



**MEMORIA EXPLICATIVA PLANO DE DETALLE
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MONTE PATRIA**

Rev. 0 - Julio de 2021



ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	6
1.1.	Objetivos de la propuesta.....	6
1.2.	Visión de desarrollo.....	8
2.	LÍMITES.....	10
2.1.	Límites de Zonas de Conservación Histórica actuales.....	10
2.2.	Procesos de Participación Ciudadana.....	10
2.2.1.	Primera sesión: Diagnóstico Participativo.....	10
2.2.2.	Segunda sesión: Construcción de Imagen Objetivo.....	11
2.2.3.	Tercera sesión: Alternativas de estructuración.....	14
2.2.4.	Cuarta sesión: Audiencias Públicas y exposición ante Concejo Municipal.....	16
2.2.5.	Quinta sesión: Propuesta de anteproyecto.....	20
2.3.	ZCH de Rapel, Carén y Chañaral alto.....	22
2.3.1.	Criterios de intervención específicos.....	22
2.3.2.	Polígonos de protección.....	24
2.3.2.1.	Polígono de protección ZCH Rapel.....	24
2.3.2.2.	Polígono de protección ZCH Carén.....	26
2.3.2.3.	Polígono de protección ZCH Chañaral Alto.....	27
2.4.	Requisitos para la ZCH de Tuluahuén.....	29
2.4.1.	Criterios de intervención específicos.....	29
2.4.2.	Polígono de protección ZCH de Tuluahuén.....	31
3.	EDIFICACIONES PROTEGIDAS.....	33
3.1.	Valor patrimonial de los inmuebles.....	33
3.1.1.	Valores transversales.....	33
3.1.2.	Inmuebles de Conservación Histórica.....	35
3.1.3.	Tipologías arquitectónicas transversales.....	40
3.2.	Morfología e imagen urbana de las ZCH de Monte Patria.....	51

3.2.1.	Localidad de Carén.....	51
3.2.2.	Localidad de Chañaral Alto.....	54
3.2.3.	Localidad de Huatulame.....	57
3.2.4.	Localidad de Rapel.....	60
3.2.5.	Localidad de Tulahuén.....	63
4.	PROYECTO.....	¡Error! Marcador no definido.
4.1.	Requisitos transversales.....	66
4.1.1.	Criterios generales de intervención.....	66
4.1.2.	Requisitos transversales para las Características Arquitectónicas.....	69
4.1.3.	Requisitos transversales para el Espacio Público y la Publicidad.....	74
4.1.4.	Requisitos para las Características Arquitectónicas de la ZCH de Rapel, Carén y Chañaral Alto....	81
4.1.4.1.	Generalidades.....	81
4.1.4.2.	Requisitos específicos para toda la zona.....	82
4.1.5.	Requisitos para las Características Arquitectónicas de la ZCH de Tulahuén.....	85
4.1.5.1.	Generalidades.....	85
4.1.5.2.	Requisitos específicos para inmuebles fuera del polígono de interés.....	86
4.1.5.3.	Requisitos específicos para el polígono de interés.....	90
4.2.	Requisitos para ICH.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.1.	Inmuebles definidos como ICH.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.2.	Criterios de intervención específicos.....	38
4.2.3.	Requisitos para las Características Arquitectónicas.....	39
5.	Referencias.....	94
6.	Anexos.....	95
6.1.	Índice de figuras y tablas.....	95
6.2.	Glosario de conceptos claves.....	96

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

El presente documento tiene por fin dar cuenta de la memoria explicativa de los Planos de Detalle de las ZCH de Monte Patria. Tal como se presenta en las bases, esta da cuenta de:

“los límites de la poligonal levantada para cada caso, los fundamentos técnicos respecto de los atributos de las edificaciones por sector y Zona de Conservación Histórica. Así como también será de particular interés el análisis y propuesta de las características especiales asociadas al Espacio Público (plantaciones, obras de ornato) y de la Publicidad emplazada en cada una de las localidades en Estudio” (SEREMI MINVU Región de Coquimbo, 2018, pág. 10).

