



INFORME

ESTUDIO PLAN SECCIONAL ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
COMUNA DE MONTE PATRIA

Octubre de 2019 / Versión A

**RESUMEN EJECUTIVO DE LA IMAGEN OBJETIVO DEL DESARROLLO URBANO
EN LAS ZCH DE MONTEPATRIA**

| <i>Versión</i> | <i>Modificación</i> | <i>Fecha</i> | <i>Elaboró</i> | <i>Revisó</i> | <i>Aprobó</i> | <i>Receptores</i> |
|----------------|--------------------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------|
| A | ENTREGA ETAPA 4 – RESPONDE OBS | 01/10/2019 | MAZO | RMG | CVU | MUNICIPALIDAD + SEREMI MINVU |

MAZO Arquitectos Limitada

contacto@mazo.cl - +56 22 632 1951 / Merced 268, Of. 1. Santiago

www.mazo.cl



ÍNDICE DE CONTENIDOS

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | Introducción | 5 |
| 2 | Diagnóstico y fundamentos técnicos | 5 |
| 2.1 | Marco Conceptual | 5 |
| 2.2 | Justificación..... | 6 |
| 2.2.1 | Zonas de Conservación Histórica | 6 |
| 2.3 | Diagnóstico patrimonial | 7 |
| 2.3.1 | Valores patrimoniales transversales..... | 7 |
| 2.3.2 | Diagnóstico de la morfología y la imagen urbana de las ZCH de Monte Patria | 9 |
| 2.3.2.1 | Localidad de Carén..... | 9 |
| 2.3.2.2 | Localidad de Chañaral Alto | 12 |
| 2.3.2.3 | Localidad de Huatulame | 15 |
| 2.3.2.4 | Localidad de Rapel | 18 |
| 2.3.2.5 | Localidad de Tuluahuén..... | 21 |
| 2.3.3 | Normativa vigente del Plan Regulador Comunal | 24 |
| 3 | Objetivos generales y principales elementos del instrumento a elaborar | 26 |
| 3.1 | Objetivos del plan | 26 |
| 3.2 | Visión de desarrollo | 27 |
| 3.3 | Principales elementos del instrumento a elaborar | 29 |
| 3.3.1 | Plano de Zonificación del Plan Regulador Comunal | 29 |
| 3.3.2 | Ordenanza del Plan Regulador Comunal | 29 |
| 3.3.3 | Planos de Detalle | 30 |
| 4 | Alternativas de estructuración del territorio propuestas y cambios esperados respecto de la situación existente | 32 |
| 4.1 | Resumen Alternativas de Estructuración..... | 34 |
| 4.2 | Análisis comparado de las ventajas y desventajas de las alternativas de estructuración | 35 |



| | | |
|-----|---|----|
| 5 | Modificación de límite urbano | 36 |
| 6 | Referencias | 37 |
| 7 | Anexos | 38 |
| 7.1 | Índice de figuras y tablas | 38 |
| 7.2 | Glosario de conceptos claves de la presente etapa..... | 39 |
| 7.3 | Alternativas de estructuración aplicadas a las localidades..... | 41 |



DEFINICIONES DE SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS EN MEMORIA

- DDU: División de Desarrollo Urbano MINVU
- D.S.: Decreto Supremo
- DOH: Dirección de Obras Hidráulicas
- DOM: Dirección de Obras Municipales
- ICH: Inmueble de conservación histórica
- LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones
- LO: Línea Oficial
- MH: Monumento Histórico (Ley 17.288)
- MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- MOP: Ministerio de Obras Públicas
- OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- OL: Ordenanza Local
- PRC: Plan Regulador Comunal
- SECPLA: Secretaría Comunal de Planificación
- SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
- SIG: Sistema de Información Geográfica
- ZCH: Zona de Conservación Histórica
- ZE: Zona de Edificación



1 INTRODUCCIÓN

Conforme a lo establecido en Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL N°458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, art. 28 octies N°1, modificación hecha por la Ley 21.078 de Transparencia de Mercado del Suelo, se presenta el siguiente resumen ejecutivo del desarrollo inicial de la Imagen Objetivo de Desarrollo Urbano en las Zonas de Conservación Histórica (ZCH) de la comuna de Monte Patria.

2 DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

2.1 Marco Conceptual¹

En la formulación del Plan Regulador Comunal de Monte Patria (Publicación D.O. 09.09.2006), se analizaron Objetivos Territoriales de Desarrollo Comunal, con el propósito de orientar el desarrollo de los centros poblados de la comuna, así como de la totalidad del territorio comunal, sobre los cuales la temática “patrimonio histórico cultural” fueron aspectos considerados en la elaboración de su imagen objetivo comunal, sin las pautas y/o lineamientos actualmente vigentes para ello.

Objetivos Específicos del Estudio PRC Monte Patria 2006

Objetivo de Desarrollo territorial

“Rescatar el patrimonio histórico cultural de la Comuna de Monte Patria, principalmente el valor arquitectónico de sus localidades, reforzando el rol turístico que dicho patrimonio le otorga al territorio comunal”

De lo anterior, se requiere profundizar sobre esta materia, levantando información en las áreas específicas identificadas como Zonas de Conservación Histórica en las localidades de: “Chañaral Alto, Tulahuén, Carén, Rapel, y Huatulame, afin de modificar el Plan Regulador Comunal de Monte Patria, conforme a las disposiciones legales vigentes sobre esta materia en particular: levantar fichas de valoración, validar y/o corregir las poligonales identificadas como Zonas de Conservación Histórica, y elaborar planos de detalle para cada ZCH, así como la revisión de la normativa urbanística vigente, a fin de orientar futuras intervenciones sobre dichos sectores, de manera tal que éstas constituyan un aporte a la morfología urbana del sector en donde se localizan, rescatando la identidad cultura, las características arquitectónicas, urbanas, sociales y/o económicas que dieron origen a su protección, conforme a las disposiciones establecidas en el Artículo 28 ter ce la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículo 2.7.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la elaboración de Planos de Detalle en los sectores que más adelante se individualizarán.

¹ Texto transcrito de las Bases Técnicas de la presente licitación.

Con la finalidad de desarrollar el objetivo anteriormente definido en la memoria del PRC vigente, se establecen las siguientes acciones:

- i) Identificar la configuración morfológica de las Zonas de Conservación Histórica.
- ii) Fomentar el turismo local, mediante la identificación del patrimonio cultural y su puesta en valor.

2.2 Justificación²

La comuna de Monte Patria cuenta con la declaratoria de Zonas de Conservación Histórica en sus distintas localidades, a través de su Plan Regulador Comunal que se encontraba vigente desde el 2006 y modificado el año 2018. Sin embargo, en dicho reconocimiento descriptivo a la fecha de su formulación (2004-2006), carece de herramientas que permitan orientar desde el punto de vista arquitectónico y urbano, la conservación de los valores y características que dieron origen a su declaratoria.

Por otra parte, el terremoto que afectó a la Región de Coquimbo el 16 de septiembre de 2015 provocó graves daños en las diferentes zonas de Conservación Histórica de la Comuna, lo cual generó diversas solicitudes, presentados ante la SEREMI MINVU, en virtud de la aplicación del Artículo 60 de la LGUC y del Artículo 5.1.4. de la OGUC, para la autorización de demolición de construcciones. Por lo tanto, se estima prioritario efectuar las acciones necesarias para la elaboración de un registro mediante el procedimiento instruido en las Circulares DDU 227, 257, 400, 4004 y 405 orientando a través de Planos de Detalle, con sus respectivas memorias y láminas, aprobadas por acuerdo del Concejo Municipal, las directrices necesarias a considerar en la labor de Reconstrucción de los inmuebles localizados en las Zonas de Conservación Histórica en las localidades de Chañaral Alto, Tulahuén, Carén, Rapel y Huatulame.

2.2.1 Zonas de Conservación Histórica

El Plan Regulador Comunal de Monte Patria, declaró las siguientes Zonas de Conservación Histórica:

1. Localidad de Chañaral Alto, Sector Fundacional, Avda. Los Libertadores.
2. Localidad de Huatulame, sector Iglesia.
3. Localidad de Rapel, sector Centro.
4. Localidad de Carén, sector Centro.
5. Localidad de Tulahuén, en sector Centro Plaza y sector Norte entre Camino a Cisterna y Quebrada.

² Texto transcrito de las Bases Técnicas de la presente licitación.

2.3 Diagnóstico patrimonial

2.3.1 Valores patrimoniales transversales

Se determinaron los valores y atributos de las localidades de Monte Patria, los que fueron cruciales para la determinación de la imagen objetivo por localidad. Se expone a continuación un resumen:

- Linealidad de los poblados, configurados por una calle principal edificada a ambos lados con fachada continua y altura homogénea.
- Adaptación de lo construido a la topografía.
- Vestigios arqueológicos de distintas culturas de valor local y nacional.
- Plaza y equipamientos como centros de localidades para uso público, esparcimiento.
- Paisaje natural y agrícola que acompaña a lo construido y complementa la imagen rural de cada localidad.
- Relación con paisaje circundante a través de vistas y altura controlada.
- Inmuebles de valor histórico-arquitectónico con una tipología homogénea, sistema constructivo de saber tradicional y de alto valor estético.
- Inmuebles de valor histórico-programático que destacan por su antigüedad y/o por ser hitos urbanos y arquitectónicos.
- Desarrollo turístico como una forma de apropiación, arraigo y permanencia de la comunidad. Apoyo del turismo en los valores patrimoniales de las localidades.
- Desarrollo agroindustrial de origen histórico.
- Uso residencial histórico como generador de arraigo y comunidad.



