comunal que incluya el análisis de las observaciones recibidas, informe técnico de la Seremi de Vivienda y Urbanismo sobre la concordancia del proyecto con el Plan Intercomunal. En caso de obtenerse informe favorable de la Seremi el proyecto de plan puede ser promulgado por decreto alcaldicio. Si el informe es negativo, el municipio puede modificar el proyecto o bien insistir, en cuyo caso debe pronunciarse el Gobierno Regional. En este último caso, si se aprueba el proyecto, deberá ser promulgado por resolución del Intendente. A todo lo anterior debe agregarse la aprobación del proyecto de plan en el SEIA y la toma de razón por la Contraloría General de la República.

⁷ Mensaje de S.E. la Presidenta con el que se inicia Proyecto de Ley que modifica la LGUC en materia de planificación urbana, 9 de Diciembre de 2007.

⁸ El procedimiento de aprobación de los Planos Seccionales comienza con un Decreto Alcaldicio que fija la fecha y lugar en que se expondrá al público el proyecto de Plano Seccional. Esta exposición se debe realizar durante un plazo no inferior a 30 días, de manera que cualquier persona, natural o jurídica, pueda formular sus observaciones dentro de los 15 días siguientes al período de exposición. Luego, el Consejo Municipal deberá conocer y pronunciarse respecto a cada una de las observaciones formuladas, sobre la base de la evaluación de dichas observaciones efectuadas por el Asesor Urbanista. Por último, acordada la aprobación del

3.2.2.2. LGUC y Patrimonio Cultural.

La única referencia que hace la LGUC al patrimonio cultural es su artículo 60, inciso 2, que expresa: "Igualmente, el Plan Regulador Comunal señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente."

La norma citada permite que las Municipalidades a través de los planes reguladores identifiquen ZCH e ICH, en cuyo caso los edificios existentes quedan sujetos a autorización previa de la Seremi de Vivienda y Urbanismo correspondiente. De acuerdo al texto legal, la autorización sólo se requiere para obras de demolición y refacción del inmueble y no, por ejemplo, en caso que se ejecute una obra nueva en una ZCH.

En este punto, creemos preciso señalar que la protección del patrimonio cultural a través de los planes reguladores, por la vía de declarar ZCH e ICH, sólo se desarrolla en Chile en la última década. Explican lo anterior el largo proceso de elaboración y modificación de los planes reguladores y la ausencia de especialistas en patrimonio en la mayoría de las municipalidades.

Por último, es relevante mencionar el hecho que la LGUC omite cualquier referencia a la Ley 17.288, la que a través de sus propias categorías de protección del patrimonio cultural, contempla disposiciones que tienen incidencia directa en la planificación urbana.

3.2.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

La LGUC es reglamentada por la OGUC, que regula principalmente los procesos de planificación urbana, de urbanización y de construcción.

A este nivel se han concretado diversas modificaciones tendientes a armonizar las disposiciones de la LGUC y de la Ley 17.288. Los principales aspectos dicen relación con la incorporación de diversas definiciones de relevancia patrimonial en el artículo 1.1.2. de la OGUC; la precisión de los contenidos de los instrumentos de planificación territorial y de los certificados de informaciones previas que deben identificar los inmuebles declarados monumento nacional; y, la clarificación de los procedimientos para obtener permisos de restauración, remodelación y demolición de inmuebles declarados MN o en ZCH e ICH. A continuación se analizan cada una de estas materias:

3.2.3.1. Definiciones.

Las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2. de la OGUC que tienen relevancia en materia patrimonial son las siguientes:

- *Inmueble de Conservación Histórica: el individualizado como tal en un instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.*
- *Zona de Conservación Histórica: área o sector individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.*
- *Monumento Nacional: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N°17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.*

Plano Seccional por el Consejo, el acuerdo deberá ser publicado dentro de los 15 días siguientes a la aprobación, y además, publicado en el Diario Oficial. Es relevante mencionar que la aprobación del Plano Seccional no requiere ingresar al SEIA.

- *Fachada: cualquiera de los parámetros exteriores de un edificio.*
- *Rehabilitación de un inmueble: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.*
- *Remodelación de un inmueble: modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.*
- *Reparación: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.*
- *Restauración de un Inmueble: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.*

La primera conclusión de las definiciones citadas, se refiere a que la autoridad está buscando que no se superpongan las diversas categorías de protección establecidas en nuestro ordenamiento jurídico. Es decir, en los planes reguladores no se debieran definir inmuebles de conservación histórica si ya cuentan con la declaración de monumento nacional. Esta materia está tratada expresamente en la Circular N°485/07 (DDU 186) que señala “siendo la Ley de Monumentos Nacionales una legislación específica, tiene primacía sobre la legislación general. Por ello los inmuebles que a la fecha de promulgarse un Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, se encuentren emplazados en la zona a normar y tengan la condición de Monumentos Nacionales, no deben declararse a su vez como Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, puesto que ello llevaría a aumentar innecesariamente una protección que ya se encuentra sancionada oficialmente.”

Resulta relevante destacar que la Circular citada, interpretando el artículo 60 de la LGUC y el artículo 2.1.18 de la OGUC establece que el Plan Regulador Comunal señalará las ZCH e ICH y reconocerá las categorías definidas en la Ley 17.288, no correspondiendo otras denominaciones, toda vez que sólo se encuentran legalmente protegidos los que expresamente se señalan en los cuerpos legales citados.

Una cuestión siempre difícil de dilucidar es qué bienes deben ser protegidos como monumento nacional y cuáles como inmuebles o zonas de conservación histórica. En este sentido parece primar la idea de que las categorías de la Ley 17.288, deben circunscribirse a aquellos bienes de alcance nacional y de gran relevancia cultural, y las categorías de la LGUC a los entornos de éstos últimos y a los bienes de relevancia local. De todas formas, muchas veces los límites de unos y otros son muy difusos lo que fomenta superposiciones y, eventualmente contradicciones entre las normas.

3.2.3.2. Instrumentos de Planificación Territorial.

En relación a los instrumentos de planificación territorial la OGUC establece las siguientes normas de relevancia en materia de patrimonio cultural:

- **Individualización de monumentos nacionales y zonas típicas:** los planes reguladores, tanto en la memoria explicativa como en su ordenanza deben identificar los inmuebles declarados monumentos históricos o zonas típicas, con sus respectivas normas urbanísticas especiales.⁹

⁹ Artículo 2.1.10., N°1 (e y f) y N°3 (d).

Si bien en el marco del SEIA los instrumentos de planificación territorial ya estaban incluyendo las categorías de protección establecidas en la Ley 17.288, la existencia de una norma expresa al respecto ha otorgado mayor claridad para su elaboración. Resulta relevante destacar la mención expresa que se hace a las normas urbanísticas especiales que deben aplicarse en estas zonas, las que en todo caso, deberán ceñirse al mismo procedimiento de aprobación establecido para todas las normas del plan.

- **Declaración de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica:** se establecen los requisitos que deben cumplir las zonas e inmuebles de conservación históricas para ser declaradas como tales.¹⁰

Estas disposiciones son complementadas por la Circular N°485/07 (DDU 186), que establece un procedimiento para la aprobación de zonas e inmuebles de conservación histórica, consistente en la confección de “fichas de valoración” de los inmuebles o zonas, las que deben ser incorporadas a la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal. Además, la individualización de cada inmueble debe formar parte de la Ordenanza de dicho Plan.

- **Normas de intervención aplicables:** se establece que los ICH y las ZCH podrán regularse conforme a normas urbanísticas especiales (según se señala en el artículo 2.1.10, N°3, letra c) y por las disposiciones establecidas en planes seccionales (según artículo 2.7.8).¹¹

La Circular N°485/07 (DDU 186), por otra parte, define dos niveles de intervención aplicables a los ICH:

Nivel de Intervención 1

Se podrá autorizar obras de restauración o refacciones asociadas a su rehabilitación y conservación siempre que no se afecte negativamente, en el último caso, sus cualidades estéticas originales o elementos significativos, identificados como tales en la respectiva ficha de valorización de inmueble de conservación histórica. Se incluyen en este nivel los inmuebles cuya protección está asociada tanto a la edificación como al predio en que se emplaza.

Nivel de Intervención 2

Se podrá autorizar demoliciones parciales y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obra menor, siempre que las modificaciones interiores o exteriores no afecten negativamente los elementos significativos identificados como tales en la respectiva ficha de valorización de inmueble de conservación histórica.

Respecto de las intervenciones en ZCH la Circular indica que “podrán ser objeto de intervenciones, siempre que se conserven los atributos morfológicos y de imagen identificados en la ficha de valoración. Se podrán autorizar obras de restauración, y refacciones asociadas a su rehabilitación,

¹⁰De acuerdo al artículo 2.1.43, para declarar un inmueble o zona como de Conservación Histórica es necesario que cumpla con ciertas características:

Zonas de conservación histórica:

“- Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.

- Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.

- Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se registrarán por las disposiciones de la Ley N°17.288.”

Inmuebles de Conservación Histórica:

“- Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean éstos arquitectónicos o históricos y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.

- Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.

- Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.”

¹¹ Artículo 2.1.43.

alteración, reparación, ampliación u obras menores, en tanto se mantengan los atributos significativos identificados o destacados en la ficha de valoración respectiva, así como su división predial.”

- **Áreas de Protección de Patrimonio Cultural:** se incorporó una disposición que permite que en los planes reguladores se definan “*áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural*”, entendiéndose por éstos últimos “*aquellas áreas o construcciones declaradas de conservación histórica, incluidas aquellas declaradas zonas típicas y monumentos nacionales.*”¹²

Esta disposición tendría por finalidad posibilitar el establecimiento de zonas de amortiguación para los entornos de ICH o ZCH o de Monumentos Nacionales o Zonas Típicas.

- **Superficie predial mínima de cualquier tamaño:** se estableció que los instrumentos de planificación territorial pueden definir superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta esté expuesta a zona de riesgo o contenga recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.¹³

- **Excepción a normas de seguridad:** se faculta al Director de Obras Municipales para autorizar o aprobar cualquier solicitud referida a inmuebles declarados como de interés patrimonial cultural, tales como monumentos nacionales, inmuebles de conservación histórica y edificios pertenecientes a ZT sin que les sean aplicables las normas de seguridad contenidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4 de la OGUC, siempre que se acompañe un estudio de seguridad que señale las condiciones para resguardar a los ocupantes.¹⁴

- **Propietarios pueden solicitar declaración:** se faculta a los propietarios de inmuebles que los consideren de interés urbanístico para solicitar su declaración como inmueble de conservación histórica mediante su incorporación al plan regulador comunal o seccional.¹⁵

- **Dotación mínima de estacionamientos:** se establece que el Director de obras puede autorizar excepciones a las dotaciones mínimas de estacionamientos para edificios establecidas por el Instrumento de Planificación Territorial tratándose de proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, Zonas Típicas, ICH y ZCH, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales.¹⁶

- **Edificación continua:** se establece que los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas y en caso que nada se diga se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta de un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales o ICH o ZCH. Se agrega que en las Zonas Típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las ZCH, los Planos Seccionales podrán establecer condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.¹⁷

- **Planos Seccionales:** Se establece que en los Planos Seccionales, se pueden establecer características arquitectónicas determinadas para proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o cuando se trate de ICH o ZCH, de manera que las nuevas construcciones, o las modificaciones de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador o Seccional. La misma norma señala que en el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de

¹² Artículo 2.1.18. OGUC.

¹³ Artículo 2.1.20. OGUC.

¹⁴ Artículo 2.1.38. OGUC.

¹⁵ Artículo 2.1.38. OGUC.

¹⁶ Artículo 2.4.1. OGUC.

¹⁷ Artículo 2.6.1. OGUC.

manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional.¹⁸

Adicionalmente se indica que los Municipios a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.¹⁹

Toda la regulación sobre Planos Seccionales indica que este instrumento fue diseñado, entre otras materias, para normar áreas patrimoniales, por lo que constituiría, desde la perspectiva jurídica y técnica, la herramienta idónea para regular en detalle la materia.

Es relevante mencionar que el artículo 46 de la LGUC establece que la elaboración de Planos Seccionales es obligatoria para aquellas comunas que cuenten con más de 50.000 habitantes, para fijar las líneas oficiales de edificación. También es obligatorio para aquellas materias que la Seremi de Vivienda y Urbanismo califique por la urgencia de ejecutar obras públicas o expropiaciones o por las condiciones topográficas del territorio. Esto podría ser relevante en el caso de Valparaíso.

- **Elementos en fachadas:** otra norma relevante establece que la colocación de elementos visibles desde la vía pública, tales como placas, tableros, cierros o cualquier elemento en fachadas se registrará por el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional.²⁰

3.2.3.3. Conjuntos Armónicos.

Las normas sobre conjuntos armónicos establecidas en la LGUC y la OGUC hacen posible efectuar, excepcionalmente, variaciones a los Planes Reguladores Comunales. Se aplica a aquellas agrupaciones de construcciones que por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras, estén relacionadas entre sí de tal manera que constituyan una entidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.

Los casos en que es factible acogerse a este tipo de excepciones están establecidos en el artículo 2.6.4. de la OGUC. Se incluyen aquellos proyectos situados en el mismo predio donde se encuentre ubicado un Monumento Nacional o un ICH o en un predio colindante y que el proyecto incluya la ampliación, reparación o restauración del inmueble patrimonial. Los referidos proyectos deberán ser aprobados por el CMN o la Seremi MINVU según corresponda y podrán superar en un 50% el coeficiente de constructibilidad indicado en el Plan Regulador Comunal. A cambio de este beneficio, el proyecto deberá mejorar el espacio público existente al frente en un ancho mínimo de 20 metros.

Para acogerse al sistema de conjunto armónico es necesario que la Municipalidad haya definido el diseño del espacio público a través de Planos Seccionales.

3.2.3.4. Certificado de Informaciones Previas (CIP).

Un documento de gran importancia para cualquier interesado en elaborar proyectos de edificación o urbanización, es el llamado CIP. Estos últimos, son generados por la Dirección de Obras Municipales y deben informar todas las normas urbanísticas aplicables a un predio determinado, derivadas de los instrumentos de planificación territorial respectivos.

¹⁸ Artículo 2.7.8. OGUC.

¹⁹ Artículo 2.7.9. OGUC.

²⁰ Artículo 2.7.10. OGUC.

Los CIP fijan las normas urbanísticas y de construcción aplicables, manteniendo su vigencia hasta que éstas no sean modificadas.

Actualmente la OGUC establece que los CIP deben indicar las ZT y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.²¹

3.2.3.5. Permisos de Restauración, Rehabilitación Remodelación y Demolición.

Respecto de la obtención de permisos de restauración, rehabilitación, remodelación y demolición en bienes declarados Monumentos Nacionales o de conservación histórica, la OGUC establece que en forma previa al otorgamiento del permiso municipal, el interesado debe acompañar la autorización del CMN o de la Seremi MINVU correspondiente.²²

De lo anterior, se concluye que el interesado debe tramitar por su cuenta, según el caso, los permisos del CMN, de la Seremi MINVU y finalmente de la Dirección de Obras Municipales.

En Valparaíso se ha desarrollado un procedimiento voluntario de ventanilla única donde los interesados pueden ingresar sus proyectos a través de la Dirección de Obras Municipales, quien a través de la Oficina de Gestión Patrimonial se encarga de coordinar la revisión y aprobación de los restantes organismos. Una de las dificultades que presenta este sistema es que la LGUC establece un plazo de 30 días para la aprobación de proyectos desde que son ingresados a la DOM. En la práctica el plazo legal se comienza a contar desde que se obtienen los permisos del CMN y la Seremi MINVU.

3.2.4. Proyecto de Ley que modifica la LGUC en materia de Planificación Urbana.

Para los efectos de este estudio, es relevante considerar los principales lineamientos del Proyecto de Ley que modifica la LGUC en materia de Planificación Urbana, ingresado al Congreso Nacional en Diciembre de 2007.

Según lo establece el Mensaje de la Presidenta con que da inicio al Proyecto de Ley, las principales modernizaciones a ser incorporadas a los actuales instrumentos de planificación territorial, se concentran en 6 áreas:

- Participación ciudadana en la formulación de los planes.
- Mecanismos de diseño urbano y actualización oportuna de los planes reguladores.
- Incorporación de condicionamientos al desarrollo urbano.
- Mecanismos de compensación y distribución equitativa de derechos de construcción.
- Planes de Recuperación de Barrios y sectores.
- Normas generales de construcción en el suelo rural.

De las materias anteriores, creemos importante destacar que se crea una nueva etapa previa en el diseño de los planes reguladores constituida por el denominado “Esquema Director”, el cual definirá la “imagen objetivo” del desarrollo futuro de la comuna, intercomunal o ciudad. La idea es que este instrumento sea de carácter general y estable en el tiempo y constituya la base para fomentar los consensos sobre la visión general de desarrollo urbano, sobre la cual se elaborarán luego las normas técnicas específicas aplicables al suelo y las posteriores actualizaciones de cada plan regulador.

A su vez, se incorporan mecanismos de actualización y enmienda de los planes reguladores o seccionales mas expeditos, en la medida que la modificación no altere el Esquema Director.

²¹ Artículo 1.4.4., N°5 OGUC.

²² Artículo 5.1.4. N° 2 y 4.

El Plano Seccional, actualmente existente en la LGUC, que es utilizado para los casos en que se requiera una aplicación detallada del Plan Regulador Comunal, es reemplazado por el “Plano de Detalle.”

Con el objeto de ampliar las facultades para normar el diseño y la imagen entre las distintas edificaciones en sectores de interés y valor comunal se permite establecer mediante “Plano Seccional”, normas de diseño para las edificaciones y/o para el espacio público que enfrentan, facilitando los procesos de coordinación entre propietarios y proyectos, permitiendo a las Municipalidades potenciar lugares o sectores con calidad urbanística. Según establece el Mensaje, con esta herramienta se generará un importante incentivo para la creación de barrios con identidad propia y proyectos de mejoramiento del espacio público.

En el Proyecto de Ley, el actual artículo 60 sufre algunas modificaciones al separarse el inciso segundo en un nuevo artículo 60 bis. Se mantiene el texto original, salvo en lo siguiente: i) se cambia la expresión zona de conservación histórica por conjunto de conservación histórica; ii) se reemplaza la autorización que debe dar la Seremi MINVU por la autorización del Director de Obras Municipales; y iii) se agrega un inciso segundo que dispone que además de la declaración deberán fijarse las normas urbanísticas aplicables y un inciso tercero que indica que la OGUC deberá fijar los requisitos mínimos que deberán cumplir los inmuebles o conjuntos de conservación histórica.

En esta materia, como primer aspecto llama la atención que el Proyecto de Ley no incorpore normas más específicas y explícitas aplicables al patrimonio cultural, incluyendo la necesaria coordinación que debe existir entre la normativa urbanística y la de monumentos nacionales. En segundo término, es relevante la eliminación de la autorización previa de la Seremi MINVU lo que implica entregar toda la responsabilidad en la aprobación de proyectos a la Dirección de Obras correspondiente.