En base a ello, el documento se estructura en base los siguientes puntos:

- Límites
- Edificaciones protegidas
- Características arquitectónicas
- Diagnóstico y fundamentos técnicos
- Anteproyecto
 - Requisitos transversales para las zonas
 - Polígonos de protección
 - Criterios de intervención específicos y generales
 - Requisitos para ICH

Adicionalmente, la memoria cuenta con láminas explicativas donde se señalan los detalles descritos en el documento.

- Láminas de zonificación (PD-ZON)
- Láminas de situación existente (PD-SE)
- Láminas de requisitos transversales para arquitectura, espacio público y publicidad (PD-RT)
- Láminas de características arquitectónicas específicas por localidad (PD-CA)

1.1. Objetivos de la propuesta

Se plantean entonces, luego de los estudios desarrollados y el proceso de participación ciudadana, los siguientes objetivos generales y específicos para el desarrollo de la propuesta detallada:

- **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:**

- 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.
- 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.
- 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.
- Establecer condiciones específicas para los inmuebles sin valor, discordantes o eriazos, para que las nuevas construcciones sean un aporte al valor ambiental y propio.
- 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.
- 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 Patria¹ y los diagnósticos de la imagen urbana de las localidades, también es importante considerar los siguientes objetivos adicionales complementarios:

- 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.

¹ 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.

1.2. 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. Esto se manifiesta en la actualidad en importantes desniveles entre aceras, calzadas e inmuebles, traducándose en la necesidad de incorporar 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.

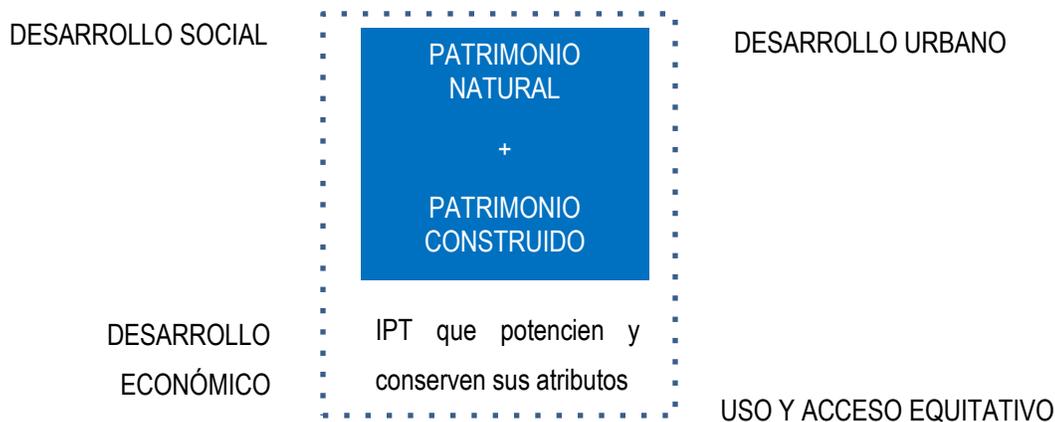


Figura 1. Esquema visión de desarrollo. Elaboración propia.

2. LÍMITES

2.1. Límites de Zonas de Conservación Histórica actuales

El Plan Regulador Comunal de Monte Patria, publicado en el Diario Oficial el 3 de agosto de 2018, 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.

2.2. Procesos de Participación Ciudadana

Con el objetivo de elaborar normas de intervención adecuados a la realidad local, que permitan su uso práctico por parte de la comunidad y de las diversas instituciones que velan por el desarrollo territorial y la puesta en valor del patrimonio, se establece la necesidad de desarrollar un proceso participativo en las áreas protegidas por el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el fin de incorporar la diversidad de actores presentes en las Zonas de Conservación Histórica.

Por lo tanto, las actividades de participación ciudadana desarrolladas hasta entonces han servido para encaminar un consenso y acuerdo entre la sociedad civil, la institucionalidad y profesionales sobre los objetivos y criterios específicos de los planos de detalles a desarrollar, donde se ha discutido el levantamiento de información, diagnóstico, imagen objetivo, visión de desarrollo y alternativas de estructuración, según avance de la presente consultoría. Se exponen a continuación los resultados de estas sesiones.