Figura 1. Imágenes históricas que reflejan los valores de las localidades de Monte Patria. Fuente: Memorias del siglo XX.

2.3.2 Diagnóstico de la morfología y la imagen urbana de las ZCH de Monte Patria

Los parámetros de análisis que se utilizaron para identificar la morfología e imagen urbana de las localidades se han definido a partir de los valores patrimoniales transversales identificados, éstos son:

1. Valor y estado de conservación
2. Tipologías arquitectónicas: definidas en base a los siguientes parámetros:
 - a. Destino o uso principal del edificio
 - b. Morfología y disposición de la crujía edificada
 - c. Ornamentos y terminaciones
3. Características morfológicas y materiales del espacio público

2.3.2.1 Localidad de Carén

- **Valor y estado de conservación de los inmuebles:** La localidad se distingue por concentrar edificios de alto valor en el centro, mientras que, en sus extremos los inmuebles son predominantemente discordantes, es decir, edificios que al no continuar con la tipología considerada de valor, alteran negativamente la imagen urbana patrimonial del sector. En ambos casos se mantiene en general un buen estado de conservación.

- **Tipologías arquitectónicas:** Los inmuebles de mayor valor se conforman principalmente por edificios de destino residencial vivienda, de un piso, fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de horizontalidad predominante, escasos o nulos ornamentos. Generalmente este tipo de edificios posee dos colores: uno principal para fondo y uno secundario para resalte de vanos. La cubierta de estos inmuebles es generalmente a dos aguas con cumbrera paralela a la calle. Su pendiente pronunciada es visible desde el espacio público, conformando un elemento importante de la crujía principal del edificio.

Es posible encontrar esta tipología tanto en edificios históricos, como en inmuebles contemporáneos. Los edificios de mayor data destacan por sus muros de adobe o quincha, evidenciándose en espesor de muros, aleros y vanos y por conservar elementos originales como tijerales en cubierta, enlucidos de tierra fina en fachada, puertas, ventanas, molduras y ornamentos originales.

La iglesia de Carén, es el inmueble más alto de la localidad lo que la convierte en un hito urbano y arquitectónico, ya que su torre es reconocible desde distintos puntos. Lo anterior se ve reforzado por su emplazamiento en una cota más alta que el resto de las viviendas que enfrentan la avenida principal.

En los extremos de la localidad, los edificios tienen destino predominante residencial vivienda, pero se diferencia de los inmuebles del centro porque su morfología es considerada discordante, porque su frente está parcialmente construido, alterando la fachada continua característica, algunos de estos edificios contemplan antejardín y, por lo

tanto, un cierre. Corresponden a inmuebles contemporáneos, por lo que carecen de ornamentos. Poseen una altura de uno o dos pisos y en algunas ocasiones la cubierta tiene cumbrera perpendicular a la calle, contrario a los edificios de alto valor.

- **Características materiales y del espacio público:** se configura por una calle principal que se adapta a la topografía del valle y que se enmarca por la fachada continua de los inmuebles de mayor valor. Por el mismo motivo, la acera y la calzada a veces poseen diferencias de nivel importantes. Esta condición singular es un valioso aporte a la imagen urbana de la localidad, siendo la mampostería en piedra canteada presente en los muros de contención, también un elemento valioso.

A raíz igualmente de la diferencia de nivel, es común que entre acera y calzada se conforme un espacio residual poco tratado que en ciertas ocasiones es utilizado para dejar residuos, para alcorques improvisados o la instalación de medidores de agua potable. En los casos más desfavorables, la acera se encuentra bajo el nivel de calzada, acumulando aguas lluvias, barro y en algunos casos, aguas servidas en las fachadas, lo que resulta muy perjudicial para el uso y para los edificios compuestos por sistemas constructivos en base a tierra cruda entre los que se encuentran edificios de alto valor.

Por otro lado, el espacio practicable de la acera se reduce bastante con la postación haciendo difícil el tránsito peatonal, lo que demuestra la necesidad tanto de aumentar el espacio de acera y determinar un manejo de los elementos dispuestos en el espacio público.

En este punto es importante mencionar que el espacio libre de la plaza de Carén fue edificado para darle uso de equipamiento, perdiendo así el único lugar de esparcimiento del sector, por lo tanto, resolver las problemáticas sobre la circulación peatonal es imperante.

En términos de señalética, no existe mayor desarrollo más que algunos carteles en comercio y plazas. Ninguno de ellos logra articular un sistema o una propuesta para considerar como directriz, evidenciando la necesidad de establecer a futuro una ordenanza que regule señalética, publicidad y propaganda.

En un plano más lejano y en los extremos de la localidad, se observan los terrenos agrícolas cultivados que siguen la topografía del lugar. Estos forman parte de un paisaje lejano de alto valor patrimonial que acompaña la trama urbana de Carén y contrasta con el conjunto edificado. En ese sentido, se ve como un punto favorable que los edificios no superen los dos pisos o que se existan intersticios entre ellos, ya que esto permite establecer una relación visual con el valle.



Figura 2. Edificios representativos de valor de Carén. Elaboración propia.



Figura 3. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Carén. Elaboración propia.

2.3.2.2 Localidad de Chañaral Alto

- **Valor y estado de conservación de los inmuebles:** La localidad de Chañaral Alto se distingue porque los edificios de alto valor se distribuyen a lo largo de la calle principal, excepto en el extremo poniente, donde se distingue una concentración de edificios discordantes, es decir, edificios que al no continuar con la tipología considerada de valor, alteran negativamente la imagen urbana patrimonial del sector. En ambos casos, los inmuebles mantienen un estado de conservación bueno o regular bueno.
- **Tipologías arquitectónicas:** En términos de destino, predomina la vivienda y equipamiento. Los inmuebles de mayor valor se conforman principalmente por edificios de destino residencial vivienda, de un piso, fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de horizontalidad predominante, escasos o nulos ornamentos. Generalmente este tipo de edificios posee dos colores: uno principal para fondo y uno secundario para resalte de vanos. La cubierta de estos inmuebles es generalmente a dos aguas con cumbrera paralela a la calle. Su pendiente pronunciada es visible desde el espacio público, conformando un elemento importante de la crujía principal del edificio.

Es posible encontrar esta tipología tanto en edificios históricos, como en inmuebles contemporáneos. Los edificios de mayor data destacan por sus muros de adobe o quincha, evidenciándose en espesor de muros, aleros y vanos y por conservar elementos originales como tijerales en cubierta, enlucidos de tierra fina en fachada, puertas, ventanas, molduras y ornamentos originales.

La iglesia de Chañaral Alto destaca por su emplazamiento frente a la plaza y por su atrio, configurando un centro cívico para el sector. Estas características la convierten en un hito urbano y arquitectónico de gran relevancia para el sector.

En menor cantidad existen edificios que fueron representativos de los valores patrimoniales, pero al haber sido intervenidos, se ha visto afectada la imagen urbana de la localidad. No obstante, aún es posible reconocer su condición arquitectónica original.

Al nororiente de la localidad, los edificios tienen destino predominante residencial vivienda, pero se diferencian de los inmuebles del centro porque su morfología es considerada discordante o sin valor porque su frente está parcialmente construido, alterando la fachada continua característica, o bien ha sido edificado en su totalidad, pero consideran un antetecho o su cubierta no se observa desde la fachada. Algunos de estos edificios contemplan antejardín y, por lo tanto, un cierre. Corresponden a inmuebles contemporáneos, por lo que carecen de ornamentos. Poseen una altura de uno o dos pisos y en algunas ocasiones la cubierta tiene cumbrera perpendicular a la calle, contrario a los edificios de alto valor.

- **Características materiales y del espacio público:** se configura por una calle principal que se adapta a la topografía del valle y que se enmarca por la fachada continua de los inmuebles de mayor valor. Por el mismo motivo, la acera y la calzada a veces poseen diferencias de nivel importantes. Esta condición singular es un valioso aporte a la imagen urbana de la localidad, siendo la mampostería en piedra canteada presente en los muros de contención, también un elemento valioso.

A raíz igualmente de la diferencia de nivel, en los casos más desfavorables la acera se encuentra bajo el nivel de calzada, acumulando aguas lluvias, barro y en algunos casos, aguas servidas en las fachadas, lo que resulta muy perjudicial para el uso y para los edificios compuestos por sistemas constructivos en base a tierra cruda, entre los que se encuentran edificios de alto valor. Por otro lado, el espacio practicable de la acera se reduce bastante con la postación haciendo difícil el tránsito peatonal, lo que demuestra la necesidad tanto de aumentar el espacio de acera y determinar un manejo de los elementos dispuestos en el espacio público.

