

NORMAS DE INTERVENCIÓN

ZONA TÍPICA CALLE BAQUEDANO Y PLAZA PRAT

Comuna de Iquique
Provincia de Iquique
Región de Tarapacá

Decreto del Ministerio de Educación
N° 935 del 25.11.1977

Decreto - Amplía límites hacia Plaza Prat
N° 1293 del 15.11.1983

Decreto - Fija límites y amplia valores y atributos
N° 9 del 23.02.2024



CMN CONSEJO DE
MONUMENTOS
NACIONALES DE CHILE



Elaboración

Secretaría Técnica del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN)
Servicio Nacional del Patrimonio Cultural
Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio | Gobierno de Chile

Desarrollo de contenidos:

Felipe Marschhausen Martínez, Arquitecto del CMN en Tarapacá.
Patricia Henríquez Rojas, Encargada de la Oficina Técnica Regional del CMN en Tarapacá.
Jimena Valenzuela Ramírez, Arqueóloga del CMN en Tarapacá.
María Ángela Gonzalez Arcos, Arquitecta del CMN en Tarapacá.

Revisión de contenidos:

Consejeros y Consejeras del CMN.
Loreto Torres Alcoholado, representante del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo
Felipe Gallardo Gastelo, representante del Instituto de Historia de la Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile
Francisco Herrera Muñoz, representante del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.

Secretaría técnica del CMN:

Flor Recabarren Vásquez, coordinadora de la unidad de normas de intervención y planes de manejo, área regional de la secretaría técnica del CMN.

Agradecimientos

Agradecemos la colaboración y participación de las vecinas y vecinos de la zona típica calle Baquedano y plaza Prat, y a las autoridades comunales y locales, quienes aportaron sus valiosas perspectivas en las diversas instancias de participación que permitieron la elaboración de este documento, relevando aspectos tales como flexibilidad normativa y seguridad en materia de incendios, entre otros.

Como Consejo de Monumentos Nacionales, esperamos que este documento contribuya al resguardo y conservación efectiva de este sector tan representativo de la historia y arquitectura de la Región de Tarapacá.

En caso de requerir mayor información o ante consultas específicas sobre temáticas expuestas en el texto, le solicitamos dirigirse a la Oficina Técnica Regional (OTR) del CMN en Tarapacá, o bien enviar un correo electrónico a las siguientes direcciones:

Patricia Henríquez Rojas, Encargada OTR CMN Tarapacá, al correo phenriquez@monumentos.gob.cl

Felipe Marschhausen Martínez, Arquitecto OTR CMN Tarapacá al correo fmartinez@monumentos.gob.cl

Introducción.....	5	A.11.2 Información del PRC actualizado (2025).....	34
A. Antecedentes generales	8	B. Estudios preliminares	38
A.1. Decreto año 1977: eje calle Baquedano.....	8	B.1 Sectorización.....	38
A.1. Decreto año 1983: ampliación ZT hacia Plaza Prat.....	9	B.1.1 Criterios de sectorización.....	38
A.2. Decreto año 2024: (plano oficial de límites y complementación de valores y atributos)	10	B.1.2 Plano de sectorización	38
A.3. Valores y atributos	13	B.2 Calificación de inmuebles	39
A.4. Fichas de identificación	15	B.2.1 Criterios de calificación.....	39
A.5 Antecedentes generales.....	17	B.2.2 Plano de calificación	44
A.6 Antecedentes del patrimonio arqueológico y paleontológico.....	18	Plano detallado de calificación de inmuebles, adaptado a situación existente.	44
Componente arqueológico.....	18	B.2.3 Plano de alteraciones de los inmuebles	45
Hallazgos arqueológicos en el área de la ZT.....	19	C. Lineamientos de intervención.....	48
Componente paleontológico.....	26	C.1. Aspectos generales	48
A.7 Plano base catastral	27	C.2. Criterios generales	50
A.8 Plano resumen	28	C.3. Disposiciones para edificaciones existentes.	53
A.9 Estado de conservación	29	C.3.1. Lineamientos para inmuebles de alto valor.....	53
A.9.1 Criterios para la definición del estado de conservación	29	C.4. Lineamientos para obra nueva	76
A.9.2 Plano de estado de conservación	30	C.4.1. Criterios generales	76
A.10 Clasificación de espacios públicos.....	31	C.4.2. Criterios específicos para obra nueva.....	77
Problemas detectados en la elaboración y gestión de proyectos.....	31	C.5 Lineamientos para reconstrucción	79
A.10 Clasificación de espacios públicos.....	32	C.5.1. Criterios generales	79
A.11 Otros antecedentes.....	33	C.6 Lineamientos para publicidad y otras instalaciones en fachada	80
A.11.1 Información antiguo Plan Regulador Comunal (PRC)	33	C.6.1 Criterios generales	80

C.7 Lineamientos para espacios públicos.....	87
C.7.1. Considerando	87
C.7.2. Lineamientos generales	88
C.7.3. Lineamientos específicos	91

Introducción

El Reglamento de zonas típicas o pintorescas (en adelante abreviadas como "ZT"), en sus artículos 16 al 19, establece la estructura y contenido del documento denominado "Normas de intervención de las zonas típicas o pintorescas". Según el Reglamento referido, el documento de normas de intervención posee los siguientes componentes:

A. Antecedentes generales.

B. Estudios preliminares.

C. Lineamientos de intervención.

Las dos primeras secciones (A y B) corresponden a los antecedentes que conformaron la base para fundamentar el expediente de la declaratoria de la ZT, además de contenidos actualizados y desarrollados con miras al establecimiento de la presente norma. Mientras que la tercera parte (sección C) se refiere a la reglamentación del área protegida por intermedio de lineamientos de intervención.

Este documento cuenta con la aprobación en Sesión Plenaria del Consejo de Monumentos Nacionales del 07 de agosto del 2024.

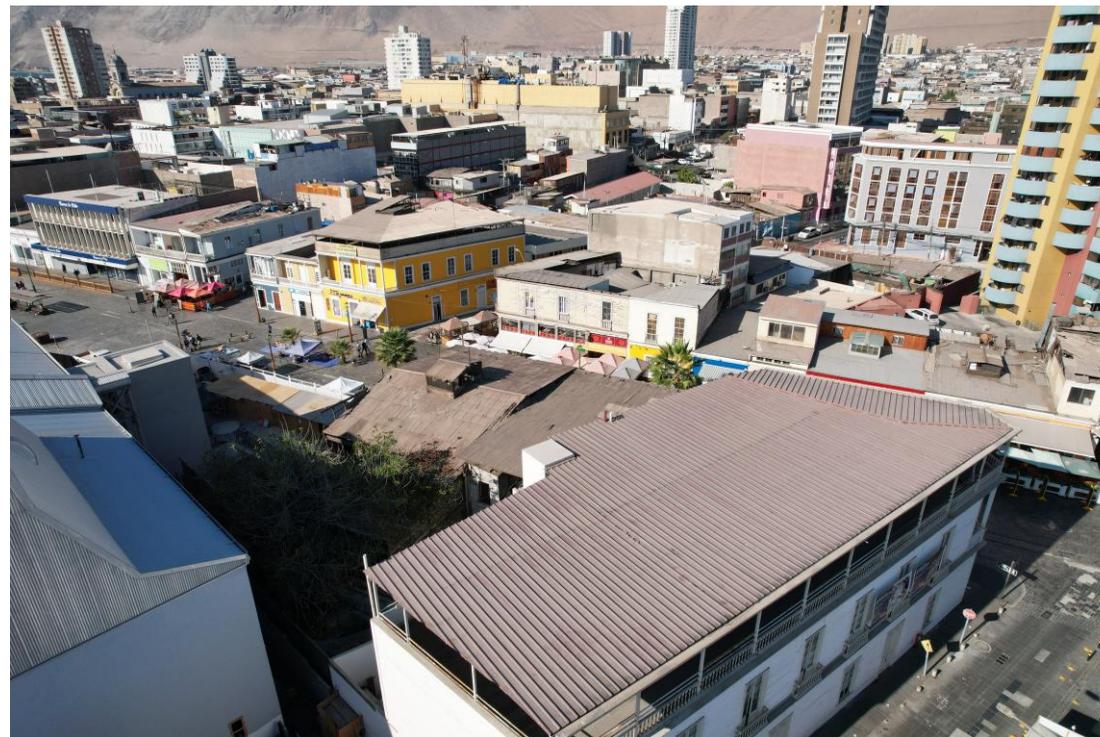
Las presentes normas de intervención tienen alcances y exclusiones que se detallan a continuación:

Alcances

El presente documento, de carácter técnico, busca orientar las acciones de salvaguardia, conservación y restauración de la zona típica. En él se definen requisitos y recomendaciones para la realización de intervenciones en edificaciones y espacio público, considerando además aspectos como el manejo de los componentes arqueológico y paleontológico.

Exclusiones

Si bien el presente documento busca ser una guía que permita agilizar las tramitaciones de permisos en la zona típica, cada caso será evaluado de forma independiente en atención a las distintas expresiones arquitectónicas existentes en el área. Por lo anterior podrían existir requerimientos específicos para inmuebles altamente representativos de los valores y atributos consignados en la declaratoria, o casos paradigmáticos que requieran soluciones excepcionales.



Vista hacia calle Baquedano, elaborado por la Ilustre Municipalidad de Iquique, 2023.



PARTE A: ANTECEDENTES GENERALES

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

A. Antecedentes generales

A.1. Decreto año 1977: eje calle Baquedano.

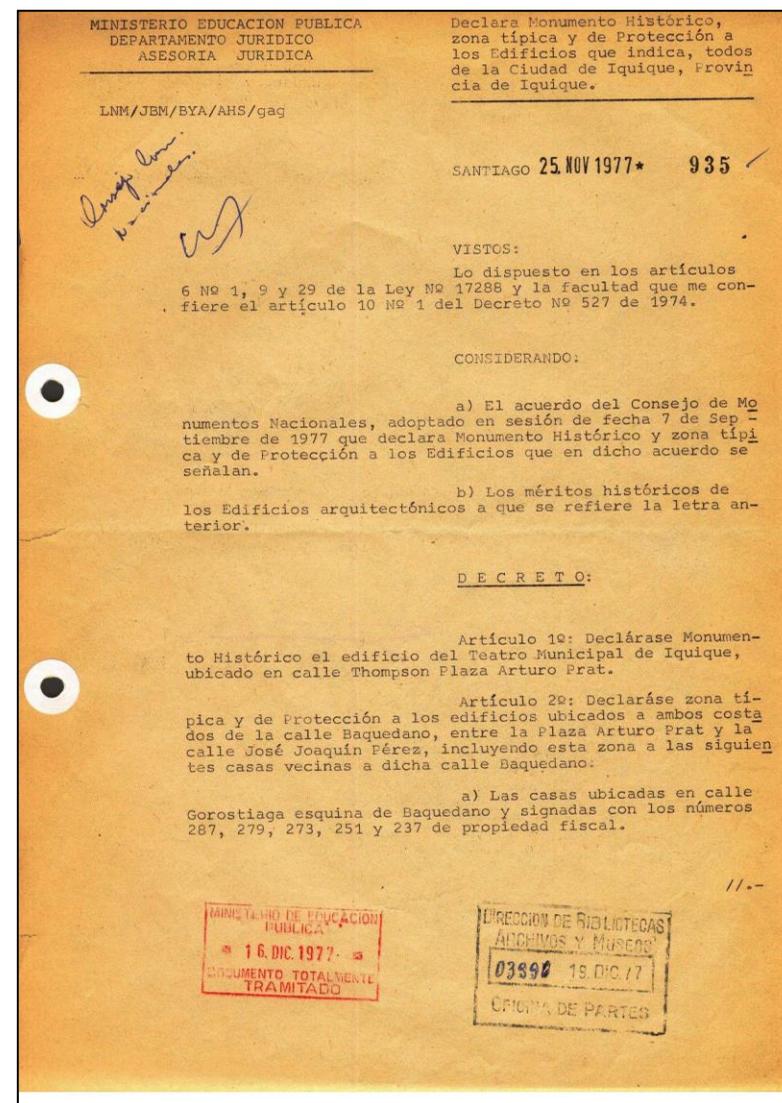
Iquique es una ciudad cuyo desarrollo estuvo estrechamente ligado a la industria salitrera a partir de la década de 1830, siendo la segunda mitad del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX un período de gran expansión, tanto en la explotación del nitrato como en el crecimiento de la ciudad, época de la cual hasta la actualidad se conserva la impronta urbana y arquitectónica del casco histórico.

El que esta ciudad estuviera alejada de grandes centros urbanos, que mantuviera contactos por mar con puertos internacionales de gran relevancia, y que albergara un porcentaje importante de extranjeros entre su población, fueron elementos que explican, en parte, la producción de una arquitectura específica del lugar, y ecléctica en su expresión.

Esta arquitectura, de la cual calle Baquedano es una excelente muestra, fue capaz de adaptarse sabiamente a las condiciones climáticas del territorio. Esto se logró, principalmente a través del uso de tecnologías y soluciones constructivas y arquitectónicas apropiadas al entorno.

La zona típica o pintoresca Calle Baquedano y Plaza Prat, fue declarada como tal mediante **decreto N° 935 del 25 de noviembre del año 1977**. Posteriormente los límites del área protegida fueron ampliados a través del **decreto N° 1293 del 15 de noviembre de 1983**.

La declaratoria original menciona como objeto de protección "los méritos históricos de los edificios arquitectónicos" presentes en ambos costados de calle Baquedano.



Decreto N° 935, Consejo de Monumentos Nacionales, fuente: www.monumentos.cl, 1977.

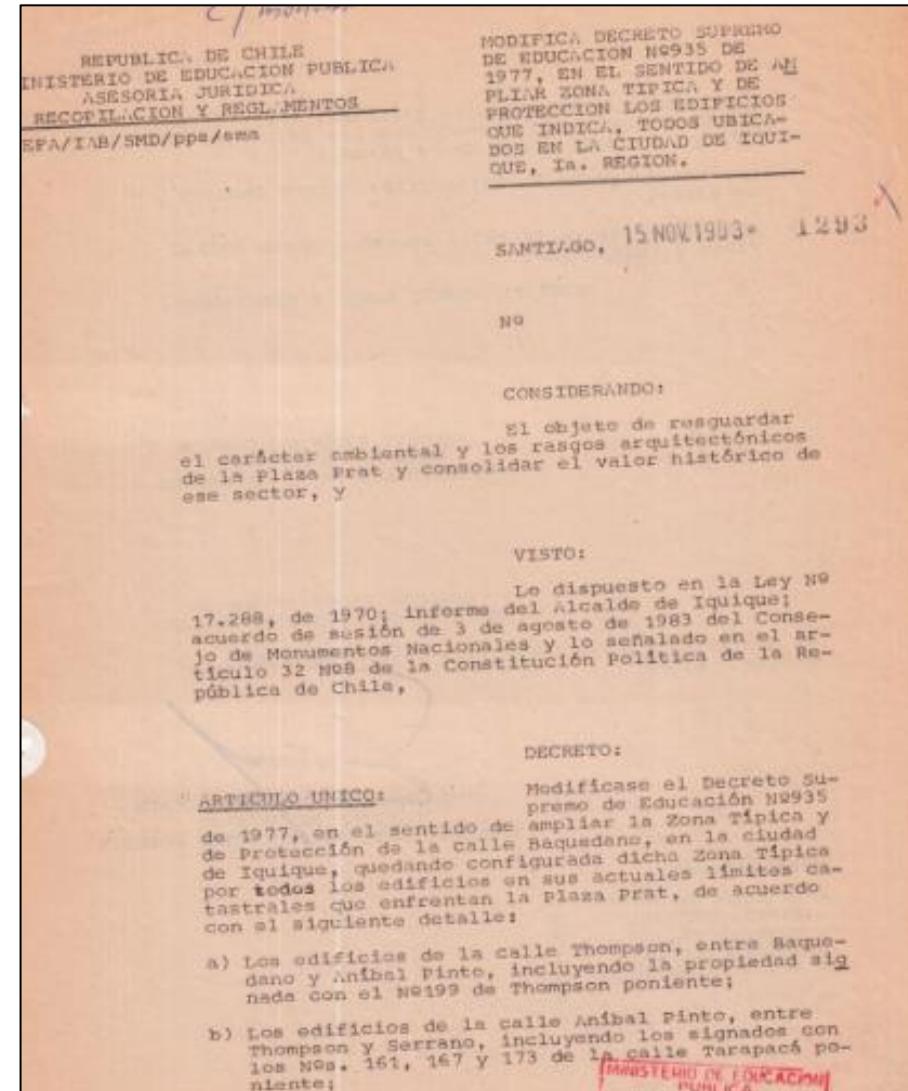
A.1. Decreto año 1983: ampliación ZT hacia Plaza Prat.

Mediante gestiones realizadas por la Ilustre Municipalidad de Iquique, con apoyo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, a principios de la década de 1980 se solicitó al Consejo de Monumentos Nacionales considerar la ampliación del área originalmente protegida, incluyendo el sector de la Plaza Prat y los edificios que la enfrentaban.

El CMN consideró adecuado lo requerido por el Municipio, quedando configurada el área protegida según el siguiente texto contenido en el decreto del año 1983:

Artículo único: Modificase el DS N° 935 del año 1977, en el sentido de ampliar la ZT, quedando configurada por todos los edificios en sus actuales límites catastrales que enfrentan la Plaza Prat, con el siguiente detalle:

- **Los edificios de calle Thompson, entre Baquedano y Aníbal Pinto, incluyendo la propiedad con el N° 199 de Thompson poniente.**
- **Los edificios de Aníbal Pinto, entre Thompson y Serrano, incluyendo los N°s 161, 167 y 173 de calle Tarapacá poniente.**
- **Los edificios de calle Tarapacá, entre Aníbal Pinto y Baquedano, con los N°s, 210, 240, 302 y 310 (lado norte de la plaza).**
- **Los edificios de la calle Uribe, entre Serrano y la Plaza, y**
- **Los edificios de la calle Serrano, entre Aníbal Pinto y Luis Uribe.**



Descripción N° 1293, Consejo de Monumentos Nacionales, fuente: www.monumentos.cl, 1983.

A.2. Decreto año 2024: (plano oficial de límites y complementación de valores y atributos)

Los límites de la zona típica fueron graficados de manera oficial en planimetría -por primera vez- mediante el **decreto N° 9 del 23 de febrero de 2024**, documento donde además se complementaron valores y atributos para la zona típica y los cinco (5) monumentos históricos (MH) insertos en el área protegida, que corresponden a los siguientes inmuebles:

- **Torre reloj Plaza Prat.**
- **Teatro municipal de Iquique.**
- **Edificio de la Sociedad Protectora de Empleados de Tarapacá.**
- **Edificio de la firma The Nitrate Agencies Limited.**
- **Palacio Astoreca de Iquique.**

El área protegida corresponde a una superficie de 106.497 m² (10,65 ha), en la que al momento de dictación del decreto se presentaban un total de 137 inmuebles según los registros del Servicios de Impuestos Internos (SII).



Lámina oficial plano de límites, elaborada por CMN, fuente: www.monumentos.cl, 2024.



Plano de límites, elaborado por CMN, fuente: www.monumentos.cl, 2014.

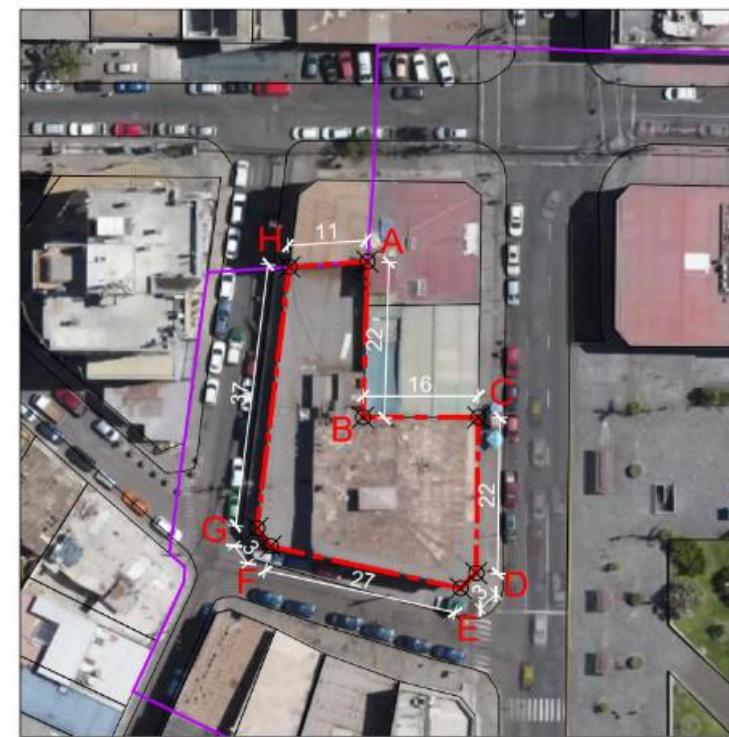
Planos de Límite de tres Monumentos Históricos (MH) insertos en Zona Típica (ZT) Calle Baquedano y Plaza Prat,
Fuente: archivo OTR CMN Tarapacá, 2020.



Plano de límites MH Palacio Astoreca, elaborado por CMN, fuente: www.monumentos.cl, 2024.



Plano de límites MH Teatro Municipal de Iquique, elaborado por CMN, fuente: www.monumentos.cl, 2024.



Plano de límites MH Edificio de la antigua firma "The Nitrate Agencies Limited", elaborado por CMN, fuente: www.monumentos.cl, 2024.

Fotografías generales de los cinco MH presentes en la zona típica, elaboradas mediante sobrevuelo drone por Alex Ruiz Cerda, fuente: archivo OTR CMN Tarapacá, 2020.



Torre Reloj Plaza Prat.



Teatro Municipal de Iquique



Edificio Sociedad Protectora de Empleados de Tarapacá



Edificio de la antigua firma Nitrate Agencies Limited



Palacio Astoreca de Iquique

A.3. Valores y atributos

Valores

El conjunto compuesto por Calle Baquedano y Plaza Prat, corresponde a un ejemplo representativo de las ciudades salitreras.

Desde la segunda mitad del siglo XIX la ciudad sufre drásticas modificaciones en respuesta a catástrofes naturales y siniestros (incendios), siendo Calle Baquedano y Plaza Prat parte principal del nuevo trazado urbano de Iquique.

Los edificios de la calle Baquedano correspondían originalmente a establecimientos comerciales o viviendas de inmigrantes que labraron fortunas a merced de la explotación del salitre, su arquitectura es el resultado del intercambio de experiencias, conocimientos y habilidades que aportaron chilenos y migrantes venidos de varias latitudes.

La arquitectura de la calle Baquedano y Plaza Prat constituye una sabia adaptación a las condiciones climáticas del desierto costero, mediante el uso de tecnologías y soluciones constructivas y arquitectónicas apropiadas.



Edificios de tres niveles, autor no identificado.



Calle Baquedano esquina calle Riquelme, Roberto Montandón, fuente: www.archivomontandon.cl, 1986.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Atributos de la Zona Típica

Calle Baquedano y la Plaza Prat conforman el eje principal del casco histórico de Iquique. El conjunto se extiende desde la Plaza 21 de Mayo hacia el norte, hasta llegar a calle Serrano.

Los inmuebles poseen una tipología que se constituye de tres elementos: el material empleado para su construcción, pino oregón; el sistema constructivo balloon frame y sus variantes, y la adaptación de los estilos desarrollados en Estados Unidos entre los que destacan el Georgian, Adam y Revival Griego.

Entre los patrones que caracterizan las edificaciones destacan los siguientes: la fachada continua, la verticalidad y expresión ligera de las edificaciones, la organización de los espacios en torno al núcleo central, la presencia de vestíbulo, el uso de veranda, la presencia de lucarnas, el uso de torres y miradores, y el techo aéreo o sombreado sobre las azotea.

Las edificaciones en madera poseen alturas de entre 1 y 3 niveles, y sus fachadas poseen esquemas de colores que contrastan planos de ornamentos.

La calzada de la calle Baquedano funciona como paseo peatonal y mantiene un perfil uniforme entre edificaciones, el que se abre en sus extremos al llegar a Plaza Prat por el norte y a Plaza 21 de mayo por el sur. Este conjunto constituye un importante espacio público de la ciudad.

En la zona típica se encuentran cinco (5) MH: la Torre-Reloj de la Plaza Prat, el Edificio de la Sociedad Protectora de Empleados de Tarapacá, el Teatro Municipal de Iquique, el Edificio de la firma "The Nitrate Agencies Limited" y el Palacio Astoreca. Asimismo, hay otros edificios de gran valor como el Club Croata, los Ex - Tribunales de Justicia (actuales dependencias del museo municipal) y el Casino Español.

La zona típica también cuenta con el monumento público al Capitán Arturo Prat Chacón y Héroe del Combate Naval de Iquique, ubicado bajo la Torre-Reloj de la Plaza Prat; los monumentos públicos a Arturo Prat y el Monolito al 75° aniversario del Combate Naval de Iquique, ubicados en Plaza 21 de Mayo, y la placa Liceo de Hombres 1886 - 1981, ubicada en la fachada del Liceo Libertador Bernardo O'Higgins Riquelme.

Normas de intervención



Vista desde Hotel Prat a calle Aníbal Pinto, Roberto Montandon, fuente: www.archivomontandon.cl, 1950.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

A.4. Fichas de identificación

Para la correcta identificación y comprensión de la zona típica, se desarrollaron tres tipos de fichas de bienes componentes, cuyos formatos fueron validados previamente por el CMN, las que permitieron recopilar y catastrar diferentes características del área protegida, sus edificaciones y su espacio público. En el caso de ZT Calle Baquedano y Plaza Prat se realizaron un total de 141 fichas de identificación:

Ficha general (1)

Donde se indica la información general de la zona típica, como su ubicación, imagen de emplazamiento, la identificación de valores y atributos, fotografías y otros antecedentes.

Fichas de inmuebles (137)

Se realiza una ficha por cada inmueble inserto dentro de la ZT, indicando si estos poseen atributos o elementos destacados, su estado de conservación, calificación y grados de alteración, entre otros aspectos.

Fichas de espacios públicos (3)

Se catastra el estado actual del espacio público del área protegida, el que se considera compuesto por las plazas Arturo Prat y 21 de mayo, la calzada de calle Baquedano y las aceras presentes en el área protegida.

El proceso de fichaje podrá ser actualizado, cuando producto de las sucesivas intervenciones y proyectos, las edificaciones pudieran eventualmente cambiar de categoría, siendo un escenario deseable aquel en que los inmuebles ascienden en cuanto a representatividad de valores y atributos, por ej.: pasar de inmueble de valor intermedio a inmueble de alto valor.