2.2.1. Primera sesión: Diagnóstico Participativo

Entre los días 10 y 11 de octubre de 2018 se realizan las primeras instancias de participación comunitaria con las localidades de Monte Patria: Rapel, Carén, Tulahuén, Huatulame y Chañaral Alto, de manera de dar a conocer a los vecinos el presente estudio, sus alcances e implicancias locales y resolver dudas iniciales.

En este sentido, se sostuvo una reunión informativa en cada localidad (Rapel, Carén, Tulahuén, Huatulame y Chañaral Alto). Estas reuniones fueron coordinadas con el Municipio, a través de sus gestoras territoriales, respetando así la orgánica interna de cada territorio y procurando contar con la mayor diversidad posible de actores sociales.

Durante las jornadas, se informó a los y las asistentes sobre el proceso de consultoría y los beneficios y alcances de éste; atendiendo a dudas, comentarios y consultas por parte de la Comunidad. A partir de este diálogo, en términos transversales se pueden desprender los siguientes temas:

- Se solicitó, por parte de las Comunidades, realizar las Jornadas en un horario posterior a la jornada laboral, es decir, después de las 17:00 o 18:00 hrs.
- En la mayoría de las localidades (Carén, Rapel y Huatulame), se manifestó interés por conservar y resguardar los petroglifos.
- En todas las localidades surgió el interés por ampliar la zona de conservación histórica, dado que existen pequeños sectores rurales un poco más alejados que presentan elementos históricos importantes para la Comunidad.
- En su mayoría, participaron adultos mayores.
- Si bien existen localidades como Huatulame en donde ya se viene desarrollando un trabajo turístico importante, en localidades como Carén se quiere relevar el Patrimonio material e inmaterial para efectos de desarrollar turismo de intereses especiales, la Comunidad por tanto valora la iniciativa de elaborar en conjunto las normas para las Zonas de conservación histórica (ejemplo: señaléticas de paraderos con elementos simbólicos propios de la localidad).
- Si bien en un comienzo se tiende a hablar sobre las problemáticas de viviendas afectadas por el terremoto, se comprendió – por parte de la Comunidad – que la consultoría no apunta a establecer mecanismos de financiamiento para las problemáticas estructurales y arquitectónicas de las localidades, sino más bien a resguardar la imagen de las ZCH, estableciendo criterios de manera colectiva, que recojan la identidad local de los territorios y sus habitantes.
- Dado que en el sector rural existe un alto número de adultos/as mayores, muchos son analfabetos, por lo que se debe tomar en cuenta este componente a la hora de informarles y entregar conceptualizaciones necesarias para su participación en futuras jornadas.
- Durante las Jornadas, el Director de Obras Municipales participó activamente.
- No todas las personas asistentes a las Jornadas saben utilizar las herramientas digitales, por tanto, se hace necesario tener un stock de copias en papel en la oficina de gestión territorial municipal de cada localidad.

2.2.2. Segunda sesión: Construcción de Imagen Objetivo

Los días 20, 21 y 22 de noviembre de 2018 se realiza una segunda instancia de participación en las mismas localidades, de manera de mostrar avances y realizar un proceso de definición colectiva de lineamiento.

El objetivo de la segunda instancia es propiciar un trabajo de definición de criterio en base a trabajo en plano, considerando las siguientes preguntas, tomando siempre en consideración lo posible dentro de la normativa asociada.:

- ¿Qué elementos son necesarios de mantener?
- ¿Qué elementos deben ser modificados?
- ¿Qué elementos deben ser incorporados?
- ¿Qué elementos deben ser eliminados?

Los resultados preliminares de estos espacios se exponen en el siguiente cuadro resumen. Como se podrá apreciar, hay varios elementos que se reiteran entre las localidades, por lo que se puede deducir que corresponde a una sensación extendida en todas las comunas participantes, tales como necesidad de ampliación de polígonos, cómo de restauración de viviendas de adobe deterioradas o afectadas por terremoto 2015.