El centro de la localidad se configura por la iglesia emplazada frente a la plaza principal. Este lugar conforma el único lugar de mayor amplitud del espacio público que, formando un espacio significativo de encuentro con sombra.

Renovada recientemente, se mantuvieron dos elementos significativos para la comunidad: la glorieta y el monolito.

En términos de señalética, no existe mayor desarrollo más que algunos carteles en comercio y plazas. Ninguno de ellos logra articular un sistema o una propuesta para considerar como directriz, evidenciando la necesidad de establecer a futuro una ordenanza que regule señalética, publicidad y propaganda.

En un plano más lejano y en los extremos de la localidad, se observan los terrenos agrícolas cultivados. Estos forman parte de un paisaje lejano de alto valor patrimonial que acompaña la trama urbana y contrasta con el conjunto edificado.



Figura 4. Ejemplo de edificios representativos de valor de Chañaral Alto. Elaboración propia.



Figura 5. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Chañaral Alto. Elaboración propia.

2.3.2.3 Localidad de Huatulame

- **Valor y estado de conservación de los inmuebles:** La localidad de Huatulame se caracteriza porque casi la totalidad de la calle principal poseen un buen estado de conservación. Pero no todos poseen alto valor. Los actuales límites de la Zona de Conservación Histórica comprenden solo el predio correspondiente a la iglesia de la localidad, que se encuentra ubicada en su extremo sur. En Huatulame, los inmuebles que conforman la imagen urbana se intercalan con edificios discordantes, no logrando sostener un frente de valor patrimonial en grandes tramos, como sí sucede en otras localidades.

- **Tipologías arquitectónicas:** Casi la totalidad de los inmuebles de Huatulame poseen destino residencial vivienda, excepto en los extremos, en los que se localiza la iglesia y la estación de la localidad.

En Huatulame los inmuebles de mayor valor son menos que los edificios discordantes. Los inmuebles de mayor valor se conforman principalmente por edificios de destino residencial vivienda, de un piso, fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de horizontalidad predominante, escasos o nulos ornamentos. Generalmente este tipo de edificios posee dos colores: uno principal para fondo y uno secundario para resalte de vanos. La cubierta de estos inmuebles es generalmente a dos aguas con cumbrera paralela a la calle. Su pendiente pronunciada es visible desde el espacio público, conformando un elemento importante de la crujía principal del edificio.

Es posible encontrar esta tipología tanto en edificios históricos, como en inmuebles contemporáneos. Los edificios de mayor data destacan por sus muros de adobe o quincha, evidenciándose en espesor de muros, aleros y vanos y por conservar elementos originales como tijerales en cubierta, enlucidos de tierra fina en fachada, puertas, ventanas, molduras y ornamentos originales.

Los edificios discordantes se caracterizan porque el frente está parcialmente construido, alterando la fachada continua característica. Además, algunos de ellos contemplan antejardín y, por lo tanto, un cierro. Corresponden a inmuebles contemporáneos, por lo que carecen de ornamentos. Poseen una altura de uno o dos pisos y en algunas ocasiones, la cubierta tiene cumbrera perpendicular a la calle, contrario a los edificios de alto valor.

Pese a lo anterior, tanto edificios de valor patrimonial como discordantes mantienen un sistema de agrupamiento continuo o pareado, siendo positivo para la imagen de la localidad. La escuela, la iglesia y la estación de ferrocarriles son prácticamente los únicos edificios de agrupamiento aislado, pero no constituyen un elemento negativo en la imagen urbana de la localidad, ya que aportan a nivel de programa y por la singularidad de su arquitectura, sobre todo la estación, ya que al emplazarse en una cota más alta que el resto de los edificios, es visible desde distintos puntos de la localidad.

- **Características materiales y del espacio público:** Posee una imagen rural a raíz de que su calle principal no ha sido completamente pavimentada y carece, en algunos puntos, de una acera para el tránsito peatonal. Por estos motivos, los frentes de predios llegan directamente a la calzada y los peatones se ven obligados a transitar junto a vehículos. A raíz de ello, la calle carece de tramos de descanso, pese a que el equipamiento se encuentre muy distanciado entre sí. Asimismo, predios agrícolas llegan directamente a la calzada, configurando un paisaje único entre el resto de las ZCH.

En algunos de los tramos donde la acera y la calzada está diferenciada, es posible encontrar muros de contención con mampostería de piedra y adocreto en circulaciones vehiculares, resultando atractivo para la imagen de la localidad.

Por otro lado, el espacio practicable de la acera se reduce bastante con la postación y arbolado haciendo difícil el tránsito peatonal, lo que demuestra la necesidad tanto de aumentar el espacio de acera y determinar un manejo de los elementos dispuestos en el espacio público.

El espacio público de Huatulame se reduce casi únicamente a la vía principal. La iglesia posee un atrio que funciona como plaza, pero se encuentra cercado, por ser parte del lote privado. La estación de ferrocarriles pareciera ser un potencial espacio público a desarrollar, pero actualmente posee la misma condición.

En términos de señalética, no existe mayor desarrollo más que algunos carteles en comercio y plazas. Ninguno de ellos logra articular un sistema o una propuesta para considerar como directriz, evidenciando la necesidad de establecer a futuro una ordenanza que regule señalética, publicidad y propaganda.

En un plano más lejano y en los extremos de la localidad, se observan los terrenos agrícolas cultivados que siguen la topografía del lugar. Estos forman parte de un paisaje lejano de alto valor patrimonial que acompaña la trama urbana de Huatulame y contrasta con el conjunto edificado.



Figura 6. Ejemplo de edificios representativos de valor de Huatulame. Elaboración propia.



Figura 7. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Huatulame. Elaboración propia,

2.3.2.4 Localidad de Rapel

- **Valor y estado de conservación de los inmuebles:** La localidad de Rapel se distingue porque los edificios de alto valor se concentran cerca de la plaza, configurando un centro cívico consolidado. Por su parte, en el extremo sur poniente de la localidad, se observan edificios discordantes, es decir, edificios que al no continuar con la tipología considerada de valor, alteran negativamente la imagen patrimonial del sector. En ambos casos, los inmuebles mantienen un estado de conservación bueno o regular bueno. Solo algunos edificios frente a la plaza poseen un estado de conservación regular-malo.

- **Tipologías arquitectónicas:** En términos de destino, sus edificios son principalmente viviendas. Destaca en esta localidad la presencia de pisqueras.

En cuanto a su tipología, los inmuebles de mayor valor corresponden a inmuebles de un piso, fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de horizontalidad predominante. Este tipo de inmuebles posee escasos o nulos ornamentos, por lo que tanto fachada como cubierta se constituye de un plano liso sin volúmenes o relieves sobresalientes. Generalmente este tipo de edificios posee dos colores: uno principal para fondo y uno secundario para resalte de vanos. Su cubierta es generalmente a dos aguas con cumbrera paralela a la calle. Su pendiente pronunciada es visible desde el espacio público, conformando un elemento importante de la crujía principal del edificio.

Es posible encontrar este tipo de inmueble tanto en edificios históricos, como contemporáneos, dando evidencias claras de sus sistemas constructivos. En ese sentido, edificios de mayor data destacan por sus muros de adobe o quincha, evidenciándose en espesor de muros, aleros y vanos. Asimismo, este tipo de inmueble suele conservar elementos originales como tijerales en cubierta, enlucidos de tierra fina en fachada, puertas, ventanas, molduras y ornamentos originales. Es importante destacar de Rapel los edificios de gran alero que se encuentran cerca de la plaza y en el extremo de la localidad, ya que este tipo de cubierta no se encuentra en las otras localidades analizadas. Al sur poniente de la localidad, los edificios discordantes corresponden en su mayoría edificios cuyo frente está parcialmente construido, alterando la fachada continua característica, con antejardín y un cierro. Algunos de ellos su cubierta tiene cumbrera perpendicular a la calle, contrario a los edificios de alto valor. En todas las ocasiones corresponden a inmuebles contemporáneos, por lo que carecen de ornamentos y poseen uno o dos pisos. Pese a lo anterior, tanto edificios de valor patrimonial, como discordantes, mantienen un sistema de agrupamiento continuo o pareado, siendo positivo para la imagen de la localidad.

Entre los edificios considerados singulares no discordante se encuentran la escuela, la iglesia y la pisquera, todos ellos concentrados en torno a la plaza, constituyendo un centro de gran valor patrimonial.

- **Características materiales y del espacio público:** Como sucede en gran parte de las localidades de Monte Patria, Rapel se configura de una calle principal que se adapta a la topografía del valle, enmarcada por la fachada continua de los inmuebles de mayor valor. Es una de las localidades más llanas de las cinco estudiadas, aunque la acera y la calzada a veces poseen diferencias de nivel necesarias de suplir a través de peldaños. A raíz igualmente de la diferencia de nivel, en los casos más desfavorables la acera se encuentra bajo el nivel de calzada, acumulando aguas lluvias, barro y humedad en las fachadas, lo que resulta muy perjudicial para el uso y para los edificios compuestos por sistemas constructivos en base a tierra cruda, entre los que se encuentran edificios de alto valor. Pese a lo anterior, la calle principal de Rapel se mantiene en buen estado de conservación y su topografía es un valioso aporte a la imagen urbana de la localidad. En ese sentido, la mampostería en piedra presente en muros de contención también configura un elemento valioso y singular.