Entre los anexos de la presente norma se incorpora la totalidad de fichas catastradas entre los años 2020 y 2021. A modo de ejemplo se presentan a continuación tres fichas de catastro de inmuebles:

CMN CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES DE CHILE		B. FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES ZT CALLE BAQUEDANO Y PLAZA ARTURO PRAT	
FICHA N° E001		SECTOR	
ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN		MAPA DE UBICACIÓN	
REGIÓN: TARAPACÁ	COMUNA: IQUIQUE		
DIRECCIÓN: THOMPSON 207	PROPIETARIO: GORE TARAPACÁ		
TIPO DE RED VIAL: CALLE	ROL: 375-1	COORDENADAS ESTE: 379.578.738 NORTE: 7.764.335.000 DATUM: SIRGAS-CHILE	
PROTECCIÓN PRC:	ZONA PRC: D-1 PLAZA PRAT	FOTOGRAFÍA PRINCIPAL	
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN O PERIODO: 1911-1913			
ARQUITECTO O AUTOR: MIGUEL RETORNANO		FOTOGRAFÍA SECUNDARIA	
MONUMENTO HISTÓRICO: SI			
DENOMINACIÓN OFICIAL: EDIFICIO SOCIEDAD PROTECTORA DE EMPLEADOS DE TARAPACÁ			
N° DECRETO: 99 FECHA DECRETO: 25-02-1988 FECHA D.O.: 30-03-1988		ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR	
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE		CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE: DE ALTO VALOR	
SU CONSTRUCCIÓN SE DIÓ A PARTIR DE LA FUNDACIÓN DE LA SOCIEDAD PROTECTORA DE EMPLEADOS DE TARAPACÁ, Y A LA MOTIVACIÓN DE LOS TRABAJADORES PARA CONTAR CON UN EDIFICIO SINDICAL QUE PUDIERA DAR REFLEJO DE LA IMPORTANCIA DE LOS EMPLEADOS DE LA REGIÓN.		PRESENCIA DE INTERVENCIONES O ALTERACIONES: TIENE - AFECTA	
EL PROYECTO ENCARGADO AL ARQUITECTO MIGUEL RETORNANO, RECOGIÓ LOS PRINCIPIOS DEL NEOCLÁSICO Y LOS REPRESENTATIVOS DEL RENACIMIENTO FRANCÉS, CONFORMÁNDOLO COMO UNO DE LOS PRINCIPALES REFERENTES DE ESTE ESTILO EN LA REGIÓN. EL EDIFICIO DE LA SOCIEDAD PROTECTORA PARA LOS EMPLEADOS DE TARAPACÁ, ES UNO DE LOS PRIMEROS INMUEBLES QUE SE CONDIJE EN NUESTRO PAÍS RELACIONADO A LOS MOVIMIENTOS SINDICALES.		DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIONES QUE AFECTAN: REJAS EN FACHADA.	
SU IMPRONTA ES UN EJEMPLO MATERIAL DEL AUGE ECONÓMICO ASOCIADO A LA INDUSTRIA DEL SALITRE. SU EMPLAZAMIENTO EN UN COSTADO DEL TEATRO MUNICIPAL, RESPONDE A LA HABILITACIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS AL USO PÚBLICO.		DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIONES QUE NO AFECTAN:	
ENTRE SUS CARACTERÍSTICAS DESTACAN: SU EMPLAZAMIENTO EN LA ESQUINA DE LA MANZANA; VOLUMETRÍA EN DOS NIVELES Y MANGARDA; SISTEMA CONSTRUCTIVO EN MADERA CON FUNDACIONES EN PIEDRA Y ALBAÑILERÍA; COMPOSICIÓN DE FACHADA			
SISTEMA CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD			
SIST. CONSTRUCTIVO: TABIQUERÍA ESTRUCTURAL			
MATERIALIDAD: LADRILLO, MADERA, PIEDRA			
REVESTIMIENTO MUROS: ESTUCCO, MADERA, YESO			
CUBIERTA: MADERA RECUBIERTA, POSIBLEMENTE CON TEJAS ASFÁLTICA Y PLANCHAS DE ALUMINIO, ACERO GALVANIZADO			
VENTANAS: MADERA			
PUERTA: MADERA			
CIERRO: NO TIENE			
PORTÓN: —			
CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS			
EMPLAZAMIENTO: ESQUINA	AGRUPAMIENTO: CONTINUO		
N° DE PISOS: 3	ALTURA APROXIMADA (m): 17		
ANTEJARDÍN: NO	VEG. EN ANTEJARDÍN: —		
CUBIERTA: INCLINADA			
USO DE LA EDIFICACIÓN			
USO ACTUAL: EQUIPAMIENTO			
ELEMENTOS DESTACADOS			
MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA	NO		
PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO	SI		
VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES	NO		
PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS	SI		
VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES	SI		
LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS	SI		
ANTECEDENTES DEL REGISTRO			
CATRASTRADOR: FMM			
INSTITUCIÓN: CMN			
PROYECTO: NI			
FECHA DEL REGISTRO: 28-03-2021			

Ficha tipo, elaborada por Oficina Regional del CMN en Tarapacá, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

 B. FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES ZT CALLE BAQUEDANO Y PLAZA ARTURO PRAT													
FICHA N° E012	SECTOR												
ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN REGIÓN: TARAPACÁ COMUNA: IQUIQUE DIRECCIÓN: BAQUEDANO 837 PROPIETARIO: ILLUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE TIPO DE RED VIAL: CALLE ROL: 415-7 PROTECCIÓN PRC: ZONA PRC: D-1 PLAZA PRAT	MAPA DE UBICACIÓN  COORDENADAS ESTE: 379.632.936 NORTE: 7.764.211.000 DATUM: SIRGAS-CHILE												
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN AÑO DE CONSTRUCCIÓN O PERIODO: FINES DEL SIGLO XIX ARQUITECTO O AUTOR: DESCONOCIDO MONUMENTO HISTÓRICO: NO DENOMINACIÓN OFICIAL: —	FOTOGRAFÍA PRINCIPAL  FOTOGRAFÍA SECUNDARIA 												
SISTEMA CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD SIST. CONSTRUCTIVO: TABIQUERÍA ESTRUCTURAL MATERIALIDAD: MADERA REVESTIMIENTO MUROS: MADERA, TERMINACIONES DE EMPASTE, YESO Y PINTURA CUBIERTA: ACERO GALVANIZADO VENTANAS: MADERA PUERTA: MADERA CIERRO: NO TIENE PORTÓN: —													
CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS EMPLAZAMIENTO: ENTRE MEDIANEROS AGRUPAMIENTO: CONTINUO N° DE PISOS: 1 ALTURA APROXIMADA (m): 5 ANTEJARDIN: NO VEG. EN ANTEJARDIN: — CUBIERTA: PLANA	ESTADO DE CONSERVACIÓN CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE BUENO DE ALTO VALOR												
USO DE LA EDIFICACIÓN USO ACTUAL: EQUIPAMIENTO	PRESENCIA DE INTERVENCIONES O ALTERACIONES TIENE - NO AFECTA												
ELEMENTOS DESTACADOS <table border="1"> <tr> <td>MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS</td> <td>NO</td> </tr> </table>	MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA	SI	PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO	SI	VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES	NO	PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS	SI	VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES	SI	LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS	NO	DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIONES QUE AFECTAN: —
MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA	SI												
PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO	SI												
VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES	NO												
PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS	SI												
VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES	SI												
LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS	NO												
ANTECEDENTES DEL REGISTRO CATASTRADOR: FMM INSTITUCIÓN: CMN PROYECTO: NI FECHA DEL REGISTRO: 28-03-2021	DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIONES QUE NO AFECTAN: PLACA INFORMATIVA												

Ficha tipo, elaborada por Oficina Regional del CMN en Tarapacá, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

 B. FICHA DE IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES ZT CALLE BAQUEDANO Y PLAZA ARTURO PRAT													
FICHA N° E109	SECTOR												
ANTECEDENTES DE LA EDIFICACIÓN REGIÓN: TARAPACÁ COMUNA: IQUIQUE DIRECCIÓN: BAQUEDANO 732 PROPIETARIO: VINKA AUSTRIA CARVAJAL ARAYA TIPO DE RED VIAL: CALLE ROL: 376-5 PROTECCIÓN PRC: ZONA PRC: D-1 PLAZA PRAT	MAPA DE UBICACIÓN  COORDENADAS ESTE: 379.680.384 NORTE: 7.764.297.000 DATUM: SIRGAS-CHILE												
DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN AÑO DE CONSTRUCCIÓN O PERIODO: DESCONOCIDO ARQUITECTO O AUTOR: DESCONOCIDO MONUMENTO HISTÓRICO: NO DENOMINACIÓN OFICIAL: —	FOTOGRAFÍA PRINCIPAL  FOTOGRAFÍA SECUNDARIA 												
SISTEMA CONSTRUCTIVO Y MATERIALIDAD SIST. CONSTRUCTIVO: HORMIGÓN ARMADO MATERIALIDAD: HORMIGÓN, MADERA REVESTIMIENTO MUROS: ESTUCCO, MADERA CUBIERTA: ACERO GALVANIZADO VENTANAS: ALUMINIO PUERTA: ACERO CIERRO: NO TIENE PORTÓN: —													
CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS EMPLAZAMIENTO: ESQUINA AGRUPAMIENTO: CONTINUO N° DE PISOS: 2 ALTURA APROXIMADA (m): 10 ANTEJARDIN: NO VEG. EN ANTEJARDIN: — CUBIERTA: PLANA	ESTADO DE CONSERVACIÓN CALIFICACIÓN DEL INMUEBLE MALO DE VALOR INTERMEDIO												
USO DE LA EDIFICACIÓN USO ACTUAL: EQUIPAMIENTO	PRESENCIA DE INTERVENCIONES O ALTERACIONES TIENE - AFECTA												
ELEMENTOS DESTACADOS <table border="1"> <tr> <td>MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS</td> <td>NO</td> </tr> </table>	MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA	SI	PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO	NO	VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES	NO	PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS	NO	VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES	SI	LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS	NO	DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIONES QUE AFECTAN: INMUEBLE ALTAMENTE MODIFICADO. SU PRIMER NIVEL CORRESPONDE A UNA ESTRUCTURA CONTEMPORÁNEA PROFUSAMENTE DOTADA DE PUBLICIDAD, TOLDOS, LUMINARIAS Y OTRO ELEMENTOS DE CARACTER DISCORDANTE.
MADERA TIPO PINO OREGÓN (ENTABLADO) EN FACHADA	SI												
PROPORCIONES Y COMPONENTES DE ESTILOS GEORGIAN, ADAM O REVIVAL GRIEGO	NO												
VERANDAS O CORREDORES, CON BALAUSTRADAS O PILARES	NO												
PINTURAS QUE CONTRASTAN PLANOS DE ORNAMENTOS	NO												
VERTICALIDAD MEDIANTE ALTURAS O ELEMENTOS LINEALES	SI												
LUCARNAS, TORRES, MIRADORES U OTROS EN CUBIERTAS	NO												
ANTECEDENTES DEL REGISTRO CATASTRADOR: FMM INSTITUCIÓN: CMN PROYECTO: NI FECHA DEL REGISTRO: 28-03-2021	DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIONES QUE NO AFECTAN: —												

Ficha tipo, elaborada por Oficina Regional del CMN en Tarapacá, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

A.5 Antecedentes generales

La industria salitrera conforma un capítulo importante en la historia del norte grande de Chile. La gran riqueza que ella generó permitió el desarrollo de ciudades como Iquique, que se edificaron en medio del desierto con un material prácticamente inexistente en la zona, como es la madera. Esta actividad productiva propició un proceso de inmigración que dio paso a un intercambio cultural intenso, en el cual tanto los habitantes originales del territorio, como aquellas personas venidas de otras latitudes desarrollaron sus vidas, constituyendo una herencia cultural de la cual cuyos remanentes físicos perduran hasta nuestros días.

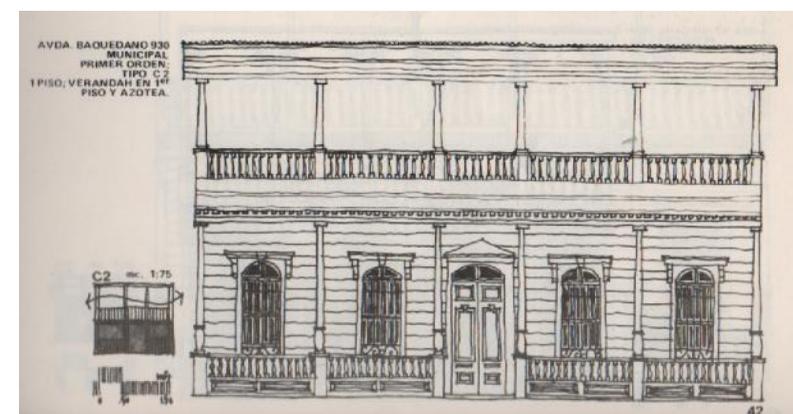
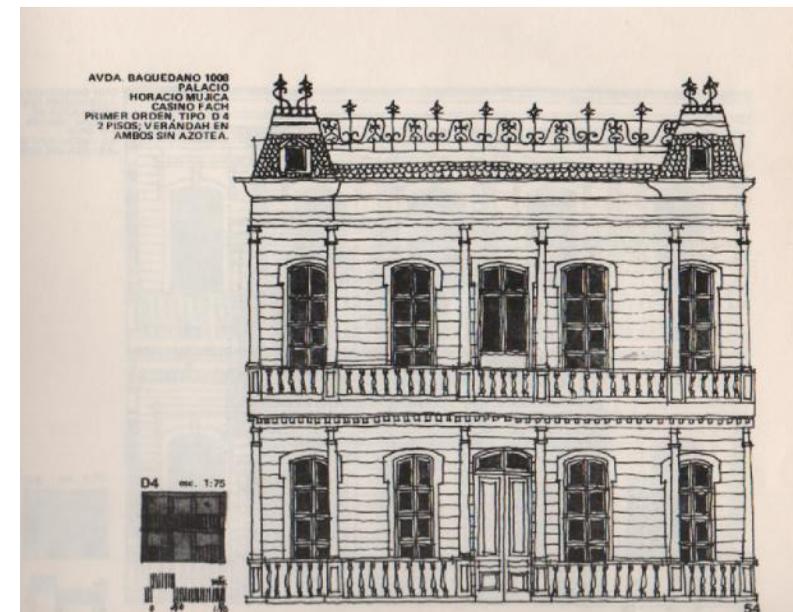
La arquitectura de Calle Baquedano es resultado de este intercambio cultural en un medio hostil, y como tal, es única. Otros núcleos urbanos del periodo salitrero exhiben remanentes de las diferentes expresiones arquitectónicas surgidas durante el auge económico de la Región (ej. Pisagua), pero Iquique fue el asentamiento de mayor extensión urbana y población, y del cual cuyas construcciones son las mejor conservadas hasta la fecha.

En el desarrollo tipológico de la arquitectura de Iquique inciden tres factores:

- El material, correspondiente a madera (generalmente pino oregón).
- El sistema constructivo de armazón de globo y sus variantes.
- Los estilos utilizados en la expresión arquitectónica producto de la influencia extranjera (principalmente el Revival Griego). (Pizzi 1999).

En la mayor parte de la literatura arquitectónica levantada sobre calle Baquedano durante las décadas de 1990 y 2000 se indica como sistema constructivo el Ballon-frame, o armazón de globo, sin embargo es necesario precisar que no existen catastros actualizados respecto de dicho consenso, y que es probable que también exista una muestra importante de inmuebles construidos mediante el sistema Platform-frame, e incluso combinaciones entre ambos sistemas.

Calle Baquedano fue declarada monumento nacional en la categoría de zona típica por el decreto supremo N° 935, del 25 de noviembre de 1977. Sus límites fueron ampliados por el decreto supremo N° 1293, del 15 de noviembre de 1983. Esto significa que todas las intervenciones dentro del área protegida deben ser autorizadas por el Consejo de Monumentos Nacionales.



Esquemas contenidos en: Pizzi Kirschbaum, M. (1990). *Iquique: orígenes de su arquitectura en madera del siglo XIX*. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

A.6 Antecedentes del patrimonio arqueológico y paleontológico

Componente arqueológico

Iquique surgió espontáneamente, sin intención ni planificación alguna a diferencia de otras ciudades americanas, no tiene una fecha de fundación y se emplazó en un lugar que no contaba con las condiciones mínimas para establecer una ciudad según los criterios coloniales, como una fuente de agua cercana y tierras cultivables (Donoso 2003).

De una insignificante caleta poblada por indios changos, negros y mestizos, llegó a ser con el tiempo un activo y multicultural puerto sudamericano, debido a diversos estímulos económicos producto de actividades extractivas sucesivas, plata, guano y salitre.

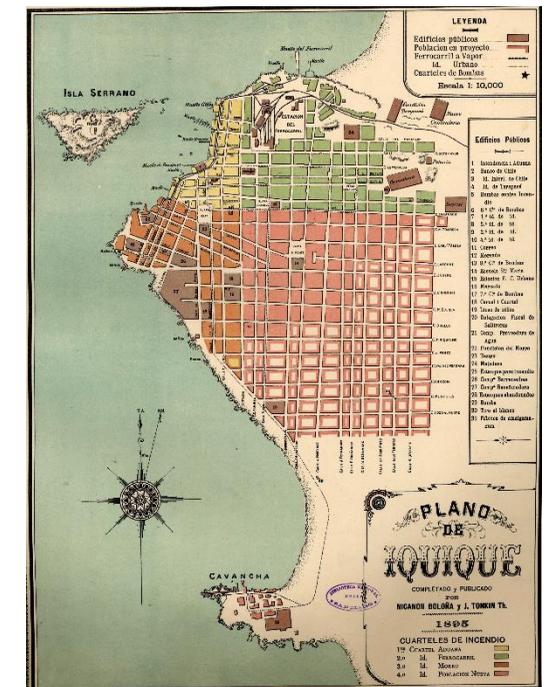
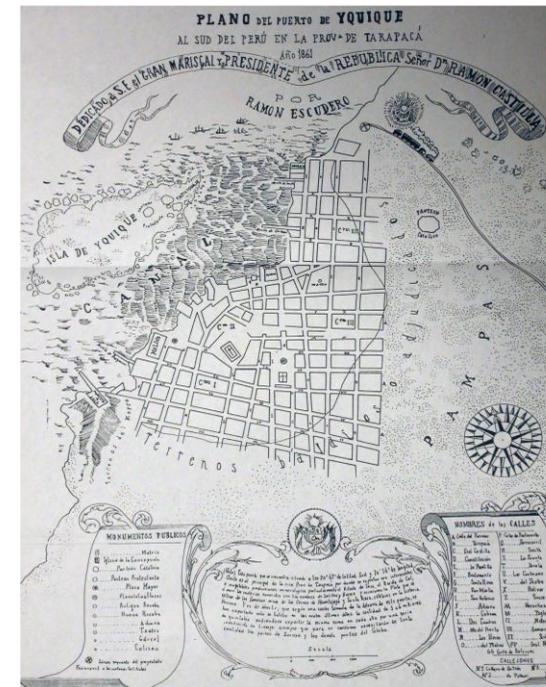
El desarrollo urbano de Iquique fue tardío y se consolidó producto del ciclo económico del salitre a mediados del siglo XIX. No obstante, la ciudad adquiría progresivamente una fisonomía urbana, el asentamiento aún era precario, con calles estrechas y tortuosas, construcciones irregulares y desordenadas (Donoso 2007).

El núcleo principal de población en la época colonial post hispánica fueron los barrios de La Puntilla y El Morro. La primera iglesia colonial de la Inmaculada Concepción se ubicaba en El Morro y en torno a ella se situaba el cementerio, contexto excavado bajo el edificio del MOP (Sanhueza 1988) y el edificio Econorte (Moragas 1993).

La urbanización de la calle Baquedano es posterior a la ocupación chilena de la provincia de Tarapacá y se inicia alrededor del año 1880. Es posterior también a uno de los grandes incendios que asolaron la ciudad, ocurrido en 1880 y que afectó este sector. En el plano de la Dirección de Obras Públicas de 1883, se observa que la calle Baquedano tiene sólo tres cuadras trazadas desde la Plaza Prat hacia el sur.

La plaza Prat corresponde a la plaza mayor de la ciudad, en su extremo sur se erigía la antigua Iglesia de La Matriz, construida en 1976 y destruida por un incendio en 1883.

Los antecedentes de intervenciones al subsuelo en la ZT de calle Baquedano provienen de excavaciones realizadas en el Palacio Mujica (actual edificio de la Contraloría Regional de Tarapacá), Plaza Arturo Prat (remodelación y construcción de estacionamientos subterráneos), Teatro Municipal de Iquique (MH), edificio de la Sociedad Protectora de Empleados (MH) y Casa Anthony (inmueble de la SEREMI de las Culturas, las Artes y el Patrimonio).



Planos de Iquique de 1861 (Ramón Escudero) y 1895 (Nicanor Boloña),
fuente: Iquique: <https://www.memoriachilena.gob.cl/>

Hallazgos arqueológicos en el área de la ZT

Plaza Arturo Prat (obras en subsuelo año 2000)

En el subsuelo de la Plaza Prat, Moragas (2000) realizó excavaciones de sondeo en el contexto de la construcción de un estacionamiento subterráneo bajo toda el área que constituye la explanada, constatándose la existencia de un depósito estratigráfico que supera los dos metros de profundidad, con presencia mayoritaria de materiales culturales de la época salitrera, de mediados del siglo XIX en adelante, exceptuando un fragmento de botija de la época colonial.

En los pozos excavados en el sector oeste de la plaza (cercanos a la calle Aníbal Pinto), se registraron dos recintos de muros hormigonados con técnicas de moldaje, tipo cámaras, que podrían corresponder a antiguos depósitos contenedores de agua dulce o salada para regadío de áreas verdes o pozos de emergencia para la extinción de incendios.

En el pozo ubicado en el extremo NE de la plaza, cercano a la calle Luis Uribe se detectó una estructura de anclaje de uno de los pilares de la torre del reloj, que se instaló originalmente en este sector en 1877 y fue trasladada posteriormente en 1889 al lugar central donde actualmente se ubica.

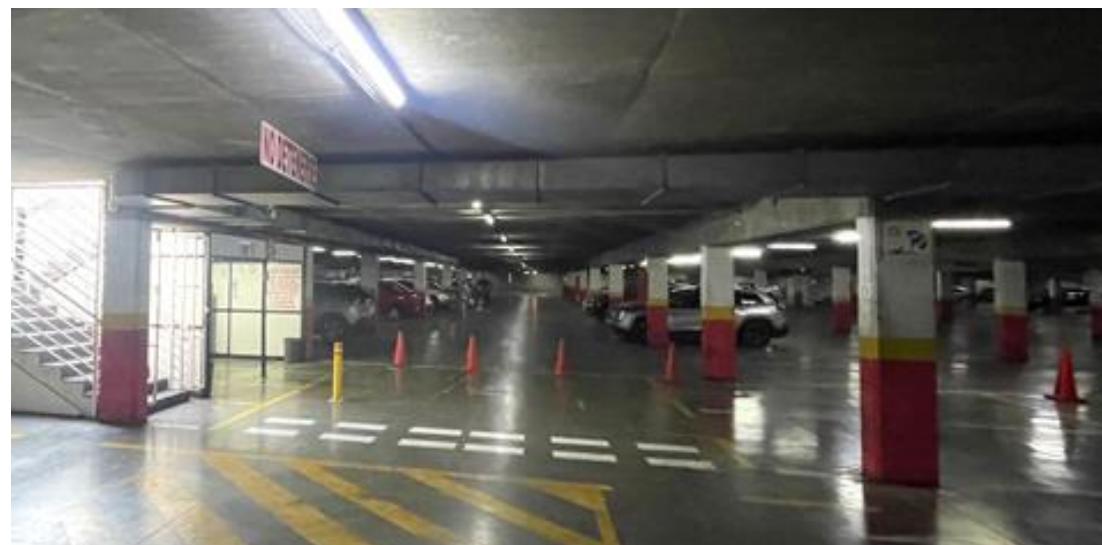
Los pozos excavados en el frontis de Teatro Municipal no arrojaron evidencia que pudiera relacionarse con la antigua iglesia de La Matriz.



Registro fotográfico de restos cerámicos posibles de ser encontrados en la zona típica.



Registros fotográficos pertenecientes a informe de Moragas (2000) de muretes de hormigón armado posibles de ser encontrados en la zona típica.



Fotografía sector subterráneo Plaza Prat, elaborado por Oficina Regional del CMN en Tarapacá, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

Palacio Mujica (obras en subsuelo año 2021)

El edificio conocido como Palacio Mujica fue destruido por un incendio en el año 2008, en el mismo terreno, de 552,5 m² de superficie, se efectuó la construcción de la nueva sede de la Contraloría Regional de Tarapacá. Previo a la ejecución del proyecto se realizaron excavaciones de sondeos y durante las obras se consideró monitoreo arqueológico. Como resultado se constató la existencia de un depósito arqueológico de un metro de espesor que data tanto de la primera como de la segunda mitad del siglo XIX.

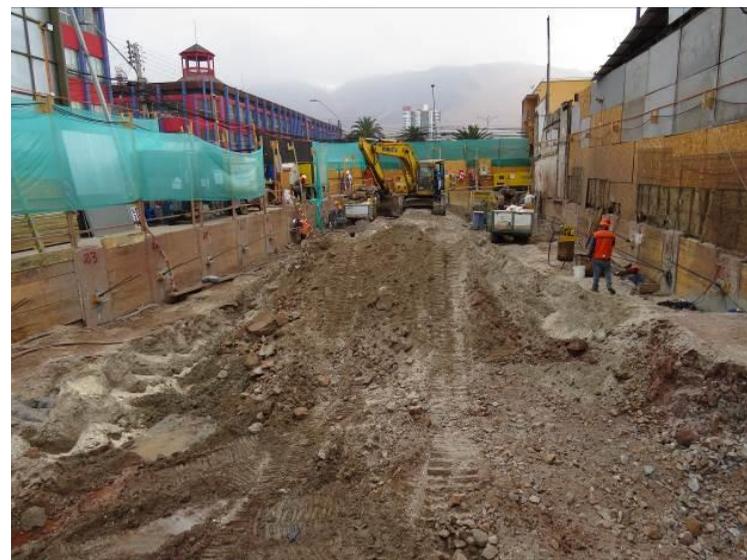
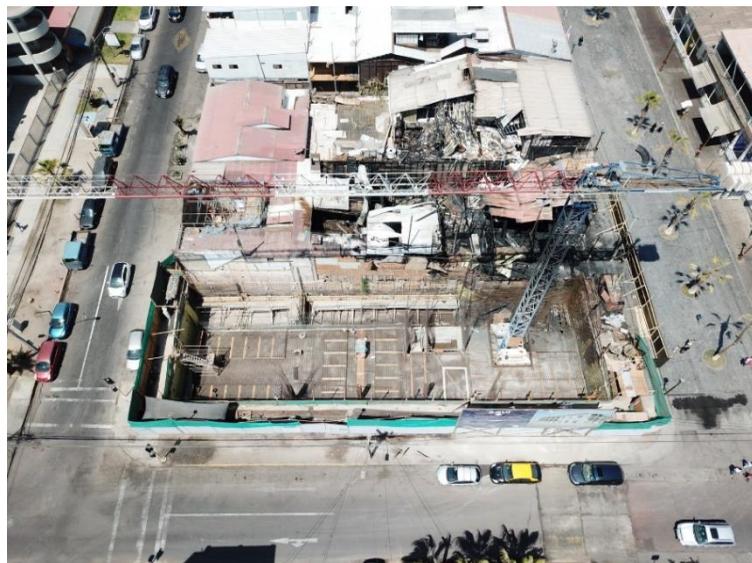
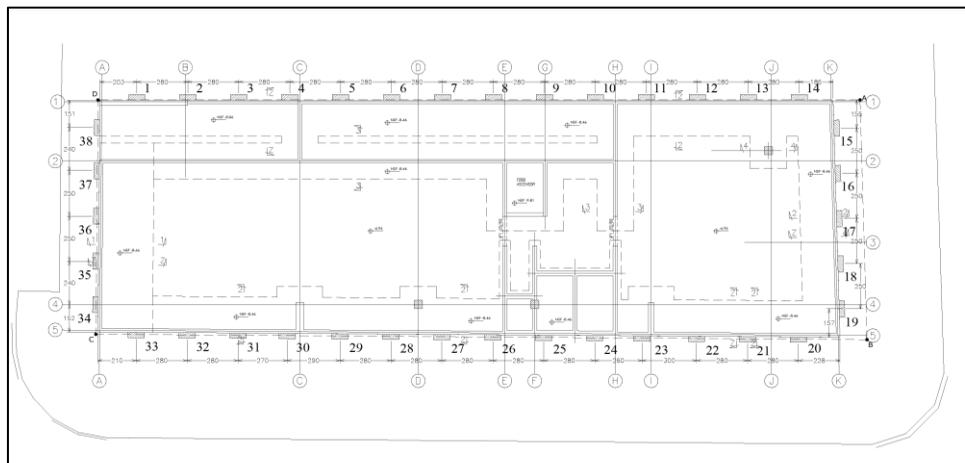
Se constató la presencia de basuras diversas de carácter secundario, descarte de desechos domésticos, restos alimenticios y objetos característicos del utillaje de la época, con alta incidencia de objetos importados de Europa. De data previa a la construcción de la casona, anterior a la urbanización del sector de calle Baquedano, excepto en el noreste del predio, (posiblemente un patio trasero), donde pudieron acopiarse basuras.