Resumen acuerdos segunda sesión participación ciudadana: Construcción de Imagen Objetivo	
Localidad	Conclusiones
Rapel	<p>Restauración y fondos asociados: Esta corresponde a una duda transversal de las localidades. La Comunidad consulta sobre posibilidad de restauración de casas de adobe afectadas por terremoto 2015 o deterioradas por uso. Se explica que no existen fondos actuales, pero que al ser ZCH, hay más posibilidades de ser considerada en futuros proyectos de inversión pública. Muchas familias alegan que las soluciones habitacionales propuestas para viviendas dañadas por el terremoto son insuficientes y no responden a su patrimonio existente ni a las necesidades de las familias.</p> <p>Entrada en vigencia normativa: Una duda también transversal, dice relación con intervenciones actuales que no cumplan con criterios definidos. Se explica que las normas rigen desde la entrada en vigencia de las mismas, y que las modificaciones ya realizadas no serán consideradas.</p> <p>* Es importante mencionar que en la sesión de Construcción de Imagen Objetivo no hubo participantes.</p>
Carén	<p>Elementos valorados: La comunidad valora y solicita resguardar las veredas de piedra canteada. También se valora altamente los petroglifos que se encuentran fuera de la zona, por lo que se les explicó que debieran ser declarados zona protegida según establece la ley 17.288. Estos elementos son valorados también por la localidad de Tulahuén.</p> <p>Solicitudes y necesidades: La comunidad da cuenta de necesidades importantes, especialmente en torno a elementos de accesibilidad universal dado que gran parte de los vecinos corresponden a adultos mayores. Además, se releva la importancia de establecer mejores condiciones de habitabilidad (accesos, falta de estacionamientos, salubridad del cementerio).</p> <p>Zona de turismo especial: La comunidad se manifiesta proactiva y motivada respecto a estudio, dado que dan cuenta de un interés de potenciar el turismo en la zona.</p>
Tulahuén	<p>Ampliación ZCH: Vecinos solicitan ampliar la zona de conservación hasta el sector de "El Cuyano".</p> <p>Educación patrimonial: Vecinos alegan necesidad de fomentar espacios de educación y concientización comunitaria en torno al cuidado y valorización del patrimonio local. Un ejemplo claro de esta necesidad dice relación con la presencia de microbasurales en el río principalmente, considerado un importante patrimonio natural local.</p>
Huatulame	<p>Reconstrucción post terremoto: Vecinos alegan que su principal prioridad actual dice relación con este tema. Aducen existencia de varias viviendas dañadas, además de elementos patrimoniales relevantes, como es el caso de la Iglesia, la cual tiene un alto valor histórico para ellos. Además, comenta sobre conflictos con la actual administración de la misma, dado que consideran que no generan espacios de participación ampliada a los vecinos.</p> <p>En relación a la necesidad de reparaciones previamente descrita, los vecinos alegan no contar con información al respecto y si bien en el espacio de las reuniones se logró aclarar algunas de las dudas existentes, resultaría necesario que el municipio refuerce este tema de vital importancia para los habitantes de la localidad.</p>

	<p><u>Necesidades:</u> Se solicita incorporar alcantarillado en ciertos sectores, además de pavimentación de sector alto de la iglesia.</p> <p><u>Ampliación de polígono:</u> Al igual que en otras localidades, se solicita ampliarlo considerando desde la iglesia hasta bodega y estación de trenes (incluyendo calle). Además, se solicita incorporar sector de bajada a río desde iglesia por considerarla de alto valor para la comunidad.</p>
<p>Chañaral Alto</p>	<p><u>Descontento con intervenciones anteriores:</u> La Comunidad menciona en reiteradas ocasiones su descontento dado que, en una obra de reparación se perdieron los aspectos históricos de la Plaza, no se fomentó la participación y el resultado eliminó elementos patrimoniales relevantes para los vecinos. Se manifiesta una necesidad de ser escuchados/as y opinar respecto de las intervenciones que se realicen a futuro.</p> <p><u>Ampliación ZCH:</u> Solicitan ampliar zona de manera que esta incluya la plaza. Existe un grupo de vecinos sin embargo, que alude no estar de acuerdo con la calidad de zona de conservación histórica alegando escasa participación e información asociada. Se logra explicar beneficios de esta categoría y avanzar en las reuniones y acuerdos esperados.</p> <p><u>Inmuebles con riesgo de derrumbes:</u> Vecinos alegan existencia de algunos inmuebles con peligro de derrumbe que se constituyen como una amenaza latente para la comunidad, por lo que solicitan reparar o demolerlos.</p> <p><u>Conservar elementos patrimoniales:</u> Existe consenso en mantener estilo patrimonial de las viviendas y de la localidad.</p>

Tabla 2. Resumen temáticas más importantes de segunda sesión de participación ciudadana. Elaboración propia.