Por otro lado, el espacio practicable de la acera se reduce bastante con la postación haciendo difícil el tránsito peatonal, lo que demuestra la necesidad tanto de aumentar el espacio de acera y determinar un manejo de los elementos dispuestos en el espacio público.

En términos de señalética, no existe mayor desarrollo más que algunos carteles en comercio y plazas. Ninguno de ellos logra articular un sistema o una propuesta para considerar como directriz, evidenciando la necesidad de establecer a futuro una ordenanza que regule señalética, publicidad y propaganda.

El centro de la localidad se configura por la iglesia emplazada frente a la plaza principal. Este lugar conforma el único lugar de mayor amplitud del espacio público, que sin tener especies vegetales ni mobiliario relevante, forman un espacio significativo de encuentro con sombra que se complementa con los edificios de gran alero situados al frente.



Figura 8. Ejemplos de edificios representativos de valor en la localidad de Rapel. Elaboración propia.



Figura 9. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Rapel. Elaboración propia.

2.3.2.5 Localidad de Tulahuén

- **Valor y estado de conservación de los inmuebles:** La localidad de Tulahuén se distingue porque la mayoría de sus edificios poseen alto valor, existiendo pocos inmuebles discordantes, siendo positivo para la imagen urbana de la localidad. Además, en ambos casos, los inmuebles mantienen un estado de conservación bueno o regular bueno, lo que permite que estos valores se mantengan en el tiempo.
- **Tipologías arquitectónicas:** Los inmuebles de Tulahuén son principalmente de destino residencial vivienda, destacándose algunos ejemplares de actividades productivas industriales (pisqueras), de gran valor económico, turístico y cultural.

En cuanto a su tipología, los inmuebles de mayor valor corresponden inmuebles de un piso, fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de horizontalidad predominante. Este tipo de inmuebles posee escasos o nulos ornamentos, por lo que tanto fachada como cubierta se constituye de un plano liso sin volúmenes o relieves sobresalientes. Generalmente este tipo de edificios posee dos colores: uno principal para fondo y uno secundario para resalte de vanos. La cubierta de estos inmuebles es generalmente a dos aguas con cumbrera paralela a la calle. Su pendiente pronunciada es visible desde el espacio público, conformando un elemento importante de la crujía principal del edificio.

Es posible encontrar este tipo de inmueble tanto en edificios históricos, como en inmuebles contemporáneos, dando evidencias claras de sus sistemas constructivos. En ese sentido, edificios de mayor data destacan por sus muros de adobe o quincha, evidenciándose en espesor de muros, aleros y vanos. Asimismo, este tipo de inmueble suele conservar elementos originales como tijerales en cubierta, enlucidos de tierra fina en fachada, puertas, ventanas, molduras y ornamentos originales.

Pero también destaca porque, Tulahuén conserva un número importante de inmuebles de alto valor de dos pisos. Algunos de ellos poseen balcones o corredores en segundo piso, los que son de madera e incluso abarcan todo el ancho del frente. En ese sentido, Tulahuén resulta ser una localidad especialmente atractiva en la comuna.

De forma dispersa y en baja cantidad, existen edificios discordantes correspondientes a edificios cuyo frente está parcialmente construido, alterando la fachada continua característica, con antejardín y un cierro. Algunos de ellos su cubierta tiene cumbrera perpendicular a la calle, contrario a los edificios de alto valor. En todas las ocasiones corresponden a inmuebles contemporáneos, por lo que carecen de ornamentos y poseen uno o dos pisos. Pese a lo anterior, tanto edificios de valor patrimonial, como discordantes, mantienen un sistema de agrupamiento continuo o pareado, siendo positivo para la imagen de la localidad.

En Tulahuén los edificios singulares no discordantes también corresponden a equipamiento o edificios industriales (iglesia, colegio, pisquera), y también destacan por aportar con su arquitectura particular a la imagen distintiva de la localidad.

- **Características materiales y del espacio público:** Tulahuén se diferencia del resto de las localidades por el río que le atraviesa, dividiendo en dos su centro cívico y comercial. Como sucede en gran parte de las localidades, Tulahuén se configura de una calle principal que se adapta a la topografía del valle, enmarcada por la fachada continua de los inmuebles de mayor valor. La acera y la calzada a veces poseen diferencias de nivel necesarias de suplir a través de peldaños.

A raíz igualmente de la diferencia de nivel, en los casos más desfavorables la acera se encuentra bajo el nivel de calzada, acumulando aguas lluvias, barro y humedad, lo que resulta muy perjudicial para el uso y para los edificios compuestos por sistemas constructivos en base a tierra cruda, entre los que se encuentran edificios de alto valor. Pese a lo anterior, la calle principal de Tulahuén se mantiene en buen estado de conservación y su topografía es un valioso aporte a la imagen urbana de la localidad. En ese sentido, la mampostería en piedra presente en las diferencias de nivel también configura un elemento valioso y singular.

La acera en muchos tramos deja espacio para acequias, como elemento singular que aporta a la imagen particular de la localidad, sin embargo, el espacio practicable de ésta se reduce bastante con la postación, los paraderos improvisados, asientos, vegetación y desniveles, haciendo difícil el tránsito peatonal, lo que demuestra la necesidad tanto de aumentar el espacio de acera y determinar un manejo de los elementos dispuestos en el espacio público.

El centro de la localidad se configura por la iglesia emplazada frente a la plaza principal. Este lugar conforma el único lugar de mayor amplitud del espacio público, que sin tener especies vegetales ni mobiliario relevante, configuran un espacio de estar y esparcimiento para la comunidad. Lo mismo sucede con la acera que se encuentra al poniente del río, la que da paso a un espacio de permanencia para la comunidad. Esto es posible también por el comercio que enfrenta y la diferencia de nivel que posee con respecto a la calzada.

Los murales no son un elemento frecuente en las localidades analizadas, puesto que la fachada continua no da pie a muros ciegos para dicha práctica. Del registro realizado, solo en Tulahuén se observa un caso y se enfoca en mostrar la identidad de la localidad. En algunos casos es posible encontrar rayados en muros de contención de acera, pero no configuran elementos de valor, sino más bien, un daño al espacio público.

En términos de señalética, no existe mayor desarrollo más que algunos carteles en comercio y plazas. Ninguno de ellos logra articular un sistema o una propuesta para considerar como directriz, evidenciando la necesidad de establecer a futuro una ordenanza que regule señalética, publicidad y propaganda.

En un plano más lejano y en los extremos de la localidad, se observan los terrenos agrícolas cultivados que siguen la topografía del lugar. Estos forman parte de un paisaje lejano de alto valor patrimonial que acompaña la trama urbana de Tuluahuén y contrasta con el conjunto edificado.

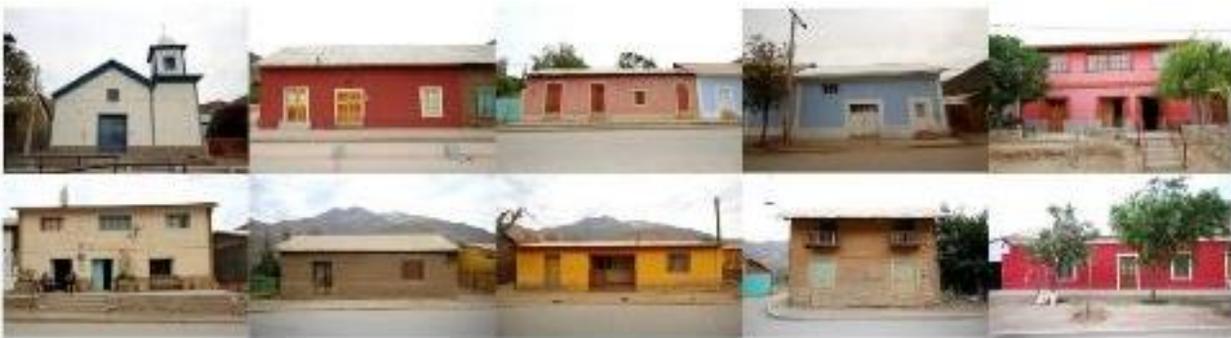


Figura 10. Ejemplo de edificios representativos de valor en Tuluahuén. Elaboración propia.



Figura 11. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Tuluahuén. Elaboración propia.