Respecto de los mecanismos de compensación y distribución de derechos de construcción en el Proyecto de Ley se crean dos instrumentos:

- **Derechos de Construcción.**

Se aplican en aquellos casos en que el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional han establecido algún gravamen, como áreas verdes, inmuebles declarados de conservación histórica o áreas afectas a utilidad pública de cualquier tipo. También se aplican a los casos en que leyes especiales hayan establecido gravámenes, tales como la Ley 17.288.

En estos casos, al predio gravado o áreas de emisión, se le asignan normas urbanísticas, ya sea especiales o similares al de zonas inmediatamente colindantes, pudiendo estas normas ser transferidas a proyectos susceptibles de desarrollarse en zonas para las cuales el Plan Regulador Comunal o Seccional admite un mayor nivel de desarrollo urbano, denominadas áreas de recepción.

El Proyecto de Ley dispone que para determinar los derechos de construcción transables en las áreas de recepción se deberán considerar la capacidad de la infraestructura existente y proyectada, para asumir los incrementos de normas urbanísticas, que establezca el instrumento de planificación urbana, con excepción de la rasante y distanciamiento. Se agrega que en el área de recepción el Plan deberá considerar normas de edificación diferenciada, dependiendo si los proyectos se acogen o no al mecanismo.

Como se puede apreciar, se propone que las áreas de recepción puedan contemplar modificaciones, entre otras, de las normas de altura, coeficiente de constructibilidad, sistema de agrupamiento, etc., sólo eximiéndose las normas de rasantes y distanciamiento.

Además, se establece que en el caso de ICH o Monumentos Nacionales, la obtención de los Derechos de Constructibilidad Transables estará sujeta a la obligación de mejorar y/o mantener el respectivo inmueble, de acuerdo a las reglas de la OGUC.

A través de esta norma se estaría aplicando un criterio compensatorio, ya que a cambio del beneficio se debe invertir en el inmueble.²³

- **Contratos de Asociación.**

Se trata de un mecanismo de transferencia de derechos de construcción aplicable sólo entre predios colindantes, orientado a posibilitar la mejor distribución de la edificación en un determinado sector.

El mecanismo funciona transfiriendo total o parcialmente los excedentes de las normas urbanísticas establecidas en el Plano Regulador Comunal o Seccional, que uno de ellos ha determinado no usar, a uno o más propietarios colindantes con el objeto de sumarlos a los coeficientes de sus respectivos predios.

Sin duda, ambas iniciativas resultan muy interesantes ya que permitirían incorporar a nuestro sistema urbano instrumentos económicos para asignar en forma más eficiente los permisos de edificación, especialmente en sectores ligados a ICH o Monumentos Nacionales.

3.2.5. Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

Uno de los principales cuerpos legales que protege el patrimonio cultural en nuestro país, es la Ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales. Esta ley, dictada en 1970, además de regular al CMN, establece las categorías de protección del patrimonio cultural y natural siguientes:

- monumentos históricos;
- monumentos públicos;
- monumentos arqueológicos y paleontológicos;
- zonas típicas o pintorescas;
- santuarios de la naturaleza.

Al ser declarado un bien inmueble, en alguna de las categorías anteriores (salvo los monumentos públicos y los monumentos arqueológicos que no requieren declaración expresa, ya que son tales por la sola disposición de la ley), éste queda sujeto a un régimen especial que, en lo fundamental, implica que no puede ser intervenido sin autorización previa del CMN.

A continuación se revisa el funcionamiento del CMN y se realiza un análisis de las diversas categorías de protección que contempla la Ley 17.288.

3.2.5.1. Consejo de Monumentos Nacionales (CMN).

El CMN es un organismo técnico, colegiado, dependiente del Ministerio de Educación.²⁴ Está conformado por 20 miembros que representan tanto a instituciones públicas como privadas.

Para cumplir sus funciones el CMN cuenta con una Secretaría, conformada por diversos profesionales, principalmente arquitectos y arqueólogos. Las solicitudes de declaración de nuevos monumentos y los

²³ La obligación de conservar el inmueble en buenas condiciones ya existe para el caso de los Monumentos Históricos, según lo dispone el artículo 12 de la Ley 17.288.

²⁴ La dependencia del CMN con el Ministerio de Educación es congruente con el lugar en que la Constitución se refiere al patrimonio cultural (Ver Punto 2.1).

proyectos de intervención en monumentos ya declarados son revisadas por la Comisión de Arquitectura, que está integrada por consejeros y arquitectos de la Secretaría.²⁵ Las decisiones del CMN son tomadas por acuerdo de sus integrantes.

En el proceso de descentralización que ha desarrollado el CMN en los últimos años, se han formado comisiones asesores en diversas regiones, provincias y comunas del país. Estas comisiones, en general, han seguido una estructura similar al CMN central, siendo presididos por el Intendente, Gobernador o Alcalde, según sea el ámbito territorial que corresponda. Además, cuentan con un secretario cuya función es coordinar el trabajo en la región o comuna. En el caso de Valparaíso actualmente se cuenta con dos profesionales y un administrativo para apoyar las funciones que le corresponden al CMN.

Es preciso señalar, en todo caso, que estas entidades asesores no tienen fuente legal. Esta circunstancia explica que sólo tengan funciones asesoras, no resolutivas y que las decisiones deban ser tomadas o ratificadas en definitiva por el CMN. Sin duda uno de los aspectos en que debiera modernizarse la Ley 17.288 es en crear una institucionalidad descentralizada.

3.2.5.2. Monumentos Históricos (MH).

Los monumentos históricos están regulados en el Título III de la Ley 17.288. Son definidos como *“los lugares, ruinas, construcciones, y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad o interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados por Decreto Supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo.”*²⁶

Como se puede apreciar, los fundamentos de la declaración descansan en que el inmueble tenga valor histórico o artístico, conceptos que son aplicables a bienes de valor arquitectónico o urbanístico.

Una fuente de conflicto ha sido el hecho de que la Ley 17.288 no contempla la obligación de informar al propietario de la existencia de una declaración de monumento en trámite. En todo caso, en la práctica ya sea el CMN o el Ministerio de Educación, no sólo requiere la opinión de todos los propietarios involucrados, sino que en la mayoría de los casos, no procede sin su consentimiento.²⁷

Al ser declarado un bien como monumento histórico, éste queda bajo la tuición del CMN y todo trabajo de conservación, reparación o restauración en él estará sujeto a autorización previa de este organismo. En el caso específico de propietarios particulares, la ley les impone la obligación de conservarlos en buen estado y no pueden destruirlos, transformarlos o repararlos, ni hacer en sus alrededores construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización del CMN.²⁸

Un defecto de esta norma es que la prohibición de realizar construcciones en los alrededores del monumento sólo está establecida para su propietario, pero no, por ejemplo, para un vecino, que podría construir a pocos metros del inmueble, sin requerir la autorización del CMN.

Cabe mencionar que en caso de venta del monumento, el propietario debe ofrecerlo en primer término al Estado, ya que este último tiene un derecho preferente de compra, fijándose el precio por peritos. No se tiene conocimiento de algún caso en que el Estado haya ejercido esta opción de compra.²⁹

²⁵ Además existen las Comisiones de Arqueología, de Monumentos Públicos y Préstamos, de Patrimonio Natural y Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

²⁶ Artículo 9º.

²⁷ Al respecto, se dictó la Resolución Exenta N°5415, de 6/12/1993, que establece la facultad del Ministerio de Educación de requerir mayores antecedentes sobre las solicitudes de declaratoria antes de dictar el decreto correspondiente.

²⁸ Artículos 11º y 12º. Estos artículos fueron declarados contrarios a la constitución por la Corte Suprema el 2004, en el fallo referido al Palacio Pereira. Los efectos del fallo sólo están restringidos al caso debatido por lo que las normas siguen plenamente vigentes.

²⁹ La sanción por vender un monumento histórico sin ofrecerlo en primer término al Estado sería la nulidad de la transferencia.

3.2.5.3. Zonas Típicas o Pintorescas (ZT).

El Título VI de la Ley 17.288, denominado “De la Conservación de los Caracteres Ambientales” regula las zonas típicas o pintorescas (ZT). El objetivo de esta categoría de protección es resguardar el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existieren ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados monumentos históricos.

El efecto la declaración de una ZT es que para realizar construcciones nuevas o, para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación en ellas, se requiere autorización previa del CMN.³⁰ En la práctica, las ZT han sido un instrumento muy flexible, aplicándose a conjuntos de inmuebles urbanos o rurales y abarcando extensiones de territorio muy extensas, incluso pueblos enteros.³¹

Por otra parte, la propia Ley 17.288 contempla la dictación de un reglamento para normar las diversas construcciones que se realicen en una ZT. Este reglamento, por una aparente incompatibilidad con los IPT aún no ha sido dictado. Como una forma de resolver este vacío normativo, el CMN elaboró un documento denominado “Normas sobre Zonas Típicas y Pintorescas” que tiene por objeto precisar el procedimiento de declaración de estas zonas y regular las solicitudes de intervenciones que deben presentarse para su revisión. Además, se han elaborado instructivos de intervenciones específicos para cada ZT ya declarada, con la finalidad de que los interesados en presentar proyectos de intervención en ellas conozcan con antelación los criterios que empleará el CMN al revisarlos. En el caso de Valparaíso existe un instructivo de intervención aprobado desde el 2001.

La revisión de los diversos instructivos existentes, especialmente los elaborados durante los últimos 5 años, demuestra que han sido preparados en base a las normas urbanísticas establecidas en el plan regulador comunal respectivo, sirviendo de complemento en materias de orden patrimonial. Sin perjuicio de lo anterior, se plantea la pregunta del valor jurídico de dichos documentos, ya que podría ocurrir que establecieran normas más o menos estrictas que las establecidas en el plan regulador. Sobre el particular, se debe ser enfático en que el CMN no tiene la facultad de dictar normas urbanísticas, por lo que los instructivos de intervención deben entenderse sólo como documentos orientadores tanto para los particulares interesados como para las autoridades públicas vinculadas al patrimonio. Esta materia, a nuestro juicio, también debiera ser abordada en una futura modernización de la Ley 17.288.

3.2.6. Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente.

Entre las normas que regulan el patrimonio cultural en nuestro país también debe considerarse la legislación ambiental. Al respecto, la Ley 19.300 define al medio ambiente no sólo como el conjunto de elementos naturales, incluyendo los biológicos, físicos y químicos, sino también los elementos socioculturales, todos los cuales se encuentran en constante interacción.³²

Esta concepción amplia de medio ambiente ha tenido un efecto importante, especialmente a través de la revisión de proyectos o actividades en el SEIA. Este es un instrumento de gestión ambiental preventivo administrado por la CONAMA, en virtud del cual diversos proyectos o actividades de cierta magnitud, deben ser evaluados ambientalmente en forma previa a su ejecución. Los proyectos deben ingresar al SEIA a través de un EIA o de una DIA, dependiendo de la magnitud de los impactos que generen.

³⁰ Artículo 30º.

³¹ Por ejemplo la Tirana, Parinacota, San Pedro de Alcántara, Alhue, entre otros.

³² Artículo 3, letra II. Medio Ambiente: “El sistema global constituido por elementos naturales y artificiales de naturaleza física, química o biológica, socioculturales y sus interacciones, en permanente modificación por la acción humana y natural y que rige y condiciona la existencia y desarrollo de la vida humana en sus múltiples manifestaciones.”

Proyectos o actividades urbanos que deben someterse al SEIA

Los proyectos o actividades que deben ser evaluados en el SEIA están enumerados en el artículo 10 de la Ley 19.300. Entre ellos se incluyen proyectos industriales, mineros, energéticos, forestales, de acuicultura, agroindustriales, etc.

Es evidente que muchos de los proyectos enumerados en el artículo 10 son susceptibles de causar impacto ambiental sobre el patrimonio cultural urbano. Entre estos se puede mencionar el caso de una industria que se pretenda situar en el entorno de un Monumento Histórico o el de un terminal de buses o de una estación de servicio que se construyan en el perímetro de una ZCH o de una ZT.

Sin perjuicio de lo anterior y para efectos de este trabajo, de la lista de proyectos y actividades mencionados en la Ley 19.300, desde el punto de vista de su significación en el patrimonio cultural, es relevante detenerse en la letra h del artículo 10, referida a los instrumentos de planificación territorial y en la letra p, que se refiere a obras, programas o actividades que se ejecuten en "áreas colocadas bajo protección oficial".

Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

El principio de la Ley 19.300 es que se sometan al SEIA los IPT (Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Intercomunales, Planes Reguladores Comunes y Planes Seccionales). Por excepción, deberán ingresar al SEIA los proyectos industriales e inmobiliarios, cuando modifiquen los instrumentos antes señalados o cuando se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.³³

Deben ingresar al SEIA tanto los proyectos de planes nuevos como sus modificaciones. La OGUC excluye de evaluación ambiental las modificaciones de planes reguladores cuando se refieran a identificar ZCH o ICH o establecer normas urbanísticas asociadas a ellos. Cabe señalar que el criterio definido en la Ley 19.300 para establecer cuando una modificación debe ser sometida al SEIA es que esta sea de carácter significativa lo que debe ser evaluado caso a caso. Así, la exclusión que realiza la OGUC para todas las modificaciones a ZCH e ICH no nos parece compatible con la norma de la Ley 19.300 antes citada. Se suma a lo anterior el hecho de que una norma reglamentaria como es la OGUC no puede modificar una norma de rango legal, como es la Ley 19.300.

En relación a la evaluación ambiental de los IPT, como se señala en la Circular N°1135/97, "*consiste en verificar que el Plan propuesto no genera efectos, características o circunstancias indicados en el artículo 11 de la Ley 19.300 y Título III del Reglamento del SEIA y, si los genera, se explicita cómo se han tomado medidas apropiadas para minimizar dichos efectos.*"

El mismo documento antes citado señala que, para paliar la alteración de sitios pertenecientes al patrimonio cultural que pudiera ocasionar el plan, éste podrá proponer las siguientes medidas:

- *En torno a Monumentos Nacionales existentes, establecimiento de normas urbanísticas que favorezcan su conservación y desarrollo.*
- *Identificación de zonas de conservación histórica y establecimiento de normas urbanísticas que favorezcan su conservación y desarrollo.*
- *Establecimiento de normas urbanísticas en determinados sitios o zonas, tendientes a promover y conservar determinadas características arquitectónicas de las edificaciones.*

³³ Artículo 3, letra h) del Reglamento del SEIA.

De acuerdo a lo anterior, los IPT deben contener normas urbanísticas³⁴ tendientes a proteger los monumentos históricos, zonas típicas, inmuebles y zonas de conservación histórica y, en general, aquellos inmuebles que tengan algún valor arquitectónico.

Área colocada bajo protección oficial.

Además del ingreso al SEIA de los IPT, una segunda materia de interés es determinar los proyectos urbanos que se ejecutan en una ZT, ZCH o ICH que deben ser evaluados en el sistema. Para estos efectos debe revisarse el artículo 10 letra p) de la Ley 19.300 que señala:

“La ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos que la legislación respectiva lo permita.”

La discusión se ha centrado en si la referencia a “otras áreas colocadas bajo protección oficial” se refieren a áreas de protección del patrimonio natural, como son todos los casos mencionados previamente, o si alcanzarían también, a categorías de protección del patrimonio cultural, tales como las zonas típicas o las zonas de conservación histórica.

Al respecto, la última modificación del Reglamento del SEIA³⁵ parece aclarar el asunto, toda vez que incorporó en el Artículo 2, letra a) la siguiente definición:

“Área Protegida: cualquier porción del territorio, delimitada geográficamente y establecida mediante acto de autoridad pública, colocada bajo protección oficial con la finalidad de asegurar la diversidad biológica, tutelar la preservación de la naturaleza y conservar el patrimonio ambiental.”

De esta definición y teniendo en cuenta el concepto amplio de medio ambiente que entrega la Ley 19.300 se desprende la intención de la autoridad de considerar todo tipo de áreas protegidas, sean éstas naturales o culturales.

En esta misma línea, el Oficio N°20799 de fecha 13/02/2002, del Director Ejecutivo de la Conama dirigido a las Conamas Regionales, además de mencionar la misma definición antes citada, enumera las áreas protegidas existentes en nuestro ordenamiento jurídico, que cumplirían los requisitos mencionados en la definición. Menciona las siguientes:

- *Monumentos Históricos y Zonas Típicas o Pintorescas, según la Ley 17.288/70.*
- *Zonas o Centro de Interés Turístico Nacional, según el Decreto Ley N°1.224/75.*
- *Zonas de Conservación Histórica, según la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*
- *Áreas de Protección de Patrimonio Cultural, según la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

Todo lo señalado anteriormente se fundamenta en que la Ley 19.300 realiza un tratamiento integrado de la protección del patrimonio ambiental (natural y cultural). La consecuencia de esta opción, en el caso de las categorías del patrimonio cultural contempladas en la Ley 17.288 y LGUC que hayan sido declaradas o identificadas en zonas urbanas, radica en que será necesario evaluar ambientalmente no

³⁴ EL artículo 1.1.2. de la OGUC, define normas urbanísticas de la siguiente manera: *“todas aquellas disposiciones de carácter técnico que determinen los usos de suelo, la capacidad máxima de edificación, las franjas afectas a utilidad pública o restricción, el estándar de estacionamientos y las demás que rigen a subdivisiones, loteos, urbanizaciones y edificaciones contempladas en la LGUC, en esta Ordenanza, en los Instrumentos de Planificación Territorial o cualquier otra norma de este mismo carácter que afecte un predio.”*

³⁵ Decreto N°95 del MINSEGPRES, publicado en el Diario Oficial el 7/12/2002.

sólo los instrumentos de planificación territorial según se explicó en el punto anterior, sino también los "obras, programas o actividades" específicas, que se ejecuten en éstas áreas.

El siguiente problema interpretativo que ha generado la letra en análisis, es, determinar aquellas "obras, programas o actividades" que deberán ingresar al SEIA. Sin duda, si seguimos el sentido literal de estas acciones, debiéramos concluir que la pintura de la fachada de un monumento histórico o la instalación de luminarias en una ZCH debieran ser aprobadas en el SEIA en forma previa a su ejecución.

Al respecto, el oficio de la CONAMA, menciona que deberán establecerse "*criterios para determinar si se justifica que la obra, programa o actividad, deba obtener una calificación ambiental.*" Estos criterios deberán definirse en forma conjunta por la CONAMA y los organismos competentes. En el caso de las ZT corresponderá al CMN y para las ZCH e ICH será la Seremi de Vivienda y Urbanismo en conjunto con el Municipio respectivo quienes deberán definir los criterios de ingreso al SEIA señalados.

Procedencia de un EIA o de una DIA.