2.2.3. Tercera sesión: Alternativas de estructuración

Entre los días 27, 28, 29 y 30 de mayo de 2019 se realiza una tercera instancia participativa cuyo objetivo tenía relación con definir de forma colectiva alternativas de estructuración en el marco del presente estudio.

Para ello, la consultora presenta tres alternativas posibles para luego ser definidas en instancias municipales. Se le pregunta a la asamblea:

- ¿Qué alternativa(s) les hace más sentido?
- ¿Cuáles eliminarían?
- ¿Cuáles propondrían?
- Comentarios/dudas/ sugerencias generales

A continuación, se exponen por cada localidad, un cuadro resumen con las principales inquietudes, sugerencias y propuestas de la comunidad:

Resumen acuerdos segunda tercera participación ciudadana: Alternativas de estructuración		
Localidad	Comentarios, dudas y sugerencias generales	Acuerdos
Rapel	<ul style="list-style-type: none"> - Se solicita controlar velocidad de vehículos en función de la seguridad de los vecinos, por medio de señalética, lomos de toro u otros. - Mencionan la necesidad de aumentar el ancho de aceras y mejorar luminaria. - Mencionan ausencia de espacios verdes y áreas recreativas, lo que según su percepción, se ha perdido con las modificaciones en calzada. - Se habla de la necesidad de aumentar la población residente, producto de una alta presencia de adultos mayores en el lugar. - Necesidad de desarrollo turístico, con sus servicios y equipamientos asociados. Asimismo, se habla de un potencial turístico asociado a pisqueras que faltaría impulsar más. - Se menciona descontento con remodelación de la plaza, al no tener relación con la imagen urbana de la localidad. - Se habla de la importancia de la fachada continua como una característica relevante de Rapel. También se menciona la necesidad de mantener identidad y morfología del sector. 	Existe un acuerdo de que la más aceptada es la de tipología mixta. "Que se preserve lo antiguo y las fachadas, pero que para atrás (de las casas) haya más libertad de construcción. La idea igual es que cuando venga gente, vea un pueblo".
Tulahuén	<ul style="list-style-type: none"> - Las modificaciones a la plaza no les parecen las correctas, por ser un "diseño duro" y que ha dificultado el desarrollo de actividades importantes para la comunidad. 	La alternativa que más adhesión tiene por parte de los vecinos es la primera, de menor flexibilidad. "Queremos que lo nuevo sea lo más parecido posible a lo antiguo".

Resumen acuerdos segunda tercera participación ciudadana: Alternativas de estructuración		
Localidad	Comentarios, dudas y sugerencias generales	Acuerdos
	<ul style="list-style-type: none"> - Se manifiesta la importancia de la escuela como un hito de relevancia histórica que no quieren que se modifique. Desde equipo profesional se expresa la importancia de que vecinos se organicen en función de manifestarse frente a futuros proyectos. - Las fachadas y el adocreto son vistos como elementos de valor patrimonial. Lo mismo se indica sobre los ríos, que actualmente estarían cerrados de forma irregular. Desde equipo profesional se manifiesta la posibilidad de establecer acceso desde espacio público. - Se manifiesta como problemática las calles y pasajes cerrados producto de asentamiento de barrios. Equipo profesional se compromete a estudiar los casos que se encuentren dentro de la ZCH. - Surge un debate en torno a mantener o demoler casa conocida como "La Palomera" porque siendo un edificio de valor, algunos la consideran un foco de peligro. Equipo profesional menciona que no podría ser demolida por estar dentro de ZCH. - Se manifiestan inquietudes sobre paso "La Chaquetona", su real aporte a desarrollo turístico de la localidad y los problemas que podría traer al patrimonio de la localidad. El equipo profesional manifiesta que el IPT base del estudio podrá proteger el patrimonio construido de la localidad, pero no así al patrimonio natural. 	
Carén	<ul style="list-style-type: none"> - Se solicita mantener adoquines, línea de fachada quitando antejardín, reconstruir las viviendas afectadas con profesionales expertos en el sistema constructivo y reparar la iglesia, ante lo que Max manifiesta la posibilidad de que eso ocurra desde MOP. - Se habla de necesidad de conservar callejones que habrían sido cerrados irregularmente, al igual que aumentar oferta habitacional y espacios de edificación. Se menciona desde profesionales las posibilidades que existen hoy. - Se señala mal estado de calles producto de autos estacionados en acera y calzada, se solicita colocar señalética de no estacionar. Sobre el mismo tema, se manifiesta necesidad de normar señalética y mobiliario urbano según imagen urbana de localidad. 	Los vecinos refieren como alternativa prioritaria la opción A de menor flexibilidad, dado que así se respeta y resguarda de mejor manera el patrimonio.