Se detectó un elemento contemporáneo al uso inicial del inmueble y que formó parte de sus instalaciones correspondiente a la cámara o caja de grasa y las diversas secciones ducto del alcantarillado de cerámica refractaria vidriada, importados desde Escocia.

Se registró un sistema de fundación de mampostería en piedra.



Fotografía de inmueble siniestrado conocido como "Palacio Mujica", elaboración y fuente desconocidos.



Registro fotográfico obras de nueva sede de la Contraloría Regional de Tarapacá, elaborado por Oficina Regional del CMN en Tarapacá, Fuente: Archivo OTR, 2020-2022



Registro fotográfico de hallazgos en subsuelo durante obras de nueva sede de la Contraloría Regional de Tarapacá, elaborado por Oficina Regional del CMN en Tarapacá, Fuente: Archivo OTR, 2020-2022

MH Edificio Sociedad Protectora de Empleados de Tarapacá (estudios en subsuelo año 2020)

En el inmueble construido entre 1911-1913, y declarado Monumento Histórico en 1988, Olmos (2020) realizó excavaciones de sondeo en diferentes sectores del edificio en el contexto de la ejecución de estudios de mecánica de suelos, en la fase de diseño de un proyecto de restauración integral.

Se detectó que el sistema de fundación del inmueble que corresponde a una fundación corrida dispuesta en el perímetro del edificio, con un sobre cimiento y una zapata en mampostería de piedra irregular y con un aglutinante tipo cemento con contenido de arena.

Se registró un sistema de tuberías de arcilla refractaria con dos segmentos conectados mediante un codo. Correspondería al alcantarillado original del inmueble.

El material cultural recuperado fue escaso, de cronología histórico republicana y consiste en fragmentos de vidrio, loza, restos óseos y metal, los que forman parte de un depósito secundario sin concentraciones evidentes.



Registro ductos en subsuelo de MH Edificio Sociedad Protectora de Empleados de Tarapacá, elaborado por Sebastián Olmos, arqueólogo, en el contexto del diseño de un proyecto de restauración para el edificio, Fuente: Archivo OTR, 2020-2022

MH Teatro Municipal de Iquique (obras en subsuelo 2021)

En el inmueble construido en 1889, declarado como monumento histórico en 1977, se ejecutó el proyecto de restauración integral del edificio, cuyas obras culminaron en 2024. En el contexto de dicho proceso se realizaron sondeos Potonjiak (2016), y un monitoreo arqueológico de las excavaciones para la construcción de las nuevas fundaciones bajo el escenario, Maldonado (2021) y Pérez (2022).

Se realizaron excavaciones para fundaciones en el sector este y oeste bajo el escenario del teatro, y para la instalación de un ascensor y un estanque al exterior del inmueble.

Se detectó un depósito de tipo secundario con presencia de materiales de data republicana en baja densidad, que aparecieron inmediatamente bajo el actual radier.

Se registraron fragmentos de vidrio, loza, metal y textil.

Entre el material cultural aparecieron elementos propios de la actividad del teatro como un carrito de hilo y un peine.



Fachada MH Teatro Municipal de Iquique, Fuente: Archivo OTR.



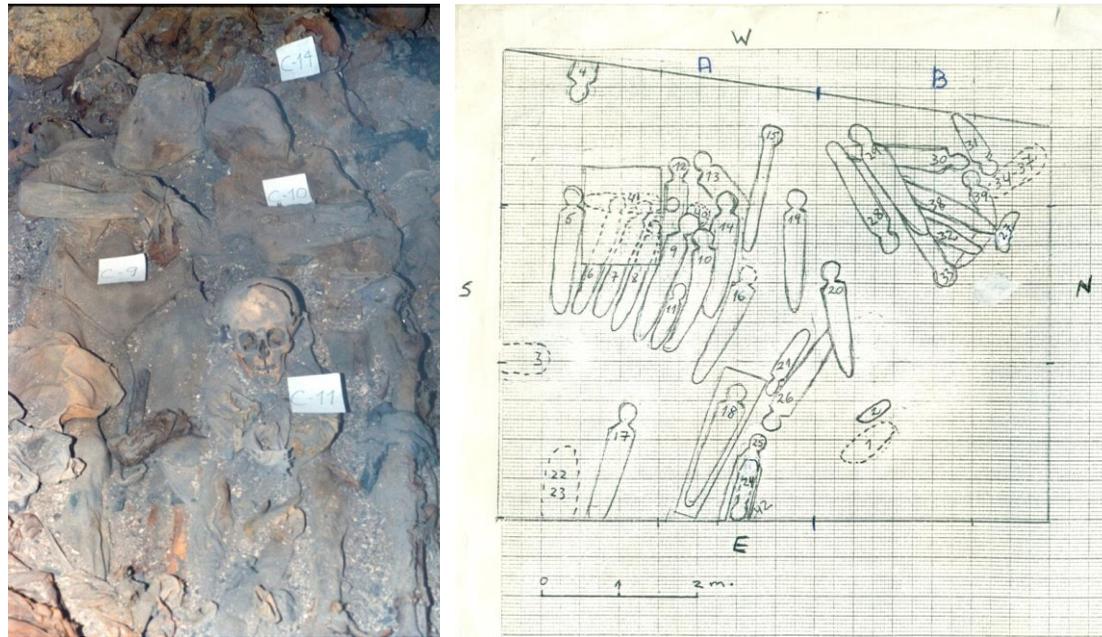
Registro de obras en sector bajo escenario en el contexto de la restauración de MH Teatro Municipal de Iquique, Fuente: Archivo OTR, 2021.



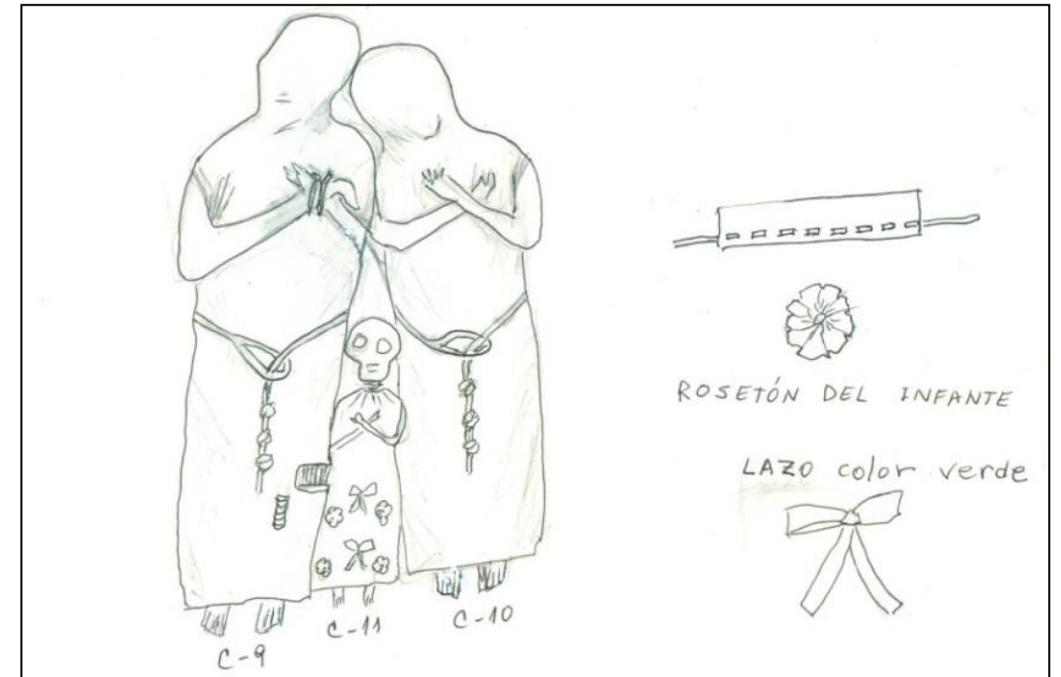
Muestra fotográfica de bienes arqueológicos encontrados en el contexto de la restauración de MH Teatro Municipal de Iquique, Fuente: Archivo OTR, 2021.

Construcción edificio Econorte (obras ejecutadas cerca de 1990)

Hallazgos que dan cuenta del potencial arqueológico del casco histórico de la ciudad, en el sector cadyacente hacia el poniente a Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat.



Registro de contexto funerario rescatado durante construcción de edificio Econorte, elaborado por Cora Moragas, arqueóloga, alrededor de 1990.



Registro de contexto funerario rescatado durante construcción de edificio Econorte, elaborado por Cora Moragas, arqueóloga, alrededor 1990.



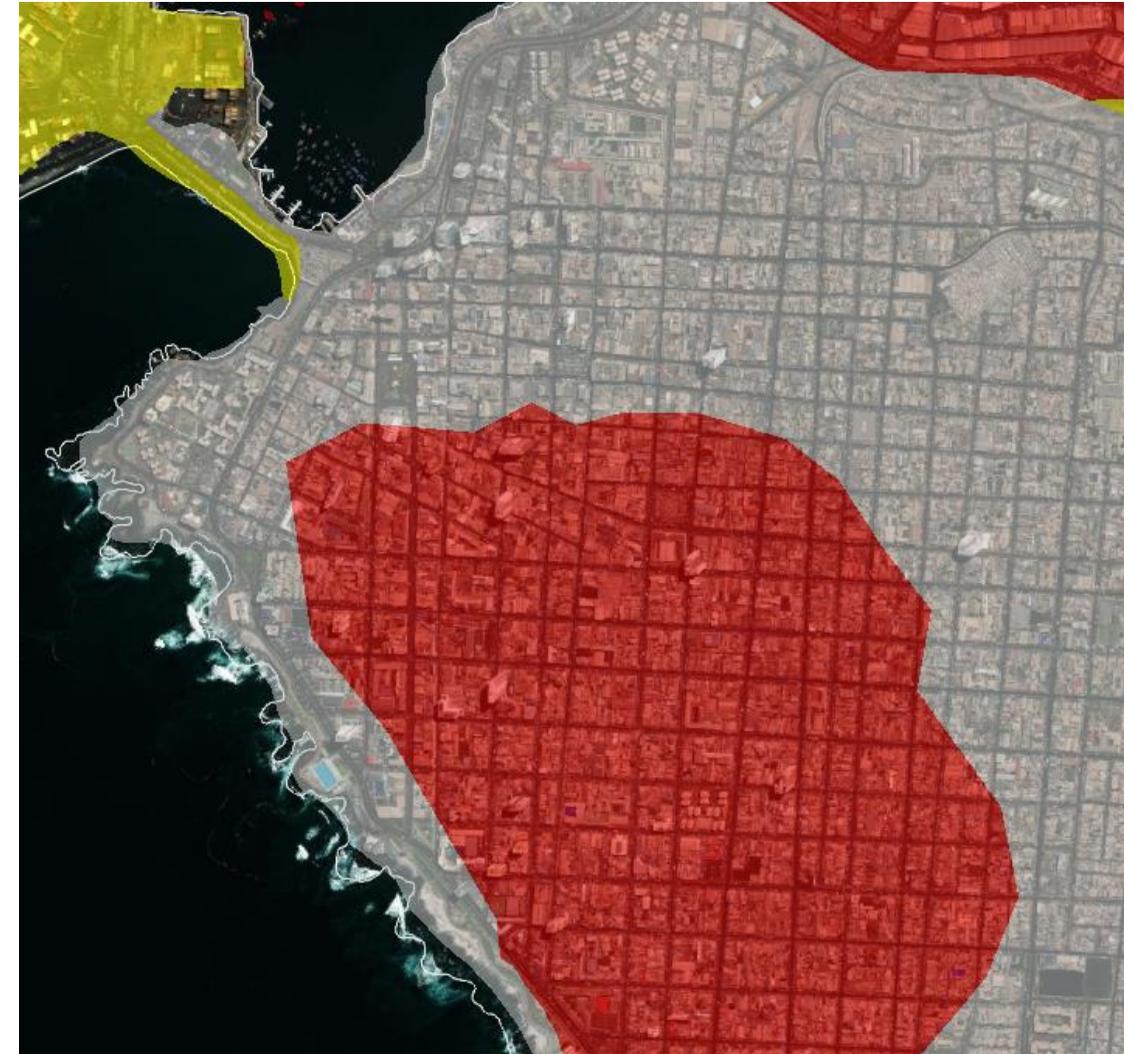
Esquema de ubicación Edificio Econorte.

Componente paleontológico

La ZT Calle Baquedano y Plaza Arturo Prat se emplaza sobre la unidad geológica denominada Formación Punta Barranco, Miembro superior volcánico (Kipb(a)), de potencialidad paleontológica estéril, y la unidad Depósitos litorales (PIHI), ambas siglas en la geología de las Cartas Iquique y Pozo Almonte (Vásquez y Sepúlveda, 2013)), la cual está conformada por rocas sedimentarias, en las que se reconocen areniscas calcáreas, conglomerados y coquinas, con variable estado de consolidación y cementación.

Dentro de la paleofauna descrita para esta unidad se reconocen restos de gastrópodos y bivalvos del tipo *Priene rude*, *Prisogaster niger*, *Argopecten purpuratus*, entre otras especies, además de poliplacóforos, artrópodos, equinodermos y vertebrados (restos de peces), en menor proporción.

Es por esto que a esta unidad geológica se le asigna potencialidad paleontológica Fossilífera.



Capa de potencialidad paleontológica del área donde se emplaza ZT Calle Baquedano y Plaza Prat, Fuente: Visor de potencialidad paleontológica CMN, 2025.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

A.7 Plano base catastral

El plano de base catastral corresponde al insumo planimétrico básico que será utilizado para la identificación de los límites del área protegida, sus inmuebles y el espacio público. Sus límites se describen en el decreto N° 9 del 23 de febrero de 2024 y su plano asociado.

Los predios ubicados dentro de los límites del área protegida son ciento treinta y siete (137), de los cuales cinco (5) corresponden a monumentos históricos.



Plano base catastral elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

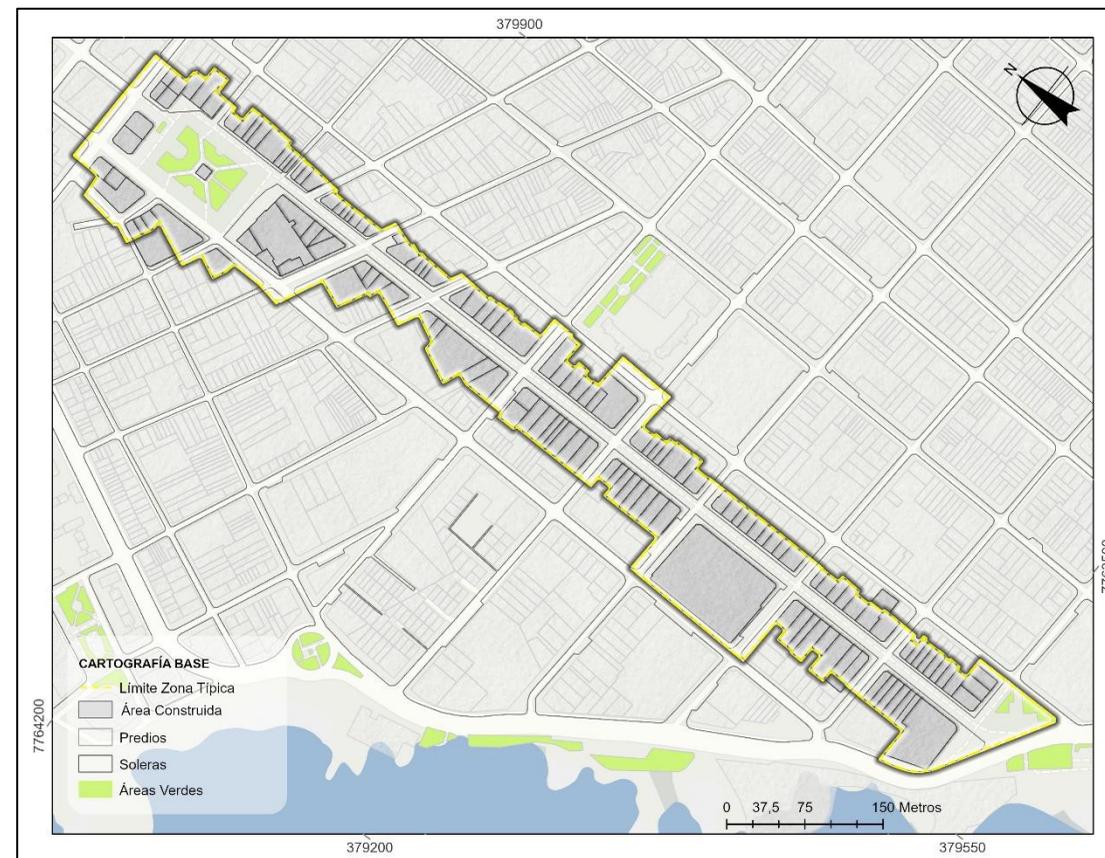
A.8 Plano resumen

El plano de resumen corresponde al insumo destinado a informar sobre todas las protecciones vigentes que presentan los inmuebles y los espacios públicos que comprenden la Zona Típica (ZT), referidas a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, y al Plan Regulador Comunal (PRC) de Iquique.

Cabe destacar que durante el proceso de elaboración de las presentes normas, el Municipio de Iquique impulsó y desarrollo la actualización del PRC de la ciudad, proceso en el cual se realizó un trabajo coordinado con la Secretaría Técnica del CMN para vislumbrar posibles conflictos entre ambas herramientas.

En base a lo anterior, se hace presente que en ningún escenario existen superposiciones normativas, y que las disposiciones a considerar en la actualización del PRC Iquique son concordantes con lo establecido en la presente norma.

Tampoco existen figuras de protección referidas a otras legislaciones, tales como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) o Zonas de Conservación Histórica (ZCH) que se superpongan con la zona típica materia de este documento.



Plano de resumen elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

A.9 Estado de conservación

A.9.1 Criterios para la definición del estado de conservación

Para establecer el estado de conservación de los inmuebles, se utilizaron y definieron los criterios establecidos en la Guía para la elaboración de normas de intervención de zonas típicas, documento validado por el CMN, en base a los tipos de daños identificados en las construcciones, la gravedad de estos y su alcance o extensión.

Los criterios utilizados para definir el estado de conservación son los siguientes:

- **Bueno:** El inmueble no presenta daños, o existen algunos de manera focalizada o parcial (a nivel de terminaciones en fachada).
- **Regular:** El inmueble presenta daños o deterioro de manera generalizada, en terminaciones y elementos de fachada pero sin daño estructural que requieren acciones de reparación o restauración.
- **Malo:** El inmueble presenta daños de manera generalizada, que requiere acciones de consolidación estructural, restauración o reconstrucción.

Como aspecto relevante se destaca que la mayoría de los inmuebles presentan un estado de conservación malo (68 de un total de 137 catastrados).

Criterios para definición del estado de conservación			
Estado	Bueno	Regular	Malo
Daños (Tipo, gravedad, alcance)	Inmuebles sin daños en sus elementos constructivos, compositivos y de terminaciones.	Inmuebles con presencia de daños leves generalizados en elementos constructivos o de terminación.	Inmuebles con presencia generalizada de daños moderados en elementos constructivos o de terminación.
	Inmuebles con presencia de daños leves en sectores y elementos puntuales y/o parciales.	Inmuebles con presencia puntual y/o parcial de daños moderados en elementos constructivos o de terminación	Inmuebles con presencia parcial de daños severos en elementos constructivos y estructurales.
Imagen referencia			
Grado de acción	Los daños se controlan o detienen con acciones de mantenimiento.	Los daños necesitan acciones de reparación o restauración	Los daños necesitan acciones de reconstrucción, estabilización y/o consolidación.

A.9.2 Plano de estado de conservación

El estado de conservación de la zona típica, en general, es de malo a regular.



Plano de estado de conservación elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

GRAVEDAD DEL DAÑO	FOCALIZADO	PARCIAL	GENERALIZADO	SIMBOLOGÍA
	(PUNTUAL)	(INFERIOR AL 50%)	(SUPERIOR AL 50%)	
LEVE	BUENO	BUENO	REGULAR	■ BUENO (28)
MODERADO	BUENO	REGULAR	MALO	■ REGULAR (40)
SEVERO	REGULAR	MALO	MALO	■ MALO (68)

Normas de intervención

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

A.10 Clasificación de espacios públicos

Para efectos de catastro y norma se considera el espacio público de la presente norma se entenderá compuesto por tres elementos: La plaza Arturo Prat, la Plaza 21 de mayo, y la calzada de calle Baquedano y aceras presentes en el área protegida.

Problemas detectados en la elaboración y gestión de proyectos.

En base a la experiencia acumulada por la secretaría técnica del CMN en materia de intervenciones en esta zona típica, se han detectado los siguientes problemas en las propuestas que buscan intervenir el espacio público.

A nivel del contexto en que se originan los proyectos:

- Para la mayoría de las intervenciones que se observan en el área, ya sean casos de reparación, construcción o instalación de nuevos elementos en el espacio público, **no se solicita autorización a este Consejo. Esto además de constituir el incumplimiento de la legislación patrimonial, implica que los proyectos no son discutidos ni consensuados con la entidad experta en la materia (CMN), ni con otras instituciones (lo que en algunos casos ha implicado la superposición de proyectos sobre áreas idénticas)**, resultando en intervenciones discordantes respecto del contexto patrimonial que se busca resguardar.
- No existe un estudio o plan general de la zona típica, ni herramientas que pongan énfasis en el manejo de su espacio público, en los que se pudieran reconocer directrices concretas para el tratamiento de sus distintos componentes (plazas y eje peatonal). La presente norma si bien se constituye como un elemento que entrega lineamientos, no considera en su desarrollo la planificación de iniciativas y/o

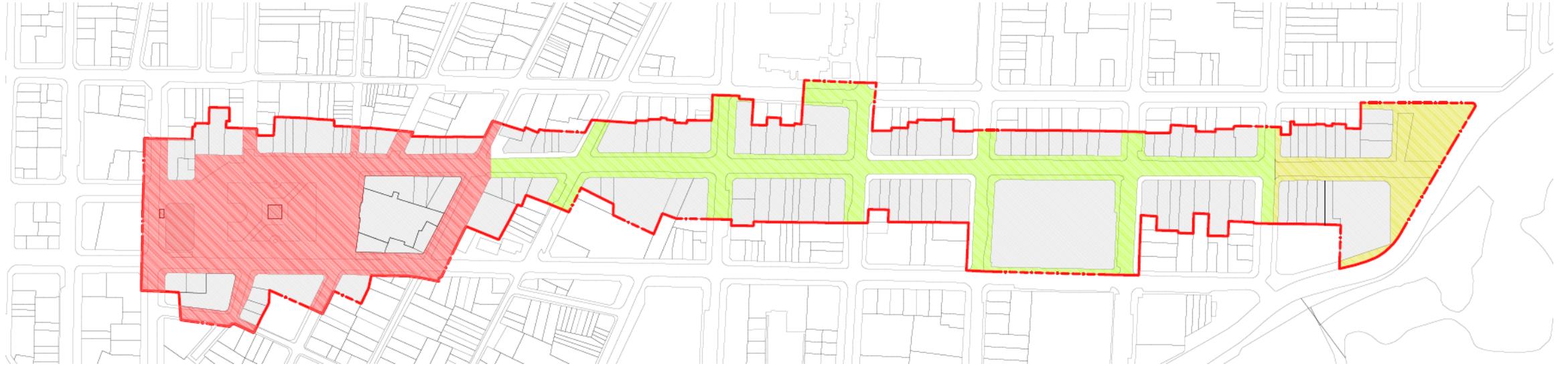
gestiones detalladas para el manejo del área, aspecto que debería ser abordado por las entidades administradoras del espacio (principalmente Municipio de Iquique).

- Como consecuencia de lo descrito en el punto anterior, en general, **los proyectos se abordan de manera aislada, no estando circunscritos a un proyecto integral, ni a medidas de gestión que garanticen el adecuado manejo del espacio público.**

A nivel de deficiencias en expedientes:

- Los expedientes para propuestas que intervienen el espacio público presentan las siguientes deficiencias:
 - Ausencia o escaso análisis de los antecedentes históricos disponibles del área.
 - Falta de comprensión de los valores y atributos de la zona típica.
 - No se presentan criterios de intervención atingentes, o bien se observa total ausencia de criterios de intervención.
- Las propuestas tienden a configurar modificaciones en los elementos constitutivos del espacio, sin que se consideren acciones de restauración, conservación o mantención.
- No se consideran aspectos referidos a la mantención de las estructuras y materiales que se proponen en el espacio público. Las propuestas carecen de planes de mantención, los que si bien no son una exigencia obligatoria, si constituyen una variable.
- No se da suficiente énfasis y análisis a aspectos referidos a accesibilidad universal.