La regla general es que los proyectos o actividades que ingresen al SEIA, lo realicen a través de una DIA. En caso que el proyecto o actividad genere o presente riesgos a la salud de las personas, impactos significativos sobre la flora o fauna o sobre áreas protegidas, entre otros, deberá hacerlo a través de un EIA.

Otro criterio para definir cuando debe un proyecto ingresar al SEIA como un EIA, son los potenciales impactos al patrimonio cultural. Al respecto, la letra f del artículo 11 de la ley 19.300 señala:

"Alteración de monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, histórico y, en general, los pertenecientes al patrimonio cultural."

En virtud de esta disposición, los proyectos o actividades que generen o presenten alteración de bienes pertenecientes al patrimonio cultural, deberán ingresar al SEIA a través de un EIA.³⁶
En caso contrario deberán hacerlo a través de una DIA.

3.2.7. Gobierno Regional, Provincial, Municipalidades y competencias asociadas al patrimonio cultural.

El gobierno y administración del Estado divide el territorio en regiones, éstas en provincias y estas últimas en comunas.

En el caso de las regiones, la administración está entregada al Gobierno Regional que es integrado por el Intendente y por el Consejo Regional. Es relevante señalar que entre las funciones y atribuciones del Gobierno Regional conforme a la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional en materia de desarrollo social y cultural, se encuentra la siguiente:

*"Fomentar las expresiones culturales, cautelar el patrimonio histórico, artístico y cultural de la región, incluidos los monumentos nacionales, y velar por la protección y el desarrollo de las etnias originarias."*³⁷

Por su parte, en cada provincia existe una Gobernación, a cargo del Gobernador, que tiene la misión de ejercer la supervigilancia de los servicios públicos existentes en la provincia y demás funciones que le delegue el Intendente.

³⁶ Artículo 2, letra k.

³⁷ Artículo 19° D.S. N°291/93 del Ministerio del Interior.

En el caso de la administración local, esta reside en las Municipalidades, que corresponden a Corporaciones autónomas de derecho público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, *“cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas.”*³⁸

La Ley Orgánica de Municipalidades (LOCM) establece funciones privativas de los municipios y otras que pueden desarrollar directamente o a través de otros órganos de la administración del Estado. Entre las primeras se destaca la elaboración, aprobación y modificación del plan comunal de desarrollo, la planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, la promoción del desarrollo comunitario y el aseo y ornato de la comuna. Entre las segundas, a modo de ejemplo, se mencionan la educación y la cultura, la salud y protección del medio ambiente, el turismo y la infraestructura sanitaria y transporte y tránsito públicos.

Para cumplir las funciones antes indicadas las Municipalidades cuentan con diversos instrumentos, incluyendo el plan de desarrollo y sus programas, el plan regulador comunal y el presupuesto anual. También tienen a su cargo la administración de los bienes municipales y nacionales de uso público incluido el subsuelo.

En forma expresa la LOCM establece que las Municipalidades pueden colaborar en la fiscalización y en el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes a la protección del medio ambiente. Esta norma es relevante en materia de protección del patrimonio cultural toda vez que la Ley 19.300 establece un concepto amplio de medio ambiente, que incluye sus elementos socioculturales. Por consiguiente, es posible entender que las Municipalidades pueden colaborar en el cumplimiento y fiscalización de las normas específicas establecidas para la protección del patrimonio cultural, como sería, a modo de ejemplo, la Ley 17,288.

En el contexto antes explicado, adquiere relevancia el plan comunal de desarrollo, que el artículo 7 de la LOCM define como un instrumento rector del desarrollo de la comuna que contemplará las acciones orientadas a satisfacer las necesidades de la comunidad local y promover su avance social, económico y cultural. Se establece una vigencia mínima de 4 años. Como se puede apreciar, se trata de un instrumento orientador, que debiera incluir los proyectos y acciones concretas a realizar por el municipio en materia de patrimonio cultural. De acuerdo a lo anterior, parece coherente que el Plan Director de Valparaíso sea aprobado en el contexto de este instrumento.

Para cumplir sus objetivos las Municipalidades pueden celebrar convenios, contratos y/o concesiones con personas naturales o jurídicas. La coordinación con otros servicios públicos que actúen en la comuna puede realizarse mediante acuerdos directos, lo que es aplicable en materia de patrimonio cultural, especialmente respecto de los monumentos nacionales.

En cuanto a su organización interna, las Municipalidades se componen de una Secretaría Municipal, una Secretaría Comunal de Planificación, que incluye el asesor urbanista, encargado de estudiar y elaborar el plan regulador comunal y diversas unidades, incluyendo de desarrollo comunitario, de servicios de salud y educación, obras municipales, aseo y ornato, tránsito y transporte públicos, administración y finanzas, asesoría jurídica y control. A través de un reglamento interno deberá definirse la denominación de cada unidad, que deberá corresponder a Dirección, Departamento, Sección y/u Oficina.

De las unidades antes descritas, adquieren relevancia en materia de protección y fomento del patrimonio cultural aquellas encargadas de la elaboración del plan comunal de desarrollo, por ser el instrumento rector de las políticas y programas de acción del municipio; la asesoría urbana, ya que tiene a su cargo la elaboración del plan regulador comunal y su actualización, que deberá reconocer y

³⁸ Artículo 1°, DFL 1/06, Fija el texto Coordinado y Sistematizado de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

normar las zonas e inmuebles de relevancia cultural para la comuna; y, finalmente, la dirección de obras, ya que tiene a su cargo revisar y aprobar los proyectos de intervención en los mismos bienes, los que deben cumplir con la LGUC, su Ordenanza y los instrumentos de planificación territorial aplicables.

3.2.8. Normas aplicables al Borde Costero.

Valparaíso es una ciudad puerto, siendo la actividad pesquera, portuaria, industrial y recreativa a través del uso de playas, elementos esenciales de su fisonomía y desarrollo. Lo anterior hace relevante el análisis de la normativa que regula el borde costero, donde se insertan las actividades antes descritas, y que conviven con la normativa de protección patrimonial existentes en la LGUC y en la Ley 17.288.

Los instrumentos de planificación territorial, regulados a través de la LGUC, pueden establecer normas urbanísticas en todo el territorio, incluyendo el borde costero, hasta los terrenos de playa o playa, según sea el caso.

La franja de terrenos de playa y playa, junto al mar territorial, es considerada un “bien nacional de uso público”, estando entregada su administración al Ministerio de Defensa Nacional, a través de la Subsecretaría de Marina. De acuerdo al D.F.L N°340/60 y el Reglamento sobre Concesiones Marítimas, la administración de esta franja del territorio se realiza mediante el otorgamiento de concesiones marítimas a los particulares interesados, de manera de promover la inversión privada. La fiscalización, policía y control en esta zona la ejerce la Dirección General del Territorio Marítimo y Marina Mercante (Directemar).

Adicionalmente y considerando la relevancia que representa para el desarrollo del país el borde costero, se ha impulsado una política nacional de uso del borde costero, a través del Decreto Supremo N° 475 del Ministerio de Defensa Nacional, siendo uno de sus objetivos lograr compatibilizar diversos usos, en las distintas áreas y zonas, promoviendo un desarrollo armónico, integral y equilibrado.

En el contexto de la referida política se creó la Comisión Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral, que a través de las Comisiones Regionales del Borde Costero está impulsando instrumentos de zonificación de las diversas regiones. Hasta la fecha se han aprobado zonificaciones de las regiones IV y XI. En el caso de la V Región, aún no se ha avanzado significativamente en el proceso de zonificación.

En el caso de Valparaíso, también se debe considerar la normativa que regula la actividad portuaria. Al respecto se destaca la Ley 19.542, que moderniza el sector portuario estatal y crea, entre otras, a la Empresa Portuaria de Valparaíso, la cual tiene la administración, explotación y conservación del puerto.

Para un desarrollo armónico de los puertos y sus áreas adyacentes, se ha dictado una normativa que determina la forma en que las empresas portuarias deben elaborar los instrumentos denominados Planes Maestros.³⁹ Estos se componen de una memoria explicativa, normas de usos de áreas y los planos, de manera de clasificar los terrenos portuarios en distintas áreas, las cuales deberán cumplir con los usos para la que están destinadas. Deben ser aprobados por el directorio de la empresa, sin la intervención de ningún otro organismo.

La memoria explicativa contiene la individualización de la empresa portuaria, las características del puerto y su entorno, y los análisis de impacto externo que pudieren provocar. Incluso se deben indicar las modificaciones que se puedan requerir a los Planes Reguladores Comunales o Intercomunales, según sea el caso, respecto al área afectada.

³⁹ Decreto N° 103 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones que reglamenta la elaboración, modificación, presentación y aprobación de los Planes Maestros de las empresas portuarias.

De esta manera, en la ciudad de Valparaíso será importante analizar las relaciones existentes entre la actividad portuaria y los demás usos conferidos al borde costero y la concordancia del Plan Regulador Comunal con el Plan Maestro del puerto de Valparaíso.⁴⁰

3.2.9. Normas de Relevancia Económicas asociadas al Patrimonio Cultural.

Luego del análisis de la normativa urbanística, ambiental y de monumentos nacionales, con sus principales instrumentos, resulta relevante revisar las normas de naturaleza económica o tributaria existentes en nuestro país, asociada a la conservación o gestión del patrimonio cultural.

Sobre este grupo de normas, en primer término es conveniente precisar que los instrumentos que puede utilizar el Estado para compensar a los propietarios por las cargas a que están sometidos dada la condición patrimonial de sus inmuebles, se refieren principalmente a aportes fiscales, ya sea a través de subsidios directos o beneficios tributarios.

El beneficiario de estas medidas es el titular o propietario del bien cultural y se justifican por las cargas a que se encuentra sometido, sirviendo a su vez de incentivo al cumplimiento de deberes. Es decir cumplen un doble rol, por un lado distribuir en forma más equitativa la carga pública de conservación del patrimonio y por otro, incentivar el mantenimiento del bien en buenas condiciones, obtener autorización previa por parte del organismo especializado para cualquier intervención del inmueble, etc.

Asimismo y considerando que este tipo de medidas se justifican como contrapartida a las cargas que son impuestas a los propietarios de bienes culturales, mientras mayores sean las cargas, mayores debieran ser las compensaciones.

Algunas de las medidas de compensación mas usadas en el derecho comparado son las siguientes:

- Subsidios del Estado ya sea en forma directa o a través de concursos.
- Exenciones de impuesto a la renta y de derechos municipales.
- Dación en pago de impuestos.
- Acceso preferente al crédito.
- Derechos de construcción transables.

Adicionalmente, es habitual el establecimiento de incentivos tributarios a terceros, no necesariamente propietarios de los bienes, para que destinen recursos a proyectos de conservación o restauración de bienes de valor cultural.

En el caso de las donaciones, el beneficiario es un tercero, persona natural o jurídica, que puede acceder a exenciones tributarias si destina recursos propios a proyectos vinculados a bienes culturales. Implica un acto de mera liberalidad, por lo que se justifica un tratamiento tributario muy favorable y generalmente se impide o restringe la publicidad.

Es importante tener presente que las donaciones deben diferenciarse del patrocinio, que implica una colaboración interesada que realiza un tercero para, por ejemplo, financiar la restauración de una obra arquitectónica. En este caso, generalmente la contraprestación es la publicidad que recibe el patrocinante.

⁴⁰ La delimitación del recinto portuario en Valparaíso ha sido modificada en varias oportunidades, con el objeto de impulsar un plan de desarrollo y transformación del borde costero. Actualmente, su delimitación ha quedado fijada por el Decreto N° 93 de la Subsecretaría de Transportes, el cual agrega cuatro terrenos al recinto portuario para ser incorporados al proyecto turístico del Muelle Barón.

A continuación se analizan los instrumentos económicos o tributarios orientados a propietarios de bienes patrimoniales o a terceros, que han sido incorporados al ordenamiento jurídico chileno.

3.2.9.1. Subsidio de Rehabilitación Patrimonial.

En el marco de las políticas de subsidios habitacionales que implementa el MINVU, el año 2001 se creó el llamado Subsidio de Rehabilitación Patrimonial.⁴¹

Para acceder a este subsidio es necesario rehabilitar un ICH o un edificio ubicado en una ZCH que estén identificados en el Plan Regulador Comunal, generando dos o más viviendas que no tengan un valor superior a 2.000 UF. El beneficiario del subsidio es el adquirente del bien, el cual recibe 250 UF. Como se puede apreciar, en estricto rigor, este no es un subsidio al propietario sino al futuro propietario.⁴²

Este instrumento sigue las reglas generales aplicables a los subsidios habitacionales, lo que implica que esté sujeto a diversas limitantes. Entre estas cabe destacar que sólo se aplica para adquisición de la primera vivienda económica y una vez otorgado el inmueble queda con prohibición de enajenar por 5 años. A su vez, en principio no es aplicable a proyectos asociados a inmuebles ubicados en ZT, aunque en forma transitoria al menos, si se ha hecho extensivo.⁴³

En Valparaíso se han ejecutado diversos proyectos asociados al subsidio de rehabilitación, no así en Santiago ni en otras ciudades de Chile.

3.2.9.2. Exención de Impuesto Territorial a Monumentos Históricos⁴⁴.

A partir de enero de 2006 se contempla la exención del 100% del impuesto territorial a aquellos inmuebles declarados monumentos históricos conforme a la Ley 17.288, que no se destinen a fines comerciales. Es decir sólo es aplicable a monumentos cuyo uso sea residencial o se destinen a algún objeto sin fines de lucro, lo que limita los alcances de la medida ya que la mayoría de los bienes que ostentan esta categoría son de propiedad pública o se destinan a fines comerciales por sus propietarios.

3.2.9.3. Reducción de Permisos de Construcción.

La Ley de Rentas Municipales⁴⁵ le otorga a las municipalidades la facultad de cobrar derechos relativos a obras municipales, cuyos montos se encuentran definidos en la LGUC, la OGUC o bien en las ordenanzas municipales. De acuerdo a la misma Ley de Rentas se entrega la posibilidad a las municipalidades de rebajar estos cobros.

En el caso de Valparaíso, la Municipalidad no sólo rebaja los montos de los permisos, sino que les aplica una exención de pago a todos aquellos inmuebles ubicados dentro del área UNESCO y de los Monumentos Nacionales o a aquellos inmuebles ubicados dentro de las ZCH.⁴⁶

⁴¹ D.S. 40/04 del Minvu, Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional.

⁴² El D.S. 40 establece que para que sea aplicable este subsidio es necesario que dichos inmuebles cumplan con ciertos requisitos:

- Que el inmueble objeto de la rehabilitación corresponda a una construcción anterior al 31 de Julio de 1959, fecha de la publicación en el Diario Oficial del D.F.L. 2, de 1959.

- Que de la rehabilitación se generen dos o más viviendas económicas, la que deberá contar con autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo al inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁴³ El artículo 2 transitorio del D.S. 40 establece que para los llamados a postular para los años 2004, 2005 y 2006 se hacía extensivo a inmuebles ubicados en ZT.

⁴⁴ Ley 20.033 relativa a la exención del Impuesto Territorial para Monumentos Históricos.

⁴⁵ D. 2385/96, Ministerio del Interior que fija el texto refundido y sistematizado del D.L. 3.063/79, sobre Rentas Municipales.

⁴⁶ Artículos 2.22 y 2.23 de Ordenanza de Municipalidad de Valparaíso sobre Derechos Municipales por concesiones, permisos y servicios de 2007.

3.2.9.4. Exención de Patente a Organizaciones Culturales.

La Ley de Rentas Municipales permite, a través de su artículo 27, que entidades sin fines de lucro que realicen actividades culturales o de promoción de intereses comunitarios estén exentas del pago de patente municipal.

De acuerdo a la norma anterior, cualquier organización sin fines de lucro cuyos fines estén orientados a la promoción, protección o conservación del patrimonio cultural podría acceder a este beneficio.

3.2.9.5. Fondo del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes.

Una de las líneas de acción del Fondo Nacional de Desarrollo Cultural y las Artes es precisamente el financiamiento de proyectos de conservación y difusión del patrimonio cultural.

Este fondo es regulado por la Ley 19.891/03 del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes y se aplica exclusivamente a proyectos asociados a Monumentos Nacionales. Ha tenido escasa incidencia desde su creación ya que los montos asignados son muy limitados.⁴⁷

Ciertamente el incremento de este fondo sería una vía eficiente para traspasar recursos desde el sector público al privado con el fin de financiar proyectos de restauración de inmuebles patrimoniales.

3.2.9.6. Donaciones con Fines Culturales.

La Ley de Donaciones con Fines Culturales⁴⁸, establece que el CMN puede recibir donaciones para ejecutar proyectos de conservación, restauración o reparación de monumentos históricos, monumentos públicos, monumentos arqueológicos y zonas típicas, que sean de propiedad fiscal o pública, o bienes nacionales de uso público.

Los donantes pueden ser contribuyentes del impuesto a la renta de primera categoría (personas jurídicas) o del impuesto global complementario (personas naturales) y el beneficio consiste en un crédito del 50% de la donación, imputable al impuesto de primera categoría o global complementario, según corresponda. En el caso de las empresas, lo que no pueda deducirse como crédito se considera un gasto necesario para el cálculo del impuesto.

Luego de 5 años de utilización de la Ley de Donaciones para proyectos de restauración de monumentos nacionales, salvo algunas excepciones, sus resultados no han sido todo lo favorables que se esperaba.⁴⁹ Creemos que ello se debe, en parte, a que su operación es compleja, pues requiere de conocimientos especializados tanto del donante como del donatario y, asimismo, porque sólo permite realizar donaciones para reparar o restaurar monumentos de propiedad pública. Esta restricción no impide que se puedan financiar proyectos de restauración de inmuebles que no obstante ser de propiedad privada cumplan funciones públicas, tales como iglesias. En este mismo sentido, se podría explorar la posibilidad de financiar proyectos de rehabilitación de fachadas en ZT acogiéndose a los beneficios tributarios de la Ley de Donaciones, toda vez que su conservación genera evidentes beneficios públicos.⁵⁰

⁴⁷ Durante el año 2007 se asignaron \$208.870.667 a un total de 38 proyectos.

⁴⁸ Artículo 1° de la Ley 19.721/01 que modifica el artículo 8° de la Ley 18.985/90.

⁴⁹ Una excepción la constituye la restauración de diversas iglesias en el Norte de Chile.

⁵⁰ Otro factor que ha perjudicado este tipo de donaciones y también las de naturaleza educacional, beneficencia, deportivas, etc., fue la dictación de la Ley 19.885 que impuso un tope anual global del 4.5% de los ingresos netos del donante, considerando cualquier tipo de donaciones.