Resumen acuerdos segunda tercera participación ciudadana: Alternativas de estructuración		
Localidad	Comentarios, dudas y sugerencias generales	Acuerdos
Huatulame	<p>- Vecinos manifiestan preocupación por obtención de subsidios de ampliarse ZCH y de costos de trámite ante SEREMI.</p> <p>- Surge la duda sobre posibilidad de invertir con fondos públicos en recuperación de estación de FFCC y aumentar tamaño de cementerio, ante lo cual se responde que podría ser si eventualmente se protege como ICH al ser el primero una propiedad privada.</p> <p>- Ante lo mismo, manifiestan su preocupación ante reparaciones que son costeadas por ellos, siendo que Estado debería invertir en patrimonio de interés público.</p> <p>- Manifiestan necesidad de que iglesia funcione como espacio abierto. Desde equipo profesional se menciona que este predio pertenece a arzobispado.</p>	<p>La comunidad manifiesta una tendencia hacia alternativa C, de mayor flexibilidad, dado que las fachadas no les significan un valor real, por que quedan muy pocas, y por el alto valor de reparación que conllevan. Se solicita por tanto, pensar en una alternativa D que proteja Iglesia, Estación y Cementerio, pero no las casas. Se solicita además necesidad de que estos tres elementos recién nombrados sean considerados inmuebles de conservación histórica.</p>
Chañaral Alto	<p>- Se manifiesta necesidad de financiamiento, sobre todo para costear demoliciones de edificios con riesgo de derrumbe por considerarse un peligro para comunidad.</p> <p>- Se indica necesidad de asegurar accesibilidad universal en espacio público y mejorar estado conservación de veredas.</p> <p>- Nuevamente se señala la importancia del kiosko de la plaza y la preocupación por su estado de conservación. Se manifiesta la posibilidad de tratar dicho tema en Consejo Municipal para acelerar procesos del proyecto.</p> <p>- También se denuncia cierre irregular de pasajes, ante lo cual se señala posibilidad de denunciar estos hechos.</p>	<p>La mayoría de los vecinos aprueban la opción C, de mayor flexibilidad en ciertos espacios. "Lo patrimonial debiese ser la plaza, la iglesia, el kiosko, pero no las casas".</p>

Tabla 3. Resumen acuerdos y discusiones de tercera sesión de participación ciudadana. Elaboración propia.

2.2.4. Cuarta sesión: Audiencias Públicas y exposición ante Concejo Municipal

Entre los días 9 y 13 de marzo de 2020 se llevaron a cabo las audiencias públicas con el fin de someter a discusión la elección de las alternativas de estructuración para cada localidad. En ellas participaron vecinas y vecinos, además del COSOC comunal. En cada una se presentaron las tres alternativas de estructuración posibles para las ZCH existentes de Monte Patria, siendo estas:

- **Alternativa A “Conservación Extensiva”:** su objetivo es reconstruir la imagen urbana histórica de cada localidad, por lo cual las obras nuevas tenderán a asimilarse a los edificios preexistentes considerados de valor patrimonial. Esto permitirá construir una fachada homogénea hacia el espacio público. El espacio

público es normado de igual forma, buscando una imagen continua y única en toda la zona. Se norman materialidades, mobiliario, luminaria, señalética, publicidad, entre otros elementos.