A.10 Clasificación de espacios públicos



Plano de componentes del espacio público, elaborado por Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021



Sector Plaza Prat

Normas de intervención



Vista hacia eje Calle Baquedano



Sector Plaza 21 de mayo

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

SIMBOLOGÍA

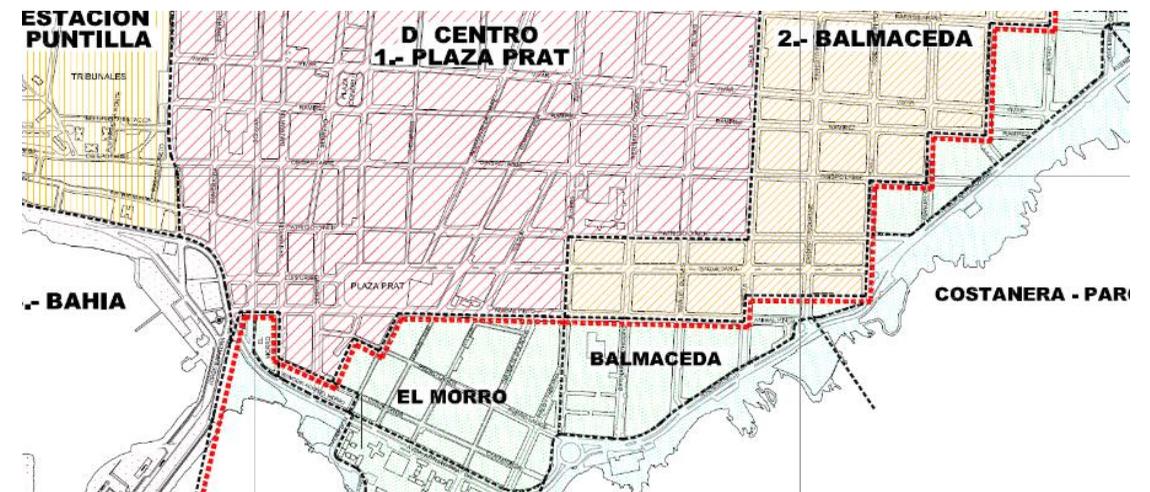
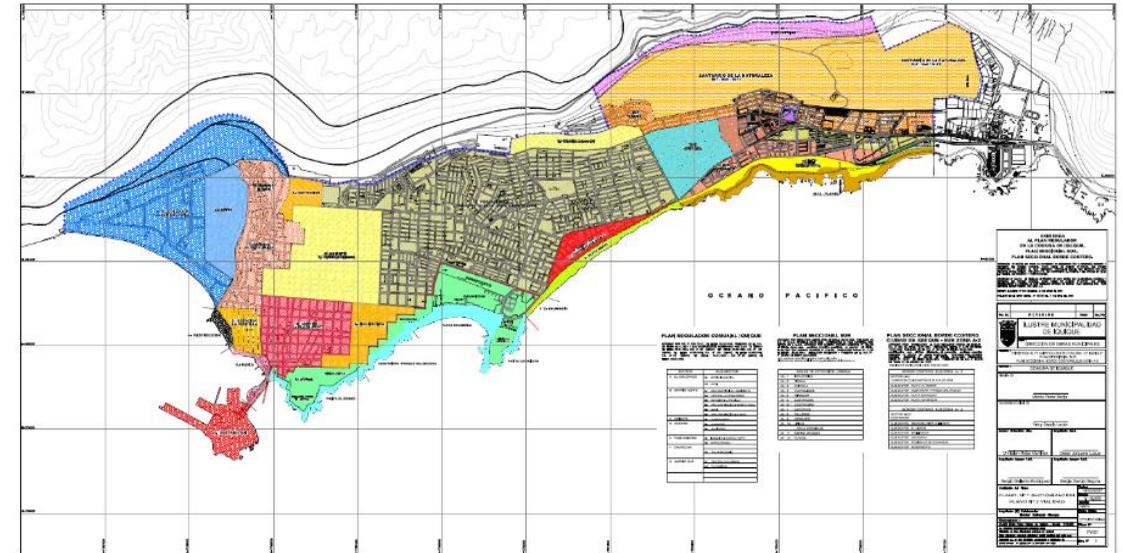
-  PLAZA PRAT
-  EJE CALLE BAQUEDANO
-  PLAZA 21 DE MAYO

A.11 Otros antecedentes

A.11.1 Información antiguo Plan Regulador Comunal (PRC)

Para el desarrollo de este documento se tuvieron a la vista dos escenarios normativos, el planteado por el Plan Regulador Comunal vigente; y el escenario asociado al proceso de actualización del mismo PRC, el que se dio de forma paralela al presente estudio.

En principio se trabajó considerando la normativa presente en el PRC vigente desde el año 1981 (con escasas enmiendas), cuya normativa establecía una clara contradicción con el cuidado de los valores y atributos de la zona típica, al contemplar dos de las áreas más permisivas en cuanto a norma urbana en el área protegida: D-1 Plaza Prat y D-2 Balmaceda, las que en síntesis permitían la constitución de edificios de gran altura con alto nivel de ocupación de suelo.



Plano perteniente a PRC antiguo, donde no existía reconocimiento normativo de ZT Calle Baquedano y Plaza Prat, Fuente: Archivo OTR.

A.11.2 Información del PRC actualizado (2025)

Mediante el trabajo coordinado con el Municipio y la consultora a cargo del estudio de actualización del PRC Iquique, se desarrollaron los siguientes hitos normativos:

- Se integró al Plano, perteneciente al Plan Regulador, las poligonales validadas para la zona típica y los cinco monumentos históricos presentes en el área.
- Se estableció una norma urbana acorde a la morfología de las edificaciones preexistentes en la zona típica, particularmente se consideró la altura de los edificios construidos en pino oregón de dos niveles, los que alcanzan alturas de 10 a 11 metros (altura original predominante en la zona típica), la que al ser llevada a la norma urbana actualizada coincide con la altura de 10,5 metros de altura o tres pisos.
- Además de la homologación de criterios CMN con la norma urbana aplicada al interior de la zona típica, la actualización del PRC considera la incorporación de las figuras de ZCH e ICH (inexistentes en la normativa previa de la ciudad), mediante las cuales se buscó constituir un buffer o zona de amortiguación entre la zona típica y áreas aledañas mediante la aplicación de una norma similar para todo el cuadrante establecido por las calles Aníbal Pinto, Patricio Lynch, Serrano y Av. Arturo Prat.



Plano perteneciente a PRC actualizado, donde se reconoce ZT Calle Baquedano y Plaza Prat, Fuente: Archivo OTR.

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	200 hab/ha
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	200 m2
Sistemas de Agrupamiento	Continuo
Altura máxima de edificación	10,5 m / 3 pisos
Altura máxima de edificación continua	10,5 m / 3 pisos
Profundidad máxima de edificación continua (%)	70%
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1
Rasantes	Según lo dispuesto en la OGUC
Distanciamiento de construcciones subterráneas (m)	1 m
Adosamiento	Según lo dispuesto en la OGUC
Cierros	Según Artículo 1.2.6 de la Ordenanza Local

Plano perteneciente a PRC actualizado, donde se reconoce ZT Calle Baquedano y Plaza Prat, Fuente: Archivo OTR.

A.11.3 Información planimétrica existente

Como parte de la elaboración de este documento se tuvo a la vista la siguiente información planimétrica.

- Registros planimétricos elaborados por Roberto Montandón Paillard durante sus diversas visitas a Iquique.
- Levantamientos elaborados por académicos y estudiantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Universidad de Chile durante las décadas de los 1980 y 1990, entre los que destacan los trabajos realizados por los arquitectos/as Oscar Ortega S., Patricio Hermosilla G., Jorge Riquelme K. y Silvana Trentini O.
- Registros planimétricos contenidos en la "Revista de Arquitectura" de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, Vol. 1 Núm. 1 (1990) y Vol. 10 Núm. 11 (2000).
- Estudios elaborados por MINVU y SERVIU durante las décadas de 1980 y 1990.
- Esquemas arquitectónicos contenidos en la publicación Pizzi Kirschbaum, M. (1990). Iquique: orígenes de su arquitectura en madera del siglo XIX. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.
- Planimetrías elaboradas por la arquitecta Fabiola Tamburrino Gálvez, como parte de sus estudios de Seminario Profesional (Arquitecto) en 2009.



Fachada de MH Edificio de la Sociedad Protectora de Empleados de Tarapacá, fuente: Ortega Salazar, O., & Hermosilla Gallardo, P. (1990). El patrimonio arquitectónico de Iquique. Revista De Arquitectura, 1(1), pp. 20-51.



PARTE B: ESTUDIOS PRELIMINARES

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

B. Estudios preliminares

B.1 Sectorización

B.1.1 Criterios de sectorización

Se identifica un único sector considerando la escala y tamaño de la ZT y que el conjunto de viviendas es homogéneo respecto a su tipología, atributos, y tipo de agrupamiento.

B.1.2 Plano de sectorización

Para todos los efectos se considerará el plano de base catastral como plano de sectorización.



Plano basado en antecedentes catastrales SII, elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

B.2 Calificación de inmuebles

B.2.1 Criterios de calificación

Conforme a lo señalado en el Reglamento para zonas típicas, los inmuebles son calificados según su nivel de representatividad de los valores y atributos en el área protegida.

Para definir la calificación de cada inmueble se consideró la representatividad de cada edificación, por medio de la verificación de sus características mediante la aplicación de una ficha de catastro. Las categorías consideradas para el catastro de la zona típica son:

Criterios de definición

De alto valor: Corresponden a inmuebles representativos de los valores y atributos más destacados identificados en la zona típica o pintoresca. Estas edificaciones sólo serán objeto de acciones tendientes a su restauración.

De valor intermedio: Corresponden a inmuebles que constituyen un apoyo formal y volumétrico a la unidad de conjunto de la zona típica o pintoresca. Estas edificaciones podrán ser objeto de modificaciones, sólo si estas contribuyen a mantener o aumentar los valores o atributos de la zona.

Sin valor o discordante: Corresponden a inmuebles que por su forma, tamaño y composición alteran la unidad y armonía de la zona típica o pintoresca. Estas edificaciones podrán ser objeto de modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor patrimonial de la zona típica o pintoresca.

Adicionalmente, toda obra nueva (nuevas edificaciones) autorizada por el CMN se entenderá como sin valor, en el sentido de que no forma parte del periodo histórico de conformación del barrio, independiente de su aporte a la conservación de los valores de la ZT.



Plano esquemático de calificación de inmuebles, trabajado sobre base catastral SII, elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

Inmuebles de alto valor

Su materialidad es principalmente pino oregón, factor vinculante con el periodo del auge de la exportación del salitre en el norte de Chile a fines del siglo XIX y principios del XX.

Se caracterizan su expresión estética y arquitectónica producto de la influencia extranjera (principalmente el Revival Griego).

Presentan características como fachada continua, la verticalidad y liviandad de los edificios, la organización de los espacios en torno a un núcleo central, la presencia del vestíbulo, el uso de veranda, la presencia de lucarnas, el uso de torres y miradores y el techo aéreo o sombreadero sobre la azotea.

Todos los inmuebles en esta categoría pertenecen al conjunto y se integran a la manzana en que se emplaza, si fueran removidos afectarían al conjunto.

Todos los inmuebles en esta categoría son parte importante del entorno en que se emplazan.



Ejemplos de inmuebles de alto valor, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

Inmuebles de valor intermedio

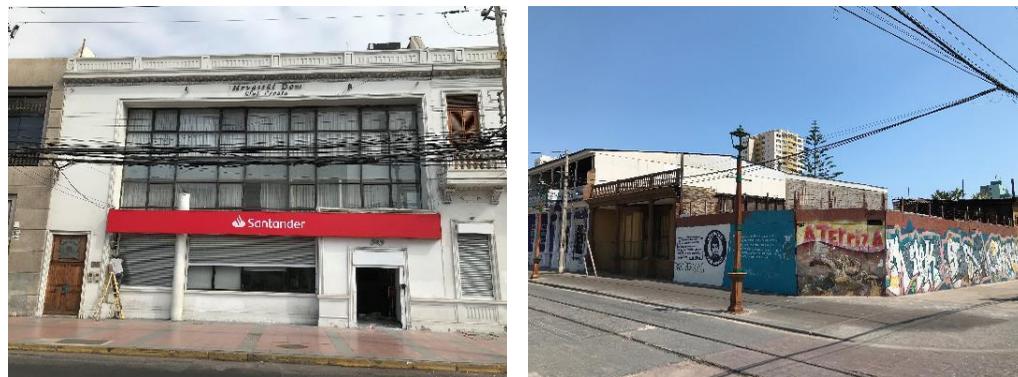
Se consideran de valor intermedio aquellos inmuebles que poseen atributos originales, pero que han sido modificados considerablemente en el tiempo.

En algunos casos corresponden a inmuebles construidos en pino oregón, pero cuyas cualidades estéticas fueron modificadas para adaptarse a corrientes más recientes como la arquitectura moderna.

También se consideran de valor intermedio inmuebles altamente intervenidos o deteriorados producto de intervenciones para adaptar su funcionalidad (modificación de materialidad, alteraciones en vanos), pero que se insertan a la ZT mediante una volumetría que podría aportar al valor del conjunto.

Además se consideran inmuebles no originales, pero que interpretan los lenguajes de la ZT, y que si fueran removidos repercutirían en la conformación de la manzana en que se insertan.

Para los inmuebles de esta categoría se podrán considerar obras específicas de modificación orientadas a conseguir una mejor integración a la ZT.



Ejemplos de inmuebles de valor intermedio, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

Inmuebles sin valor (o de valor ambiental)

Se consideran inmuebles sin valor aquellos que si bien pueden o no contribuir a la conformación del paisaje de la ZT, en su condición actual poseen características que los diferencian considerablemente del resto del conjunto.

También se consideran sin valor aquellos inmuebles cuyos orígenes no se vinculan a procesos históricos relevantes reconocidos por las declaratorias de la ZT (edificios de cierta antigüedad, pero circunscritos a procesos diferentes a los destacados en la declaratoria).

Son inmuebles que no pertenecen a un estilo o tipología reconocible.

En algunos casos corresponden a inmuebles que interpretan de forma literal los atributos de la arquitectura tradicional iquiqueña, induciendo a lecturas distorsionadas del conjunto.

Nota importante: Respecto del inmueble ubicado en calle Aníbal Pinto N° 695 conocido como "Hotel Prat", se hace presente que se reconoce su valor como edificio representativo de la arquitectura moderna en Chile, cuyo origen estuvo relacionado a la Hotelera Nacional Sociedad Anónima (HONSA). No obstante debido a que sus características no están recogidas por los decretos relacionados a ZT Calle Baquedano y Plaza Prat; la magnitud del edificio y; los aspectos de dominio de la manzana en que se emplaza, resulta inviable alojar al edificio en una categoría superior.

Considerado todo lo anterior, los proyectos que intervengan al inmueble singularizado deberán velar por mantener sus características. Se podrán considerar modificaciones menores orientadas a lograr una mejor adaptación del edificio a su entorno.

La única acción de demolición admisible será la eliminación de intervenciones posteriores a la construcción original, tales como la ampliación correspondiente al 4to piso, la que deberá estar debidamente justificada.

Normas de intervención



Ejemplos de inmuebles sin valor, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

Inmuebles discordantes

Son inmuebles que no están relacionados a procesos históricos relevantes, no pertenecen a tipologías o estilos reconocibles, y no presentan elementos constructivos, materiales y/o estilísticos de la zona típica.

No se integran al conjunto, si fueran removidos no repercuten en la conformación de la manzana.

No contribuyen al paisaje de la zona típica.

Se hace presente que el Ex Liceo de hombres es el único edificio en la zona típica que ocupa una manzana completa y que el volumen que da hacia calle Baquedano posee proporciones y componentes disruptivos para el carácter ambiental del sector. Dicho inmueble podría ser objeto de una reformulación completa.

Nota: Respecto del inmueble ubicado en calle Baquedano 626, frente a Plaza Prat, donde actualmente funciona la sucursal principal de Banco de Chile, se hace presente que si bien se reconocen características que permiten que el edificio se adapte parcialmente a su contexto, tales como altura y diferenciación de niveles; existen aspectos referidos a la composición de su fachada que difieren notablemente de las expresiones vistas en la zona típica.

Eventuales proyectos que pudieran intervenir dicho edificio deberán velar por potenciar aquellas características que propician la integración del edificio a su entorno, y modificar aquellas características notablemente diferentes.



Ejemplos de inmuebles discordantes, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

B.2.2 Plano de calificación

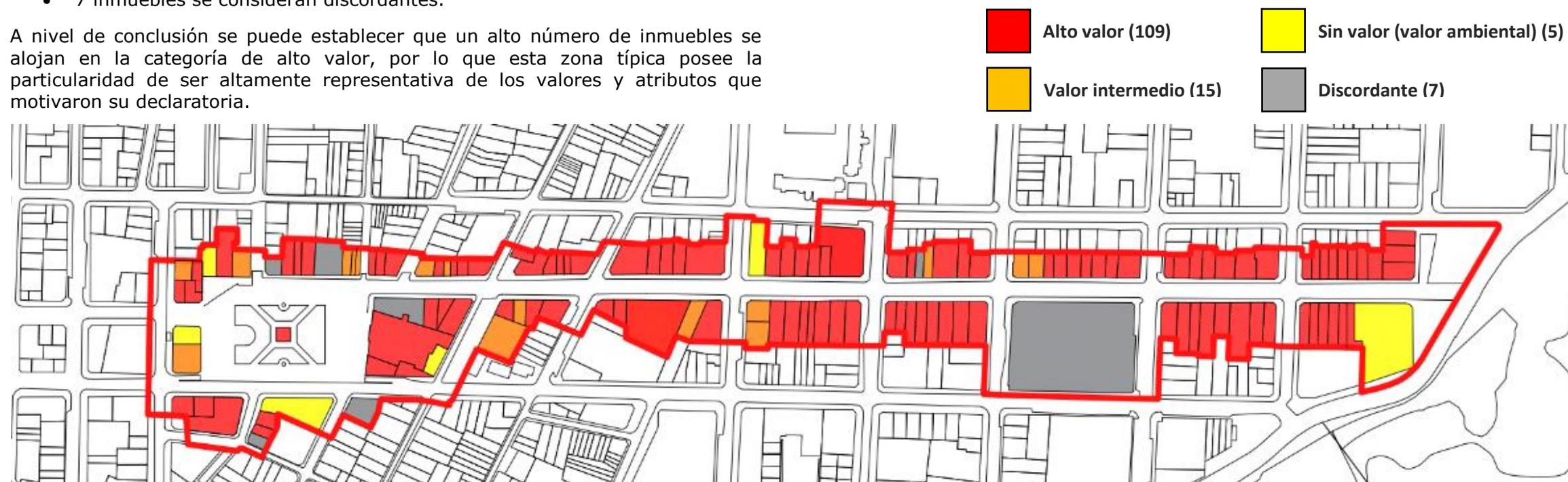
Como resultado del catastro de 137 inmuebles se obtiene la siguiente información:

- 109 inmuebles se consideran de alto valor.
- 15 inmuebles se consideran de valor intermedio.
- 6 inmuebles se consideran sin valor.
- 7 inmuebles se consideran discordantes.

A nivel de conclusión se puede establecer que un alto número de inmuebles se alojan en la categoría de alto valor, por lo que esta zona típica posee la particularidad de ser altamente representativa de los valores y atributos que motivaron su declaratoria.

Plano detallado de calificación de inmuebles, adaptado a situación existente.

Nota importante: Se debe consultar este plano al momento de desarrollar iniciativas de intervención, teniendo en consideración la calificación del inmueble a intervenir.



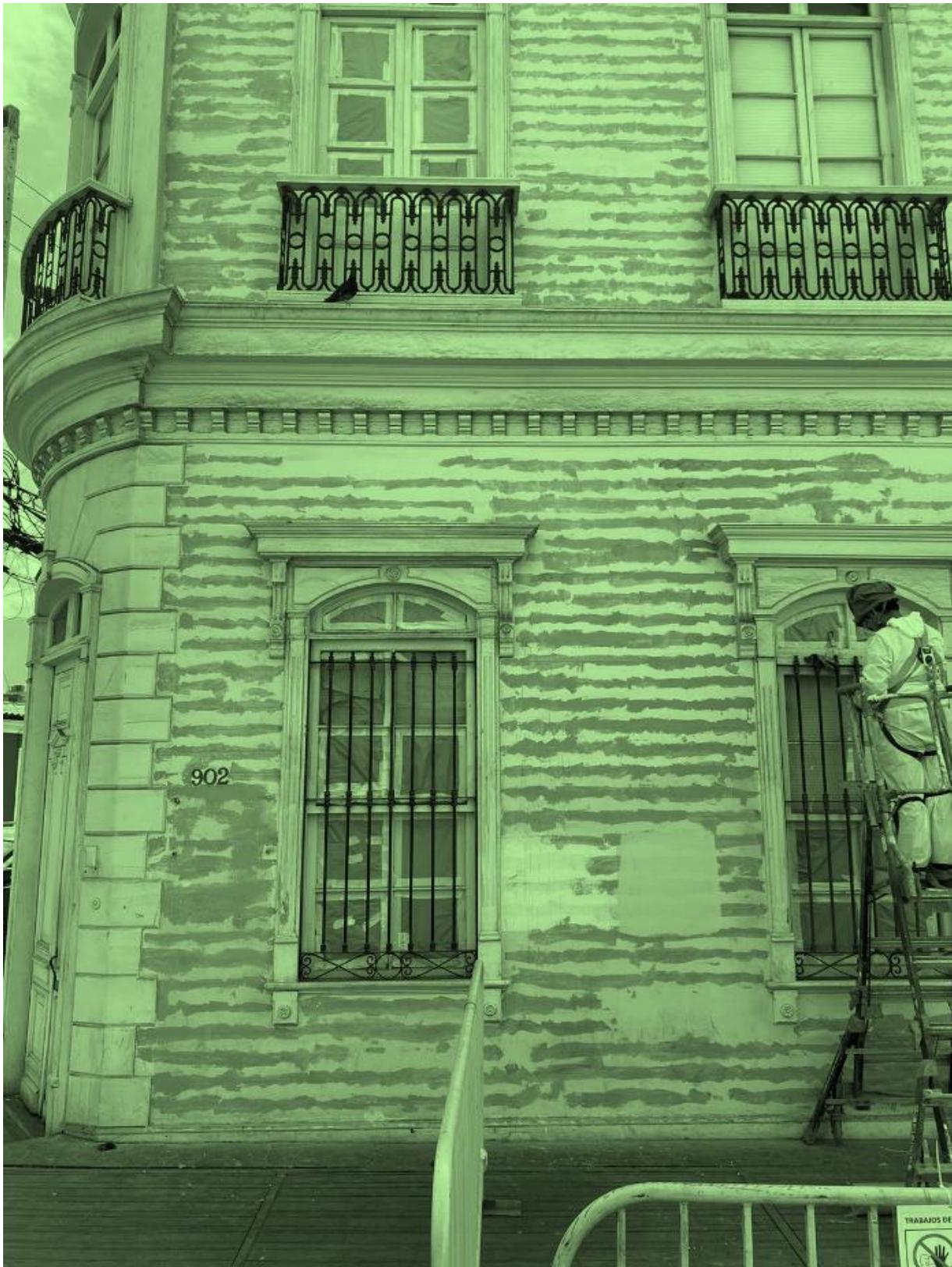
Plano de estado de conservación elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

B.2.3 Plano de alteraciones de los inmuebles

Como resultado del catastro de 137 inmuebles también se obtiene el resultado de una gran cantidad de inmuebles (cerca de 80) presentan alteraciones que si afectan a la lectura de valores y atributos.



Plano de alteraciones elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021



PARTE C: LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

C. Lineamientos de intervención

C.1. Aspectos generales

Los lineamientos de intervención entregados en este documento, corresponden a los criterios y pautas que se deberán considerar para el correcto y apropiado desarrollo de todo proyecto de intervención que se pretenda realizar en la zona típica Calle Baquedano y Plaza Prat.

La finalidad de estos lineamientos para edificaciones, espacios públicos y otros componentes es que toda intervención recupere, mantenga y preserve los valores y atributos de la ZT. Los lineamientos se desarrollaron considerando el levantamiento y catastro realizado en terreno, las tipologías de inmuebles existentes, la calificación de los inmuebles y las consultas y el trabajo realizado en participaciones ciudadanas con los vecinos y las comunidades presentes y relacionadas con el área protegida.

Estos lineamientos permitirán promover la conservación y protección del patrimonio protegido al momento de proponer iniciativas de reparaciones, remodelaciones, mantenciones, alteraciones, ampliaciones de inmuebles dentro de la ZT y las mejoras o modificaciones a los espacios públicos contenidos en ella.



Esquema de componentes considerados en la elaboración de la norma



Vista aérea sector calle Baquedano esquina calle Gorostiaga (inmueble de alto valor), registro elaborado por la Ilustre Municipalidad de Iquique, Fuente: Archivo OTR, 2023.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Glosario práctico

Arquitectura tradicional iquiqueña: Arquitectura en madera, propia del periodo del auge salitrero, desarrollada principalmente en la segunda mitad del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX.

Arquitectura ligera: Término acuñado por Ortega y Hermsilla (1990), en referencia a la forma esbelta de la arquitectura tradicional iquiqueña, con mayor proporción de lleno en los primeros pisos, y de expresión ligera y parcialmente desmaterializada en pisos superiores.

Veranda: Galería o corredor frontal que permite la conformación de una doble fachada destinada a un mejor comportamiento térmico de los inmuebles.

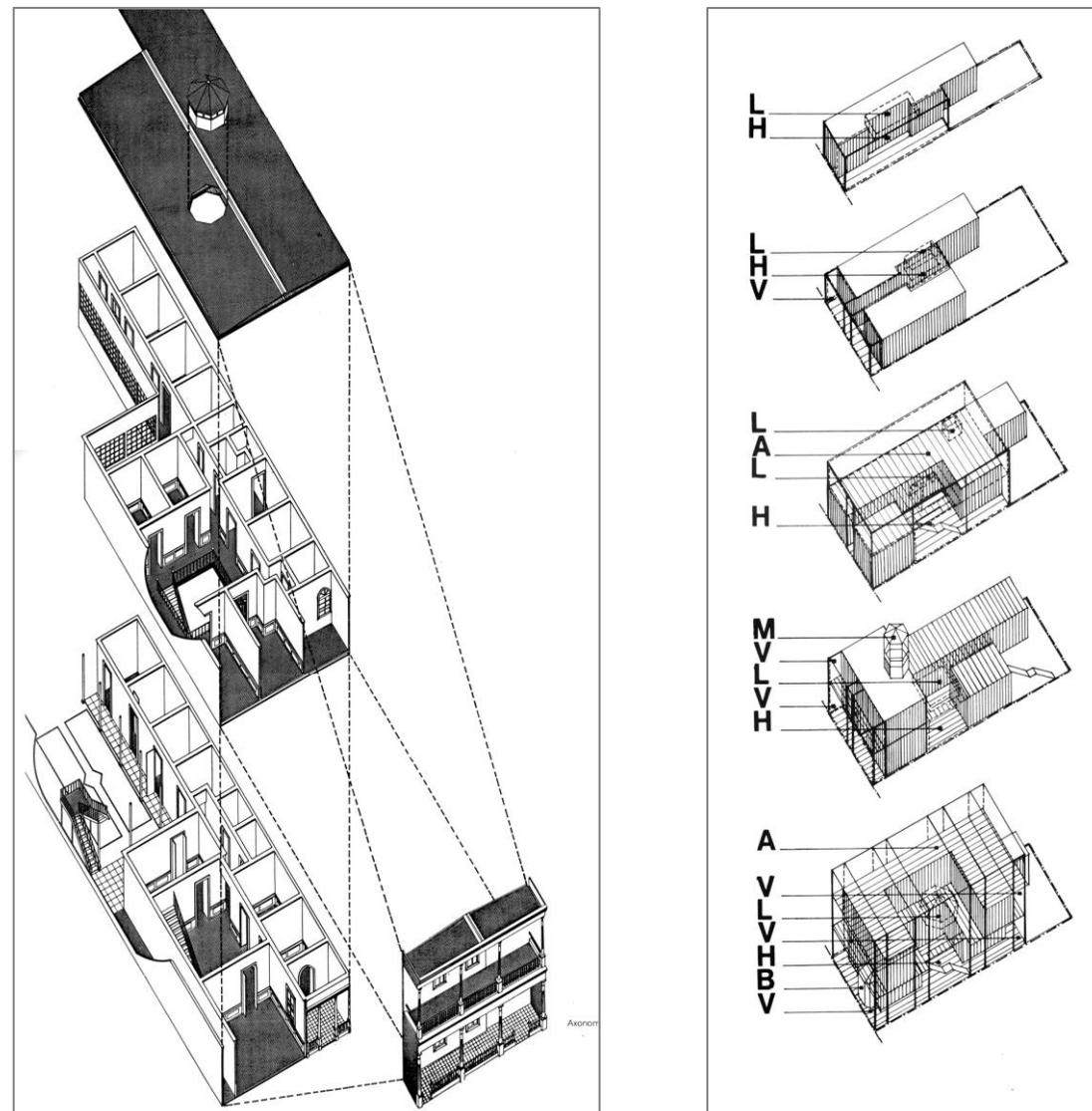
Homologar: Según RAE "Equiparar, poner en relación de igualdad dos cosas"; en el caso de proyectos se refiere a cuando nuevas intervenciones (adiciones, ampliaciones, etc.) deban recoger características de inmuebles de alto valor o valor intermedio, con la finalidad de integrarse de forma armónica al contexto.