3.3. Conclusiones Marco Jurídico General.

3.3.1. Normas Urbanísticas.

- Como se ha podido apreciar en este informe, en nuestro país existen mecanismos para identificar y proteger el patrimonio cultural urbano. En primer término, a través de las categorías de MH y ZT, contempladas en la Ley 17.288, que corresponde a una ley especial sobre la materia. En segundo lugar, a través de la identificación de ZCH e ICH en los planes reguladores comunales, conforme a la LGUC y OGUC.
- Históricamente ha existido escasa vinculación entre estas dos categorías de protección del patrimonio cultural, lo que ha generado superposiciones y problemas de gestión en algunas zonas de interés patrimonial. El caso de Valparaíso es ilustrativo en este sentido ya que la totalidad de la ZT Área Histórica de Valparaíso, que corresponde al Sitio declarado Patrimonio de la Humanidad, es además ZCH. Desde la perspectiva de la planificación urbana, la superposición puede generar normas contradictorias en una misma zona, conflictos de competencias entre diversos organismos, dificultad en el diseño de las políticas públicas y ciertamente, confusión para los ciudadanos.
- Sin perjuicio de lo anterior, a partir del 2002 se ha avanzado sustancialmente en la OGUC para compatibilizar y hacer operativos los diversos instrumentos de protección contemplados en la Ley 17.288 y en la LGUC. Los aspectos esenciales que dan cuenta de estas modificaciones en la OGUC son los siguientes:
 - El Plan Regulador Comunal no sólo debe identificar las ZCH y los ICH sino que también los MH y ZT con sus reglas urbanísticas especiales. Esta última disposición nos parece de gran relevancia ya que implica que los Planes Reguladores Comunales no sólo deben limitarse a identificar gráficamente los MH y ZT como ha sido práctica común hasta la fecha, sino que también deben definir normas urbanísticas que permitan proteger y conservar los referidos bienes o sectores.
 - Un aspecto relevante a definir en caso de seguirse esta aproximación, es determinar el rol que tendrá el CMN en la generación de la normativa, ya que de acuerdo al procedimiento vigente de aprobación del Plan Regulador Comunal, sólo le cabe participar durante el proceso de evaluación de impacto ambiental del instrumento. Esto implica que sus propuestas u observaciones no serán vinculantes para la Municipalidad, quien podría no acogerlas o hacerlo sólo parcialmente. Siempre, en todo caso, y conforme a sus competencias legales, se requerirá la aprobación previa del CMN de los proyectos de intervención que quieran ejecutarse.
 - Enseguida, otro aspecto a destacar lo constituye la utilización de Planos Seccionales para establecer la normativa aplicable en las zonas patrimoniales. Al respecto, se establece que en caso que la aplicación del Plan Regulador Comunal requiera estudios más detallados puede elaborarse un Plano Seccional a través del cual se pueden definir con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, conjuntos armónicos, etc. La OGUC señala expresamente que por esta vía se pueden establecer características arquitectónicas determinadas para proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o cuando se trate de ZCH e ICH y, establecer como obligatorio en una zona la adopción de una morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas. En atención a las disposiciones anteriores, resultaría factible elaborar un Plano Seccional ya sea para regular una ZT o una ZCH e ICH, definidas al interior del Plan Regulador Comunal. Revisados los instrumentos de planificación territorial vigentes en nuestro país, no se han identificado planos

seccionales orientados a normar los aspectos arquitectónicos o morfológicos señalados en los artículos 2.7.8 y 2.7.9 de la OGUC.

- En tercer término dan cuenta de la vinculación existente entre las categorías de la Ley 17.288 y de la LGUC la aplicación indistinta de todas las excepciones a las reglas generales sobre edificación continua, estacionamientos, seguridad en los edificios y conjuntos armónicos que establece la OGUC.
- En caso de confirmarse la factibilidad y conveniencia de elaborar un Plano Seccional para la ZT, debe analizarse el rol que le cabría al Instructivo de Intervención elaborado por el CMN. A nuestro juicio y considerando la actual normativa que regula a esta institución, el Instructivo debiera elaborarse y entenderse como un documento que entrega criterios de intervención en las ZT, pero no como un documento normativo, por ejemplo, similar o paralelo a un instrumento de planificación territorial. En este sentido y si el Plan Regulador Comunal establece las reglas básicas de intervención en la ZT, creemos que el Instructivo debiera centrarse en la arquitectura o morfología de detalle de los inmuebles o zonas.

3.3.2. Institucionalidad.

- Desde la perspectiva municipal, las principales funciones vinculadas al patrimonio cultural están asociadas a la identificación y protección de ICH y ZCH a través del plan regulador comunal y, a la aprobación de proyectos de intervención en los mismos bienes, lo que se realiza luego de la aprobación que le corresponde a la Seremi de Vivienda y Urbanismo correspondiente.
- Adicionalmente, el Municipio tiene un rol relevante en la definición de las políticas y planes de acción orientados al progreso económico, social y cultural de las respectivas comunas, lo que debe plasmarse en el Plan Comunal de Desarrollo. Entre las políticas y acciones señaladas, se comprenden aquellas orientadas a la protección y recuperación del patrimonio cultural por lo que debiera estudiarse la vinculación entre el Plan Director de Gestión Patrimonial de Valparaíso y el Plan Comunal de Desarrollo.
- De la revisión de las competencias otorgadas al CMN a través de la Ley 17.288, específicamente en lo que se refiere a la declaración y autorizaciones en ZT, se concluye que se trata de un instrumento flexible que ha permitido la protección de diversas zonas de interés cultural y natural en el país. Sin embargo, se aprecian deficiencias principalmente en relación a la ausencia de una normativa de carácter reglamentario, que, por un lado, precise los alcances de esta categoría de protección y las normas de intervención a que están sujetas y, por otro, defina reglas de procedimiento para las autorizaciones que debe dar el CMN.
- Otro aspecto dice relación con avanzar en la descentralización del CMN, de manera que las autorizaciones de intervención en monumentos nacionales sean tomadas a nivel regional o local. Lo anterior, implica una transformación importante de la Ley 17.288, ya que requería crear los órganos regionales, definir sus funciones y presupuesto. Además en forma paralela, se cree necesario dotar de personal de planta a la Secretaría del CMN.
- Por último, respecto de las competencias del CMN, debiera estudiarse la posibilidad de que esté facultado para delegar sus funciones en otros órganos de la administración del Estado, tales como las Municipalidades. Esta facultad permitiría, por ejemplo, que en aquellas ZT que cuentan con un Plano Seccional, el CMN delegue la función de autorizar cierto tipo de proyectos a la misma Municipalidad.
- En relación a las intervenciones que se realicen en ICH o ZCH creemos relevante analizar la modificación que plantea el Proyecto de Ley de Planificación Urbana enviado por el Ejecutivo

en Diciembre del 2007 al Congreso, que elimina la autorización del Seremi MINVU conforme al artículo 60 de la LGUC. Esta propuesta implica disminuir sustancialmente las competencias del Seremi MINVU en materia de patrimonio cultural, quedando supeditada al rol que le cabe en la elaboración e interpretación de los instrumentos de planificación territorial respectivos.

3.3.3. Instrumentos Económicos.

- La revisión de los instrumentos económicos existentes en nuestro país, asociados a la conservación o restauración de bienes patrimoniales, permite afirmar que éstos han sido insuficientes o que todavía no han generado los resultados que se esperaban.
- Al respecto, la Ley de Donaciones con Fines Culturales no permite destinar donaciones a proyectos de conservación o restauración de MH o ZT de propiedad privada y en el caso de la exención del impuesto territorial aplicable a monumentos históricos no destinados a fines comerciales, el alcance de la medida, por las restricciones impuestas, es muy limitado.
- Por su parte, el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial es un instrumento positivo que ha demostrado aplicación en Valparaíso pero que tiene una utilización limitada, ya que sólo es aplicable en inmuebles de ciertas dimensiones y que presentan distribución espacial favorable. Además está sujeto a las limitantes propias de los subsidios habitacionales, especialmente aquellas que impide generar viviendas superiores a 2000 UF, lo que restringe las potenciales inversiones y fomenta la densidad.
- Tal vez la evidencia mas patente de la escasa prioridad que históricamente se le ha otorgado al patrimonio cultural en materia de aportes estatales, está dada por los montos asignados al Fondo del Consejo Nacional de la Cultura y las Artes, en su línea de Conservación y Difusión del Patrimonio Cultural. De acuerdo a la información obtenida, la intención del Ejecutivo sería reemplazar este fondo por uno nuevo, a ser creado con el Proyecto de Ley que creará el Instituto del Patrimonio, próximo a ser enviado al Congreso.
- Por otro lado, resultan de gran interés los instrumentos propuestos en el Proyecto de Ley de Planificación Territorial que incorporan en nuestro ordenamiento jurídico los derechos de construcción transables y los contratos de asociación. Sin duda se trata de iniciativas que podrían entregar dinamismo al mercado inmobiliario asociado al patrimonio cultural, aunque requerirán de una normativa urbanística muy desarrollada. Creemos que próximamente debieran estudiarse las potencialidades de la ciudad de Valparaíso para utilizar instrumentos como los descritos.
- En síntesis, podemos afirmar que todos los instrumentos económicos vigentes en nuestro país, dan cuenta de una mirada sectorial, parcelada, que sólo beneficia a algunas categorías de bienes culturales y, lo que es más gravitante, siguen la tendencia de excluir de los beneficios a los bienes de propiedad privada o aquellos que son utilizados con fines comerciales, lo que se aleja de la tendencia internacional en esta materia. Es preciso tener en cuenta que ninguno de los instrumentos económicos o tributarios que se implementen funcionan por si solos, sino que deben aplicarse en forma conjunta, de manera de establecer las condiciones jurídicas, sociales y económicas necesarias para generar un cambio en la valorización de los bienes culturales y despertar el interés privado en su conservación.

3.3.4. Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

- En relación a los proyectos o actividades que se ejecuten en áreas protegidas de interés cultural, tales como las ZCH o las ZT y, considerando que ya ingresan al sistema de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planificación territorial, parece razonable que sólo se

evalúen ambientalmente aquellos proyectos que produzcan impactos de gran relevancia, tales como grandes construcciones y demoliciones o reconstrucciones significativas. Dependiendo de la magnitud de los impactos deberá presentarse un Estudio o una Declaración de Impacto Ambiental.

- Se debe considerar que la aplicación del SEIA respecto de este tipo de proyectos presenta el beneficio de que no sólo deberá considerarse la opinión especializada de los organismos competentes, sino también, la de otras instituciones que puedan estar vinculadas indirectamente y, asimismo, de la población afectada, a través de los mecanismos de participación ciudadana que contempla la Ley 19.300.

3.4. Marco Jurídico Especial.

3.4.1 Plan Regulador Comunal (PRC).

El PRC fue promulgado en el año 1984 y desde entonces ha tenido 21 modificaciones aprobadas y una en tramitación correspondiente a la modificación al Plan Regulador Urbano Comunal de Valparaíso Playa Ancha Etapa 2 aprobada por D.A N° 1412 del 6 de noviembre de 2006. Algunas de ellas han tenido como objetivo ajustar sus disposiciones a las modificaciones de normas superiores como la OGUC, otras derogar disposiciones obsoletas y otras incorporar nuevas zonas o disposiciones necesarias por el desarrollo y crecimiento de la ciudad. Este instrumento de planificación territorial esta conformado por diversos Planos, Memoria y Ordenanza.

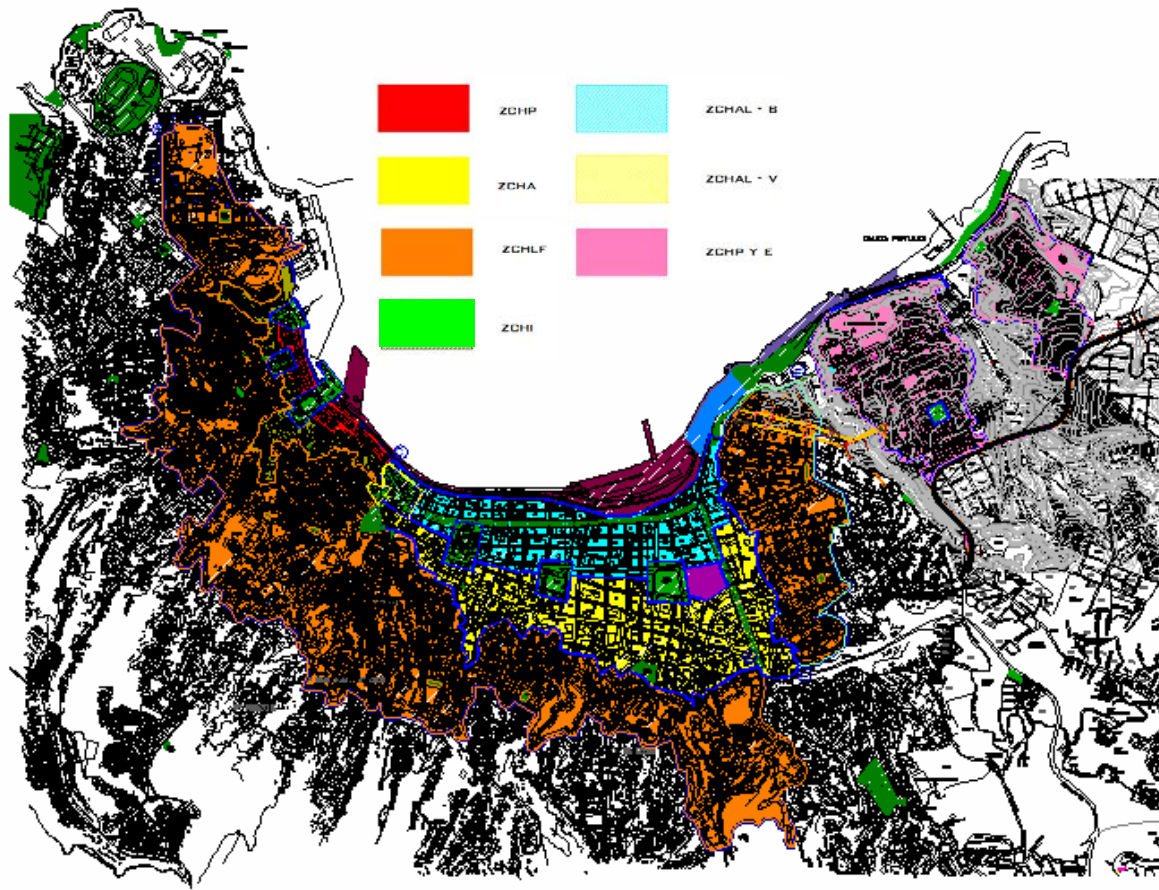
La zonificación en la ciudad de Valparaíso se puede dividir en 3 grandes categorías: las zonas que norman los espacios asociados al uso portuario (A-A1); las Zonas de Conservación Histórica (ZCH) y las zonas de uso mixto con preferencia de equipamiento y/o vivienda. Además, la zonificación vigente tiene dos normas que deben sobreponerse para su aplicación. Por una parte, existen las zonas generales que afectan el área urbana con las normas de uso y edificación.

También, se han definido áreas que restringen las alturas máximas de los volúmenes posibles de construir, denominadas áreas "V", las que se encuentran distribuidas por manzanas de acuerdo al entorno que rigen. Estas áreas tienen el objetivo de proteger la morfología urbana de las ZCH, paseos y miradores, para no distorsionar la imagen urbana existente ni obstruir las vistas hacia la ciudad y el mar.

Las ZCH existentes dentro del área de estudio alcanzan una superficie total de más de 600 hectáreas. Estas son las siguientes:

- Zona ZCHI: plazas ubicadas dentro de la Zona de Conservación Histórica del Plan de la Ciudad.
- Zona ZCHP: Plan de la ciudad sector Puerto entre Plaza Aduana y calle Melgarejo.
- Zona ZCHA: Del Acantilado o cordón vial de pie de cerro enfrentando Av. Varas, Carampangue, Bustamante, Serrano, Tomás Ramos, Prat, Esmeralda hasta límite con Plaza Aníbal Pinto.
- Zona ZCHLF o Loteos fundacionales: Zonas consolidadas como barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro.
- Zona ZCH Almendral - Victoria (ZCHAL-V): Zonas consolidadas como barrios residenciales entre 1730 y 1890, en el Plan de la ciudad.
- Zona ZCH Almendral - Brasil (ZCHAL-B): Zonas consolidadas de usos mixtos, a partir de 1890 hasta 1930.
- ZCHP y E Zona de Conservación Histórica Placeres y Esperanza: Zonas consolidadas como barrios residenciales con posterioridad a 1906.

Figura 3.1 Zonas de Conservación Histórica en área de estudio.



Fuente: Plano PRV-01 Modificado 2005

3.4.1.1 Normas de uso del suelo, subdivisión y edificación en las ZCH del área de estudio.

Usos del suelo

Las Zonas de Conservación Histórica ubicadas en el plan de la ciudad (ZCHAL-B, ZCHAL-V, ZCHI, ZCHP) presentan similitudes en la composición de usos del suelo permitidos y prohibidos, así como su expresión en el espacio público.

En cuanto a los usos permitidos destaca un mix complementario al uso de la vivienda o que no le generan molestia, por ejemplo el uso industrial se permite en tamaños y actividades inofensivas, procurando mantener un frente dinámico hacia el espacio público, con usos comerciales. Esto se complementa con la regulación de los espacios para estacionamientos, los cuales no constituirán fachadas de manzana, sino el uso al que sirven, por ejemplo de vivienda o servicios.

Así mismo, se restringen los accesos desde calles principales (ZCHAL-B y ZCHAL-V) y entornos de plazas (ZCHI) a dichos estacionamientos, a fin de no entorpecer el tráfico de la ciudad y la imagen urbana; esto con la excepción de accesos únicos posibles por estas vías principales, que consideran autorizaciones especiales, previa evaluación de impacto. En relación a dicho espacio público no se

contempla dar cabida a actividades estacionales como el comercio, servicios y ferias libres, lo que podría incidir en el diseño futuro de dichos espacios.

La ZCHI, define especificidades en torno a espacio públicos de interés en el área de estudio, potenciando el equipamiento de significancia para la ciudad en torno a dichos espacios, consolidándolos como centros de servicios y simbólicos. En dicha zona y en la ZCHP se relega la vivienda, permitiéndola sólo desde el segundo piso, procurando frentes continuos de actividad en primer piso.

Las Zonas de Conservación Histórica ubicados en los cerros (ZCHA, ZCHLF, ZCHP y E) presentan similitudes, tales como permitir el uso residencial junto a equipamiento complementario o inofensivo en escalas diferenciadas según zona. Adicionalmente, en la definición de los espacios públicos reconoce una tipología denominada paseos miradores, los que son privilegiados con rasantes favorables para mantener la condición de anfiteatro, así como posibilitar nuevas iniciativas de este tipo.

En cuanto a las áreas verdes se consideran también los taludes y quebradas propias de la condición de cerro, con el fin de mantener las calidades naturales y ambientales de la zona, restringiendo su uso para otras actividades que revistan riesgos por las condiciones geográficas.