2.3.3 Normativa vigente del Plan Regulador Comunal

En última actualización del PRC, publicada en D.O. el viernes 3 de agosto de 2018, en su capítulo 3 “Sobre áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural”, se mantienen las poligonales de las ZCH definidas en el PRC 2006, sin variación. Sin embargo, modifica las normas urbanísticas, siendo las siguientes las que se mantienen vigentes a la fecha:

| ZONA ZCH CONSERVACIÓN HISTÓRICA | | Superficie de subdivisión predial mínima : 200 m ² | | | | |
|---------------------------------------|------------------------|--|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| USOS DE SUELO PERMITIDOS | | | | | | |
| Residencial | | Vivienda, hospedaje y hogares de acogida | | | | |
| Equipamiento | Científico | Centros Científicos, Centros Tecnológicos | | | | |
| | Comercio | Centros Comerciales, Locales Comerciales, Supermercados, Mercado, Ferias, Restaurantes, Bares, Discotecas. | | | | |
| | Culto y Cultura | Templos, Parroquias, Capillas. Centros Culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de Conciertos y Espectáculos, Teatros, Auditorios, Centros de Eventos, Centros de Convenciones, Centros de Difusión | | | | |
| | Deporte | Estadio, Centro Deportivo, Club Deportivo, Gimnasio, Multicancha, Piscinas | | | | |
| | Educación | Liceos, Colegios, Escuelas Básicas, Jardines Infantiles, Salas Cuna, Parvularios, Academias, Institutos, Universidades | | | | |
| | Esparcimiento | Parques de Entretenimientos | | | | |
| | Salud | Hospitales, Clínicas, Policlínicos, Consultorios, Postas | | | | |
| | Seguridad | Unidades Policiales, Cuarteles de Bomberos | | | | |
| | Servicios | Oficinas, Centros médicos, Centros Dentales, Correos, Centros de Pago, Bancos, Notarías, Financieras, Instituciones de salud previsional, Centros de belleza, Peluquerías, Servicios Públicos, Servicios Artesanales | | | | |
| | Social | Sedes Junta de Vecinos, Centros de Madres, Clubes Sociales, Locales Comunitarios | | | | |
| Actividades Productivas | | Talleres y Bodegas calificadas como inofensivas | | | | |
| Infraestructura | Sanitaria | Plantas de distribución de agua potable | | | | |
| | Energética | Plantas de distribución de energía | | | | |
| | Transporte | Terminales de transporte terrestre | | | | |
| Espacio Público | | OGUC | | | | |
| Área Verde | | OGUC | | | | |
| USOS DE SUELO PROHIBIDOS | | | | | | |
| Equipamiento | Comercio | Grandes tiendas, Estaciones o centros de servicio automotor. | | | | |
| | Deporte | Autódromos, Saunas, Baños Turcos | | | | |
| | Esparcimiento | Casinos, Juegos electrónicos o mecánicos, Zoológicos | | | | |
| | Salud | Cementerios y crematorios | | | | |
| | Seguridad | Cárceles y Centros de Detención, Centros de Internación Provisoria y Centros de Privación de Libertad. | | | | |
| Actividades Productivas | | Peligrosas, insalubre o contaminantes y molestas | | | | |
| Infraestructura | Sanitaria | Plantas de tratamiento de aguas servidas, vertederos, centros de transferencia y disposición final o transitoria de residuos sólidos. | | | | |
| | Energética | Telecomunicaciones, centrales de generación de energía | | | | |
| USOS DE SUELO | | | | | | |
| NORMAS URBANÍSTICAS | | Residencial | Equipamiento | Actividades Productivas | Infraestructura | Espacio Público y Área Verde |
| Antejardín | | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | 3,00 m | Según O.G.U.C. |
| Coef. Ocupación de suelo | | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | |
| Coef. De Constructibilidad | | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | |
| Sistema de Agrupamiento | | Aislado, pareado, continuo | Aislado, pareado, continuo | Aislado, pareado, continuo | Aislado, pareado, continuo | |
| Altura máxima de edificación | | 10,5 m | 10,5 m. | 10,5 m. | 10,5 m | |
| Densidad Bruta Máxima | | 200 hab./ha | ---- | ---- | ---- | |
| Rasantes | | 70° | 70° | 70° | 70° | |
| Distanciamientos | | OGUC | OGUC | OGUC | OGUC | |
| Adosamientos | | OGUC | OGUC | OGUC | prohibido | |

Figura 12. Detalle Normas para ZCH en PRC Monte Patria 2018 (vigente).

A partir del diagnóstico morfológico y de la imagen urbana, se puede observar que las normas urbanísticas vigentes para las Zonas de Conservación Histórica existente no son totalmente compatibles con las morfologías y características arquitectónicas de los inmuebles que la componen y que el instrumento busca proteger. Las normas más críticas en ese sentido son:

- **Antejardín:** Se indica antejardín mínimo de 3,00 m para todos los usos de suelo. Las localidades destacan entre sus atributos por la ausencia de antejardines de los edificios históricos y de mayor valor.
- **Sistema de agrupamiento:** Se permiten todos los sistemas de agrupamiento: aislado, pareado o continuo, considerando que la imagen urbana se ha construido a través del tiempo en base a la continuidad de las fachadas de los inmuebles que enfrentan a la calle principal.
- **Edificación continua:** No se establecen las características que deberán cumplir las edificaciones continua, como lo son:
 - Posibilidad de retranqueo
 - Encuentro con predios en que exista edificación aislada, y sitios de esquina en zonas con antejardín obligatorio.
 - Las características y la profundidad de la edificación continua.
 - Excepciones a la continuidad

Tanto el sistema de agrupamiento aislado, como la exigencia de antejardín, van en directa contradicción con los valores y atributos identificados en la imagen urbana de las cinco Zonas de Conservación Histórica. En menor medida, se estima que la admisión del sistema de agrupamiento pareado y la ausencia de características que las edificaciones continuas deben cumplir, pueden ir en detrimento de la imagen urbana que se busca proteger.

Por último, se constata la ausencia de Planos de Detalle (art 2.7.8. OGUC) que indiquen las características arquitectónicas que las nuevas edificaciones y las modificaciones a las edificaciones existentes, deben cumplir para que sean un aporte a la imagen urbana y no perjudiquen los valores patrimoniales ambientales que las Zonas de Conservación Histórica protegen.

Todas estas condiciones hacen necesario modificar las normas urbanísticas vigentes, para que éstas sean compatibles con la morfología de las edificaciones que componen la imagen urbana de las Zonas de Conservación Histórica y establecer Planos de Detalle que determinen las características arquitectónicas las nuevas edificaciones y las modificaciones a las edificaciones existentes deben incorporar.

3 OBJETIVOS GENERALES Y PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO A ELABORAR

Se plantean entonces, luego de los estudios desarrollados y el proceso de participación ciudadana, los siguientes objetivos generales y específicos, además de los elementos principales del instrumento a elaborar:

3.1 Objetivos del plan

Con respecto a los objetivos del plan se determinó:

- **Objetivo general:** La aplicación de normas mediante la modificación de PRC vigente e implementación de Planos de Detalle, de manera que tanto las intervenciones a inmuebles existentes, como la construcción de nuevas edificaciones, sean un aporte al valor ambiental y propio de cada ZCH.
- **Objetivos específicos para las ZCH:**
 - o La identificación de una tipología característica y propia de las ZCH de Monte Patria, las que responden a una forma de habitar, históricamente desarrollado a través de las condiciones propias de su territorio, clima, economía y sociedad, la que se pretende conservar y poner en valor.
 - o La conservación de aquellos inmuebles de mayor valor de cada conjunto, a través de su protección específica como Inmueble de Conservación Histórica. Asimismo, la identificación de aquellas alteraciones que mermen o disminuyan el valor de estos, entregando directrices para su restitución.
 - o La aplicación de condiciones de crecimiento y alteración de inmuebles de valor intermedio y representativos del sector, de manera de posibilitar mejoras en condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad de los edificios, sin mermar el valor de conjunto.
 - o Establecer condiciones específicas para los inmuebles sin valor, discordantes o eriazos, para que las nuevas construcciones sean un aporte al valor ambiental y propio.
 - o Entregar las condiciones generales para las intervenciones del espacio público, de manera de que estos se realicen de forma unitaria y coordinada, para la puesta en valor tanto del entorno construido como en paisaje en el que está inserto.
 - o Determinar las condiciones específicas de mantenimiento, intervención e introducción del material vegetal dentro de las ZCH y que puedan ser un aporte al valor ambiental del conjunto.

En concordancia con la última modificación al PRC de Monte Patria³ y los diagnósticos de la imagen urbana de las localidades, también es importante considerar los siguientes objetivos adicionales complementarios:

³ Estos objetivos fueron planteados específicamente para el entorno del Embalse la Paloma y para la demanda habitacional de la localidad de Monte Patria (Municipalidad de Monte Patria, 2018, págs. 5, 6, 7). No obstante, son perfectamente aplicables para toda la comuna.

- Potenciar el desarrollo turístico de las localidades.
- Satisfacer la demanda habitacional.
- Favorecer un uso y acceso equitativo del espacio público, debido a las problemáticas extendidas de la topografía y las proporciones de los perfiles viales.