Equivalencia al pino oregón: Cuando se proponga el reemplazo de pino oregón existente por otras especies de madera (intervención que deberá ser debidamente justificada), **se deberá certificar que las nuevas maderas tengan un comportamiento similar al pino oregón en lo referido a la resistencia estructural y comportamiento a patologías bióticas.** Se deberá evitar la incorporación de maderas que pudieran propiciar la propagación de plagas.

Equivalente técnico y estético: Concepto referido al reemplazo de partes de un edificio y los materiales que se utilicen en dicha tarea. Para edificios de alto valor y valor intermedio se deberán utilizar maderas, idealmente pino oregón, o sus equivalentes; mientras que para edificios sin valor o discordantes se podrán utilizar materiales que propicien una mejor integración de los edificios a su contexto.

Altura predominante de dos niveles: Corresponde a la altura máxima presente en la zona típica de 10.5 m, y que establece la altura máxima que podrán alcanzar los inmuebles -en general-, en tanto no se vean alteradas sus condiciones originales. Se clarifica que inmuebles originales de un nivel de altura solo podrán optar a ampliaciones en altura en fondos de predio según se establece más adelante).

Normas de intervención



Esquemas contenidos en: Pizzi Kirschbaum, M. (1990). *Iquique: orígenes de su arquitectura en madera del siglo XIX*. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

C.2. Criterios generales

Lineamientos generales

Los presentes lineamientos están orientados a la conservación y rescate de los remanentes de la arquitectura tradicional iquiqueña presentes en la ZT Calle Baquedano Y Plaza Prat, por lo que las propuestas de intervención deberán propiciar acciones arquitectónicas y constructivas que tiendan a la conservación, recuperación y restauración de los inmuebles de esta zona típica.

Se definen cuatro categorías de inmuebles: 1) Alto valor, 2) valor intermedio, 3) sin valor y 4) discordantes.

Para inmuebles de alto valor y valor intermedio solo se autorizarán proyectos orientados a la puesta en valor de las características originales del inmueble.

Para inmuebles sin valor se permitirán adaptaciones que tengan por objetivo lograr una mejor integración del edificio a su contexto, es decir, proyectos que opten por lenguajes neutrales y sobrios.

Para inmuebles discordantes se permitirán adaptaciones o reemplazos mayores que tengan por objetivo lograr una mejor integración del edificio a su contexto, es decir, proyectos que opten por lenguajes neutrales. Se permitirán demoliciones totales o parciales (se evaluará caso a caso) de los inmuebles incluidos en esta categoría, previo al análisis de las propuestas de intervención.



Vista aérea sector calle Tarapacá y calle Aníbal Pinto (Monumento Histórico / inmueble de alto valor), registro elaborado por Alex Ruiz Cerda, arquitecto, Fuente: Archivo OTR, 2023.

Sobre siniestros y demoliciones en edificios de alto valor y valor intermedio

En caso de siniestros, demoliciones no autorizadas por el CMN u otro evento que pudiera afectar a edificios de alto valor y de valor intermedio, al punto de volver inviable cualquier proyecto de restauración, lo ideal será un proyecto de reconstrucción, sin embargo también existirá la posibilidad de evaluar un proyecto de reinterpretación arquitectónica del edificio preexistente. Ambas alternativas de proyecto se deberán ceñir a lo establecido en el punto **C.5. Lineamientos para reconstrucción** de la presente norma.

Solo se autorizarán demoliciones parciales para inmuebles de alto valor o valor intermedio, cuando estas correspondan al retiro de elementos discordantes que no pertenezcan a la condición original del edificio.

Sobre demoliciones en edificios sin valor y discordantes

En caso de proyectos que contemplen la demolición total o parcial de inmuebles sin valor o discordantes, estos se evaluarán caso a caso.

Solo se autorizarán demoliciones para inmuebles sin valor o discordantes, cuando dichos trabajos estén asociados a la presentación de un proyecto que busque una mejor integración de los edificios existentes al entorno patrimonial, o de una obra nueva que se integre de forma armónica y adecuada a la zona típica. Tales proyectos se deberán ceñir a lo establecido en el punto **C.4. Lineamientos para obra nueva** de la presente norma.



Vista aérea sector calle Baquedano esquina calle Zegers con motivo del siniestro de inmuebles de alto valor, registro elaborado por Roy Zúñiga Morales, arquitecto, Fuente: Archivo OTR, 2022.

Atributos a considerar en cualquier tipo de proyecto

Entre los atributos de valor de la arquitectura tradicional iquiqueña, relevados en la declaratoria de la zona típica, destacan los siguientes

- **La comprensión del edificio como un acondicionador climático**, capaz de permitir un habitar fresco en el desierto costero, mediante el uso de dobles fachadas (veranda o techos aéreos).
- **Verticalidad y liviandad de las edificaciones**, aspecto legible en las proporciones y materialidad de la arquitectura del sector, y que confiere una expresión esbelta y ligera a las edificaciones (predominancia del lleno en pisos inferiores y tendencia a mayor vacío en pisos superiores y cubiertas).
- **Fachadas continuas**, las que conforman la expresión característica de las manzanas de esta zona típica, donde destaca el retranqueo de los volúmenes generado por el uso de la veranda o corredor frontal.
- **La presencia de la veranda**, conformada mediante el retranqueo de la primera fachada donde el corredor frontal queda confinado por elementos como balaustradas y pilares.
- **La presencia de un techo aéreo o sombreadero sobre la azotea.**
- **El uso de lucarnas o claraboyas**, como medio para iluminar y ventilar espacios centrales o bien espacios de poca luz en fondos de predio.
- **Torres miradores**, las que servían para divisar la ciudad desde la altura en tiempos pasados, y de las cuales algunas aún se encuentran en pie.
- La presencia de un vestíbulo o hall y la organización de los espacios en torno a un núcleo central.

Todos los atributos antes mencionados deberán ser considerados en las propuestas de intervención, en particular aquellas pertenecientes fachadas o partes visibles desde el espacio público.

Normas de intervención



Ejemplo de inmueble representativo de atributos de valor, modificado mediante esquemas de pintura discordantes, instalación de letreros y tabiques divisorios en segundo nivel. Registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

C.3. Disposiciones para edificaciones existentes.

C.3.1. Lineamientos para inmuebles de alto valor.

Los presentes lineamientos están orientados a resguardar las características de los inmuebles de alto valor. Para orientar dichas acciones, se han considerado orientaciones y recomendaciones bajo cuatro títulos:

C.3.1.1. Ampliación de inmuebles

Donde se abordan los criterios con los que se podrán proponer adiciones de superficie en inmuebles, sin que estas acciones alteren la impronta original de los edificios.

C.3.1.2. Cubierta y techumbre

Donde se abordan aspectos formales de las estructuras de techumbre que soportan las cubiertas, así como recomendaciones sobre materiales.

C.3.1.3. Tabiques estructurales / paramentos verticales

Numeral de mayor relevancia, ya que bajo el concepto de tabiques estructurales se agrupan la mayor cantidad de intervenciones visibles desde el espacio público. Se entregan recomendaciones para proyectos que intervengan fachadas de inmuebles.

C.3.1.4. Puertas y ventanas

Numeral complementario al punto C.3.1.3., donde se abordan los aspectos a considerar en intervenciones a puertas y ventanas, elementos destacados de la arquitectura tradicional iquiqueña.



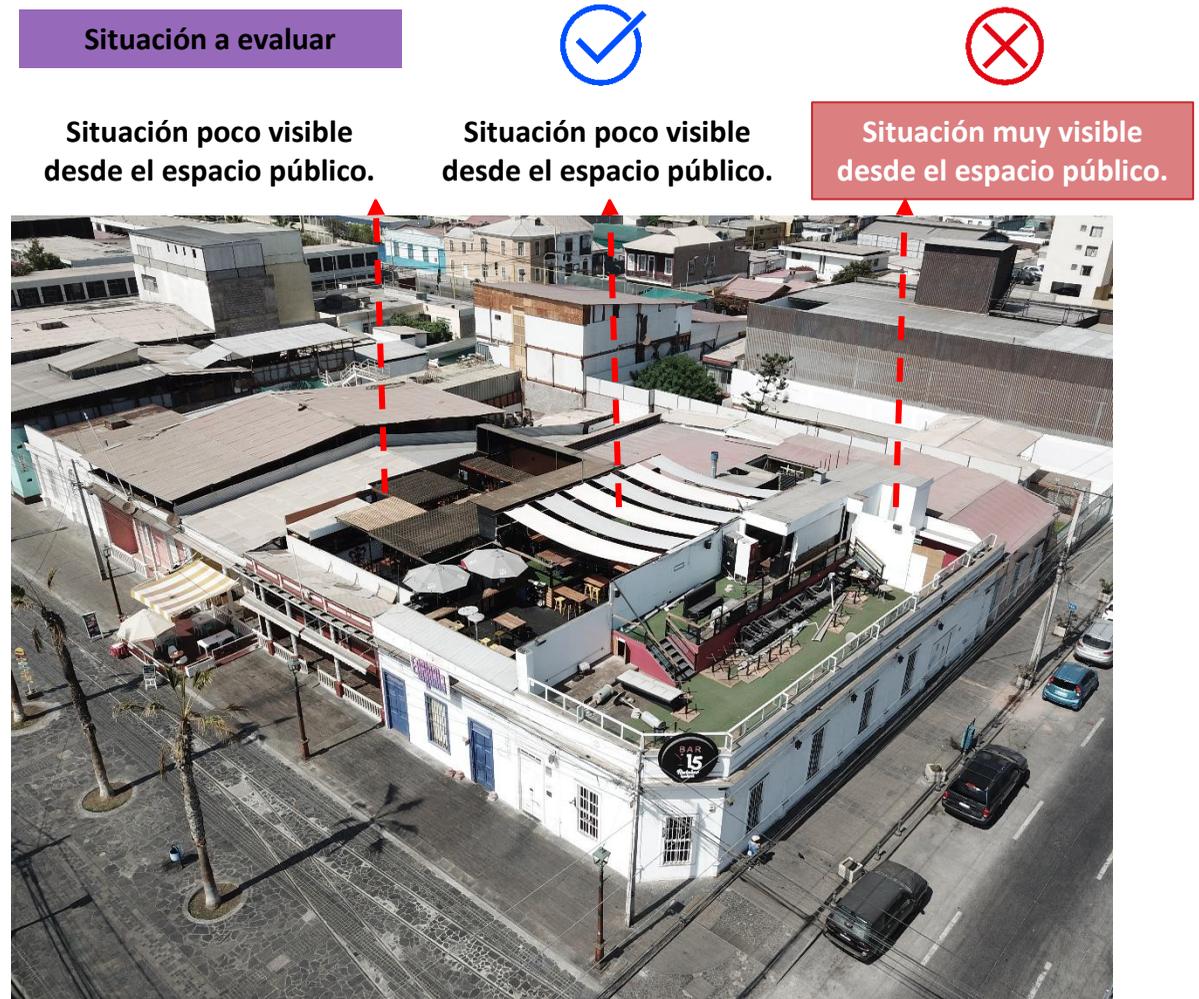
Ejemplos de inmuebles de alto valor, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2020-2021

C.3.1.1. Ampliación de inmuebles

En general, las ampliaciones deberán presentar una expresión neutra y ligera, que no compita con el protagonismo del inmueble original; los elementos que se adicionen como partes de ampliaciones deberán tener una expresión de líneas simples y cuyas terminaciones no resalten a simple vista, o bien deberán homologarse a las composiciones y ritmos presentes en el edificio que se interviene, sin caer en interpretaciones literales de los lenguajes preexistentes.



Ejemplos de intervenciones en pisos superiores visibles desde el espacio público, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2023.



Ejemplos de intervenciones en pisos superiores visibles desde el espacio público, registro elaborado por Roy Zúñiga Morales, Arquitecto, Fuente: Archivo OTR, 2023.

Las ampliaciones podrán darse de tres formas (A, B y C):

A. Ampliaciones emplazadas en fondos de predio destinadas a incrementar la superficie de inmuebles que así lo requieran, las que podrán darse en altura en tanto sean parcialmente visibles desde el espacio público (no deberán alterar la lectura de la morfología de los edificios). Estas ampliaciones deberán cumplir con lo siguiente:

Para inmuebles donde los edificios originales ocupen gran parte de los terrenos donde se emplazan (aproximadamente sobre el 75% del total del predio original), dejando pequeños patios en fondo de predio donde se pudieran concebir ampliaciones, se permitirán dos situaciones:

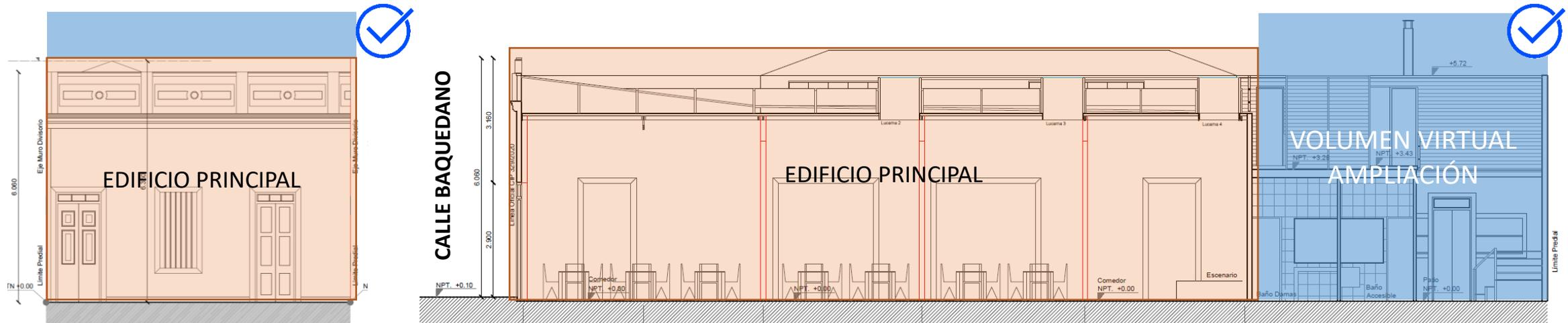
- Las ampliaciones podrán sobrepasar levemente la altura del inmueble original, solo debiendo ser visibles desde la acera opuesta, **hasta un máximo recomendable de 1,5 m expresados en un esquema de cono visual.**
- También se permitirán volúmenes auxiliares apoyados sobre las cubiertas de los inmuebles, los que deberán ceñirse a principios de mínima intervención y reversibilidad, y presentar una expresión neutra y ligera. Esta situación solo aplica para niveles de un nivel de altura.



Ejemplo de ampliación **en fondo de predio con patio angosto**, parcialmente visible desde el espacio público



Ejemplo de remanentes adaptados como ampliación en frente de predio, **altamente visibles desde el espacio público.**



Situación recomendable: Ampliación parcialmente visible desde el espacio público en patio pequeño (respecto de espacio ocupado por edificación en predio).

Para inmuebles donde los edificios originales ocupen parcialmente el predio en que se emplazan, dejando grandes superficies libres (patios) donde se pudieran concebir ampliaciones o volúmenes auxiliares; y para inmuebles emplazados en esquinas, los proyectos se evaluarán caso a caso debido a que las implicancias de una ampliación en dichos escenarios podría tener mayor relevancia para la conservación del carácter ambiental de la zona típica.

- Los cuerpos parcialmente visibles –pertenecientes a ampliaciones–, podrán formar parte de volúmenes emergentes que provengan desde patios o fondos de predio. Sin embargo las nuevas estructuras no podrán ir en desmedro de los edificios históricos, es decir, no se podrán demoler o desmantelar partes de los edificios históricos para dar cabida a nuevas ampliaciones.



Ejemplo de ampliación **en fondo de predio con patio de grandes dimensiones**, imperceptible desde el espacio público.



Ejemplo de ampliación **en fondo de predio con patio de grandes dimensiones**, altamente visible desde el espacio público.

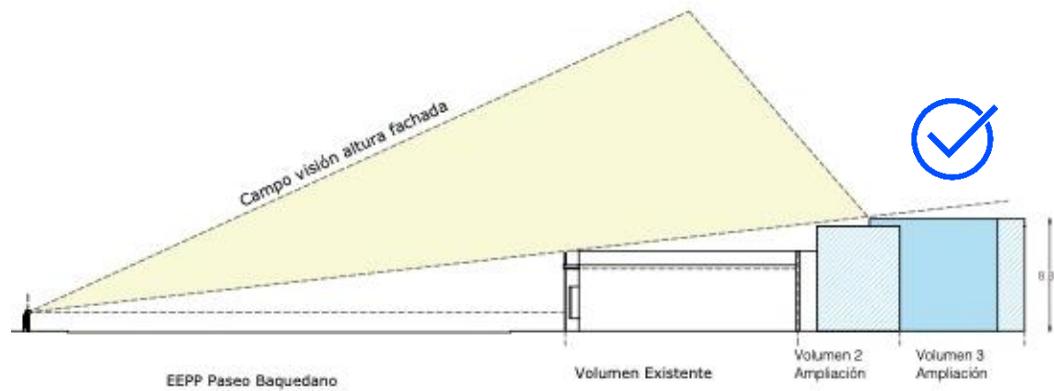


Situación a evaluar: Ampliación parcialmente visible desde el espacio público en patio de grandes dimensiones (respecto de espacio ocupado por edificación en predio).

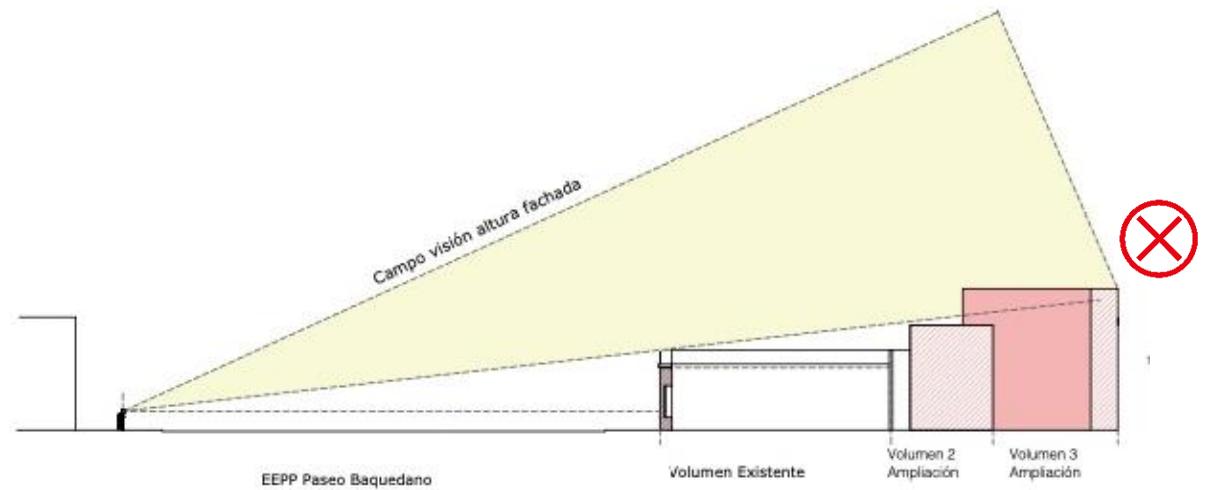
En cualquiera de los casos antes mencionados, se deberá cuidar que las partes sobresalientes de las ampliaciones o adiciones sean lo menos invasivas posibles.



Situaciones de ampliación a evitar



Esquema de cono visual: situación recomendable.



Esquema de cono visual: situación no recomendable.

B. Ampliaciones en inmuebles de dos o tres niveles que presenten techos aéreos o cubiertas sobre azoteas, en los que pudiera requerirse el cerramiento del sector azotea con fines de incrementar la superficie edificada. Para este tipo de ampliación de superficie, los proyectos deberán cumplir con lo siguiente:

- Presentar cerramientos de impronta simple, los que deberán considerar en su diseño las proporciones de llenos, vacíos, y ritmos del edificio original (principalmente identificables en vanos de puertas y ventanas); o bien considerar paramentos sin vanos, cuando se trate de sectores laterales.
- La posición de estos cerramientos deberá ser retranqueada y contemplar un corredor frontal o veranda, independiente de si el primer piso se encuentra retranqueado o no. El objetivo de esta disposición es atenuar el impacto visual que los nuevos materiales podrían tener sobre la lectura del inmueble, es decir, se busca que las nuevas materialidades queden en un segundo plano de fachada.



Situación posible de autorizar consistente en ampliación de superficie en segundo nivel **mediante reconstitución de tabiques en sector veranda del segundo nivel.**

C. Ampliaciones que tengan por objetivo restituir atributos originales del inmueble histórico, tales como cubiertas sobre azoteas.

Se podrán proponer –sujetos a evaluación– proyectos de restitución de elementos que alguna vez formaron parte del edificio original, y que ya no estuvieran presentes por motivo de desmantelamiento o deterioro. No obstante, la restitución de elementos deberá estar orientada a la reconstrucción volumétrica del edificio, más no a la interpretación literal de los elementos. Deberá ser posible diferenciar los elementos restituidos respecto de la edificación original.



Desfile en calle Baquedano, Santiago A. Romero P., <https://www.fotografiapatrimonial.cl/Fotografia/Detalle/34504>, 1930.

Generalidades a considerar en casos de ampliación

A nivel de expresión arquitectónica, se recomienda considerar intervenciones que respeten la impronta general de los inmuebles, mediante acciones de restauración, conservación y restitución de las características originales de los edificios tales como: corredores frontales o verandas, puertas y ventanas (incluidos sus marcos y protecciones metálicas), hojas de ventanas, entre otros, ya que estos elementos poseen una naturaleza frágil que debe ser tratada considerando criterios de autenticidad, compatibilidad material y mínima intervención, entre otro.

La materialidad y sistema constructivo de las ampliaciones podrá ser diferente a las del edificio histórico, sin embargo se deberá justificar técnicamente la compatibilidad entre lo existente y lo propuesto, teniendo presente el resguardo de maderas presentes en la zona típica, como el pino oregón, y las patologías recurrentes de la especie (insectos xilófagos, hongos de pudrición, entre otras)

C.3.1.2. Techumbre y cubiertas

Se podrán realizar obras de reparación, reposición y mejoramientos en general en sectores de techumbre y cubierta, en tanto se mantengan las condiciones de forma e inclinación originales del edificio que se interviene.

En cuanto a la materialidad de la techumbre, los proyectos deberán estar orientados en primera instancia a la reparación de las estructuras originales, lo que de no ser posible podrá ser abordado mediante el reemplazo y/o reposición de elementos deteriorados o faltantes, siendo recomendable dar continuidad a las características originales del edificio que se interviene, especialmente cuando se trate de intervenciones en piezas de gran envergadura (ej.: vigas); mientras que para piezas de menor tamaño (ej.: costaneras), se podrán especificar maderas de diferente especie, equivalentes técnicamente y tratadas contra patologías bióticas.

Techumbres

En cuanto al estado general de las techumbres de la ZT, resulta presumible que en muchos casos se deba ejecutar un recambio de costaneras debido a que dichos elementos son comúnmente afectados por agentes xilófagos; tal recambio será posible de autorizar en tanto se presente un registro fotográfico simple donde se pueda observar el estado de conservación de las estructuras. También se podrá considerar el recambio de otras estructuras de techumbre (ej.: vigas), en tanto se acredite el mal estado de conservación de los elementos existentes.

No obstante lo indicado en los dos párrafos anteriores, en casos debidamente justificados (por ej.: cuando los niveles de deterioro de las estructuras imposibiliten cualquier trabajo de reparación), se podrá proponer estructuras metálicas.

Cubiertas

En casos justificados se podrá modificar la forma de la cubierta, en particular cuando se trate de la restitución de elementos, o frente a optimizaciones orientadas a resguardar de mejor forma al edificio.

En cuanto a la materialidad de la cubierta, se recomienda la utilización de planchas de zinc acanaladas de onda, con tratamientos anticorrosivos, prepintadas en tonos grises, ocres claros, o blancos.

Normas de intervención

Para proyectos orientados a optimizar el comportamiento de los edificios ante eventuales precipitaciones –escasas en la Región–, se podrán incorporar canalizaciones y ductos, sin embargo estos deberán quedar ocultos y no alterar la lectura de los elementos presentes en fachadas tales como cornisas, pilastras, etc.

Situaciones a evitar

No se recomienda ampliar o disminuir el tamaño de la cubierta, ni el cambio de los ángulos de sus aguas. Se deberá evitar alterar los atributos del inmueble.



Ejemplo de intervención en cubierta de inmueble no perteneciente a la ZT, pero representativo de su tipología arquitectónica, Roy Zúñiga Morales, Arquitecto, Fuente: Archivo OTR.

Condición particular de algunas cubiertas

Algunos inmuebles, generalmente de un (1) nivel de altura, no cuentan con soluciones de cubierta ni manejo de aguas lluvia que otorguen estanqueidad al edificio, ya que la cubierta corresponde a un entablado de madera a la vista, muchas veces deteriorado producto del paso del tiempo.

En dichos casos se considerará como primera opción realizar trabajos de restauración tales como: reemplazo de piezas dañadas, reparación de piezas rotas, aplicación de impermeabilizantes y complementación del diseño original mediante la instalación de sistemas de manejo de aguas lluvia. Se podrán aplicar productos contra plagas y/o pinturas.

En casos justificados se permitirá instalar soluciones de sobrepiso, sobre las maderas existentes, en tanto esta sean técnicamente reversibles, doten de un manejo de agua lluvia optimizado al edificio, y no signifiquen una carga estructural excesiva para el inmueble en que se proponen.



Ejemplos de deterioros en cubiertas, Registro de Aire Arquitectos, Fuente: Archivo OTR, 2021.



Ejemplos de intervenciones en pisos superiores visibles desde el espacio público, registro elaborado por Roy Zúñiga Morales, Arquitecto, Fuente: Archivo OTR, 2023.



Ejemplos de deterioros en cubiertas, Registro de Aire Arquitectos, Fuente: Archivo OTR, 2021.

C.3.1.3. Tabiques estructurales / paramentos verticales

Aspectos generales:

Los inmuebles de la zona típica, en su mayoría, corresponde a estructuras de tipo tabique estructural, construidas principalmente con madera. Los tabiques estructurales, en especial aquellos que conforman las envolventes de los edificios, deben ser comprendidos como elementos delicados en los cuales se alojan gran parte de las características destacadas de la arquitectura tradicional iquiqueña.

Los tabiques, entre otros aspectos, dan cuenta de la conformación de los sistemas de armazón y plataforma (balloon-frame y platform-frame); expresan dimensiones y proporciones asociadas a las técnicas de carpintería empleadas en la época de su construcción; y conforman la base sobre la cual se disponen vanos y ornamentos de singulares proporciones.

Por lo antes indicado resulta especialmente relevante desarrollar las intervenciones que se propongan, desde la comprensión de las envolventes (tabiques estructurales) como un aspecto sensible que requiere desarrollo y detallamiento técnico adecuado.