En las zonas ZCHA y ZCHLF, la escala del equipamiento está definida por la jerarquía de la vialidad que enfrenta. Además en la ZCHLF se define una zona especial en torno a la calle Ecuador, donde se permiten usos molestos para la vivienda como centros nocturnos.

La ZCHA define restricción para el uso de vivienda en primer piso en el entorno de calles principales, propendiendo a consolidar frentes dinámicos de fachadas, conformando una unidad con las condiciones establecidas para la ZCHP y ZCHI.

La ZCHLF no permite la localización de grandes superficies comerciales para no alterar la configuración predial de las manzanas, manteniendo el grano en la escala actual, y preservando la diversidad de alturas edificatorias producto de la pendiente, componente de la imagen de ciudad. Además prohíbe los centros nocturnos a favor del uso residencial.

La ZCHP y E, destaca por su tendencia a la preservación de las características actuales, permitiendo y manteniendo los usos actuales y sus escalas, ello incide en la actividad turística, permitiendo solo hospedaje de escala menor.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

Como se puede apreciar en la Tabla a continuación, las superficies prediales más grandes se destinan a las Zonas de Conservación Histórica que se localizan en el plan del área de estudio, las cuales tienen una ocupación del suelo del 100%. Esto demuestra que se busca consolidar grandes densidades de usos considerando los patrones de asentamientos característicos de cada sector en busca de la unidad formal y funcional existentes.

Si bien la ZCHP y E tiene la superficie predial mínima establecida en 500 m², su ocupación es la más limitada de todas las ZCH (40%), buscando conservar los valores tipológicos, morfológicos y naturales existentes.

Tabla 3.1 Normas aplicables a Zonas de Conservación Histórica del área de estudio según PRC

ZONA	ZCHAL-B	ZCHAL-V	ZCHI	ZCHP	ZCHA	ZCHLF	ZCHP y E
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	480 M2 FRENTE MÍNIMO DE 15M	350 M2 FRENTE MÍNIMO DE 12 M	480 M2 FRENTE MÍNIMO DE 15 M	500 M2	300M2	250M2	500M2
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO	100%	100%	100%	100%	100%	70%	40% SE DEBERÁ MANTENER EN LOS FONDOS DE SITIO EL CONCEPTO DE PATIO VERDE, EL QUE NO PODRÁ SER INFERIOR AL 60 % DEL TERRENO
							PARA SUBSIDIO DE REHABILITACIÓN PATRIMONIAL (EDIF. EXISTENTES, CON PERMISO, CON MISMO DESTINO Y OCUPACIÓN DEL 60%) HASTA PROMULGACIÓN DE NORMA, SE EXIMEN SI TIENEN DENSIDAD: 350 HAB/HA. Y MENOS DE 20 UNIDADES DE VIVIENDA DFL2

SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	CONTINUA Y CONTINUA RETRANQUEADA, Y AISLADA SOBRE LA CONTINUIDAD	CONTINUA Y CONTINUA RETRANQUEADA, NO SE PERMITE AISLADA SOBRE LA CONTINUIDAD	CONTINUA, Y AISLADA O CONTINUA RETRANQUEADA SOBRE LA CONTINUIDAD	CONTINUA Y CONTINUA RETRANQUEADA	CONTINUA Y CONTINUA RETRANQUEADA	CONTINUO O AISLADO, SEGÚN PREDOMINANCIA EN MANZANA	A NIVEL DE SUELO, CONTINUO EN LA LÍNEA OFICIAL, PUDIENDO RETRAERSE DE ELLA HASTA 2 METROS SIN QUE ESTO SIGNIFIQUE ANTEJARDÍN (A EXCEPCIÓN DE SU PREDOMINANCIA)
				SOBRE LA CONTINUIDAD SE PERMITE CONTINUA REATRANQUEADA EN UN MÍN. DE 2 MTS. A PARTIR DEL PLANO DE FACHADA.	SE ACEPTAN PERMEABILIDADES O ATRAVIESOS PARA HABILITAR PASAJES DE CARÁCTER PÚBLICO	CON PRESENCIA DE ICH, GENERAR NUEVA FACHADA CON DISTANCIAMIENTO SEGÚN OGUC	AISLADO O CONTINUO RETRANQUEADO A PARTIR DE LA ALTURA REAL DE LA CONTINUIDAD ELEGIDA.
					SOBRE LA CONTINUIDAD SE PERMITE CONTINUA REATRANQUEADA EN UN MÍN. DE 2 MTS. A PARTIR DEL PLANO DE FACHADA.	CON PREDOMINANCIA DE ICH EN LA MANZANA, LA OBRA NUEVA DEBE ASIMILARSE A LA TIPOLOGÍA DE ÉSTOS.	MANSARDA EN ÁNGULO MÁXIMO DE 60° SIN DISTANCIAMIENTOS DE LOS DESLINDES. EN EL SEGUNDO NIVEL, CONTINUIDAD HASTA EL 50% DEL DESLINDE PREDIAL, RESPETANDO OCUPACIÓN PRIMER NIVEL PERMITIDA.
ALTURAS	RESTRICCIÓN POR AREAS V	RESTRICCIÓN POR AREAS V	11,9 MIN O ARTÍCULO 16 PRC Y EN CONTINUIDAD DETERMINADA POR LA RASANTE TRAZADA DESDE EL EJE CENTRAL DE LA PLAZA.	ARTÍCULO 16 PRC	ARTÍCULO 16 PRC	ALTURA MÁXIMA NO PODRÁ SUPERAR EN MÁS DE UN PISO LA EDIFICACIÓN CON PERMISO MUNICIPAL EXISTENTE EN EL PREDIO	PARA LA CONTINUIDAD: 6 METROS

			EN ENTORNO DE PLAZA RESTRICCIÓN POR AREAS V	SOBRE CONTINUIDAD SE PERMITE EDIFICACIÓN CONTINUA RETRANQUEADA CON LA ALTURA MÁXIMA INDICADA POR AREAS V	SOBRE CONTINUIDAD SE PERMITE EDIFICACIÓN CONTINUA RETRANQUEADA CON LA ALTURA MÁXIMA INDICADA POR AREAS V	EN ERIZOS NO SE PODRÁ SOBREPASAR LA ALTURA MÁXIMA EXISTENTE EN LA MANZANA, CON UN MÁXIMO DE 4 PISOS.	PARA EL TOTAL DE LA EDIFICACIÓN: 12 METROS.
DISTANCIAMIENTOS	RESTRICCIÓN POR AREAS V	RESTRICCIÓN POR AREAS V	EDIFICACIÓN AISLADA DEBERÁ RETIRARSE 6 M. DE TODOS LOS DESLINDES.	NO DEFINIDO	NO DEFINIDO	PATRON DE ASENTAMIENTO SEGÚN ARTÍCULO 16 PRC	CONTINUIDAD RETRANQUEADA: EN EL PRIMER NIVEL SERÁ DE 3 M., RESPECTO A LA LÍNEA OFICIAL DE CALLE.
						PARA OBRAS NUEVAS O AMPLIACIONES EN TERRENOS COLINDANTES A ICH, LOS DISTANCIAMIENTOS RESPECTO A ÉSTE, DEBERÁN REPETIRSE EN EL SENTIDO OPUESTO PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN.	EN EL SEGUNDO NIVEL SERÁ DE 3 M., RESPECTO AL PRIMERO.
							AISLADA SOBRE CONTINUIDAD: DE 3M., RESPECTO A TODOS LOS DESLINDES.

Fuente: Plan Regulador Comunal de Valparaíso

Para la definición de las alturas descritas para estas zonas se ha tenido en cuenta como principal parámetro la preservación de las vistas desde y hacia el mar y los cerros, buscando proteger la configuración espacial urbana y arquitectónica emplazada especialmente en los cerros del anfiteatro y Placeres y Esperanza, los cuales le otorgan valores ambientales y paisajísticos de gran calidad a la ciudad.

Específicamente en los Cerros Placeres y Esperanza se limita la construcción en altura a 12 metros complementándolo con una densidad máxima posible de 350 habitantes / hectárea, lo que dificulta la construcción de edificios en altura. Si bien es posible encontrar edificios de gran altura en esta zona, éstos fueron construidos anteriormente a la declaratoria, cuando aún no existían las limitaciones de altura y densidad. Esta misma densidad de 350 habitantes/hectárea es compatible con viviendas unifamiliares aisladas, lo que se traduce en que aunque se pueda levantar un inmueble hasta 5 pisos, se superaría la densidad establecida, construyendo posiblemente una altura menor (2 o 3 pisos). De igual forma, el no permitir el cambio de los usos existentes, así como sus escalas, asegura la preservación de los valores urbanos y arquitectónicos presentes.

Para la zona del anfiteatro (ZCHLF) la situación es similar, ya que la disposición que restringe la altura máxima a 4 pisos no afecta radicalmente el paisaje urbano y se logra armonizar las nuevas edificaciones con las alturas predominantes, preservando así las vistas hacia el plan y el mar y desde estos hacia los cerros.

Sin embargo, el permitirle a los inmuebles existentes no superar en más de un piso la edificación con permiso municipal en el predio, por más restricciones adicionales que le otorga la “copropiedad del ojo” y el Artículo 32 del PRC, puede resultar peligroso para la protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales de la zona, ya que se pudieron detectar varios casos en los Cerros Alegre y Concepción que demuestran intervenciones poco o nada rigurosas y que desvirtúan el orden tipológico de las edificaciones.

Figura 3.2 Intervenciones realizadas en ICH localizados en los Cerros Alegre y Concepción.



Fuente: Equipo SEREX

Esta norma basada en parte para la mejora de la habitabilidad de los recintos interiores y la posibilidad de modificar o agregar vanos en fachadas (Artículo 32 PRC), sin una definición de criterios de preservación estrictamente rigurosos y restrictivos, está ocasionando graves daños al patrimonio inmueble de dicha zona.

Todos los inmuebles presentados en la Figura 4.2 se encuentran declarados Inmuebles de Conservación Histórica, lo que demuestra que no obstante su valor patrimonial y protección, pueden ser afectados tipológicamente, llegando a perder incluso todas sus características arquitectónicas y órdenes formales de fachada y techumbre que los llevaron a ser considerados como inmuebles a ser conservados para la ciudad. Estas intervenciones se podrían incrementar en los Inmuebles de Conservación Histórica que dentro de su ficha de valoración no contemplan la quinta fachada o techumbre como un valor a proteger.

Como un mecanismo complementario a las limitantes dadas por altura en las ZCH por el PRC, se estableció en 1997 el seccional de "Preservación de vistas desde Paseos Miradores". Éste se encuentra descrito en el Artículo 18 de la actual Ordenanza y dispone nuevas condicionantes en altura para resguardar las vistas desde dichos miradores, definiendo "Áreas V" que establecen rasantes de 20° medidos hacia abajo desde un plano horizontal paralelo a 100 m del trazado a nivel del borde del paseo. Como gran aporte a esta protección, se considera a los ascensores funiculares como miradores en movimiento, aplicando igualmente una rasante de 20° del inciso 1° a nivel de la Estación superior y rasantes de 45° hacia los costados de éste.

Normas aplicables a Inmuebles de Conservación Histórica.

En los artículos 30, 31 y 32 del PRC se describen las intervenciones permitidas para todos los ICH declarados en la ciudad. Éstas son:

- Los permisos para demoliciones y refacciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, deberán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, V Región. Requerirán asimismo de la presentación complementaria de un informe técnico, ejecutado por profesional competente, que acredite y fundamente dicha demolición o intervención.
- Cuando proceda autorizar la demolición parcial o total, el propietario del inmueble declarado de Conservación Histórica, deberá entregar los antecedentes testimoniales gráficos del edificio, tales como levantamiento planimétrico de la construcción existente, fotografías generales o de detalle, que permitan mantener un registro gráfico de sus intervenciones.
- En el caso de ejecución de obras de mantención y reparación definidas en los artículos 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales en conformidad al artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será requisito dar aviso previo a la Dirección de Obras Municipales presentando minuta explicativa sobre el tipo de obra, y fotografías del inmueble ilustrando los elementos o espacios objeto de reparación o mantención, a fin de permitir el monitoreo o seguimiento de intervención.
- En los Inmuebles de Conservación Histórica señalados en el plano PRV-02 modificado sólo se permitirán, aquellos tipos de intervenciones que no constituyan alteración de las características arquitectónicas, históricas y de valor cultural que lo hicieron elegible como tal. Los atributos formales se describen en las Fichas de Valoración de cada uno, que forman parte integrante de este Instrumento de Planificación y que se incluirán en el Certificado de las Condiciones Previas según lo dispuesto en el Art. 1.4.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Para los Inmuebles de Conservación Histórica, los Conjuntos Urbanos Patrimoniales y para los Entornos de monumentos, regirán como única norma la de su patrón de asentamiento, las que se describen en las Fichas de Valoración de Inmuebles de Conservación Histórica correspondiente a la memoria Explicativa y sus Grados de Protección. Respecto de esta disposición, se debe comentar que crea nuevas categorías de protección, adicionales a los ICH y ZCH, como son los Conjuntos Urbanos Patrimoniales y los Entornos de Monumentos. Al respecto la Circular DDU 186 establece expresamente que los PRC deben abstenerse de incorporar categorías de protección adicionales, lo que entendemos tiene por objeto uniformar las herramientas de protección patrimonial utilizadas a nivel nacional.

- Por otro lado se establece que la única norma que regirá las intervenciones sobre inmuebles protegidos será el “patrón de asentamiento”, que deberá estar descrito en las respectivas fichas de valoración, que acompañan al bien desde su declaración. Un artículo transitorio del PRC establece que el patrón de asentamiento comenzará a aplicarse una vez que se elaboren los planos seccionales correspondientes.

- Respecto de los niveles de protección asociados a intervenciones en los inmuebles el PRC establece las siguientes:

Grado 1 de protección: es el máximo grado de protección aplicable. La intervención en el ICH se remitirá a su conservación o a su recuperación para un cambio de uso, que no altere las características morfológicas del inmueble y, en especial, no afecte elementos significativos identificados como tales en el punto 8.8 (en los cerros Placeres y Esperanza 5), de la respectiva ficha.

Grado 2 de protección: implica una protección de lo esencial del valor patrimonial del ICH. Se podrán realizar intervenciones en él que modifiquen aspectos parciales de sus características morfológicas, asegurándose la conservación de los valores y atributos patrimoniales identificados en la respectiva Ficha, en particular su valor arquitectónico, punto 4.2.

Grado 3 de protección: el ICH podrá ser intervenido con mayor amplitud a través de modificaciones, ampliaciones y/o demoliciones parciales, siempre que tales cambios no alteren negativamente los valores y atributos patrimoniales identificados en la Ficha, en particular el valor urbanístico indicado en el punto 4.1 de ella, lo que servirá de orientación al diseño de tales intervenciones.

- En caso de autorizarse una demolición en un inmueble de Conservación Histórica, se permitirá en su reemplazo, construir un volumen no mayor al original y asociado a la respectiva Ficha.

- Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido por el Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, toda intervención en los Inmuebles de Conservación Histórica, requerirá adjuntar en su expediente de permiso, la presentación de una Memoria de Intervención que fundamente técnicamente las obras proyectadas.

- Se deberá mostrar con la Memoria de Intervención que las intervenciones permitidas a continuación constituyen obras que no atentan contra la autenticidad del bien reconocidas en las fichas de valoración, ni alteran el volumen del inmueble existente o generan efectos de reducción de vistas y asoleamiento para vecinos y espacios públicos colindantes.

- Se permitirá modificar o agregar vanos en fachadas y techumbres en función de mejorar la habitabilidad de los recintos interiores o mejorar las vistas e iluminación del espacio interior.

- Obras de reparaciones estructurales, consolidación y mejoras sanitarias.

- Se permitirá habilitar terrazas en las techumbres mediante la colocación de barandas y plataformas necesarias a ese fin, siempre que no se trate de la intervención de un inmueble que tiene entre sus valores arquitectónicos destacados, y registrados en las fichas de valoración correspondiente, la quinta fachada o techumbre.

- Se permitirá el cierre de patios interiores, como asimismo, adiciones volumétricas a patios interiores o posteriores, siempre que no sean visibles o den a fachadas principales, y cumpliendo con el porcentaje de ocupación máxima de suelo permitido para la zona.

- Se permitirán sustracciones de elementos, materiales o volúmenes de fachadas y techumbres siempre que no se atente contra la autenticidad del bien descrita en la ficha de valoración.

- Tratándose de edificaciones con coronamiento superior no se permitirán sustracciones de sus elementos constitutivos, como tampoco materiales o volúmenes de la techumbre que alteren su

característica de Inmueble de Conservación Histórica cuyo elemento de valor arquitectónico destacado, constituya la calidad del coronamiento.

- **Obras de mantención y conservación:** Los propietarios de los Inmuebles de Conservación Histórica antes identificados, tienen la obligación de mantenerlos debidamente, realizando oportunamente las obras de mantención y reparación que requieran, según lo establece el artículo 158° y 159° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- **Intervenciones en Inmuebles con declaratoria de Monumento Histórico o insertos en Zona Típica:** Además del cumplimiento de las normas anteriores, y las contenidas en el presente Artículo, las intervenciones proyectadas en inmuebles que cuente con la declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico o se encuentre dentro de los límites de la Zona Típica "Área Histórica de Valparaíso", deberán cumplir además con las disposiciones de la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales (1970).

Al analizar las intervenciones descritas en los artículos mencionados anteriormente, se puede constatar que muchos de éstos tienen como base los criterios elaborados por la SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la V Región en el 2003⁵¹ para la autorización de proyectos en la Zona de Conservación Histórica. Sin embargo, se profundiza en la protección de los valores arquitectónicos, históricos y de valor cultural que los hicieron merecedores de tal protección, descritos en la Ficha de Valoración.

Los criterios de la SEREMI MINVU no establecen normas diferentes a las establecidas en el PRC en la fecha en la que fue expedida (usos del suelo, condiciones de edificación), sino que solamente generó criterios de intervención para los inmuebles con valor patrimonial que en ese momento no contemplaba el IPT. Sin embargo, para el equipo consultor, el análisis de éstos es de vital importancia, dado que su vigencia le permite a dicha SEREMI efectuar pronunciamientos sobre la edificación existente en las ZCH, y que en algunos sectores coinciden con la Zona Típica, y por otro lado, como se describió anteriormente, están como base en la elaboración de ciertos criterios de intervención para los ICH en el Plan Regulador.

Estos criterios según los tipos de obra son:

- **Obras de demolición:** Solo se autorizan demoliciones totales o parciales si el inmueble ha sufrido daños irreparables en su estructura (sea circunstancia accidental o fortuita) y si el inmueble o parte de él claramente desvaloriza y oculta los valores patrimoniales del área.