3.2 Visión de desarrollo

A partir de lo anterior, la visión de desarrollo estipulada recoge las discusiones anteriores y define los siguientes criterios:

El desarrollo urbano de las localidades debe ser coherente con el entorno natural, la cultura y forma de vida de la comunidad. De esta forma, las intervenciones en las Zonas de Conservación Histórica y su medio no deben afectarla negativamente, tanto en su dimensión cultural como funcional o utilitaria.

El desarrollo económico de las localidades debe propiciar el fortalecimiento de las principales actividades actuales, como lo son la agricultura, la producción pisquera artesanal e industrial de alta calidad y la producción de artesanías vinculadas a los recursos locales.

A su vez debe impulsar la incipiente actividad turística, con gran potencial de crecimiento, pero aún con un bajo nivel de desarrollo. Los principales atractivos turísticos de la comuna están vinculados a las localidades donde se emplazan las Zonas de Conservación Histórica y están fuertemente relacionadas con las principales actividades económicas: la agricultura y los paisajes naturales, la producción pisquera, la producción de artesanía y el patrimonio cultural, dentro de los cuales destaca el patrimonio arquitectónico y el patrimonio arqueológico.

Las intervenciones al espacio público y a los inmuebles existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, deben ser un aporte al valor ambiental y propio de cada Zona de Conservación Histórica. Debe considerarse además que éstas pueden ser adaptadas a las necesidades actuales y futuras, incorporando nuevos usos y tecnologías que sean capaces de agregarle valor. A su vez, debe propiciarse el desarrollo de proyectos públicos y privados de puesta en valor del patrimonio cultural, incluyendo aquellos asociados a la generación de renta, mediante el desarrollo de actividades comerciales, inmobiliarias, turísticas y culturales, entre otras.

Se debe promover la integración urbanística de los proyectos, con el fin de contribuir a la formación del entorno común y el espacio público, resguardando además los espacios en que se desarrollan las actividades y fiestas de las localidades y que son parte de su patrimonio intangible.

Por su parte la condición de centralidad de las Zonas de Conservación Histórica respecto a su localidad y del entorno rural en el que se insertan, las dotan de pequeños equipamientos, servicios y comercios que sirven a un extenso territorio. De esta forma, representan bienes públicos urbanos que en su contexto son muy escasos, por lo que se debe asegurar un acceso equitativo a ellos. Esto representa un gran desafío, principalmente en lo que respecta al diseño del espacio público, condicionado fuertemente por la topografía de los valles en los que las localidades están emplazadas, lo que se manifiesta en la actualidad en importantes desniveles entre aceras, calzadas e inmuebles, lo que se traduce en gran cantidad de escalinatas de tránsito o acceso. Por su parte, esta condición de aislamiento y dependencia de servicios, equipamientos, comercios y fuentes laborales de áreas urbanas mayores, como lo son Monte Patria, Ovalle, Coquimbo y la Serena, hacen fundamental compatibilizar la coexistencia de distintos medios de transporte público y privado, en especial la incorporación de espacios de parada de transporte público y de tránsito y estacionamiento de automóviles privados, resguardando el carácter eminentemente peatonal de sus calles.

Figura 13. Esquema visión de desarrollo. Elaboración propia.



3.3 Principales elementos del instrumento a elaborar

3.3.1 Plano de Zonificación del Plan Regulador Comunal

Con respecto a los límites de las Zonas de Conservación Histórica, las Bases Técnicas de la presente licitación establecen que será necesario “validar y/o corregir las poligonales identificadas como Zonas de Conservación Histórica, con el objetivo de proteger la mayor cantidad de edificios representativos de valor.

Adicionalmente, se ha realizado una evaluación de la calificación de valor de las construcciones situadas frente a la calle principal de cada localidad. El estudio también consideró las áreas de riesgo definidas en los IPT vigentes, respetando sus límites y criterios.

3.3.2 Ordenanza del Plan Regulador Comunal

En relación con la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, las bases técnicas establecen la necesidad de:

[...] revisión de la normativa urbanística vigente, a fin de orientar futuras intervenciones sobre dichos sectores, de manera tal que éstas constituyan un aporte a la morfología urbana del sector donde se localizan, rescatando la identidad cultural, las características arquitectónicas, urbanas, sociales y/o económicas que dieron origen a su protección.

Para lograr esto, el documento establece que se deberá:

Revisar las reglamentaciones urbanísticas definidas en el Plan Regulador Comunal vigente para las Zonas de Conservación Histórica, a fin de verificar si dicha normativa está acorde a los valores identificados.

En consecuencia, se deberá analizar si las normas urbanísticas definidas en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal son compatibles con la imagen urbana de las localidades de Monte Patria, los valores y atributos patrimoniales que se desean proteger en cada localidad analizada.

Las normas urbanísticas, según artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se definen como:

[...] todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas,

exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

Estas se disponen en el Plan Regulador comunal, Instrumento de Planificación Territorial (IPT) que según Ley General de Urbanismo y Construcciones se define como:

Artículo 41°.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Además de las normas urbanísticas, el documento establece que para la presente licitación se podrá:

[...] proponer si fuera necesario Inmuebles de Conservación Histórica en la Comuna, reconociendo sistemas constructivos, estilos arquitectónicos y relaciones urbanas

Según circular DDU 400 y DDU 257, estos deberán ser evaluados según ficha de valoración para Inmuebles de Conservación, reconociendo edificios que, por su singularidad y valor patrimonial, será necesario resguardar bajo una protección especial.

3.3.3 Planos de Detalle

Según Ley General de Urbanismo y Construcciones, son planos de detalle:

Artículo 28 ter.- Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados



con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

Estos deberán elaborarse respetando los siguientes alcances definidos en la misma ley:

Estos planos de detalle serán elaborados y aprobados conforme señala el artículo precedente, con los siguientes cambios:

- a) Deberán contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias.*
- b) Se deberá realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores afectados para exponer la propuesta de plan de detalle a la comunidad, en la forma establecida en la ordenanza de participación ciudadana de la respectiva municipalidad.*
- c) Antes de su aprobación, se expondrán a la comunidad por un plazo de treinta días, vencido el cual los interesados podrán formular observaciones escritas y fundadas hasta por otros treinta días, aplicándoseles lo previsto en el artículo 43.*

4 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO PROPUESTAS Y CAMBIOS ESPERADOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE

Se define a partir de la etapa anterior tres alternativas de estructuración formuladas en base a criterios en común. De esta se desprende que el objetivo primordial es determinar planos de detalle para cada una de las ZCH que conserve sus valores y regule nuevas intervenciones. En consecuencia, las alternativas proponen tres formas diferentes de enfoque de conservación, según extensión del área a proteger o intención de preservación.

Cada una define grados de intervención para los inmuebles o el espacio público, según la representatividad que tiene cada uno para el valor patrimonial de la ZCH y el enfoque de conservación. A modo general, estos comprenden los siguientes criterios:

- **Intervenciones en Edificios Representativos de Valor:** Su objetivo es proteger los inmuebles más representativos del valor patrimonial de la localidad, según plano de catastro. Por lo tanto, las intervenciones en estas áreas buscan conservar los atributos de mayor valor identificados en el levantamiento de tipología. También define los criterios para permitir ampliaciones, reparaciones, obras de restauración, rehabilitación, remodelación y obras menores en este tipo de inmueble, que sean concordantes con los valores patrimoniales de las ZCH.
- **Obra Nueva:** Define los criterios para nuevos inmuebles y existentes que no sean representativos del valor patrimonial de la ZCH, pero se encuentren frente a la calle principal o directamente relacionados a edificios de valor patrimonial. El objetivo es lograr que se adhieran de forma armónica a los atributos identificados, pero sin conformar falsos históricos.
Dependiendo del enfoque de conservación, se podrá detallar morfología de obras nuevas, ampliaciones, reparaciones, demoliciones, alteraciones y obras menores de estos inmuebles, o bien solo regirse por las normas urbanísticas generales de la ZCH, no siendo necesario la elaboración de un plano de detalle.
- **Obras en Espacio Público:** Su objetivo es regular el diseño y características del espacio público asociado a los edificios de mayor valor para establecer una relación acorde con los valores patrimoniales de las ZCH, como también permitir un uso y acceso equitativo. En consecuencia, recoge el carácter peatonal de las vías principales, secundarias, plazas y parques, como también la relación paisajística del espacio público con los inmuebles de mayor valor.

Además de la elaboración de Planos de Detalles, es posible plantear modificaciones al Plan Regulador Comunal vigente y a la Ordenanza Local. Se espera que estos cambios se ajusten a condiciones ya establecidas y que no alteren en demasía ambos instrumentos que ya pasaron por un proceso de aprobación y definición anterior.