Ejemplos de deterioros e intervenciones discordantes en tabiques, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.



Vista de tabiques en fachada oriente de calle Baquedano, registro elaborado por Fabiola Tamburrino, arquitecta, Fuente: Archivo OTR, 2021.

Sobre la conservación y/o restitución de atributos de valor:

Cuando las fachadas de los inmuebles presenten características originales o remanentes de estas, se deberán privilegiar acciones de conservación, restauración y restitución de dichos atributos mediante técnicas de carpintería tradicional, tales como lijado de bajo impacto, relleno mediante masillas de retape y la aplicación de pinturas.

Cuando las fachadas de los edificios hayan sido alteradas notablemente respecto de su expresión original, se deberán proponer acciones para la restitución de sus características originales.

En casos donde se pretenda restituir atributos deteriorados o sustraídos (por ej.: balaustradas, hojas y marcos de puertas o ventanas, cornisas, pilastras, etc.), se deberá evaluar la posibilidad de reproducir los elementos dañados o faltantes, en tanto existan fuentes documentales como fotografías o planos que así lo permitan. En caso de no existir fuentes documentales, se podrán proponer soluciones basadas en inmuebles contiguos de similares características a las del que se interviene.

Cuando en el contexto de proyectos de ampliación se requiera modificar parte de un inmueble, se deberán proponer composiciones de fachada donde las nuevas intervenciones se homologuen a los atributos de valor existentes; sin embargo se deberán evitar interpretaciones literales (falsos históricos).



Vista de fachada con balaustrada reemplazada, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR.



Proyecto de restitución de balaustrada mediante piezas de pino oregón, Fuente: Archivo OTR.

Sobre tabiques laterales visibles desde el espacio público:

Para trabajos de mantención, reposición, restitución y/o restauración, se deberá mantener el mismo sistema constructivo y materialidad, que en la gran mayoría de los casos se tratará de sistemas de tabiquería estructural construidas con pino oregón. Sin embargo, serán aceptables otras especies de madera en tanto se acredite mediante fichas técnicas o especificaciones que las nuevas especies sean compatibles con las estructuras originales de pino oregón en cuanto a desempeño estructural y comportamiento ante patologías.

En casos justificados se podrá evaluar la construcción de muros en otras materialidades.

En fachadas laterales visibles desde el espacio público donde se evidencie la estructuración del edificio a través de la presencia de pies derechos y cadenetas sin revestimiento exterior de tabique, se deberá buscar mantener dicha expresión ya que se considera parte relevante del lenguaje de la zona típica.

En caso de ser necesario engrosar tabiques visibles desde el espacio público, como primera opción se deberá considerar recrecimientos hacia el interior del edificio, sin embargo, en casos justificados también será posible evaluar la incorporación de entablados o paneles exteriores cuando estos contribuyan al cumplimiento de la normativa contra incendio.



Ejemplos de deterioros e intervenciones discordantes en tabiques laterales, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

Sobre terminaciones de fachadas:

En calle Baquedano existen distintos tipos de terminaciones de fachadas, de entre las cuales las de mayor recurrencia son: **terminaciones de madera a la vista, capas de pintura, superficies con reparaciones parciales en yeso o masilla rematados en pintura, hasta la incorporación de estucos gruesos rematados en pintura.**

Las propuestas de intervención deberán establecer claramente cuál será la aproximación hacia la conservación de fachadas, considerando las preexistencias del inmueble.

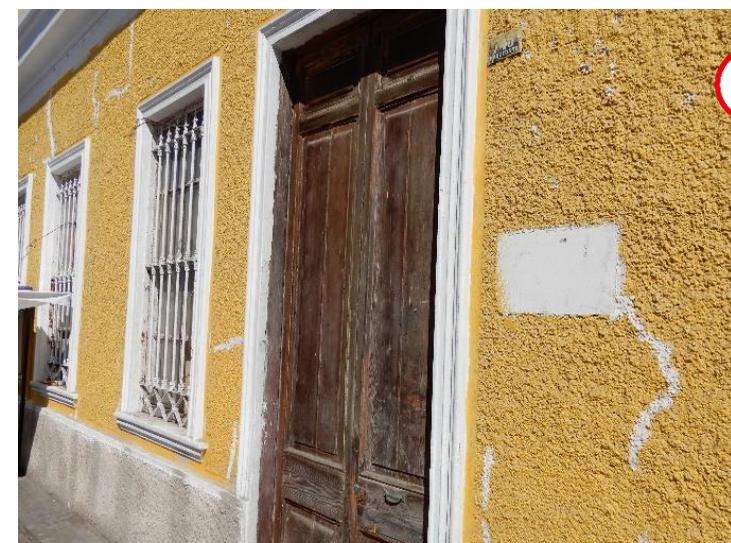
Si bien todas las terminaciones antes mencionadas han sido empleadas durante décadas, y se consideran parte de las preexistencias de la zona típica, no existen estudios que precisen cual es la opción más recomendable. Sin embargo en base a proyectos revisados regularmente por el CMN, se puede establecer lo siguiente:

- Las fachadas con madera a la vista tienden a tomar una tonalidad oscura con el paso del tiempo (producto de la degradación de la lignina), lo que sumado a rayados y manchas deja como única opción de mantención el lijado; **por lo que esta opción resulta no recomendable, ya que implica pérdidas excesivas de material cada vez que se realicen trabajos de mantención.**
- Las fachadas con estucos gruesos, al punto donde ya no es posible percibir los entablados bajo las superficies, se consideran una preexistencia de alta presencia en la zona típica, por lo que se permitirán trabajos de mantención mediante lijados superficiales y aplicación de pintura, solo en inmuebles que ya cuenten con dicha terminación. Sin embargo, **no se permitirá la aplicación de estucos gruesos en inmuebles cuyas maderas sean visibles en la actualidad, o cuya concepción original no haya considerado dicha terminación, debido a que la aplicación de nuevos estucos sobre estructuras de madera implica aportes de humedad dañinos y propicia el ocultamiento de patologías de la madera.**

Normas de intervención



Ejemplo de deterioro por madera a la vista, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.



Ejemplo de terminación con estuco grueso, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

- De todas las opciones revisadas en la zona típica, se considera que las terminaciones de pintura, ya sea sobre capas de imprimante y/o superficies de madera parcialmente reparadas mediante aplicación de masillas de retape, son adecuadas debido a que permiten trabajos de mantención menos invasivos a lo largo del tiempo, y además brindan una primera capa de protección para las maderas. **Esta opción de terminación se considera recomendable.**

Nota complementaria: Respecto del uso del yeso como material de relleno, se indica que de acuerdo a lo observado este material tiende a inflarse ante leves aportes de humedad y a deteriorarse rápidamente producto de las temperaturas a las que están sometidas las fachadas, lo que genera desprendimientos de pintura en un corto plazo, por lo que se recomienda que su uso sea limitado a sectores donde se requieran emparejamientos de superficie parciales. Idealmente se deben usar masillas cuyas características técnicas sean adecuadas para las superficies que se van a intervenir.



Ejemplo de terminación capa delgada de pintura, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

Sobre la preparación de superficies

Tal como se indicó previamente, las terminaciones de fachada preexistentes en la zona típica se presentan con estucos (no es visible el entablado subyacente) y sin estucos (pintura y madera a la vista). Se presentan recomendaciones para ambos casos:

Para intervenciones en fachadas estucadas:

Tal como se indicó previamente, la aplicación de nuevos estucos no es recomendable, por lo que solo se aprobarán trabajos de mantención en edificios que posean dicha terminación de forma previa a la emisión de este documento. Los trabajos deberán limitarse a acciones de limpieza, reparaciones y restauraciones superficiales, y en una etapa final a la aplicación de pinturas.

Previo a definir las acciones restaurativas, se debe analizar la edificación con la finalidad de estimar las características y calidad de los estucos existentes, los que de acuerdo con los registros del CMN se presentan bajo dos premisas:

- Estucos con fines prácticos: visibles en inmuebles que fueron intervenidos en las últimas décadas con la finalidad de configurar fachadas homogéneas de fácil mantención. En este caso el estuco se considera una preexistencia de larga data en el inmueble, que vuelve incierto el conocimiento del estado de las maderas subyacentes, o la existencia de estas.

Ante este escenario se podrán presentar proyectos de mantención y aplicación de pintura.

En caso de proyectos de liberación de fachadas de estucos preexistentes, solo se podrá hacer en casos donde la intervención busque relevar los atributos de valor del inmueble, y se deberá presentar un levantamiento crítico y diagnóstico enfocado en determinar la viabilidad de los trabajos de liberación.

Normas de intervención

- Estucos con fines ornamentales: donde los estucos sirven como base para la instalación de ornamentos. En estos casos el estuco se considera como un elemento original, parte de la concepción del edificio. Es presumible que este tipo de edificios no posea un entablado regular bajo las capas de estuco.

Ante este escenario los proyectos deberán velar por la conservación y restauración de la terminación original del edificio.



Ejemplo de inmueble con terminación de fachada constituida mediante cementos, estucos y yeso, registro elaborado por Alex Ruiz Cerda, arquitecto, Fuente: Archivo OTR.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Para intervenciones en fachadas con madera a la vista o pintura sobre madera:

Los proyectos de intervención en inmuebles con terminaciones de madera a la vista deberán considerar la aplicación de pintura. No se aceptarán terminaciones de madera a la vista.

Para inmuebles con esquemas de pintura preexistentes se podrán presentar proyectos de mantención total o parcial, así como proyectos de mayor alcance de decapado total y aplicación de nuevos esquemas de pintura.

Para la aplicación de esquemas de pintura se deberán considerar las siguientes etapas:

- Lijado superficial hasta remover todo el material que pudiera desprenderse (no es necesario lijar hasta obtener una superficie uniforme, pueden haber restos de pintura en tanto estos se encuentre adheridos a la madera).
- En este punto será ideal considerar tratamientos anti plagas, especialmente anti xilófagos/hongos, dependiendo de la factibilidad y alcance del proyecto de intervención.
- En caso de que existan maderas con alto nivel de pérdida de material por efecto de patologías bióticas, se podrá considerar el reemplazo de las piezas dañadas, por otras de la misma especie u su equivalente.
- Se podrá aplicar masilla de retape para maderas como material para rellenar imperfecciones.
- Se podrá considerar la aplicación de imprimantes, en tanto las características técnicas del producto sean adecuadas para la madera que se desea tratar.
- Una vez que las superficies a intervenir se encuentren saneadas y presenten una terminación uniforme, se podrá proceder a la aplicación de pintura, cuyo

tipo deberá ser adecuado para el tratamiento de maderas. Lo anterior se deberá acreditar mediante la presentación de la ficha técnica del producto.

- Para la aplicación de esmaltes al agua, se deberá procurar obtener tonalidades homogéneas y cubrientes; para lograr esto normalmente será necesario aplicar imprimantes para limitar la absorción de pinturas en la madera. **Se recomienda este tipo de pintura para muros o paredes, debido a que permite mantenciones parciales menos invasivas en el tiempo.**
- Para la aplicación de esmaltes sintéticos u oleos, se deberá procurar especialmente que la capa de pintura sea delgada y uniforme, con la finalidad de permitir la lectura de las terminaciones y ornamentos. En otras palabras, se deberá evitar la aplicación de capas gruesas de pintura, ya que estas van en desmedro de los atributos de valor del inmueble. **Se recomienda este tipo de pintura para enriquecimientos, ornamentos, puertas y ventanas, ya que la ser elementos sometidos a mayor desgaste requieren una capa protectora de mayor resistencia.**



Ejemplo de aplicación de masilla de retape para maderas, previo a aplicación de pinturas.



Ejemplo de aplicación de esmalte sintético en balastrada y pilares; y esmalte al agua sobre tabiques.



Ejemplo de procedimientos no recomendados: lijado con esmeril y disco altamente abrasivo; aplicación de pintura directamente sobre maderas.

Esquemas de colores

Las propuestas de pintura deberán apuntar a lograr contraste entre muros y enriquecimientos (ornamentos), con la finalidad de relevar la expresión vertical de la arquitectura de la zona típica.

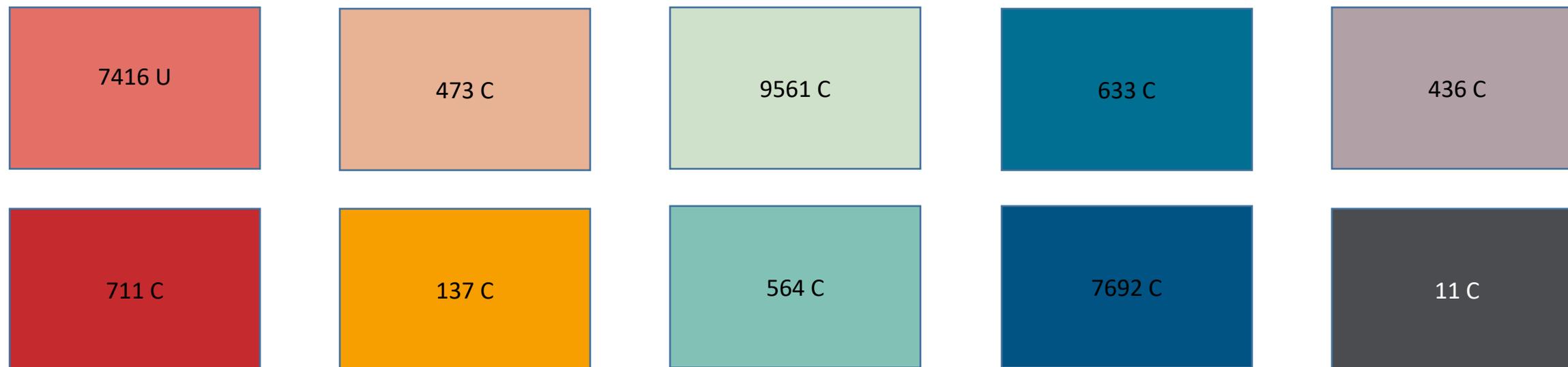
Para enriquecimientos, ornamentos, balaustradas, pilares, pilastras, cornisas, marcos, palillajes, cielos exteriores (en verandas), se recomienda el uso de tonalidades blancas o marfiles.

Para paredes o muros se recomienda el uso de colores de baja saturación (pasteles), claros (suaves) o neutros (blancos, grises claros y grises oscuros).

Adicionalmente se podrán considerar algunos colores de mayor saturación similares a los indicados en el siguiente detalle:

Tonalidades recomendadas para paredes

*Se podrán proponer otros colores, se recomienda que se consideren colores de baja saturación.

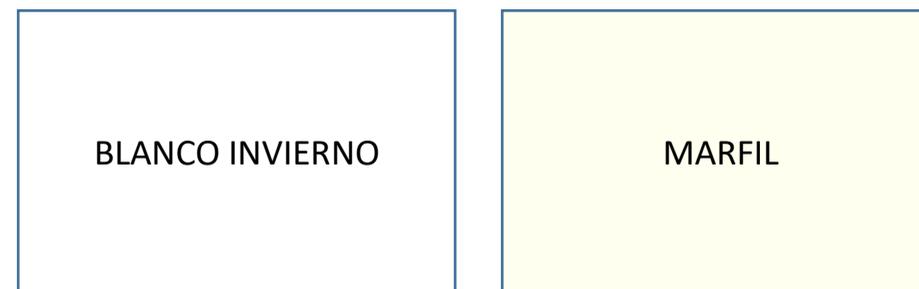


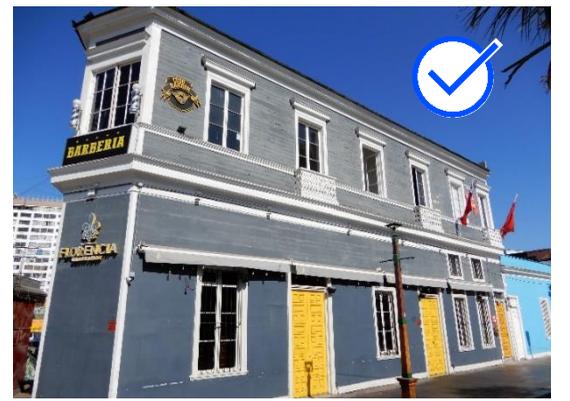
Normas de intervención

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Tonalidades recomendadas para ornamentos

*Balaustradas, pilastras, marcos, palillajes, puertas, cornisas, etc.





Ejemplos esquemas de color **no recomendadas**.

Ejemplos de esquemas de color **recomendadas**.

C.3.1.4. Puertas y ventanas

Cuando las propuestas de intervención consideren el manejo de puertas y ventanas presentes en las fachadas de los inmuebles de alto valor, se deberá considerar lo siguiente:

Mantener la cantidad de vanos (puertas y ventanas), entendidas como características relevantes de las fachadas que inciden directamente en aspectos como proporción y ritmo, y que configuran la expresión arquitectónica que se busca resguardar.

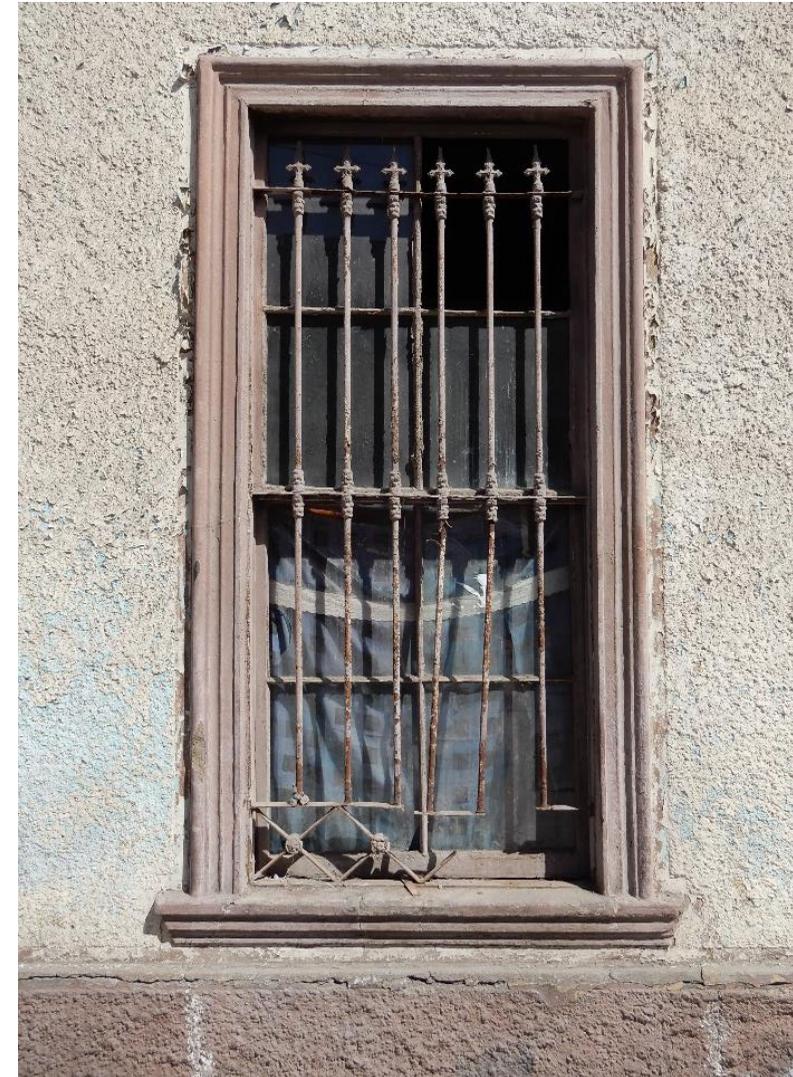
Velar por el adecuado manejo todos los componentes, incluidos marcos, hojas, jambas, vidrios, palillajes, quincallería, etc.

Procurar la restitución de las condiciones originales del inmueble.

Para inmuebles de alto valor que presenten deterioros parciales en sus puertas y ventanas, se deberán considerar trabajos de conservación, reparación, restauración y/o reposición según corresponda, considerando para aquello el empleo de técnicas tradicionales de carpintería.

Para inmuebles altamente modificados o alterados, en los cuales puertas y ventanas hayan sido modificadas, tapiadas o alteradas, se deberá considerar la restitución de las condiciones originales del inmueble mediante acciones de liberación y/o restauración.

Excepcionalmente, para inmuebles cuyos vanos hayan sido modificados en décadas pasadas, con la intención de integrar lenguajes propios de la arquitectura moderna, se podrá evaluar la posibilidad de mantener dichas características, ya que corresponde a un fenómeno poco estudiado y documentado.



Ejemplo de ventana varias capas de pintura y perdida de rasgos, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

C.3.2. Lineamientos para inmuebles de valor intermedio.

En atención a que en esta categoría existen inmuebles de distintas materialidades y con distintos niveles de alteración, el objetivo de las propuestas de intervención deberá estar orientado a lograr una mejor adaptación de los edificios al contexto establecido por los inmuebles de alto valor.

En términos generales, para inmuebles de valor intermedio aplicarán las mismas disposiciones que para los inmuebles de alto valor, lo que implica dar cumplimiento a lo establecido en los títulos:

- Ampliación de los inmuebles.
- Techumbre y cubiertas.
- Tabiques estructurales / paramentos verticales.
- Puertas y ventanas.

No obstante, dado que los inmuebles de valor intermedio poseen diversos niveles de intervención, se podrán considerar acciones de mayor profundidad o alcance, en tanto estas estén orientadas revertir alteraciones discordantes.

Los inmuebles en esta categoría corresponden a las edificaciones demostradas en el título "Inmuebles de valor intermedio" del numeral "B.2.1 Criterios de calificación" del presente documento; precisados además en el plano del numeral "B.2.2 Plano de calificación".



Ejemplo de inmueble de valor intermedio, cuyos atributos como ventanas han sido modificados para asimilar rasgos de la arquitectura moderna, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

C.3.3. Lineamientos inmuebles sin valor (de valor ambiental).

En atención a que en esta categoría existen inmuebles de distintas materialidades y con distintos niveles de alteración, el objetivo de las propuestas de intervención deberá estar orientado a lograr una mejor adaptación de los edificios que se intervengan al contexto establecido por los inmuebles de alto valor y valor intermedio.

Para intervenciones en inmuebles sin valor, se deberá buscar una mejor integración de las edificaciones existentes a su contexto mediante acciones de sustracción de elementos discordantes y/o pisos superiores, y aplicación de terminaciones homogéneas y sencillas.

Las propuestas de color para los inmuebles de esta categoría quedarán limitados a tonalidades de baja saturación (pasteles), claros (suaves) o neutros (blancos, y grises claros).

Los inmuebles en esta categoría corresponden a las edificaciones demostradas en el título "Inmuebles sin valor (o de valor ambiental)" del numeral "B.2.1 Criterios de calificación" del presente documento; precisados además en el plano del numeral "B.2.2 Plano de calificación".



Ejemplo de inmueble sin valor, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

C.3.4. Lineamientos para inmuebles discordantes.

Los inmuebles calificados como discordantes podrán ser objeto de obras orientadas a mejorar la integración del edificio con la zona típica. Se deberá simplificar y disminuir aquellos aspectos que resalten o compitan con inmuebles de alto valor y valor intermedio.

Se permitirán demoliciones parciales orientadas a simplificar la impronta y altura de los edificios contenidos en esta categoría.

Se permitirán demoliciones totales, las que solo se autorizarán cuando dichos trabajos estén asociados a la presentación de un proyecto de obra nueva que se integre de forma armónica y adecuada a la zona típica. Tales proyectos se deberán ceñir a lo establecido en el punto C.4. Lineamientos para obra nueva de la presente norma.

Las propuestas de color para los inmuebles de esta categoría quedarán limitados a tonalidades de baja saturación (pasteles), claros (suaves) o neutros (blancos, y grises claros).

Los inmuebles en esta categoría corresponden a las edificaciones demostradas en el título "Inmuebles discordantes" del numeral "B.2.1 Criterios de calificación" del presente documento; precisados además en el plano del numeral "B.2.2 Plano de calificación".



Ejemplo de inmueble discordante, registro elaborado por la Secretaría Técnica (ST) del CMN, Fuente: Archivo OTR, 2022.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

C.4. Lineamientos para obra nueva

C.4.1. Criterios generales

En torno a los proyectos que impliquen la construcción de nuevas edificaciones, ya sea que estas tengan un carácter contemporáneo, o se trate de la reconstrucción total de un inmueble, se utilizará el concepto de “obra nueva” y se podrán dar en dos escenarios:

Escenario 1: Ante la demolición parcial o total de inmuebles discordantes, o propuestas de intervención para sitios eriazos asociados a la construcción de un nuevo proyecto. En este primer caso aplicarán las disposiciones establecidas en el subtítulo “C.4.2. Criterios específicos para obra nueva”.

Escenario 2: En caso de un siniestro que amerite un proyecto de reconstrucción o reinterpretación arquitectónica de un inmueble cuya restauración sea inviable. En este segundo caso se deberá consultar el título “C.5. Lineamientos para la reconstrucción” del presente documento.



Ejemplo de escenario 2.
Fuente: Archivo OTR, 2022.

C.4.2. Criterios específicos para obra nueva

Las obras nuevas deberán recoger las características de los inmuebles de alto valor y valor intermedio más próximos en cuanto a morfología, escala, altura, número de pisos, expresión arquitectónica integral, composición de fachada, retranqueos frontales y laterales, lenguajes particulares y materialidades.

Las alturas de las obras nuevas deberán ser iguales o inferiores a las de los edificios de alto valor en predios adyacentes, debiendo homologarse y dar continuidad a las alturas de uno o dos niveles de las edificaciones tradicionales presentes en la manzana, según sea el caso. Se deberá considerar lo establecido en el título "Sobre alturas para obra nueva" del presente numeral.

Se debe evitar la reproducción directa y literal de los estilos patrimoniales presentes en la zona típica.

Las obras nuevas deben adoptar un estilo contemporáneo, con opción de reinterpretar ciertos atributos arquitectónicos presentes en la zona típica, como la predominancia del lleno por sobre el vacío, accesos jerarquizados, balcones, cornisas, puertas y ventanas entre otros. No se recomienda la incorporación de elementos ornamentales.

No se permitirán intervenciones que modifiquen la conformación y carácter general de la manzana en que se emplace una obra nueva.



Obra nueva, reinterpreta volumetría edificio siniestrado
Fuente: Archivo OTR, 2023.



Obra nueva, reinterpreta elementos de la arquitectura iquiqueña
Fuente: Archivo OTR, 2022.

Sobre alturas para obra nueva

Si la obra nueva se emplaza colindante a un inmueble de alto valor, ésta no deberá sobrepasarlo en tamaño. Si se encuentra entre dos inmuebles de alto valor debe acoger la altura del más bajo.

Si la obra nueva se encuentra colindante a un inmueble de valor intermedio, ésta no deberá sobrepasarlo en tamaño. Si se encuentra entre dos inmuebles de valor intermedio debe acoger la altura del más bajo.

Si la obra nueva se emplaza colindante a un inmueble de sin valor o discordante, solo se autorizarán edificaciones en dos pisos de altura.

Las obras nuevas condicionadas en altura y morfología por los volúmenes adyacentes de alto valor y valor intermedio, podrán crecer en altura en tanto los volúmenes superiores cumplan con condiciones de retranqueo que los hagan poco o nada visibles desde el espacio público.



Vista referencial entre predios sin edificaciones adyacentes a inmuebles e alto valor. Fuente: Archivo OTR, 2022.