Para autorizar este tipo de obras, se establece un criterio general sobre todos los inmuebles sean de valor patrimonial o no. Esto puede conducir a la pérdida de inmuebles con gran valor patrimonial que aunque hayan sufrido daños graves en su estructura, su inexistencia afectaría los valores arquitectónicos, urbanos, y socioculturales que se busca proteger. Se debe hacer énfasis en la preservación y conservación según sea su calificación.

- **Obras de Restauración o Reparación:** Los tres criterios se encuentran bien definidos y conllevan a la salvaguarda de los inmuebles.

- **Obras de Remodelación:** Se describe en el numeral 4.3 que toda autorización para modificar interior o exteriormente un edificio, con el fin de adecuarlo a nuevos usos o mejorar su habitabilidad, se tendrá en cuenta el grado de autenticidad que ellas importan frente a la significación cultural del conjunto urbano del que forman parte y no de la arquitectura particular del inmueble en cuestión, a excepción de que se trate de un edificio clasificado como "De Carácter Monumental" y los "Representativos de la arquitectura de una época".

⁵¹ La SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la V Región establece por medio de un Oficio Circular los criterios de intervención sobre los inmuebles localizados en las Zonas de Conservación Histórica de la Ciudad. Dicha circular se genera a partir de la inexistencia de normas de intervención sobre los inmuebles insertos en dichas zonas, las cuales hasta esa fecha, no estaban contenidas en el Seccional de Preservación de Vistas y Zonas de Conservación Histórica aprobado en 1997.

La descripción de dichos criterios solo se enfocan en la preservación exclusivamente de las fachadas y su techumbre. Al utilizar el concepto del mejoramiento de la habitabilidad de los inmuebles, se estaría permitiendo cualquier modificación que altere su tipología interior afectando directamente su autenticidad e integridad, conceptos que son promovidos directamente por la UNESCO para la protección de los valores patrimoniales de los sitios declarados como Patrimonio de la Humanidad.

Esto se evidencia claramente en la descripción del criterio 6 el cual define que las alteraciones interiores que no impliquen adición, sustracción o transformación de elementos de fachada y techumbre serán siempre autorizadas.

Bajo esos parámetros, es posible realizar cualquier modificación o alteración interior en todos los inmuebles que no sean considerados de carácter Monumental, autorizando las remodelaciones en todos los demás inmuebles patrimoniales, siempre y cuando no comprometan su fachada y techumbre, poniendo en peligro su unidad arquitectónica y desvirtuando cualquier valor u orden tipológico existente. Esto se complementa con lo expuesto en el Artículo 32 del PRC, el cual permite el cierre de patios interiores, como asimismo, adiciones volumétricas a patios interiores o posteriores, siempre que no sean visibles o den a fachadas principales, y cumpliendo con el porcentaje de ocupación máxima de suelo permitido para la zona.

En esta misma línea se encuentra el criterio 21, el cual establece que *“sí se autorizarán sustracciones o adiciones del material de envolvente, cualquiera sea este, cuando ellas no sean significativas, esto es cuando tengan por finalidad la apertura, supresión o transformación de un número menor de vanos”*. En este punto se contradice totalmente con las acciones de conservación que se define en la misma Circular.

Dicha Circular al no definir lineamientos específicos para intervenir, al no precisar la necesidad de realizar estudios de la tipología del inmueble, a la falta de precisión en los criterios de protección ni a los tipos de obra para cada uno de ellos, le otorga al propietario o inversionista un amplio margen de interpretación de la norma para la realización de proyectos en las Zonas de Conservación Histórica existentes, pudiendo generar graves daños al patrimonio edificado y produciendo intervenciones que son discordantes con los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales del entorno. Además, al no existir hasta este momento una actualización de dichos criterios de pronunciamiento, ni de las categorías de protección del inmueble, lo hace poco funcional para una ciudad que requiere generar mas acciones de preservación y conservación de todos sus valores patrimoniales y bajo una dinámica urbana y arquitectónica que ya no es posible proteger bajo esa óptica.

3.4.1.2 Certificados de Informaciones Previas y actualización Ordenanza del PRC.

Con el objeto de verificar la información que se le entrega a los interesados a través de los certificados de informaciones previas, se solicitó a la Dirección de Obras Municipales varios certificados de predios localizados en la Zona Típica (Ver anexos). De la revisión de los certificados y en base a las exigencias que establece la OGUC, se pudo comprobar lo siguiente:

- No se incluye el croquis con la ubicación del predio, las calles circundantes ni las medidas aproximadas de cada uno de los deslindes.
- No se incluye las normas urbanísticas especiales de la Zona Típica.
- No se especifica si el predio en cuestión esta con calificación como inmueble de valor patrimonial (ICH - CMN). Se hace solo la descripción de las normas generales sobre intervenciones permitidas en Inmuebles de Conservación Histórica y se hace referencia a que los inmuebles que cuenten con declaratoria de Monumento Nacional en la categoría de Monumento Histórico o se encuentre dentro de los límites de la Zona Típica, deberá cumplir además con las disposiciones de la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales de 1970.

Adicionalmente a lo anterior, se debe hacer presente la ausencia de una Ordenanza refundida oficial del PRC, lo que dificulta notablemente la determinación de las normas vigentes, especialmente considerando la gran cantidad de modificaciones que ha experimentado el PRC. La inexistencia de un texto refundido, no sólo dificulta la planificación de proyectos de intervención por parte de particulares, sino que también afecta el trabajo interno de la propia Municipalidad, pudiendo llevar incluso a aplicar normas derogadas.

Un caso particular detectado, que demuestra también la falta de actualización del PRC, es lo referente a los grados de protección de los Inmuebles de Conservación Histórica. En los certificados de informaciones previas analizados, se describen los 3 grados de protección descritos en el Artículo 31 del PRC. Al revisar la circular DDU 186 "Planificación Urbana, Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica" del 13 de junio del 2007, se puede constatar que se han establecido solo dos niveles de intervención para los ICH a saber:

- Nivel de intervención 1:

En estos casos se podrán autorizar obras de restauración o refacciones asociadas a su rehabilitación y conservación siempre que no se afecte negativamente - en éste último caso - sus cualidades estéticas originales o elementos significativos, identificados como tales en la respectiva "ficha de valoración de inmueble de conservación histórica". Se incluyen en este nivel los inmuebles cuya protección está asociada tanto a la edificación como al predio en que se emplaza.

- Nivel de Intervención 2:

En estos casos se podrá autorizar demoliciones parciales y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obra menor, siempre que las modificaciones interiores o exteriores no afecten negativamente los elementos significativos, identificados en la respectiva "ficha de valoración de inmueble de conservación histórica". Este nivel está asociado sólo a las edificaciones o parte de éstas.

Por último, de acuerdo al análisis de los límites de las diversas Zonas de Conservación Históricas, tanto en la Ordenanza como en el plano oficial (incluido en el Capítulo VII), existen predios donde no es clara la normativa que se les aplica lo que genera incertidumbre sobre las intervenciones que podrían ser ejecutadas.

3.4.2 Ordenanzas Municipales.

A continuación se realiza una descripción de las principales Ordenanzas Municipales que tienen incidencia en la administración de la Zona Patrimonial:

3.4.2.1. Ordenanza General de Aseo.

Tiene por objeto asegurar un medio ambiente libre de contaminación, a través del mantenimiento del aseo en vías y lugares públicos, obligando tanto a particulares como a la Municipalidad a evitar situaciones que afecten la calidad de vida de las personas. Además de regular la limpieza y mantenimiento del aseo en vías públicas y lugares de uso público, reglamenta el tratamiento, almacenamiento y entrega de los desechos y residuos domiciliarios. Para tal efecto, la misma Ordenanza establece un procedimiento que fiscaliza aquellos actos que la contravienen, y su correspondiente sanción.

Si bien no establece disposiciones particulares referidas a ICH o a ZCH, agrega un resguardo en materia de publicidad, prohibiendo la fijación de letreros, afiches o el uso de pintura para el rayado o pintado de graffiti en muros, paredes monumentos y en general, en cualquier espacio no autorizado por la Municipalidad. En caso de contravención, las referidas conductas son sancionadas con multas de hasta 5 UTM las que deben ser aplicadas por el Juzgado de Policía Local correspondiente.

3.4.2.2 Ordenanza Local de Ornato

Esta Ordenanza regula el orden y la dimensión de las fachadas de edificios y las obras de construcción y reparación de los mismos, de manera que exista armonía entre los inmuebles colindantes. Se hace referencia a la Unidad Técnica del Patrimonio en cuanto a que todas las obras de construcción, reparación y pintura que afecten a edificios valiosos a recuperar, requieren de un informe previo favorable de dicha entidad. El concepto de “edificaciones valiosas a recuperar”, no es definido por la Ordenanza, aunque podría entenderse que se trata de MN, ICH o inmuebles ubicados en ZCH. De todas formas este concepto debiera precisarse. Asimismo se le otorga la facultad a los dueños de los inmuebles a solicitar asesoría gratuita de la Unidad Técnica del Patrimonio en la Dirección de Obras de la Municipalidad. Todas las infracciones a la Ordenanza son sancionadas con multas de hasta 5 UTM.

3.4.2.3 Ordenanza Local sobre utilización de Pasarelas Peatonales sobre vías públicas de tuición municipal y miradores no habilitados.

Las pasarelas peatonales deben usarse sólo para su fin natural: hacer más expedito el tránsito peatonal. Se prohíbe por ello la detención sobre las mismas. De igual modo se prohíbe la detención e instalación de mesas en los paseos miradores no habilitados para tales efectos. La fiscalización del cumplimiento de esta Ordenanza la harán Inspectores Municipales y Carabineros de Chile y se sancionan en los Juzgados de Policía Local con una multa de 5 UTM.

3.4.2.4 Ordenanza para la instalación de torres, antenas y parábolas para cualquier tipo de telecomunicaciones.

Regula la instalación de antenas, parábolas y torres que emita señales electromagnéticas. Define que se entiende por cada una de ellas. Permite su instalación en zonas urbanas o rurales siempre que se emplacen en predios destinados exclusivamente a ese efecto, dentro de la línea de edificación vigente y con el distanciamiento mínimo respecto de los deslindes de los vecinos, no esté prohibido por el Plan Regulador. No se permitirá bajo ninguna circunstancia su instalación sobre estructuras o edificios declarados monumentos nacionales, o que se encuentren en zonas típicas, o normados por el Seccional de Vistas, ni tampoco en colegios u hospitales. La fiscalización del cumplimiento de esta Ordenanza la harán Inspectores Municipales y Carabineros de Chile y se sancionan en los Juzgados de Policía Local con una multa de 1 a 5 UTM.

3.4.2.5 Ordenanza sobre ruidos molestos.

La Ordenanza se aplica a ruidos molestos producidos en la vía pública, aire e inmuebles públicos o privados, cualquiera sea su destinación. Queda prohibido todo ruido o sonido que por su duración o intensidad cause molestias al vecindario sea de día o de noche. De éste modo se regula los ruidos y agitaciones en la vía pública, las actividades comerciales y recreativas, maquinas y fábricas, bocinas, alarmas y fuegos artificiales, entre otros. La fiscalización del cumplimiento de esta Ordenanza la harán Inspectores Municipales y Carabineros de Chile y se sancionan en los Juzgados de Policía Local con una multa 3 UTM.

3.4.2.6 Ordenanza de participación ciudadana.

Tiene como objetivo promover la participación de la comunidad local en el progreso económico, social y cultural de la comuna. Para ello fomenta la participación ciudadana, que es la contingencia que tienen los ciudadanos de la comuna de tomar parte en las decisiones que apuntan a la solución de sus problemas. Regula por ello los plebiscitos comunales, el Consejo Económico y Social Comunal, las Audiencias Públicas, la Oficina de Partes, Reclamos e Informaciones, la participación y organización de las Organizaciones Comunitarias, las encuestas, etc.

3.4.2.7 Utilización de superficie del Bien Nacional de Uso Público denominado Plaza Sotomayor de Valparaíso.

Regula la utilización de la Plaza Sotomayor de Valparaíso, que sólo podrá ser utilizada para el tránsito de peatones, salvo en aquellos lugares destinados al tránsito vehicular. Todo uso distinto deberá contar con la autorización de la I. Municipalidad de Valparaíso, la que establecerá exigencias

y requisitos a cumplir por los interesados a fin de preservar la Plaza. Queda prohibido instalar elementos que rayen los pisos; introducir sustancias que manchen; amarrar o apoyar elementos en los monolitos, postes de iluminación y topes metálicos; acceder al espacio físico del monumento a los Héroes de Iquique; y el transporte de personas sobre vehículos de desplazamiento.

La fiscalización del cumplimiento de esta Ordenanza la harán Inspectores Municipales y Carabineros de Chile y se sancionan en los Juzgados de Policía Local con una multa de 5 UTM.

3.4.3. Instructivo de Intervención Área Histórica de Valparaíso.

La ZT Área Histórica de Valparaíso fue establecida por el Decreto 605/01 del Mineduc que refundió en un solo cuerpo legal las ZT declaradas previamente en Valparaíso. Abarca una superficie aproximada de 42 hectáreas. El Instructivo de Intervención para esta ZT fue elaborado el 2001 en el contexto de la postulación de Valparaíso a ser declarado Patrimonio de la Humanidad. Tal como lo señalan sus disposiciones introductorias, el Instructivo complementa la Ley 17.288, específicamente sus artículos 29 y 30, y complementa el Plan Regulador Comunal, fijando materias sobre conservación de las características patrimoniales, ambientales y físicas del territorio, que las normas anteriores no contemplaban al momento de expedición de dicho instructivo.

En la primera parte se tratan diversas materias, tales como el procedimiento de declaración de un Monumento Histórico, instrucciones referidas a las intervenciones arquitectónicas en los inmuebles localizados en la ZT⁵², seguridad en las edificaciones y los plazos de tramitación de las autorizaciones del CMN y revisiones del Consejo Asesor.

En el Título II (Artículo 16) se describe la pauta de calificación de los inmuebles de la zona y se les asocian criterios de intervención. Las categorías son las siguientes:

Calificación y criterios de intervención.

- Monumentos Históricos: Según lo dispuesto en el Título III, Artículo 9 de la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, se establece que "Son Monumentos Históricos los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo de Monumentos Nacionales".

Criterios de Intervención: Los *Monumentos Históricos* no se podrán demoler y en general sólo podrán ser objeto de obras de conservación y restauración científica, tendientes a valorizar y mantener sus valores culturales singulares. No se permitirán alteraciones que deterioren sus características originales y destacadas. No se permitirá modificaciones a la volumetría.

Se debe mantener en su totalidad todos los elementos originales existentes en el inmueble, y recuperar texturas, materiales, espacios, y ornamentos, entre otros. Se entenderán prohibidas las obras de ampliación, cuando éstas constituyan obras de construcción de nuevos volúmenes adosados al monumento, o en su entorno inmediato.

Tratándose de un *Monumento Histórico* que ha sido objeto de continuas modificaciones previas a su declaratoria, se deben eliminar todas las obras que desvirtúan los méritos originales. Esto sin perjuicio del necesario resguardo a la estabilidad y seguridad de la estructura del mismo.

- Categoría Inmueble de Valor Histórico Artístico: Inmueble que por sus características históricas, artísticas o arquitectónicas y urbanas destacadas, se constituye en inmueble protagonista del conjunto. En estos se destaca la armonía en la composición de fachadas, generalmente compuestas por volúmenes que las definen y ciertos elementos destacados como pórticos en accesos, mansardas, torreones en techumbres, etc. Además, cuentan con refinamiento de elementos

⁵² Artículo 2: El instructivo, en su normativa y planimetría, fija las condiciones especiales, aplicables a todas las intervenciones de bienes inmuebles privados; bienes inmuebles públicos y bienes nacionales de uso público, dentro de los límites físicos de la Zona Típica "Área Histórica de Valparaíso" definida por el Decreto Exento N° 605 del Ministerio de Educación, de fecha 31 de agosto del 2001.

ornamentales, materialidad original, técnicas constructivas sobresalientes, tipología estructural singular, etc. Estos inmuebles por sus valores podrían constituirse en Monumentos Históricos.

Criterios de Intervención: Estos inmuebles, no deben ser objeto de demolición alguna (salvo elementos agregados a la obra original que desvirtuaron su calidad artística), y sólo serán objeto de conservación, restauración e intervención mínima, tendientes a su valorización. Las obras de alteración o modificación interior para la adecuación a nuevos usos o requerimientos técnicos específicos y las obras de ampliación, en casos muy justificados, sólo serán autorizadas cuando éstas sean acordes con la expresión formal y volumetría general del inmueble original.

- Categoría Inmueble de Valor Ambiental Singular: Inmueble cuya volumetría y tratamiento de fachada reúne elementos de interés y constituye un aporte ambiental por sus atributos, pero no se destaca por sí solo en el conjunto. Puede corresponder a una tipología arquitectónica menos elaborada, compleja o distinta de los inmuebles más destacados y representativos del área pero constituye un elemento que apoya o refuerza al conjunto, permite una notable articulación con el entorno y, contribuye a conformar un determinado ambiente urbano.

Criterios de Intervención: Estos inmuebles pueden ser objeto de modificaciones o intervenciones siempre que el proyecto implique mantener su calificación o contribuya a aumentar el valor ambiental de la zona.

- Categoría Inmueble de Valor Ambiental: Inmueble cuya volumetría y tratamiento de fachada no se destaca en el conjunto. Puede corresponder a una tipología arquitectónica más sencilla o diferente pero no altera cualitativamente la unidad del conjunto.

Criterios de Intervención: Estos inmuebles pueden ser objeto de mantención, intervención o demolición condicionada a un proyecto, siempre que éste implique mantener el nivel ambiental actual o aumente dicho valor en la zona.