No obstante, se plantean de forma transversal los siguientes criterios:

- **Modificaciones a la ZCH:** dependiendo de los criterios de la alternativa de estructuración, se plantea la posibilidad de modificar los límites de la ZCH según el catastro realizado de calificación de valor de los inmuebles. De esta forma se podrán ampliar los límites e incluso definir más de una zona de conservación por localidad, según las características de consolidación de su imagen urbana.
También se elimina el antejardín de 3,00m para todas las ZCH, por ser incompatible con los atributos de las localidades.
- **Zona de Amortiguación:** define las características de obras nuevas, ampliaciones, reparaciones, demoliciones, alteraciones y obras menores de los inmuebles circundantes a la ZCH o ICH, con el fin de no perjudicar los valores urbanos y paisajísticos de los edificios representativos de valor.
Esta zona está determinada de forma tácita en el PRC a través de las Zonas Residenciales Mixtas, Áreas de Riesgo y Áreas Verdes, cuyas normas urbanísticas ya son concordantes con los valores patrimoniales de las localidades.
- **Publicidad y propaganda:** Con el fin de mantener el valor urbano de cada ZCH y de propiciar un uso y acceso equitativo del espacio público, se plantean características para soportes publicitarios y propaganda que permitan intervenciones en obras de valor patrimonial y obras nuevas contempladas dentro de la ZCH.

A continuación, se expone un resumen de los criterios para cada alternativa:

4.1 Resumen Alternativas de Estructuración

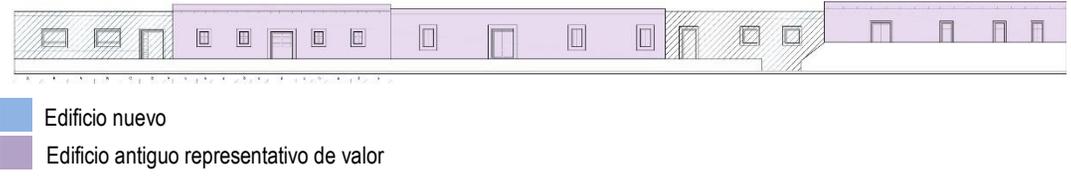
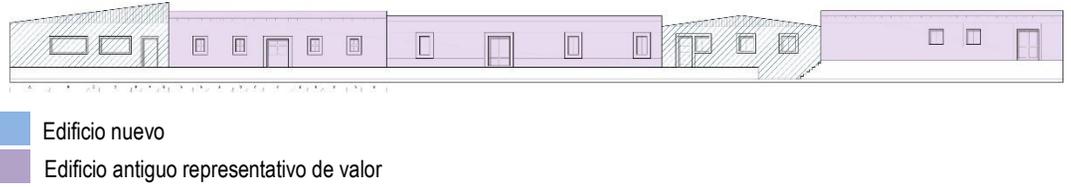
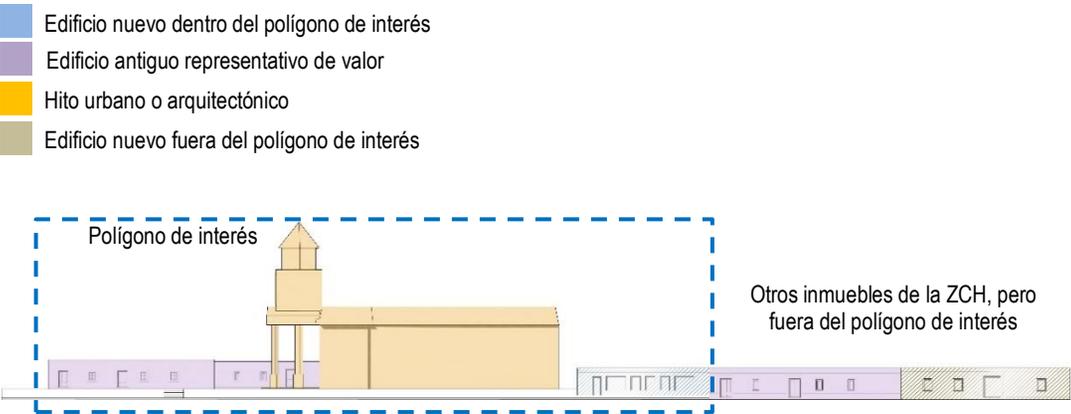
| TABLA COMPARATIVA DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN | | |
|---|---|--|
| Alternativa | Descripción | Esquema Ejemplo |
| Alternativa A: Conservación Extensiva | <p>Esta alternativa busca crear una imagen urbana unitaria, por lo que los edificios nuevos serán muy parecidos a los antiguos, pero sin ser iguales, ya que no deben aparentar ser edificios antiguos, por ejemplo, imitando ornamentos o el paso del tiempo en los materiales. Asimismo, se exige construir una crujía con 10,00m de longitud máxima de continuidad.</p> <p>El espacio público también tiene un tratamiento unitario en toda la Zona de Conservación, donde será posible definir pavimentos, mobiliario urbano, luminaria, la disposición y configuración de señalética, publicidad y propaganda, entre otras condiciones.</p> |  |
| Alternativa B: Conservación Segmentada | <p>Esta alternativa busca que los edificios nuevos se diferencien de los antiguos, pero sin alterar negativamente la imagen urbana del lugar, contrastando bajo ciertos criterios de morfología y composición general de las fachadas. En ese sentido, da mayor libertad a los nuevos edificios que la alternativa A.</p> <p>El espacio público también tiene un tratamiento unitario en toda la Zona de Conservación, donde será posible definir pavimentos, mobiliario urbano, luminaria, la disposición y configuración de señalética, publicidad y propaganda, entre otras condiciones.</p> |  |
| Alternativa C: Conservación Focalizada | <p>Esta alternativa busca destacar los espacios que diferencian a cada localidad, potenciando polígonos de interés asociados a hitos o lugares relevantes dentro de cada ZCH. Para estos puntos, la norma es más específica y exige que los edificios nuevos sean similares a edificios antiguos, construyendo una crujía de 10,00m de longitud máxima de continuidad, pero sin imitar características históricas. También se determinan características especiales para este espacio público.</p> <p>Fuera del polígono, la norma es más flexible y solo exige una fachada con cierta morfología y composición para no alterar negativamente los valores de la localidad.</p> |  |

Tabla 1. Cuadro comparativo de las distintas alternativas de estructuración propuestas. Elaboración propia.

4.2 Análisis comparado de las ventajas y desventajas de las alternativas de estructuración

El presente apartado tiene por objetivo realizar una comparación de las ventajas y desventajas de las tres alternativas de estructuración propuesta, con el objetivo de comprender sus diferencias e implicancias para el patrimonio de las localidades de Monte Patria.

| ANÁLISIS DE VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN | | |
|--|---|---|
| ALTERNATIVA | VENTAJAS | DESVENTAJAS |
| Alternativa A: Conservación Extensiva | <ul style="list-style-type: none"> - Conserva la imagen unitaria de cada localidad, que ha sido destacada como un elemento de valor patrimonial. - Nuevos volúmenes a edificar detrás de la crujía de 10m de profundidad, poseen mayor flexibilidad en su morfología y características arquitectónicas, ya que solo se norma que por su visibilidad desde el espacio público o tamaño, no influyan negativamente en la imagen urbana de la localidad. | <ul style="list-style-type: none"> - Localidades podrían tener una imagen urbana muy similar entre sí, no destacando los elementos que las diferencian y que podrían considerarse un atractivo turístico. Esto podría eventualmente dar pie a una imagen urbana artificial de las localidades o que nunca existió anteriormente. - No resuelve del todo las problemáticas particulares de cada localidad identificadas en el diagnóstico, ya que trata de manera unitaria todo el territorio sin considerar sus particularidades. |
| Alternativa B: Conservación Segmentada | <ul style="list-style-type: none"> - Permite mayor flexibilidad para obra nueva, solo asegurando las condiciones mínimas para que no alteren negativamente los atributos patrimoniales de las localidades. No obstante, se podrían construir obras muy similares a las antiguas, como en la primera alternativa, ya que la norma lo permitiría. - Solo se restringen las características arquitectónicas y morfológicas de la fachada principal de las edificaciones, permitiendo construir con mayor flexibilidad desde ese plano hacia atrás. Esto porque solo se norma que por su visibilidad desde el espacio público o tamaño, estos edificios no influyan negativamente en la imagen urbana de la localidad. | <ul style="list-style-type: none"> - Podría atentar contra la imagen unitaria de la localidad, que había sido definida como de valor patrimonial, al permitir que las obras nuevas tengan una mayor flexibilidad en su morfología y características arquitectónicas. - No resuelve del todo las problemáticas particulares de cada localidad identificadas en el diagnóstico, ya que trata de manera unitaria todo el territorio sin considerar sus particularidades. |
| Alternativa C: Conservación Focalizada | <ul style="list-style-type: none"> - Potencia los elementos urbanos y arquitectónicos que diferencian a cada localidad, fortaleciendo la identidad de cada una. - Se podría definir más de un polígono de interés por localidad, ajustándose más al diagnóstico e imagen objetivo. - Da la libertad de decidir si las obras nuevas fuera del núcleo deben parecerse a lo antiguo o podrían medianamente diferenciarse, ya que no da muchas restricciones a las obras nueva fuera del polígono de interés. - En el caso de los predios situados en el polígono de interés, los edificios que se construyan detrás de la crujía de 10m de profundidad, poseen mayor flexibilidad de edificación, ya que solo se norma que no compitan con la fachada principal. - Por su parte, para el resto de la ZCH, solo se restringen las características arquitectónicas y morfológicas de la fachada principal de las edificaciones, permitiendo construir con mayor flexibilidad desde ese plano hacia atrás. | <ul style="list-style-type: none"> - Solo potencia los atributos de uno o algunos subsectores de la ZCH, no de la imagen urbana completa de la localidad. - Edificios nuevos fuera del o los polígonos de interés podrían atentar contra la imagen unitaria de la localidad, que había sido definida como de valor patrimonial, al permitir que las obras nuevas tengan una mayor flexibilidad en su morfología y características arquitectónicas. |

Tabla 2. Tabla de análisis de ventajas y desventajas de las alternativas de estructuración propuestas. Elaboración propia.