C.5 Lineamientos para reconstrucción

C.5.1. Criterios generales

En caso de siniestros, demoliciones no autorizadas por el CMN u otro evento que pudiera afectar a edificios de alto valor y de valor intermedio, al punto de volver inviable cualquier proyecto de restauración, lo ideal será desarrollar un proyecto de reconstrucción, sin embargo también será posible una reinterpretación arquitectónica del edificio preexistentes.

La reconstrucción, se entiende como el proceso de volver a construir total o parcialmente un edificio, o reproducir una construcción preexistente o parte de ella, que formalmente retoma las características de la versión original.

En el caso de los inmuebles que presenten daños estructurales graves, o riesgo de colapso (por siniestros, tales como incendios, derrumbes por sismos u otros), la reconstrucción se abordará de acuerdo el valor patrimonial del inmueble afectado según se indica:

- En el caso de los inmuebles de alto valor, la reconstrucción deberá considerar el estilo arquitectónico preexistente, en cuanto a volumetría (morfología y altura), composición de fachadas (tipo de vanos y revestimientos), y agrupamiento según el sector en que se emplace.
- En el caso de los inmuebles de valor intermedio, la reconstrucción deberá considerar la morfología y atributos de valor más destacables del inmueble preexistente, especialmente aquellos que conforman su envolvente. Sin embargo, se podrán adoptar nuevas distribuciones y/o materialidades en aquellos recintos de menor prominencia.
- En el caso de los inmuebles sin valor y discordantes, no se deberá realizar reconstrucción, en su defecto, se deberán considerar los Lineamientos de Obra Nueva, según el sector en que se emplace.



Ejemplo reconstrucción parcial de tabique lateral (blanco), debido a siniestro
Fuente: Archivo OTR, 2022.

En el caso de desestimar el desarrollo de una propuesta de reconstrucción (primera opción recomendada), y optar por una propuesta de reinterpretación arquitectónica (alternativa), se deberán presentar los argumentos para dicha decisión, entre los cuales se podrán atender y evaluar aspectos como: Alcance y extensión de la propuesta respecto de la manzana, integridad de los atributos de valor del sector donde se plantea la intervención, tecnología de los materiales a emplear, aspectos relacionados a eficiencia energética, accesibilidad universal.

Para los casos de reinterpretación se evaluarán los proyectos caso a caso, no obstante deberán cumplir con todo lo establecido en la presente norma en materia de resguardo del carácter ambiental de la zona típica.

C.6 Lineamientos para publicidad y otras instalaciones en fachada

C.6.1 Criterios generales

Existen varios inmuebles intervenidos mediante la instalación de publicidad, toldos y otros elementos asociados a la habilitación de edificios para usos diversos. En este contexto, algunas de las intervenciones discordantes más notorias son:

- Letreros excesivamente grandes respecto de las dimensiones de los edificios, o ubicados en lugares aleatorios de las fachadas (no coinciden con los ritmos y elementos que las componen).
- Publicidades instaladas sobre elementos relevantes de inmuebles originales, tales como cornisas, pilares, molduras, marcos de puertas y ventanas, etc.
- Toldos de colores o con diseños instalados mediante estructuras tipo cercha a las fachadas de los inmuebles.

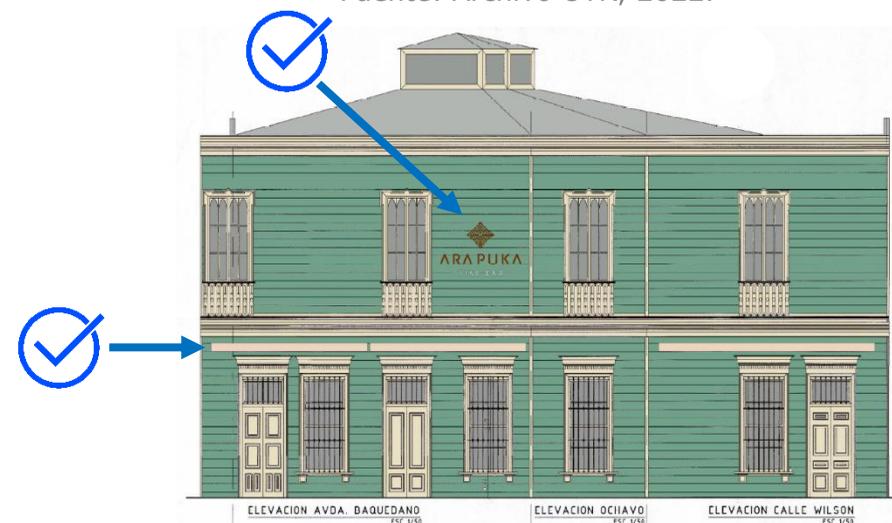
Por lo antes indicado, como parte de los proyectos que intervengan las fachadas de los inmuebles se deberá presentar una **propuesta de publicidad y elementos accesorios**, la que deberá estar diseñada en función de la proporción de la fachada y su relación de llenos y vacíos.

Dicha propuesta deberá informar sobre la instalación de letreros, toldos, luminarias y de cualquier otro elemento no original. Este antecedente tendrá especial relevancia cuando se trate de proyectos asociados a la habilitación de inmuebles como comercios, pubs, restaurants, y en general cualquier tipo de recinto que considere intervenciones en fachada con fines publicitarios u ornamentales.

Al observar una fachada de la zona típica, se deberán poder leer claramente sus características y atributos, debiendo quedar en un segundo plano de atención todos los elementos adicionales que se pudieran instalar como letreros, toldos u otros.



Letrero sobredimensionado y sombraderos retráctiles sobre ventanas
Fuente: Archivo OTR, 2022.



Propuesta reformulación de fachada,
Fuente: Archivo OTR, 2024.

Letreros

Los letreros deberán ubicarse de forma armónica en la fachada, cuidando en todo momento no distorsionar la lectura de la misma.

La cantidad de letreros que se podrán instalar en una fachada, dependerá de las dimensiones y proporciones de la misma. A nivel referencial se podrá considerar un máximo de tres (3) letreros por inmueble:

- Uno (1) de ellos –el principal- instalado sobre paramentos planos (muros).
- Dos (2) de ellos –los secundarios- deberán estar asociados (generalmente sobre) vanos de puertas o ventanas.

El letrero principal podrá tener como dimensiones máximas 1m x 1m; sin embargo, sus proporciones podrán variar en relación al espacio de la fachada en que se ubique (podrá ocupar un área cuadrada o rectangular dependiendo del caso).

Los letreros asociados a vanos podrán tener una altura máxima de 0.5m, en tanto no afecten la lectura de la ventana o puerta en que se instalen. Este tipo de letrero podrá estar sobre los marcos de puertas o ventanas cuando se trate de edificios con ventanas originales, o podrá estar inserto en vanos, cuando se trate de edificios cuyos vanos hayan sido intervenidos (alojados en categorías sin valor y discordante)

Si en un inmueble funciona más de un local comercial, se permitirá un letrero por local o empresa, no pudiendo superarse el máximo de tres letreros antes descrito.

Todos los letreros deberán tener proporciones cuadradas o rectangulares.

También serán aceptables elementos de publicidad consistentes en letras en sobrerrelieve o calado, en tanto respeten las dimensiones y criterios antes mencionados.

Se podrá autorizar la incorporación de iluminación en los letreros, sin embargo, se deberán presentar diseños detallados y fotografías referenciales que permitan medir los impactos de dichos elementos sobre las fachadas.

No se permitirá: Letreros de neón, letreros caja de luz, cintas led, el uso de materiales que otorguen textura como por ej.: pasto sintético; gigantografías adhesivas de colores o diseños llamativos.

Normas de intervención



Ejemplo de letrero de bajo impacto sobre la fachada
Fuente: Archivo OTR, 2022.



Ejemplo de letrero de grandes dimensiones respecto de la fachada,
ubicado sobre cornisa.
Fuente: Archivo OTR, 2022.

Toldos

Los toldos deberán ser retráctiles, permitiendo la posibilidad de apreciar el inmueble original con claridad una vez que se encuentren retraídos. Se recomienda el uso de toldos enrollables, sin brazos laterales.

Los toldos deberán cubrir la fachada mediante segmentos, los que deberán estar en concordancia y armonía con las proporciones y ritmos presentes en las fachadas.

La proyección horizontal de los toldos podrá abarcar el tramo comprendido entre la línea oficial y la solera más próxima al inmueble. Sin embargo se deberá garantizar la suficiencia estructural del toldo para evitar que este implique cargas anómalas a la estructura del edificio al que se encuentra fijado.

No se podrán instalar toldos en ochavos.

También se menciona la posibilidad de instalar toldos provisorios autoportantes, los que deberán ser retirados al terminar las funciones del local, no debiendo considerar fijaciones ni a los inmuebles a los que sirven, como tampoco al piso.

Luminarias

Se recomienda que las propuestas de iluminación sean diseñadas en función de los atributos de las edificaciones de calle Baquedano, destacando la expresión vertical de las mismas.

Las luminarias que se utilicen deberán ser contemporáneas y de expresión simple.

No se permitirá la instalación de luminarias que simulen estilos historicistas.



Ejemplo de toldo posible de autorizar
Fuente: Archivo OTR, 2022.



Ejemplo de luminaria que destaca rasgos verticales de arquitectura
Fuente: Archivo OTR, 2022.



Toldos retráctiles



Letrero inserto en vano



Toldos retráctiles



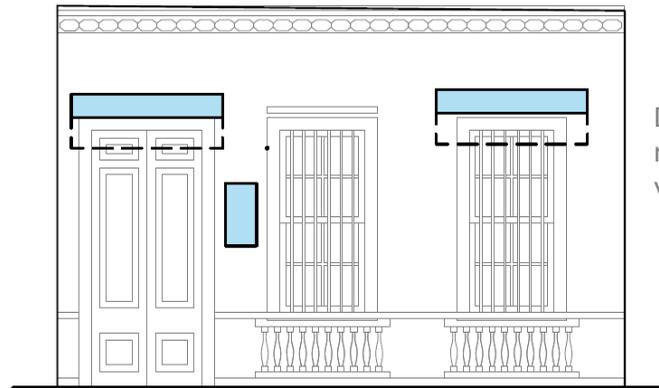
Situación excepcional de instalación de toldo sobre pilares, para permitir sombra sobre espacio veranda.



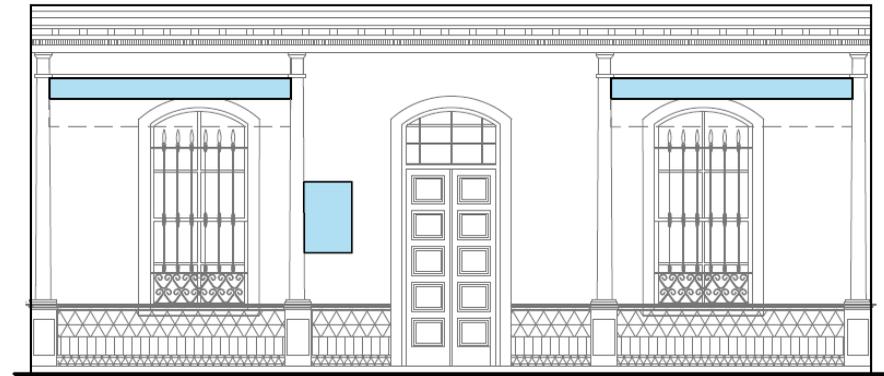
Ejemplos combinaciones de intervenciones **posibles de autorizar** (dependiendo de las características de cada fachada)

Ejemplos combinaciones de intervenciones **no recomendadas**

Combinaciones de intervenciones en fachada recomendables



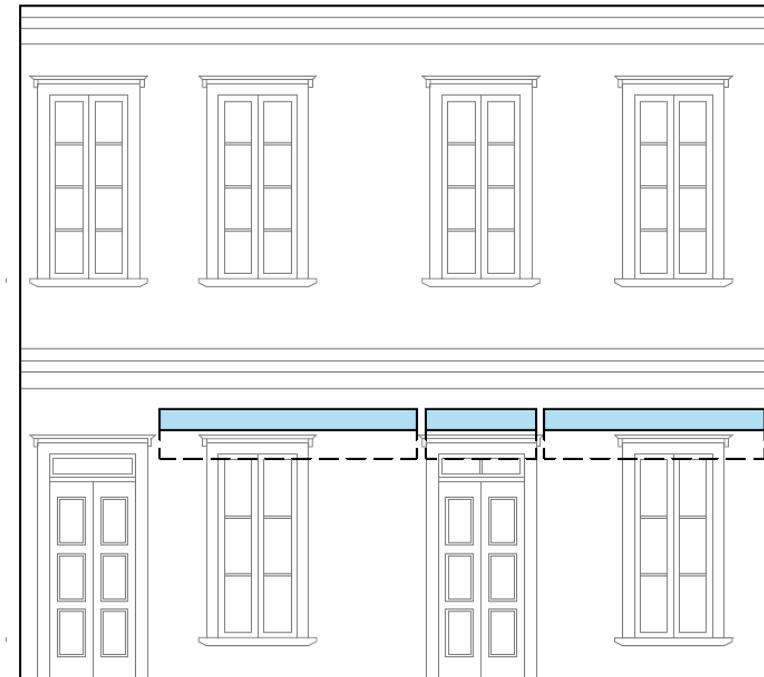
Dos (2) toldos retráctiles y un letrero vertical.



Dos (2) toldos retráctiles sobre pilares (en caso de veranda) y un letrero vertical.



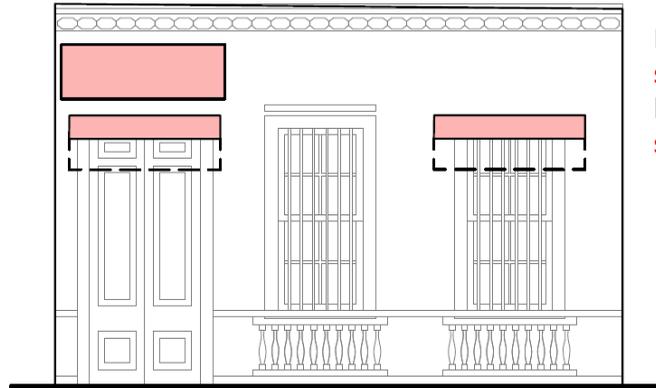
Dos (2) toldos retráctiles y un letrero horizontal sobre acceso.



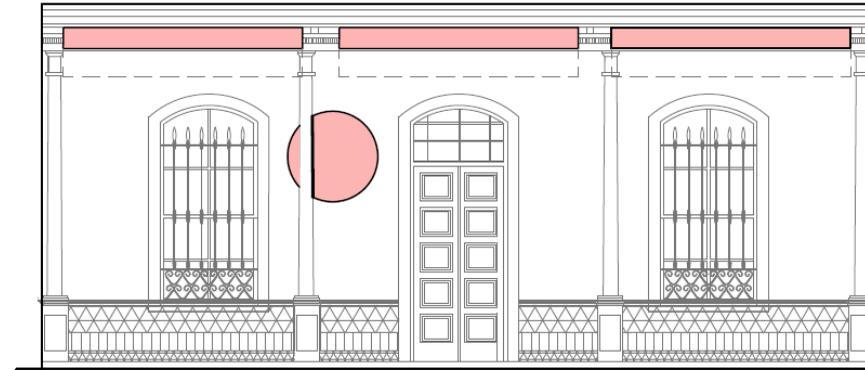
Dos (2) toldos retráctiles y un letrero horizontal sobre acceso.



Combinaciones de fachada no recomendables



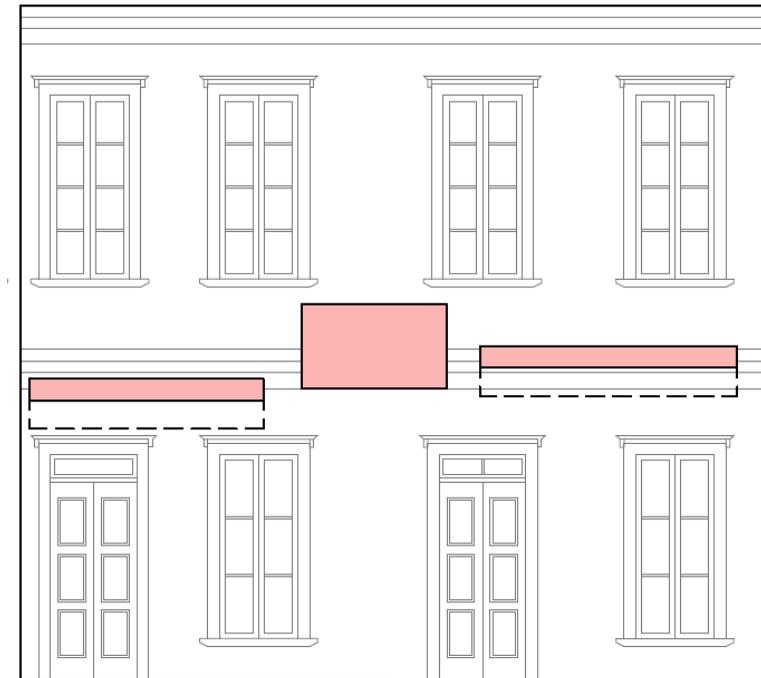
Dos (2) toldos retráctiles sobre marcos y un letrero horizontal sobredimensionado.



Tres (3) toldos retráctiles sobre cornisas (en caso de veranda) y un letrero circular de proporciones ajenas al edificio.



Dos (2) toldos retráctiles sobre marcos y un letrero de grandes dimensiones sobre cornisa.



Dos (2) toldos retráctiles sobre cornisas y un letrero horizontal sobre acceso.



Ejemplo presentación proyecto de intervención de fachada



EJEMPLO PRESENTACIÓN INTERVENCIÓN DE FACHADA

Elevación de la situación existente que muestra las intervenciones discordantes (si las hubiesen).

Elevación de la situación propuesta: Que incluye con todas las intervenciones que se efectuarán en la fachada, diseñadas siguiendo la normas de intervención de la ZT.

INTERVENCIONES:

- 1 ESQUEMA PINTURAS:** Se grafica las tonalidad en las elevaciones, nombre de los colores y código de pinturas.
- 2 PUBLICIDAD:** Se grafica la ubicación de la publicidad en la elevación y detalle con la dimensiones y descripción de su materialidad.
- 3 SOMBREADEROS:** Se grafica su ubicación en la fachada, materialidad y color.
- 4 OTROS ELEMENTOS** Si en la propuesta se consideran elementos como luminarias, se deben graficar.

C.7 Lineamientos para espacios públicos

C.7.1. Considerando

- En atención a que la totalidad del espacio público perteneciente a la zona típica es de administración municipal, **todos los proyectos de intervención deberán contar con el patrocinio de la Ilustre Municipalidad de Iquique.**
- Por lo antes indicado, **es recomendable que el municipio desarrolle una visión general o plan maestro**, al cual todas las intervenciones puedan direccionar proyectos e intervenciones concretas.
- **El espacio público de zona típica calle Baquedano y Plaza Prat será comprendido como un conjunto compuesto por tres unidades:**
 - **Plaza Arturo Prat**
 - **El eje de calle Baquedano y tramos parciales de las calles transversales.**
 - **Plaza 21 de mayo**
- Las intervenciones que se propongan en cada unidad deberán estar orientadas a mejorar las condiciones espaciales y de accesibilidad. **En este sentido se recomienda que los proyectos tiendan a la reparación y mantención de las características existentes.**
- En términos generales, se recomienda evitar los planteamientos de proyectos que tiendan a la transformación total del espacio público, **siendo preferible el desarrollo de iniciativas orientadas a mejorar las condiciones existentes.**
- **Los proyectos también deberán considerar lo establecido en el documento “Lineamientos recomendados para proyectos de intervención en espacios públicos en áreas protegidas bajo la Ley 17.288 sobre monumentos nacionales”.**

Normas de intervención



Eje calle Baquedano vista desde el norte hacia el sur.

Fuente: Archivo OTR, 2024.

- Los proyectos que se propongan deberán tender a la unificación y homogenización de los lenguajes y aspectos funcionales en el espacio público.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

C.7.2. Lineamientos generales

- **Se deberá mantener el carácter general del espacio público según se indica a continuación.**

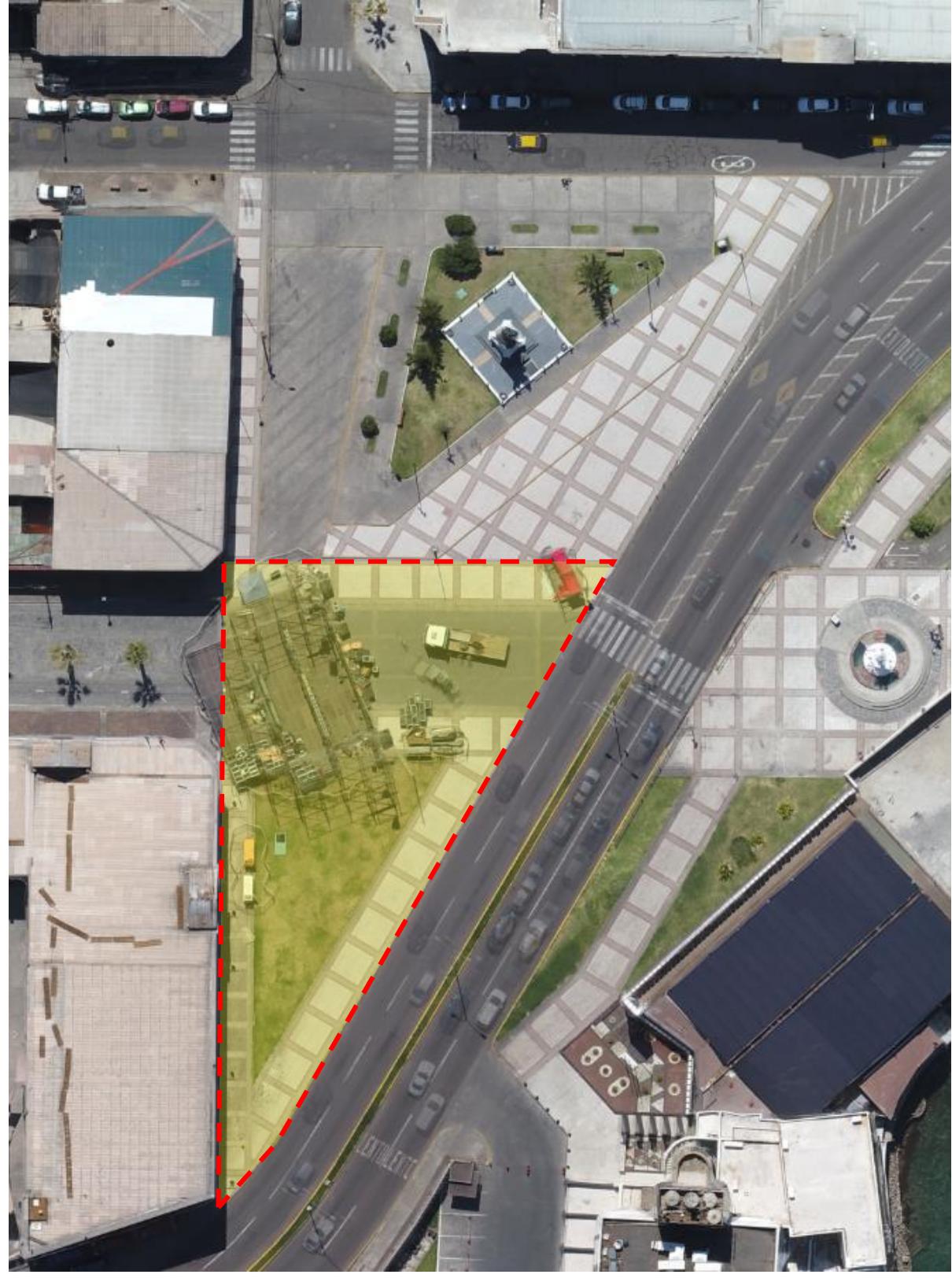
Plaza Arturo Prat: Deberá mantener su diseño general entendido como un centro donde existe mayor presencia de elementos vegetales, circundado por un recorrido peatonal perimetral.

Calle Baquedano: Deberá mantener sus características como eje peatonal, **donde las aceras ubicadas inmediatamente afuera de los inmuebles (línea oficial) deberán tender a mantenerse despejadas**, mientras que en el eje de calzada se podrán considerar intervenciones, provisionales y permanentes, orientadas a dotar de mobiliario (sombreaderos) o áreas verdes a la calle.

Plaza 21 de mayo: Se deberá propender al resguardo del sector del Monumento Público (MP) a Arturo Prat, y se deberá mantener despejadas las aceras y calzada en el frontis de las tres viviendas originales en calle José Joaquín Pérez, **mientras que para el sector de calle Baquedano y el área triangular al poniente deberán mantener su condición de explanada, la que servirá como soporte para instalaciones provisionales.**

- **Los proyectos que se presenten deberán tener una impronta contemporánea, de carácter simple, evitando interpretaciones historicistas.**
- Los proyectos deberán evitar el sobre diseño, prescindiendo de la incorporación de texturas, colores, materiales o elementos que saturen el espacio y la comprensión del mismo. **El elemento protagonista de la zona típica deberán ser los inmuebles y las relaciones de altura y ancho que estas reflejan en el espacio público.**
- Las propuestas de intervención deberán considerar la liberación o sustracción de intervenciones discordantes y/o prescindir de la instalación de elementos que obstaculicen las vistas descritas en los esquemas de conos visuales.

Normas de intervención



Esquema de conos visuales tramo 1 (vistas a preservar):



Normas de intervención

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Esquema de conos visuales tramo 2 (vistas a preservar):



Normas de intervención

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

C.7.3. Lineamientos específicos

Trazado y circulaciones

Se considera que la disposición de trazados y circulaciones funciona -en términos generales- de forma adecuada en la zona típica; **por lo que se deberá mantener la morfología básica existente, consistente en el conjunto de las dos plazas y el eje de calle Baquedano, y las volumetrías de los edificios que contienen y dan forma al espacio público. Excepcionalmente podrán considerarse modificaciones debidamente justificadas a la configuración preexistente.**

Si bien se considera que trazados y circulaciones se constituyen como una preexistencia que deberá ser conservada; **sin embargo pavimentos y zonas de vegetación se consideran carentes en su resolución, y podrán ser reformulados en las propuestas que se desarrollen.**

Vegetación

Plaza Arturo Prat: Se deberá considerar el incremento de la vegetación existente, debiendo mantenerse el esquema de circulaciones perimetrales y centro con zonas de vegetación.

Calle Baquedano: Se podrá considerar el complemento de las especies existentes (palmeras), con otras especies que aporten mayor sombra y frescor. La justificación de las especies deberá estar abalada mediante un estudio fitosanitario.

Plaza 21 de mayo: Se deberán tomar acciones para preservar las especies existentes, también se podrá contemplar el incremento de vegetación, debiendo considerarse un área de explanada para actividades como ferias o bailes.

En cuanto a la vegetación existente, se considera que la situación actual resulta inadecuada ya que la cantidad y tipología de especies no aportan con sombra o frescor al espacio público. Los proyectos deberán considerar lo siguiente para cada una de las tres unidades identificadas:



Vegetación presente en el espacio público
Fuente: Archivo OTR, 2024.

Pavimentos

- **En casos de reparaciones en áreas reducidas o sectores específicos**, se deberá considerar la reposición o reemplazo de pavimentos por otros de iguales características ya sea que estos correspondan a granito (calzadas), radieres (en intersecciones) o a maderas de la especie tajibo (aceras).
- En cambio, **ante un eventual proyecto de mayor envergadura que pudiera contemplar la intervención de grandes áreas, o incluso la totalidad de los pavimentos**, los proyectos se deberán fundamentar en estudios y diagnósticos que arrojen alternativas de mejora para la zona típica.