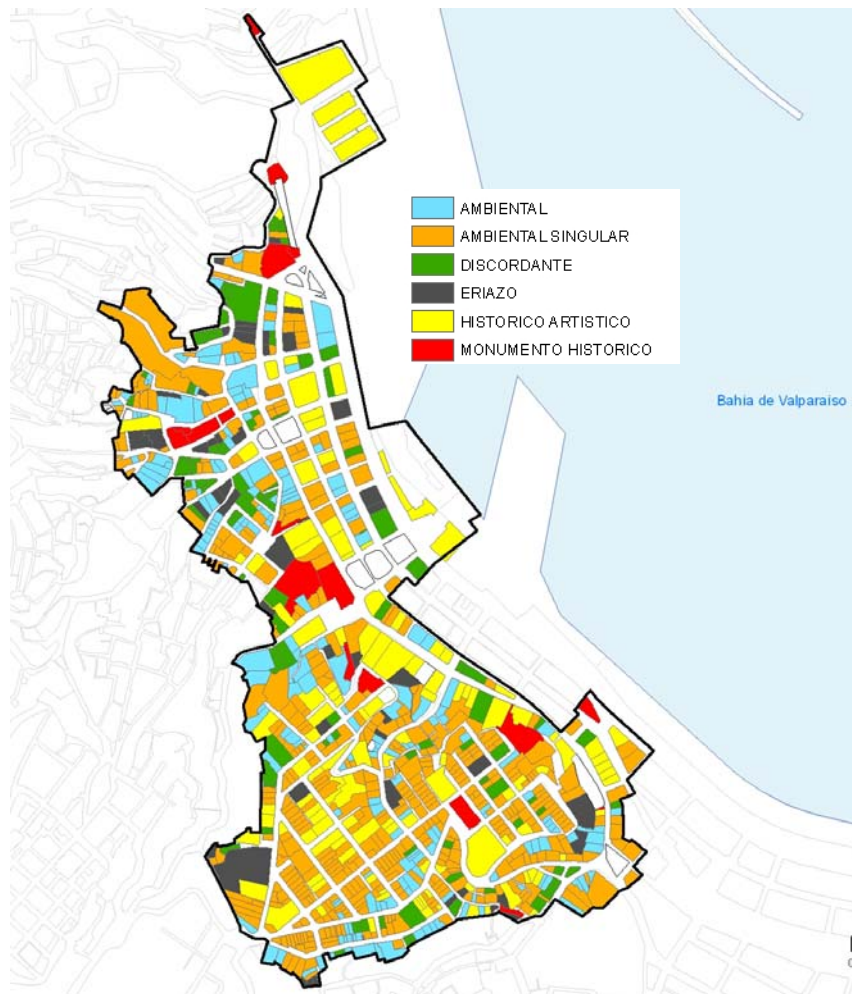
- Categoría Inmueble Discordante: Inmueble que por su forma, tamaño, composición y materialidad, estilo, alteran la unidad del conjunto. No se integra a la tipología de los inmuebles del sector.

Criterios de Intervención: Estos inmuebles podrán ser objeto de demolición parcial o total, o modificación para aumentar el valor patrimonial del área. Los nuevos proyectos deberán lograr armonía con los valores del conjunto patrimonial.

- Sitio Eriazo: Sitio o terreno baldío que no presenta en su superficie ningún tipo de construcción o que mantiene parte de los muros perimetrales de una edificación u otros elementos, con características de inhabitable.

Criterios de Intervención (obra nueva): En ningún caso las obras nuevas en sitios eriazos deben constituir imitaciones tipo "escenográfico" ya que implicaría una degradación de la calidad arquitectónica original del sector. Las intervenciones respetarán el tratamiento de conjunto.

Figura 3.3 Calificación de Inmuebles de la Zona Típica.

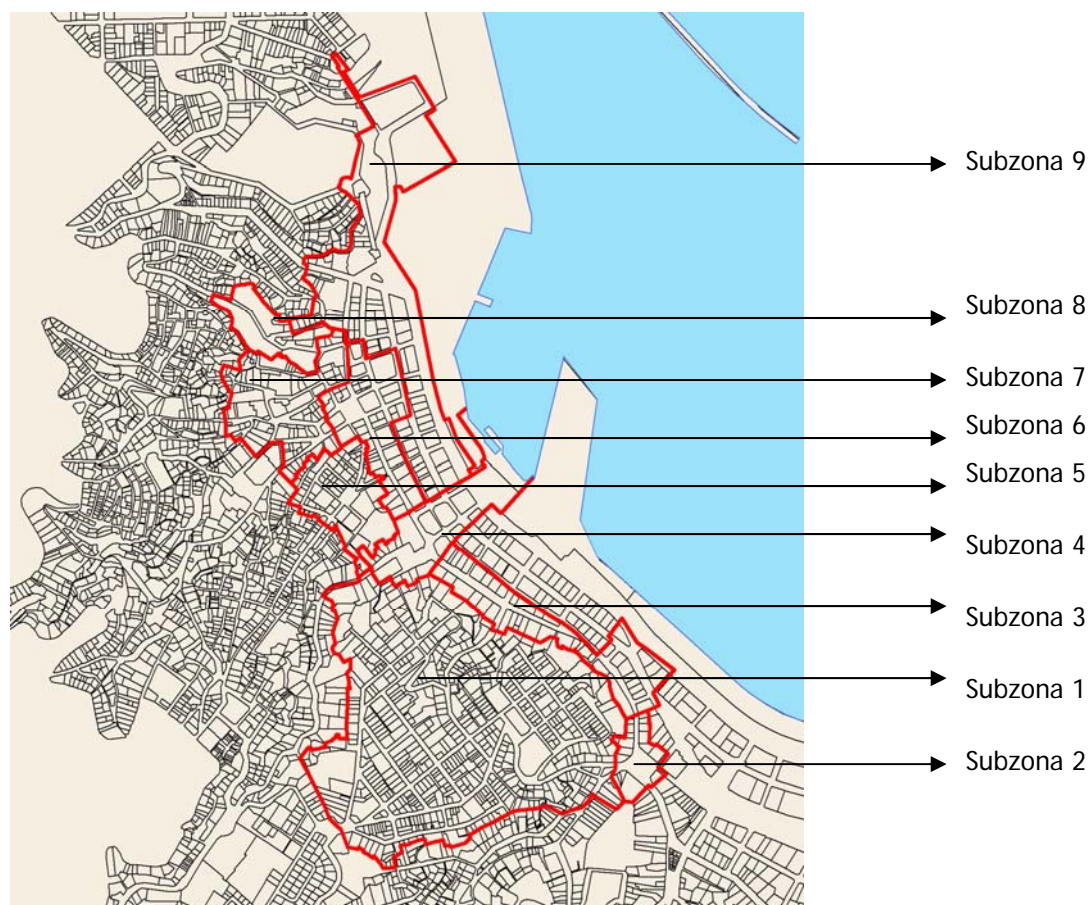


Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

Complementario a estas calificaciones, el instructivo establece una zonificación (Artículo 18) para reconocer y resguardar las características particulares o comunes de cada zona o sector. Las subzonas se han establecido de acuerdo a las características urbanas homogéneas que presenta cada una de ellas, siendo éstas:

- Subzona 1: Cerros Alegre y Concepción.
- Subzona 2: Plaza Aníbal Pinto y calle Almirante Montt.
- Subzona 3: Sector Bancario Calle Prat y Esmeralda.
- Subzona 4: Plaza Sotomayor, Justicia y Muelle Prat.
- Subzona 5: Plaza E. Ramírez - Cerro Cordillera.
- Subzona 6: Plaza Echaurren - Calle Serrano.
- Subzona 7: Iglesia La Matriz - Cerro Santo Domingo.
- Subzona 8: Quebrada Márquez.
- Subzona 9: Plaza Wheelright - Almacenes Fiscales.

Figura 3.4 Zonificación de la Zona Típica



Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

Para cada una de las subzonas se establecen condiciones de usos del suelo y especiales de edificación. Dichas condiciones fueron definidas por este instrumento, como normas complementarias a las ya existentes en el PRC, y dado el gran valor urbano y arquitectónico que presenta la zona, era necesario disponer medidas de protección y preservación más restrictivas para asegurar la calidad y cualidad patrimonial existente y no permitir de esta forma que se generará una fragmentación de las volumetrías existentes.

Usos del suelo:

En general se acogen las normas del Plan Regulador Comunal existente en esa fecha y en algunos casos se entregan precisiones complementarias, específicamente en los usos deteriorantes, tales como comercio de gran escala y algunos tipos de industrias o talleres inofensivos que impliquen riesgo para el inmueble o su entorno.

Alturas:

De igual manera que en los usos del suelo, las restricciones sobre alturas en la mayoría de las subzonas se basan en lo establecido por el "Seccional de Preservación de Vistas desde Paseos Miradores" contenido en el PRC. Sin embargo, y específicamente en la subzona 1 Cerro Alegre y Concepción (Zona PRC ZCHLF), se dispone que las alturas máximas no deberán sobrepasar los 9 metros, salvo situaciones muy justificadas dadas las condiciones del entorno inmediato y estudiado caso a caso en virtud de la tipología de las edificaciones colindantes. Para esta misma zona, el PRC establece que la altura para los sitios eriazos no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana con un máximo de 4 pisos.

El catastro de alturas que realizó este consultor en la Zona Típica demostró que el mayor porcentaje de inmuebles localizados en esta subzona corresponden a inmuebles de 2 a 3 pisos de altura. Complementario a esto, el estar declarados en su gran mayoría los inmuebles allí localizados como ICH por el Plan Regulador Comunal, y definiendo en los sistemas de agrupamiento de la ZCHLF que en caso de predominio de éstos, las obras nuevas deberán asimilarse a las tipologías definidas en las fichas de aquellos incluyendo **alturas máximas**, demostraría que no se contradice el instructivo con lo expuesto por el PRC.

Por otro lado, se analizó igualmente las alturas máximas establecidas para la zona ZCHA, la cual se traslapa con la subzona 1. En este caso, el PRC establece como altura máxima para la edificación continua lo dispuesto en su Artículo 16, el cual define que dicha altura será la determinada por la altura existente de la continuidad de las fachadas de la misma cuadra en que se emplace el edificio, es decir coincidente con lo expuesto por el instructivo.

Instrucciones sobre conservación de la volumetría general del patrimonio arquitectónico y la protección de las características morfológicas de la Zona Típica

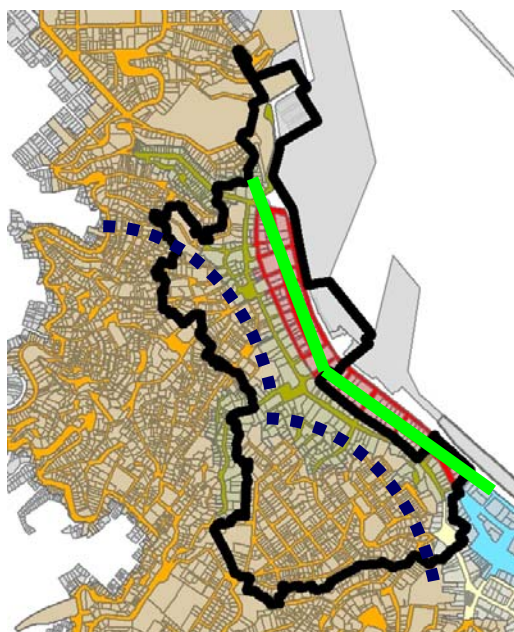
En los Títulos V y VI se incluyen disposiciones orientadas a conservar la volumetría (línea de edificación, ocupación de suelo, para las cuales acogen lo dispuesto por el PRC, ya que no es competencia del CMN) y la morfología (fachadas, elementos decorativos, techumbres, antepechos, mansardas, tragaluces, etc.). Éstas están dirigidas a complementar los criterios de intervención sobre inmuebles definidos en el PRC para asegurar la protección, preservación y conservación según sea el caso para dichas edificaciones y los valores ambientales y urbanos de la zona declarada.

3.4.5 Conclusiones Marco Jurídico Especial.

Al analizar el Plan Regulador Comunal y el Instructivo de Intervención del Consejo de Monumentos Nacionales se puede concluir lo siguiente:

- La principal contradicción existente entre ambos instrumentos tiene que ver con la definición de las áreas homogéneas al interior de la ZT. Lo anterior se explica por la visión macro de ciudad del PRC, en contraste con el instructivo que se centra en una unidad territorial menor como es la ZT.
- Sin embargo, al analizar la delimitación de los diversos sectores en la ZT, se pueden encontrar varias concordancias respecto a la definición de los mismos. Como primera medida, la utilización de las condiciones geográficas existentes en la Zona Típica como referente para su delimitación (Plan - Cerro) y como segunda medida, el establecimiento de áreas de protección a zonas específicas de gran valor urbano como son las plazas Aníbal Pinto, Sotomayor, Echaurren y Wheelright. Esto puede evidenciarse mejor en las siguientes figuras:

Figura 3.5 Condiciones geográficas como referente en la definición de áreas homogéneas en la Zona Típica.



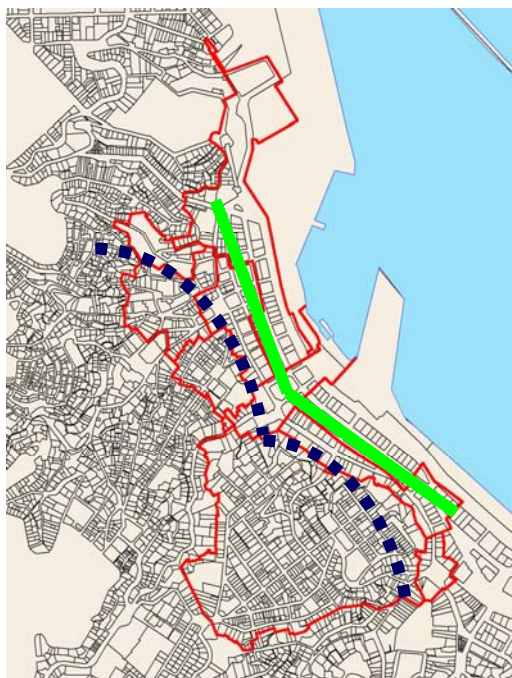
PLAN REGULADOR COMUNAL.



Límites definidos por la configuración geográfica de los Cerros (ZCHLF).



Límites definidos por la configuración geográfica del Plan. (ZCHP)



INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN.



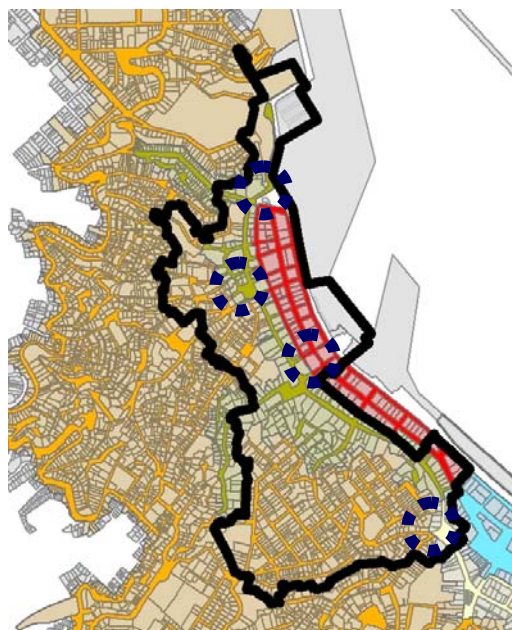
Límites definidos por la configuración geográfica de los Cerros. (Subzonas 1, 5 y 8)



Límites definidos por la configuración geográfica del Plan. (Subzonas 3 y 9)

Fuente: Elaboración propia en base a los límites establecidos por el Instructivo de Intervención, 2001 y el Plan Regulador Comunal, 2005

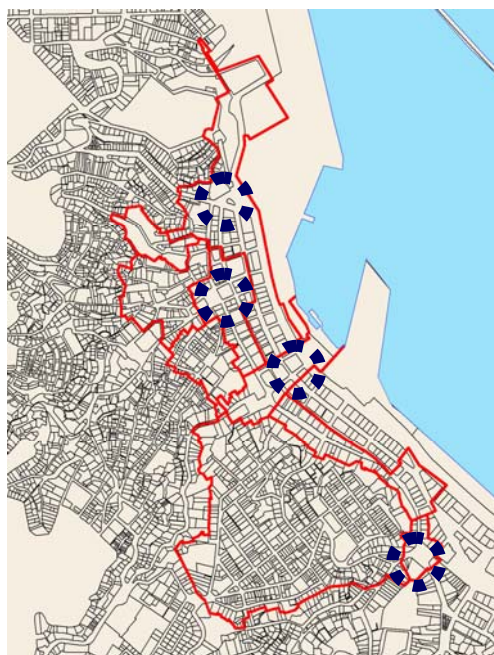
Figura 3.6 Las plazas y su entorno como referente en la definición de áreas homogéneas en la Zona Típica.



PLAN REGULADOR COMUNAL.



Límites definidos por la localización de plazas y su entorno. (ZCHI)



INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN.



Límites definidos por la localización de plazas y su entorno. (Subzonas 2, 4, 6 y 9).

Fuente: Elaboración propia en base a los límites establecidos por el Instructivo de Intervención, 2001 y el Plan Regulador Comunal, 2005

Estas similitudes a nivel de límites en las zonificaciones, permiten determinar un camino viable hacia la configuración de una definición de una posible delimitación de unidades de análisis de tejido urbano en el Plano Seccional en pos de la homologación de normativas en concordancia con estos dos instrumentos. En este sentido, y para estructurar una coherencia o transición entre estos dos sectores, es necesario incluir además una zonificación basada en las limitantes geográficas que determinan el pie y borde de los cerros.

- Otro factor determinante para la normativa del Plano Seccional, es la definición de criterios de protección e intervención para la totalidad de los inmuebles existentes en la Zona Típica. Al existir tanto en el Plan Regulador como en el Instructivo de Intervención calificaciones distintas, se debe buscar a través de la generación de grados de protección equivalentes entre sí, la homologación de éstos. Teniendo en cuenta que tanto la Municipalidad como el CMN tienen la facultad de generar estas calificaciones de inmuebles para su preservación, es indispensable encontrar la posibilidad de eliminar la doble protección sobre éstos, así mismo como la definición de criterios de intervención únicos que le sean atribuibles.
- Es importante señalar, que la competencia para definir las normas urbanísticas (usos del suelo, alturas, sistemas de agrupamiento, etc.) en la ciudad es facultad de la Municipalidad a través del Plan Regulador de acuerdo a la OGUC. Sin embargo, y por tratarse una Zona Típica protegida por la Ley 17.288 (que corresponde además al Sitio del Patrimonio Mundial y su zona de amortiguación) es recomendable establecer dicha normativa en concordancia con el CMN con el fin de unificar criterios, así como el establecimiento de plazos de revisión y tramitación para hacer más expedita la aprobación de los proyectos de intervención, lo que facilitará la actuación de los organismos públicos y la inversión privada en la zona.

3.5 Propuesta del Marco Jurídico y Homologación Definitiva.

De acuerdo al diagnóstico anterior, se pudo constatar la aplicación de diferentes normativas en la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso, con criterios de calificación e intervención no necesariamente uniformes. A lo anterior se agregan las competencias de los diversos organismos públicos que ejercen tuición sobre una amplia gama de inmuebles, de propiedad privada, pública y bienes nacionales de uso público como calles y plazas, todo lo cual dificulta una protección y gestión patrimonial efectiva.

La concurrencia de normas y competencias se puede ver ilustrada por la superposición, en el mismo territorio (ZT), de las dos categorías de calificación del patrimonio cultural existentes en nuestro país, como son:

- La declaración de Zona Típica y Pintoresca, cuya tuición le compete al Consejo de Monumentos Nacionales por disposiciones de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales. En virtud de dicha declaratoria, las intervenciones en los inmuebles, sitios eriazos y espacios públicos se reglamentan a través del instructivo de intervención con normas arquitectónicas especiales elaboradas y aprobadas por el Consejo de Monumentos Nacionales.
- La declaración de diversas Zonas de Conservación Históricas conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones ("LGUC") por parte de la Municipalidad de Valparaíso, en lo dispuesto en el Artículo 60, a través del Plan Regulador Comunal. En dicho Plan Regulador igualmente se han incluido varias modificaciones sobre materias específicas como la regulación de alturas desde los paseos miradores, entre otras.