5 MODIFICACIÓN DE LÍMITE URBANO

El presente proceso no considera modificación del límite urbano, limitándose a las ZCH existentes dentro del límite urbano comunal.



6 REFERENCIAS

- CEPAL, ONU. (2016). *Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, Una oportunidad para América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: Ed. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- CNDU, PNDU. (2015). *Medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana*. Santiago de Chile: Ed. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.
- Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (2015). *Propuestas de medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana*. Santiago de Chile: Ed. MINVU.
- Gobierno de Chile. (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano*. Santiago de Chile: Ed. MINVU.
- MINVU; PNUD. (2014). *Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), Hacia una Nueva Política Urbana para Chile, Vol.4*. Santiago de Chile: Ed. MINVU.
- Municipalidad de Monte Patria. (28 de junio de 2018). Promulga la actualización y modificación al Plan Regulador Comunal de Monte Patria. *Diario Oficial de la República de Chile*(42.123).
- OECD. (2013). *OECD National Urban Policy Review*. Paris: OECD editions.
- ONU - Habitat. (2017). *Nueva Agenda Urbana, Habitat III*. Rio de Janeiro: Ed. ONU - Habitat.

CV / RM / MG / KM / PP / CZ



7 ANEXOS

7.1 Índice de figuras y tablas

| | |
|---|--------------------------------------|
| Figura 1. Imágenes históricas que reflejan los valores de las localidades de Monte Patria. Fuente: Memorias del siglo XX. | 8 |
| Figura 2. Edificios representativos de valor de Carén. Elaboración propia..... | 11 |
| Figura 3. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Carén. Elaboración propia..... | 11 |
| Figura 4. Ejemplo de edificios representativos de valor de Chañaral Alto. Elaboración propia. | 14 |
| Figura 5. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Chañaral Alto. Elaboración propia. | 14 |
| Figura 6. Ejemplo de edificios representativos de valor de Huatulame. Elaboración propia..... | 17 |
| Figura 7. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Huatulame. Elaboración propia,..... | 17 |
| Figura 8. Ejemplos de edificios representativos de valor en la localidad de Rapel. Elaboración propia. | 20 |
| Figura 9. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Rapel. Elaboración propia. | 20 |
| Figura 10. Ejemplo de edificios representativos de valor en Tulahuén. Elaboración propia..... | 23 |
| Figura 11. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Tulahuén. Elaboración propia..... | 23 |
| Figura 12. Detalle Normas para ZCH en PRC Monte Patria 2018 (vigente)..... | 24 |
| Figura 13. Esquema visión de desarrollo. Elaboración propia..... | 28 |
| | |
| Tabla 1. Cuadro comparativo de las distintas alternativas de estructuración propuestas. Elaboración propia..... | 34 |
| Tabla 2. Tabla de análisis de ventajas y desventajas de las alternativas de estructuración propuestas. Elaboración propia. | 35 |
| Tabla 3. Glosario de conceptos. Elaboración propia..... | ¡Error! Marcador no definido. |

7.2 Glosario de conceptos claves de la presente etapa

| Glosario de conceptos claves | |
|--|--|
| CONCEPTO | DEFINICIÓN |
| Alternativa de estructuración | Propuesta que se desarrolla previamente a la elaboración de un Plano de Detalles y que buscan resolver conceptualmente la imagen objetivo que se definió para un lugar. La finalidad de elaborar esta pre-propuesta es conocer distintas maneras en que la imagen objetivo puede ser cumplida y así, permitir que vecinos y autoridades puedan escoger aquella que mejor se ajuste, según estimen conveniente. |
| Área afecta a utilidad pública | Son aquellas áreas dentro de un terreno que son destinadas, según planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales, a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades. |
| Atributo patrimonial | Característica tangible que representa o es depositaria del valor patrimonial identificado de una localidad y que, como tal, es objeto de intervención. |
| Crujía | Volumen que forma parte de un edificio y que es posible de distinguir a simple vista como una unidad dentro del total. |
| Cubierta | Planos que forman parte de la techumbre de un edificio y que eventualmente podrían ser visibles desde el espacio público. En tal caso, es un elemento importante para la imagen urbana de una localidad, junto a la fachada de la edificación. |
| Edificación con Protección especial | Edificación o conjunto de edificios que destacan por su singularidad o valor patrimonial único, por lo que deben ser protegidos bajo una denominación especial. Si este edificio tiene una importancia para una localidad, lo óptimo será protegerlo como Inmueble de Conservación Histórica, lo que es posible a través del Plan Regulador Comunal, según el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Si el edificio posee una relevancia de alcance nacional, entonces sería conveniente protegerlo como Monumento Histórico según la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, lo que se haría efectivo mediante un decreto emitido por el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. |
| Edificio representativo de valor | Construcción emplazada en un predio, el que destaca por aportar al valor patrimonial de la Zona de Conservación Histórica, por lo que su conservación es fundamental para la localidad. |
| Estado de conservación | Evaluación estimada de la situación actual de un edificio. Se refiere principalmente al nivel de integridad de su estructura, de las condiciones físicas, constructivas o arquitectónicas. |
| Fachada | Superficie que configura el plano principal o frente de un edificio. Generalmente es visible desde el espacio público y define la entrada de la edificación. Por el mismo motivo, es un elemento importante que configura la imagen urbana de un lugar. |
| Imagen Objetivo | Imagen deseada o esperada de un lugar que se está evaluando modificar. |
| Imagen Urbana | Características ambientales de un lugar que son determinadas por las condiciones arquitectónicas de sus edificaciones, de su espacio público, su relación con el entorno y el lugar donde se emplaza, definiendo la identidad urbana de una localidad. |
| Inmueble de Conservación Histórica | Edificación o conjunto de edificios que destacan por su singularidad o valor patrimonial único para una comuna, por lo que deben ser protegidos bajo una denominación especial. Este tipo de protección es posible mediante el Plan Regulador Comunal, según se define en el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. |

| | |
|--|--|
| Longitud máxima de continuidad | Distancia de adosamiento continuo que debe respetar una edificación y que se determina en el Plan Regulador Comunal. |
| Monumento Histórico | Edificación o conjunto de edificios que destacan por su singularidad o valor patrimonial único para el país, por lo que deben ser protegidos bajo una denominación especial. Por el mismo motivo, es distinto del Inmueble de Conservación Histórica, ya que este tipo de edificios son protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales bajo un decreto emitido por el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. |
| Obra nueva | Edificación que se construye en un predio sin utilizar partes o elementos de una construcción preexistente. |
| Plan Regulador Comunal | Es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de seguridad e higiene en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Se definen principalmente, usos de suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades, entre otros. |
| Plano de detalles | Permite fijar con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas. |
| Polígono de interés patrimonial | Subsector comprendido dentro de una Zona de Conservación Histórica, cuya imagen urbana destaca por sobre el resto, principalmente por su capacidad de representar los valores identificados de una localidad. Por el mismo motivo, es fácil distinguir su alcance y definir sus límites. |
| Refacción | Intervenciones de mantención o mejoramiento de un edificio. Generalmente asociadas a inmuebles que tengan algún grado de valor y que, por consiguiente, no se permiten intervenciones que alteren negativamente sus características, sino que solo aquellas que las potencien o conserven. |
| Valor patrimonial | Significado que es atribuido a un bien preexistente y que es relevante en función de la preservación de la identidad de una cultura. |
| Zona de Amortiguación | Área que al relacionarse a una zona de valor patrimonial, por ejemplo, por su cercanía, influye en la imagen urbana de la localidad, por lo que se necesita regular en función de conservar estas características ambientales. |
| Zona de Conservación Histórica | Área cuyas edificaciones, espacio público y/o relación con su entorno, destacan por su valor patrimonial dentro de una localidad, por lo que debe ser protegida bajo una denominación especial. Este tipo de protección es posible mediante el Plan Regulador Comunal, según se define en el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. |
| Zona Típica | Área cuyas edificaciones, espacio público y/o relación con su entorno, destacan por su valor patrimonial para el país, por lo que debe ser protegida bajo una denominación especial. Por el mismo motivo, es distinta de la Zona de Conservación de Conservación Histórica, ya que este tipo de edificios son protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales bajo un decreto emitido por el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. |

Tabla 3. Glosario de conceptos claves. Elaboración propia.



7.3 Alternativas de estructuración aplicadas a las localidades