En este escenario se podrán considerar otros tipos de pavimento, los que deberán presentar tonalidades neutras y texturas simples, mientras que su formato y disponibilidad deberá permitir eventuales reemplazos y reparaciones; preferiblemente se deberá considerar el uso de: baldosas prefabricadas, o adoquines en formatos regulares (evitando mosaicos), para los cuales se deberá acreditar su origen desde canteras autorizadas).

Luminarias

- **Para trabajos de reparación en luminarias existentes se deberá considerar un lenguaje que unifique la expresión de los postes (mástiles) y las luminarias (cabezales de postes)**, evitando que las reparaciones causen diferenciaciones notables.
- En un eventual proyecto que pudiera contemplar el reemplazo de las luminarias existentes (postes de madera) se deberá considerar un nuevo modelo de poste y luminaria, **contemporáneo y de líneas simples, que no interprete lenguajes historicistas**. También se podrán considerar luminarias embutidas a nivel de piso.

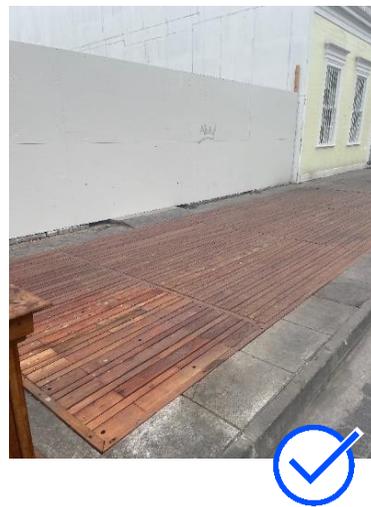
- Sobre la dirección y tonalidad de la iluminación que emane desde los equipos, se recomienda considerar iluminación cálida, evitando incorporar iluminación de color. Además se deben buscar estrategias para destacar la verticalidad de los edificios de la zona típica.
- Respecto de cableados e instalaciones eléctricas, se deberá procurar que estas sean poco visibles, además de contar con la constante mantención de los tendidos eléctricos aéreos.

Un escenario ideal es procurar el soterramiento de todos los cables que en la actualidad están en disposición área.



Ejemplos de pavimentos y luminarias posibles de autorizar, provenientes de archivos evaluados por el CMN, 2024.

Muestra de pavimentos y luminarias existentes (2024):



Normas de intervención

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Mobiliario

- **Para trabajos de reparación** del mobiliario existente se deberá mantener la homogeneidad de los objetos (basureros, bancas, sombreaderos, etc.), **evitando que las reparaciones causen diferencias notables entre los elementos.**
- **En la eventualidad de un proyecto de reemplazo de mobiliario urbano, los nuevos elementos que se propongan deberán ser de líneas simples e impronta contemporánea.** Se deberá evitar la incorporación de elementos con lenguajes historicistas.
- En cuanto a sombreaderos, desde la última remodelación del espacio público de la zona típica a principios del año 2000, se han instalado bancas con sombreaderos autoportantes, las que no incrementan significativamente al confort térmico del entorno.

Si bien se podrán proponer nuevas versiones del modelo de banca con sombreadero autoportante ya implementado, **también se recomienda que se desarrolle una propuesta de sombreaderos autónomos, de disposición longitudinal, los que se deberán ubicar principalmente en los ejes de calzadas, debidamente afianzados al suelo mediante fundaciones. La autorización de sombreaderos de este tipo estará sujeta a la presentación de un proyecto integral de intervención.**

Esta nueva opción de sombreadero deberá estar orientada a dotar de espacios frescos al transeúnte, permitiendo la reunión ocasional y el desarrollo de actividades cotidianas, más no deben ser considerados como estructuras auxiliares para la constitución de ferias o comercios.

La ubicación y tamaño de los mismos deberá tomar en cuenta el resguardo de los conos visuales relevantes.

** Este contenido se relaciona con lo descrito en el título "Estructuras anexas a frontis de edificios" del presente numeral.*



Ejemplo de mobiliario recomendable, proveniente de archivos evaluados por el CMN, 2024.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Construcciones (mobiliario in situ, muretes, barandas y otras instalaciones permanentes)

- Para trabajos de mantención y reparación de las construcciones existentes, tales como mobiliario in situ, muretes, barandas y otras instalaciones, se deberá buscar mantener la neutralidad y homogeneidad de dichos elementos, evitando que las reparaciones generen diferencias notables con la situación preexistente.
- **Se deberá considerar la eliminación de todos los elementos que no cumplan funciones efectivas, tales como piletas, muretes y bolardos en torno a mosaicos, u otros elementos que saturen el espacio público.**
- En un eventual proyecto integral para el espacio público de la zona típica, se deberá tener como criterio principal que tanto las dos plazas como el eje de calle Baquedano deben tender a constituirse como una explanada de fácil acceso, **por lo que se deberá prescindir de elementos que afecten a la circulación, o que afecten vistas relevantes dentro del área.**



Ejemplo de construcción sin uso efectivo (originalmente se consideró como macetero, no obstante se discontinuó su mantención)
Fuente: Archivo OTR, 2024.

Muestra de construcciones existentes



Mobiliario de expresión simple.



Mobiliario de expresión simple.



Barandas incorporan lenguajes historicistas.



Logos y mantención deficientes; existen diversos tipos de basureros.



Bolardos existentes de diversos tipos, obstaculizan el libre tránsito.



Baranda y trabajos de mantención discordantes. Pileta obstaculiza accesibilidad de la explanada.



Mobiliario de expresión simple.



Mobiliario de expresión simple.



Barandas incorporan lenguajes historicistas.



Existen diversos tipos de basureros.



Trabajos de mantención deficientes; Bolardos existentes de diversos tipos.

Señalética

- **Se deberán** eliminar las señaléticas viales que no presten usos efectivos o que se encuentren desactualizadas.
- **Se deberá** evitar la instalación de señalética informativa como tótems o similares. Se deberá buscar la consolidación de un espacio libre de elementos o accesorios.

Seguridad vial

- **En tanto sea técnicamente posible, los elementos de seguridad vial, tales como reductores de velocidad vehicular (lomos de toro), deberán quedar instalados fuera de los límites de la zona típica, o en su defecto deberán quedar retranqueados en las respectivas calles transversales, alejados de la calzada de calle Baquedano.**

Estacionamientos

- Se deberán tomar acciones orientadas a consolidar todo el espacio de la ZT como un gran paseo peatonal, salvo por las calles vehiculares alrededor de Plaza Prat. **Por lo anterior, no se deberán considerar nuevas áreas de estacionamiento al interior de la ZT.**
- Se deberá mantener adecuadamente el estacionamiento subterráneo existente para permitir que su uso sea organizado y eficiente, no obstante, **en un eventual proyecto se podrán establecer intervenciones orientadas a permitir nuevos programas arquitectónicos en dicho espacio tales como ferias comerciales, recintos, etc.**



Ejemplo de señalética vial actual. Se considera adecuada, sin embargo se deben evitar la adición de más elementos.

Muestra de señálicas y elementos de seguridad vial



Señalética vial de expresión simple. ✓



Señalética vial de expresión simple. ✓



Baranda funcional ✓



Exceso de señálicas y postraciones en una misma área. ✗



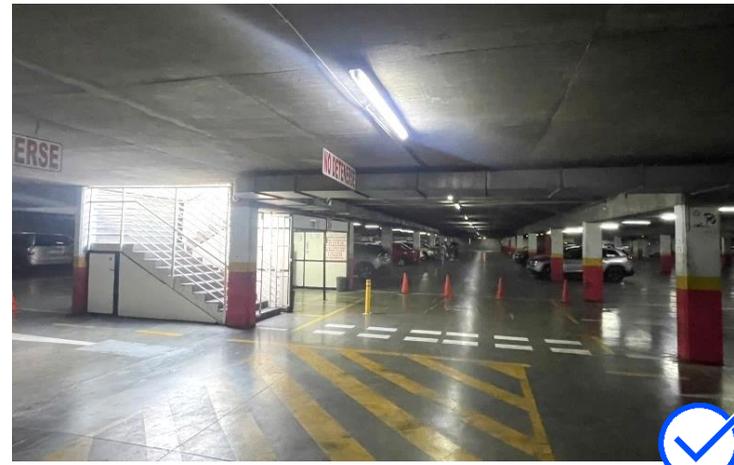
Exceso de pavimentos y presencia de reductores de velocidad en una misma área. ✗



Señalética vial de expresión simple. ✓



Señalética vial de expresión simple. ✓



Señalética vial propia del funcionamiento de estacionamiento subterráneo ✓



Exceso de pavimentos y presencia de reductores de velocidad en una misma área. ✗



Quioscos permanentes

- No se permitirá la instalación de nuevos quioscos. **Solo se permitirá el reemplazo de aquellos quioscos que existieran de forma previa al año 2010, por nuevas estructuras de diseño simple. Las nuevas estructuras podrán ser ejecutadas mediante la construcción de un radier, sobre el cual se podrá instalar una estructura metálica revestida con madera.**

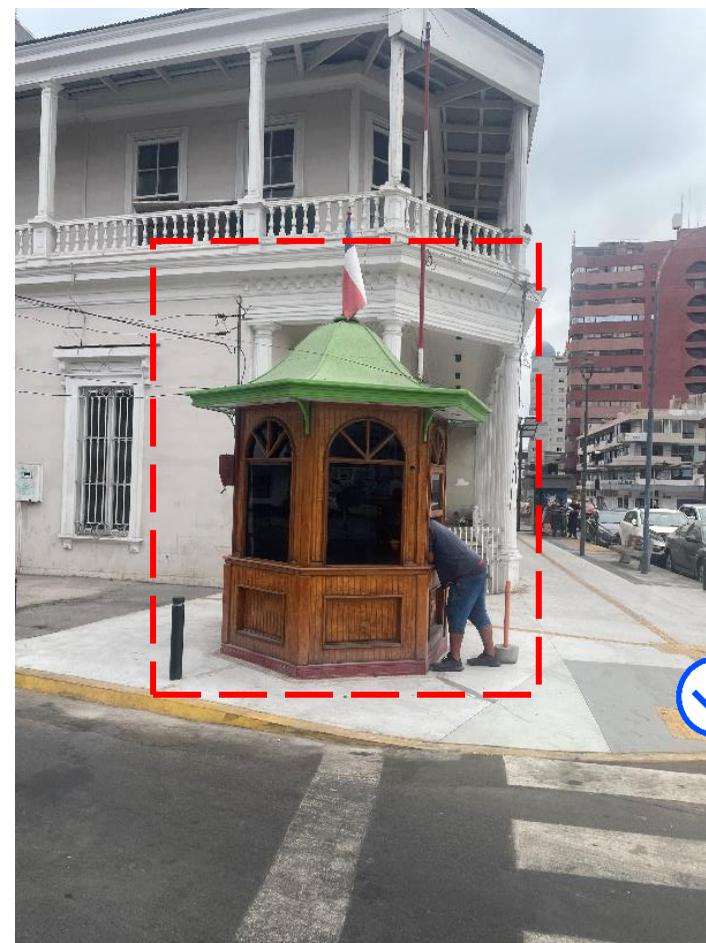
Se deberá acreditar la presencia del quiosco a reemplazar mediante registros fotográficos, entre los cuales son de pública consulta el Archivo Fotográfico de la Dirección de Arquitectura MOP, o el Archivo Fotográfico Roberto Montandón.

- En casos justificados, y en el marco de un plan general de intervención se podrá evaluar la instalación de nuevos quioscos. Dicho plan podrá ser elaborado y presentado al CMN por el Municipio de Iquique.

Recintos feriales permanentes

- En casos justificados, y en el marco de un plan general de intervención para la zona típica (el que podrá ser elaborado y presentado al CMN por el Municipio de Iquique), se permitirá la instalación de recintos feriales, **los que solo podrán estar en calles transversales a calle Baquedano en lugares donde su presencia no obstruya vistas relevantes.**
- Dichos recintos deberán corresponder a intervenciones acotadas, orientadas a dotar de servicios y comercios básicos al área. **En todo momento se debe considerar que el carácter principal del espacio público en la zona típica deberá ser el de una explanada de fácil acceso peatonal.**
- Los recintos que se pudieran proponer deberán presentar un lenguaje ligero y translucido, el que deberá considerar en su diseño la morfología de los inmuebles que lo circunden en términos de altura y proporciones. Sin embargo deberán tener una impronta contemporánea, evitando lenguajes historicistas.

Normas de intervención



Ejemplo de diseño quiosco posible de autorizar.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Muestra módulos comerciales y recintos feriales



Módulos comerciales temporales



Volumen discordante respecto de su entorno



Conjunto de volúmenes que obstaculizan la vista de fachadas



Módulo de diseño simple



Módulo de diseño simple



Módulo de diseño simple



Volumen provisorio altamente opaco, de prolongada permanencia en el espacio público

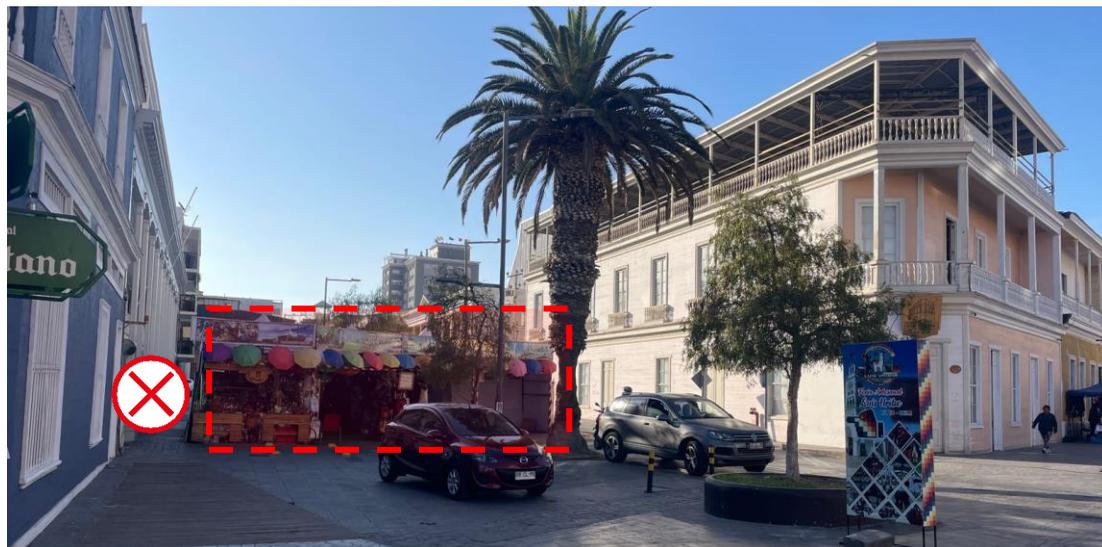
Recintos feriales permanentes en calle Gorostiaga

En el pasado se ha utilizado la explanada de calle Gorostiaga, entre Baquedano y Aníbal Pinto, también conocida como "el vergel", para la instalación de ferias y recintos provisorios, ya que en el sector existe un ancho de calzada peatonal superior al de otras calles.

Dicha explanada podrá ser utilizada para la instalación de recintos feriales, provisorios o permanentes, de carácter ligero, y que en su conjunto no generen una obstrucción visual de los edificios de la zona típica.

La instalación solo podrá desarrollarse en la mitad poniente del tramo poniente de calle Gorostiaga, debiendo quedar totalmente libres los conos visuales hacia los edificios que definen la calzada

La implementación de dicha intervención deberá contar con autorización previa del CMN, para lo cual se requerirá la presentación de un proyecto de intervención.



Ejemplo de emplazamiento no recomendable para recinto ferial provisorio, registro OTR Tarapacá, 2024.



Ejemplo de emplazamiento no recomendable para recinto ferial provisorio, registro drone elaborado por la Ilustre Municipalidad de Iquique, 2024.

Estructuras anexas a frontis de edificios

- Entre las principales intervenciones discordantes presentes en la zona típica, se encuentran aquellas de carácter provisorio, que tienen por objetivo habilitar las aceras frente a pubs y restaurantes como zonas de extensión, dichas intervenciones generalmente corresponden a barandas autosostenidas, quitasoles, toldos autoportantes, mesas, sillas, etc.
- Se sugiere que para dichas intervenciones se consideren elementos ligeros y translucidos, que no obstaculicen totalmente la vista hacia los inmuebles que enfrentan.

- Se espera que mediante la implementación de esta norma, y sus eventuales actualizaciones, este tipo de intervenciones dejen de ser practicadas. En cambio, se espera que los frontis de inmuebles tiendan a estar cada vez más despejados.

Como opción para la habilitación de extensiones de pubs y restaurantes, se considera que el eje de la calzada podría ser utilizado como área de extensión, para lo cual podría considerarse la implementación de sombreaderos de carácter permanente, de impronta ligera y semi translucida.

No obstante dicha implementación deberá formar parte de un plan integral de intervención de la zona típica, el que deberá ser propiciado por la entidad administradora del espacio público.

** Este contenido se relaciona con el título "Mobiliarios" del presente numeral.*

Normas de intervención

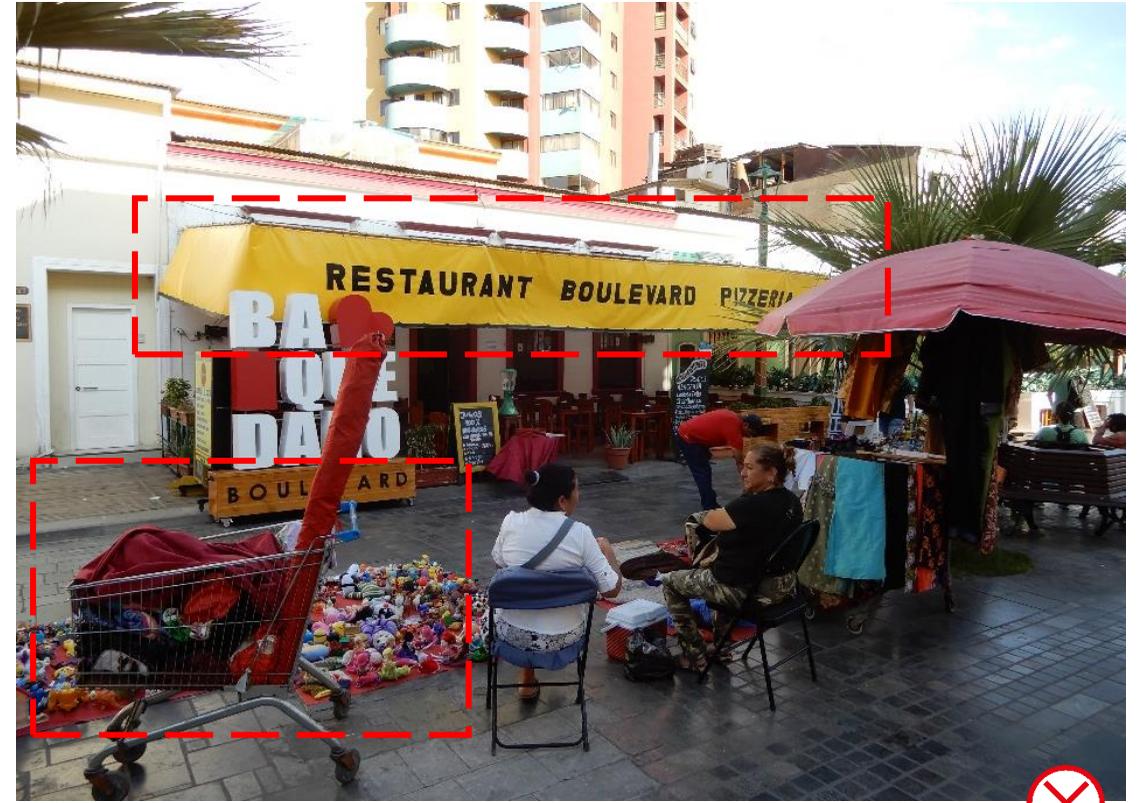


Ejemplo de habilitación de frontis recomendable, 2024.



Ejemplo de habilitación de frontis no recomendable, 2024.

Normas de intervención



Ejemplo de habilitación de frontis no recomendable, 2024.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Instalaciones para eventos, festivales, conciertos, ferias, etc.

- Las intervenciones provisionarias para eventos de pequeña envergadura se podrán ejecutar sin previo pronunciamiento de este Consejo, siempre y cuando cumplan con lo siguiente:
 - **No intervengan de forma alguna ni pavimentos ni edificios o cualquier otro componente de la zona típica, es decir, que no conlleven la instalación de pernos de anclaje ni requieran modificar elementos preexistentes.**
 - **El peso de sus componentes sea ligero, evitando marcas en pavimentos y muros.**
 - **Las instalaciones no obstaculicen el tránsito peatonal.**
 - **Su extensión no exceda de una cuadra.**
- Cuando las instalaciones propuestas sean de gran formato y peso, e impliquen la intervención de los componentes de la zona típica, se deberá solicitar autorización previa al CMN.
- Todas las actividades deberán ser consultadas al Municipio de Iquique. Entidad que deberá considerar el tipo de intervención propuesta, derivando la consulta al CMN cuando exista duda sobre las implicancias de las intervenciones. En este análisis, el Municipio deberá considerar lo siguiente:
 - La cantidad de personas que asisten a eventos masivos, ya que este factor incrementa la posibilidad de daños sobre edificios.
 - Que se consideran actividades de bajo impacto: **ferias de artesanos o pequeñas y medianas empresas, actividades de difusión que no requieren instalaciones, bailes o pasacalles.**
 - Que se consideran actividades de medio y alto impacto: ferias automotrices, actividades que requieren carpas de gran envergadura las que por el peso de sus componentes pudieran dejar marcas en pavimentos y muros, instalaciones de gran altura para la realización de festivales.

Normas de intervención



Ejemplo de instalación provisoria recomendable, con elementos ligeros que no requieren fijaciones a pavimentos ni muros, registro OTR Tarapacá, 2023.



Ejemplo de instalación provisoria no recomendable, con elementos verticales que podrían requerir fijaciones o bien causar daños en pavimentos (adaptación de fotografía superior)



Ejemplo de instalación provisoria no recomendable, en la que se interviene el libre tránsito peatonal hacia Plaza Prat, registro OTR Tarapacá, 2023.

Instalaciones de este tipo si requieren consulta al CMN.

Normas de intervención



Ejemplo de instalación no recomendable, el peso de los elementos instalados deja marcas en pavimentos y muros, registro OTR, 2023.

Instalaciones de este tipo si requieren consulta al CMN.

Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat



PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Zona Típica Calle Baquedano y Plaza Prat

Participaciones ciudadanas

Durante la elaboración de la presente norma se desarrollaron dos actividades de participación ciudadana, la primera el 02 de agosto del 2023 y la segunda el 14 de mayo de 2024; además de diversas instancias donde se recopiló el parecer de la comunidad, tales como actividades en el contexto de la celebración del día del patrimonio.

Estas instancias de reunión sirvieron para congregar a vecinos, emprendedores y empresarios, usuarios en general y organismos públicos con intereses en el área protegida, donde se evidenció un escenario de tensión producto de los diversos usos que conviven en la Zona Típica. A pesar de las posturas diversas, prevaleció el interés común por reconocer y valorar este patrimonio.

Además de una importante discusión, se levantaron dos tópicos específicos, los cuales se abordan parcialmente en la presente norma, dentro de los alcances que a este instrumento competen, estos son:

- La importancia de avanzar en materia de prevención contra incendios, especialmente en lo referido a la potencial propagación de un inmueble a otro, ante la dificultad de materializar soluciones constructivas para retardar el avance del fuego.

Respecto de este ámbito, esta norma presenta una sugerencia de solución de medianería consistente en la incorporación de material retardante de incendios hacia el interior de los inmuebles que se intervengan, evitando demoliciones y preservando de esta forma la expresión exterior de los edificios patrimoniales.

- Las dificultades que representa la convivencia entre el uso residencial y los usos comerciales (pubs y restaurantes), y las externalidades negativas que estos usos conllevan tales como: ruido, acumulación de basura y otras malas prácticas en el espacio público, entre otras.

Respecto de este punto, se expuso a los asistentes el alcance acotado de estas normas en materia de regulación de usos, y se relevó la importancia de trabajar con el Municipio en una eventual Ordenanza de usos y buenas prácticas.

Desde la Secretaría Técnica del CMN se considera que la emisión de las presentes normas representa un hito dentro de varias gestiones que se deben realizar para el adecuado resguardo de esta Zona Típica. Por lo que desde esta institución se seguirán propiciando el desarrollo de actividades y la producción de documentación para contribuir a la puesta en valor de Calle Baquedano y Plaza Prat.



Registro de primera participación ciudadana en agosto 2023.

Bibliografía

- Leser Soler, H. (1990). El sistema constructivo "Balloon-Frame". Características básicas de la construcción tradicional en madera y su evolución histórica reciente. *Revista De Arquitectura*, 1(1), pp. 16–19. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.1990.31081>
- Ortiz Mansilla, Rodrigo Osvaldo, Fuentes Sazo, Nicol Alejandra, Jamet Aguilar, Andrés Eduardo, Moya Arredondo, Alberto Aníbal, González Moya, Mauricio Andrés, Varela Díaz, María Paz, Ramírez Guerra, Aldo Augusto, Baradit Allendes, Erik, & Martínez Ramírez, Patricia Haydée. (2019). Use of non-destructive testing for the evaluation of the preservation state of Iquique Clock Tower, Chilean Historic Monument. *Revista de la construcción*, 18(2), 238-246. <https://dx.doi.org/10.7764/rdlc.18.2.238>
- Ortega S., O. (2000). Iquique, la zona típica Avenida Baquedano y su ordenanza especial :qué ha pasado a quince años de su puesta en vigencia. *Revista De Arquitectura*, 10(11), Pág. 26–33. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2000.30349>
- Ortega Salazar, O., & Hermosilla Gallardo, P. (1990). El patrimonio arquitectónico de Iquique. *Revista De Arquitectura*, 1(1), pp. 20–51. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.1990.31083>
- Pizzi Kirschbaum, M. (1990). Iquique: orígenes de su arquitectura en madera del siglo XIX. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Disponible en <https://doi.org/10.34720/ck4j-rb29>
- Torres A., M. L. (2000). Ordenanza especial de edificación :Conjunto monumental "Zona Típica Av. Baquedano", Iquique. *Revista De Arquitectura*, 10(11), Pág. 22–25. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2000.30348>
- Expedientes de declaratoria de la Zona Típica denominada: Los edificios ubicados a ambos costados de la calle Baquedano, (entre la plaza Arturo Prat y José Joaquín Pérez). También conocida como Zona Típica calle Baquedano y Plaza Prat, comuna de Iquique, Región de Tarapacá. Antecedentes facilitados por el Centro de Documentación del CMN (CEDOC)
- Expedientes de solicitudes de autorización para intervención en Zona Típica calle Baquedano y Plaza Prat alojados en la base de datos de la Oficina Técnica Regional de Tarapacá del CMN.

Anexos

- Minutas de participación ciudadana.
- Fichas de catastro.

En caso de requerir estos antecedentes, podrán ser solicitados a la Oficina Técnica Regional del CMN en Tarapacá, a los correos indicados previamente.



SERPAT
Ministerio de las
Culturas, las Artes
y el Patrimonio

Gobierno de Chile

CMN | CONSEJO DE
MONUMENTOS
NACIONALES DE CHILE