Lo anterior se traduce en la existencia por un lado del Plan Regulador Comunal que norma exclusivamente las ZCH y por otro el Instructivo de Intervención del CMN, que a partir de la normativa del PRC, entrega diversas normas aplicables a los inmuebles existentes en la ZT. Si bien se trata de un esfuerzo de generar normas complementarias, tanto a nivel urbano como de todas las edificaciones existentes en la ZT, en la práctica se han generado conflictos de competencia entre los organismos competentes y dificultades para los interesados al momento de presentarse proyectos de intervención (Municipalidad de Valparaíso - Seremi MINVU V Región - Consejo de Monumentos Nacionales).

3.5.1 Recomendación técnica de Homologación Normativa.

De acuerdo al estudio legal y normativo, a partir del año 2002 se han introducido cambios en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ("OGUC") orientados a compatibilizar y hacer

operativos los diversos instrumentos de protección contemplados en la Ley 17.288 y en la LGUC. Dentro de los avances más importantes se pueden encontrar los siguientes:

- El Plan Regulador Comunal conforme al artículo 2.1.10, N°1 (e y f) y N°3 (d) de la OGUC no sólo debe identificar las ZCH y los ICH sino que también los MH y ZT con sus reglas urbanísticas especiales.
- La utilización de Planos Seccionales para establecer la normativa aplicable en las zonas patrimoniales. La OGUC, según lo indican los artículos 2.7.8 y 2.7.9 de la OGUC, señala expresamente que por esta vía se pueden establecer características arquitectónicas determinadas para proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o cuando se trate de ZCH e ICH y, establecer como obligatorio en una zona la adopción de una morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

De conformidad con lo anterior, el equipo consultor expone a continuación las recomendaciones para la implementación de un **Plano Seccional** para la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso en base a los siguientes acuerdos:

- Se tratará de un instrumento normativo único, homologado y consensuado, que será elaborado por la I. Municipalidad de Valparaíso y aprobado por la Seremi MINVU V Región y el CMN.
- Los proyectos de alteración, reparación o reconstrucción y de obra nueva en la ZT se revisarán y aprobarán caso a caso por las instituciones competentes, utilizando el Sistema de Ventanilla Única.

3.5.1.1 Propuesta Plano Seccional Zona Típica.

Los Planos Seccionales, conforme al artículo 46 de la LGUC y artículo 2.1.14 de la OGUC, pueden ser utilizados en aquellos casos en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal se requieran estudios más detallados. En el caso del Plano Seccional Zona Típica Área Histórica de Valparaíso ("Plano Seccional ZT") se establecerán las características arquitectónicas de detalle definiendo de esta forma las calificaciones y criterios de intervención particulares para cada inmueble a través de las fichas de valoración y monitoreo de inmuebles y sitios eriazos y sus correspondientes fichas de intervención, elaboradas por esta Consultora.

Dichas características arquitectónicas, como lo determina la OGUC en su Artículo 2.7.8, deben situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas por la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal.

Al corresponder el Plano Seccional a un estudio de detalle del PRC podría implementarse a través de la siguiente propuesta en el corto plazo:

La opción más recomendable es la de mantener la normativa urbana actualmente existente en el PRC sobre la ZT, constituida por las ZCHLF, ZCHP, ZCHA y ZCHI y por los ICH. Esta opción tiene la ventaja que no sería necesario modificar en profundidad el PRC y permitiría seguir aplicando el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial u otros programas de financiamiento impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Para este tipo de opción, la modificación de ciertas normas urbanas (de ser necesario) puede realizarse bajo el procedimiento de Enmienda, como lo establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Si bien, esta opción mantiene la superposición de las dos categorías de protección establecidas tanto a nivel local como nacional, la generación de un instrumento normativo único y consensuado a través de las fichas de intervención para cada inmueble permitirá uniformar criterios y facilitar la elaboración y revisión de proyectos.

Para materializar esta propuesta podría ser necesario modificar el instrumento de planificación comunal en el sentido de fundamentar y explicitar en su Memoria, Ordenanza y Planos, la ZT y el instrumento normativo de detalle como es el Plano Seccional y las fichas de intervención de

cada uno de los inmuebles. Dichas fichas de intervención serán parte del Plano Seccional y constituirían las referencias técnicas para elaborar la propuesta sobre las características arquitectónicas especiales que van a regir para todos los inmuebles de la Zona Típica.

El considerar la modificación de las 4 Zonas de Conservación Histórica con sus normas urbanísticas especiales detalladas en el Plan Regulador Comunal, no permite la elaboración de un Plano Seccional ya que escapa de sus atribuciones como instrumento. De igual forma, el realizar el levantamiento de protección que establecen dichas zonas, conlleva a perder el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial ya que sólo está contemplado para ICH's o inmuebles existentes en una ZCH.

Respecto del Instructivo de Intervención aplicable a la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso y, al ser elaborado el Plano Seccional por la Municipalidad con colaboración y visto bueno de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el Consejo de Monumentos Nacionales, y teniendo como base la elaboración de una ficha de intervención consensuada que permitirá homologar las calificaciones de los inmuebles y criterios de intervención, el equipo consultor recomienda que dicho Instructivo debería centrarse en los siguientes aspectos con el fin de complementar lo establecido en el Plano Seccional:

- Establecimiento de los criterios de intervención para los Monumentos Históricos y Monumentos Públicos.
- Establecimiento de procedimientos para la supervisión y control técnico de las intervenciones en Monumentos Históricos, Monumentos Públicos y proyectos urbanos de gran envergadura en la ZT.
- Establecer orientaciones para los planes de manejo de los Monumentos Históricos existentes en la ZT que deberán elaborarse.
- Establecer los criterios de protección y conservación de los valores arqueológicos existentes, así como los posibles de encontrar por excavaciones que se realicen por la construcción de nuevos proyectos en el área.

Fichas de Intervención.

Las Fichas de Intervención, al ser parte constituyente del Plano Seccional, establecerán para cada inmueble en la Zona Típica la homologación de la calificación y criterios de intervención, incluyendo si cuenta con declaratoria de MH o ICH, una descripción del valor patrimonial, las normas urbanísticas aplicables y los tipos de obras permitidas.

Si bien la aprobación de las Fichas deberá efectuarse en el mismo procedimiento contemplado para la aprobación del Plano Seccional como parte integrante de éste, se recomienda hacer la consulta a la Seremi V Región, de manera que se entreguen instrucciones sobre esta materia.

A continuación se detalla la homologación entre las calificaciones de inmuebles establecidos tanto en el Instructivo de Intervención del Consejo de Monumentos Nacionales como en el Plan Regulador Comunal aplicables a las fichas de valoración, monitoreo e intervención de los inmuebles y sitios eriazos existentes en la Zona Típica.

Cuadro síntesis de Homologación entre calificaciones de inmuebles y nivel de intervención por atributos.

NIVEL DE INTERVENCIÓN POR ATRIBUTOS		CALIFICACIÓN INMUEBLES CMN	CALIFICACIÓN ICH - PRC
A	MONUMENTO HISTÓRICO		
B	VALOR EXCEPCIONAL O MONUMENTAL	HISTÓRICO ARTÍSTICO	G1
C	VALOR SINGULAR	AMBIENTAL SINGULAR	G2
D	VALOR CONTEXTUAL	AMBIENTAL	NO ICH
E	ESCASO VALOR O SIN VALOR PATRIMONIAL	DISCORDANTE	
		ERIAZO	

Fuente: Elaboración equipo SEREX

Procedimiento de elaboración y aprobación de un Plano Seccional.

El Proyecto de Plano Seccional de la ZT debiera ser elaborado por la Municipalidad de Valparaíso con la participación y aprobación de la Seremi MINVU V Región y del CMN. Para su elaboración se sugiere que las partes suscriban un acuerdo de colaboración donde se defina el procedimiento a seguir, estudios pendientes, plazos, presupuesto y financiamiento para concluir el proyecto.

Por tratarse de un organismo colegiado la aprobación del CMN del Proyecto de Plano Seccional deberá efectuarse mediante acuerdo de sus miembros. Además y una vez que el Plano Seccional entre en vigencia deberá proceder a dejar sin efecto el Instructivo de Intervención de la ZT Área Histórica de Valparaíso.

Una vez terminado y aprobado el Proyecto de Plano Seccional se deberá cumplir con el procedimiento de aprobación contemplado en el artículo 2.1.14. de la OGUC, que incluye las siguientes etapas:

- Alcalde, mediante decreto, fija fecha y lugar en que el proyecto se expondrá al público.
- Exposición por al menos 30 días para que personas interesadas puedan formular observaciones o indicaciones por escrito.
- El Concejo Municipal debe pronunciarse respecto de cada una de las observaciones formuladas por los interesados, sobre la base de la evaluación de ellas efectuada por el Asesor Urbanista. Solo podrán incorporarse al proyecto materias que hubieren sido observadas.
- El acuerdo del Consejo que aprueba el Plano Seccional más el decreto alcaldicio que lo sanciona deberá publicarse en el Diario Oficial. A partir de esta fecha entra en vigencia.

Conforme al artículo 10, letra h de la Ley 19.300, a diferencia de los Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales, los Planos Seccionales no requieren ser evaluados en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental ("SEIA").⁵³

⁵³ Lo anterior tiene fundamento en que al ser el Plano Seccional un estudio de detalle del propio PRC, que si debe ser evaluado en el SEIA durante su tramitación, no se justificaría una nueva aprobación ambiental.

Se debe tener presente que las modificaciones al PRC que sea necesario implementar conforme al punto 5.2.1 anterior deberán tramitarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 2.1.11 de la OGUC, que si contempla evaluación en el SEIA.

3.5.2 Propuesta de Gestión / Sistema de Ventanilla Única.

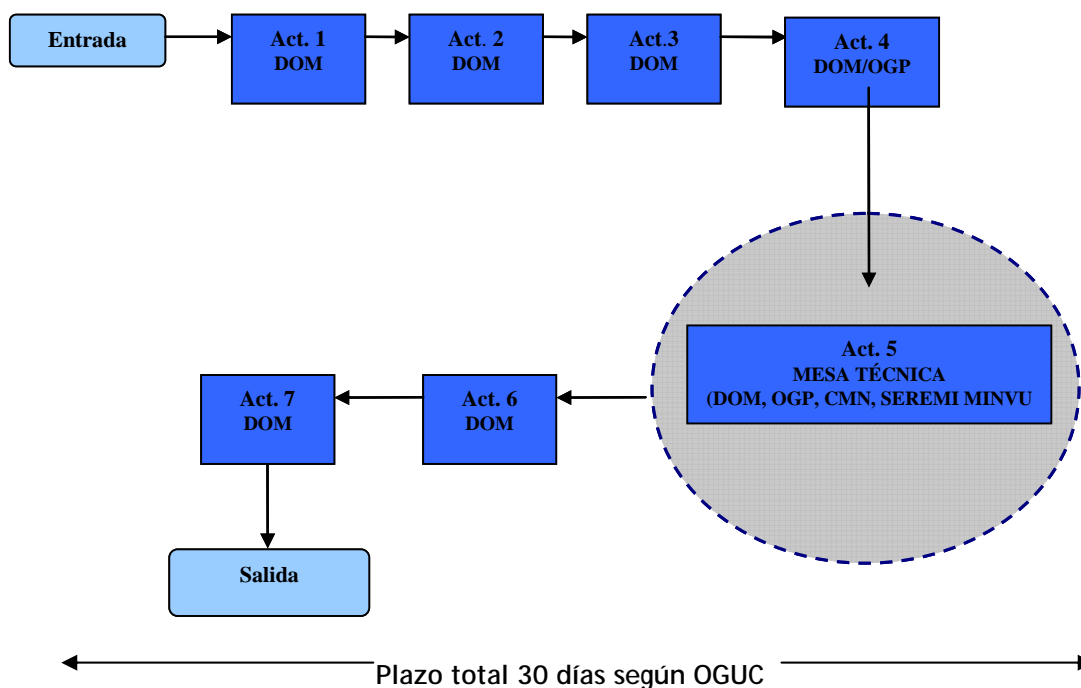
La generación de un Plano Seccional de la ZT consensado por la DOM, la SEREMI MINVU y el CMN no significa que cada uno de estos organismos, en el marco de sus competencias legales, no deban autorizar caso a caso cada proyecto de intervención que se presente.

Como acontece hasta la fecha, la aprobación de los proyectos de intervención en la Zona Típica serán revisados y aprobados a través del Sistema de Ventanilla Única, (sistema que debe ser aprobado y ratificado formalmente por los organismos antes mencionados), debiendo cumplir los plazos estipulados por el Artículo 1.4.10 de la OGUC, el cual define un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados y un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de aprobación de anteproyectos.

De esta manera, es fundamental fomentar la descentralización del Consejo de Monumentos Nacionales, potenciando la toma de decisiones a nivel local, a través de la Comisión Asesora del CMN en Valparaíso, constituida en agosto de 2008. En este sentido, debiera avanzarse en que la referida Comisión tenga facultades resolutorias para lo cual se requiere una modificación de la Ley 17.288, lo que en todo caso, estimamos requiere una revisión de toda la institucionalidad del CMN incluida las funciones de la Secretaría.

Así las autorizaciones sobre intervenciones en inmuebles (salvo la categoría de Monumento Histórico) debieran ser otorgadas por dicha comisión en una mesa técnica local con representantes del Municipio, estableciendo los mismos plazos a los que establece la OGUC para el estudio de las solicitudes del permiso de obra correspondiente. Para el caso de los Monumentos Históricos, se recomienda mantener las competencias exclusivas del CMN a nivel central, sin perjuicio que las intervenciones sobre este tipo de inmuebles puedan ser revisadas en primera instancia por la Comisión local.

De esta forma, el proceso de aprobación se establecería de esta forma:



Entrada: Proyecto que presenta un agente externo o interno al Municipio.

- Act.1: Debe dirigirse a la ventanilla única dispuesta por la DOM en la plataforma de atención al público.
- Act. 2: Se deriva a archivo.
- Act. 3: Se revisa la ficha de intervención del inmueble, la cual permite conocer los criterios de intervención y el nivel de protección.
- Act. 4: Desde la DOM le envían el archivo con todos los datos a la OGP.
- Act. 5: La OGP presenta el proyecto en la mesa técnica ante la DOM, la Comisión Asesora del CMN y la Seremi MINVU para su aprobación, observación o rechazo definitivo (mientras la Comisión Asesora del CMN no tenga facultades resolutorias sus decisiones deberán seguir siendo ratificadas por el CMN en Santiago.)
- Act. 6: Desde la OGP el proyecto se deriva a la DOM
- Act. 7: Un arquitecto revisor en la DOM autoriza finalmente el proyecto.

Salida: Sale el permiso. Se cancelan por parte del gestor del proyecto los derechos de los permisos correspondientes.

3.5.3. Propuesta legal de modificación del Marco Jurídico.

La elaboración del Plano Seccional, conforme se ha explicado en los puntos anteriores, puede realizarse utilizando la normativa de la LGUC y OGUC actualmente vigente. Esto es relevante ya que implica que podría elaborarse y obtenerse su aprobación en tiempos acotados.

No obstante lo anterior, a continuación se presentan diversas modificaciones a la Ley 17.288 y OGUC orientadas a explicitar que las normas urbanísticas y de edificación aplicables a las Zonas Típicas sean establecidas a través de los instrumentos de planificación territorial, requiriéndose en el proceso de elaboración del instrumento al menos informe del CMN.

3.5.3.1 Ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales

Se propone realizar modificaciones al Título VI denominado De la Conservación de los Caracteres Ambientales, según se aprecia en el siguiente cuadro:

	Norma vigente	Propuesta en negrilla
Artículo 29	Para el efecto de mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existan ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados monumentos históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares o de determinadas	Se mantiene igual
Artículo 30	La declaración que previene el artículo anterior se hará por medio de decreto y sus efectos serán los siguientes: 1. Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada	La declaración que previene el artículo anterior se hará por medio de decreto y sus efectos serán los siguientes: 1. Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada

	<p>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.</p> <p>2. En las zonas declaradas típicas o pintorescas se sujetarán al Reglamento de esta Ley los anuncios, avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, los hilos telegráficos o telefónicos y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales.</p> <p>La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada con multa de cinco a doscientos unidades tributarias mensuales, sin perjuicio de la paralización de las obras mediante el uso de la fuerza pública.</p>	<p>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.</p> <p>2. En las zonas declaradas típicas o pintorescas y sin perjuicio de la autorización señalada precedentemente, el instrumento de planificación territorial correspondiente establecerá las normas urbanísticas y condiciones de edificación de los inmuebles existentes en su perímetro.</p> <p>La aprobación de dichos instrumentos de planificación cuando incidan en zonas típicas o pintorescas o en inmuebles declarados Monumentos Históricos deberá contar con informe favorable del Consejo de Monumentos Nacionales.</p> <p>En los casos en que el instrumento de planificación territorial haya establecido las normas específicas de la zona típica o pintoresca, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá delegar la autorización de proyectos señalada en el N° 1 precedente en la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente.</p> <p>3. Un Reglamento establecerá el procedimiento de aprobación de proyectos en zonas típicas o pintorescas por parte del Consejo de Monumentos Nacionales.</p>
<p>Artículo 30 bis</p>		<p>En caso de la ejecución de obras en zonas típica o pintorescas sin autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Dirección de Obras respectiva según corresponda, se aplicará una multa de cinco a doscientas unidades tributarias mensuales, sin perjuicio de la paralización de las obras mediante el uso de la fuerza pública.</p>

3.5.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se propone modificar los artículos 2.1.11 y 2.1.14, que establecen el procedimiento de aprobación de planes reguladores comunales y planos seccionales, en el siguiente sentido:

	Norma vigente	Propuesta en negrilla
2.1.11.	(regula procedimiento de aprobación del PRC)	Agregar el siguiente inciso final: En el caso de proyectos de Planes Reguladores Comunales o modificaciones de los mismos que se refieran a Zonas Típicas o Pintorescas, según lo dispone la Ley 17.288, antes de dar inicio al proceso de aprobación, el proyecto deberá contar con informe favorable del Consejo de Monumentos Nacionales.
Artículo 2.1.14	(regula procedimiento de aprobación del Plano Seccional)	Agregar el siguiente inciso penúltimo: En el caso de Planos Seccionales que se refieran a Zonas Típicas según lo dispone la Ley 17.288, el proyecto que se expondrá al público conforme al inciso primero, N° 1, deberá contar con informe favorable del Consejo de Monumentos Nacionales,

En principio se puede establecer que no sería necesario modificar el artículo 46 de la LGUC que se refiere a los planos seccionales, ya que las normas de procedimiento para su dictación están entregadas íntegramente a la Ordenanza.