- **Alternativa B “Conservación segmentada”:** se enfoca en preservar más bien los edificios históricos preexistentes y que la obra nueva se diferencie de lo antiguo. Para esta última solo se dan restricciones específicas con el fin de que sean compatibles con los valores patrimoniales de la zona en lo mínimo necesario. El espacio público es normado de igual forma, buscando una imagen continua y única en toda la zona. Se norman materialidades, mobiliario, luminaria, señalética, publicidad, entre otros elementos.
- **Alternativa C “Conservación focalizada”:** es una mezcla de las dos alternativas anteriores. Su objetivo es proteger un polígono de interés que se distinga del resto de la zona. Este es normado por las mismas características que la alternativa A. El espacio público también se diferencia del resto de la zona, buscando una imagen histórica en el sitio. El resto del área se norma por las mismas características que la alternativa B.

A partir de estas opciones, se establecieron los siguientes acuerdos:

Resumen acuerdos segunda tercera participación ciudadana: Alternativas de estructuración		
Localidad	Comentarios, dudas y sugerencias generales	Acuerdos
Rapel	<ul style="list-style-type: none"> - Hay intención de conservar imagen patrimonial - Vecinos manifiestan importancia de conservar atributos del BNUP, como son las veredas altas, muretes de piedra, escaleras. - No quieren que se repita lo que ocurrió con la plaza. 	La alternativa A de "Conservación Extensiva" genera consenso.
Carén	<ul style="list-style-type: none"> - Hay intención de conservar imagen patrimonial y se han hecho muchos esfuerzos para lograrlo. - Vecinos manifiestan importancia de conservar atributos del BNUP, como son las veredas altas, muretes de piedra, escaleras y de recuperar plaza histórica - Temor por el despoblamiento. 	Alternativa A de "Conservación Extensiva".
Tulahuén	<ul style="list-style-type: none"> - Hay intención de conservar imagen patrimonial. - Intervenciones actuales van en línea de su conservación. - Indican que obras en BNUP, como adocretos han sido mal ejecutados. Otras han provocado "inundaciones". - Preocupa conservación de edificio "el rascacielos", en propiedad del MOP y con incierta estabilidad estructural. 	Alternativa C de "Conservación Focalizada".
Huatulame	<ul style="list-style-type: none"> - No hay consenso en intención de conservar imagen patrimonial. - Existe desconfianza en la localidad en torno a la normativa, debido a conflicto anterior. - Rechazan el estudio. - Participantes se niegan a firmar acta. Una vecina retiene y se lleva acta de asistencia. 	Se sugiere solo cambiar la ZCH de Iglesia a ICH.
Chañaral Alto	<ul style="list-style-type: none"> - Hay intención de conservar imagen patrimonial. - Vecinos indican que aún no se han cursado permisos de demolición post-terremoto. - Indican que hay muchas viviendas con peligro de derrumbe. 	Alternativa A de "Conservación Extensiva".
COSOC Comunal	<ul style="list-style-type: none"> - Se consulta sobre estado actual del PRC comunal en general y los procesos en curso. 	No se pronuncian respecto a una de las alternativas.

	- Se consulta cómo el estudio puede influir y/o beneficiar a la comuna.	
Observaciones Generales	<ul style="list-style-type: none"> - Indican que modificación a las plazas de la localidades no respetó imagen patrimonial ni participación. - Existe un descontento generalizado por la falta de beneficios del Estado y de la Municipalidad al estar insertos en una Zona de Conservación Histórica y a su vez tener que cumplir con más exigencias normativas. - Indican que las exigencias normativas implican un mayor gasto económico sin un beneficio asociado. - Subsidios de catástrofes y/o patrimoniales son bajos y la democracia demasiada. - Existe incertidumbre por lo restrictivo de las normas a implementar. 	

Tabla 4. Resumen acuerdos segunda tercera participación ciudadana: Alternativas de estructuración. Elaboración propia.

Tras las audiencias, el Concejo Municipal decidió mantener las alternativas definidas por los vecinos.

2.2.5. Quinta sesión: Propuesta de anteproyecto

Con la finalidad de establecer parámetros de construcción y una normativa para regular la edificación en las Zonas de Conservación Histórica, en las localidades definidas por el Plan Regulador Comunal de Monte Patria, es que se llevó a cabo un proceso de participación ciudadana a través de talleres con el objetivo de definir las normas que serán establecidas en los Planos de Detalles, así la comunidad decida cómo y qué desea proteger de su patrimonio arquitectónico e histórico.

El proceso de participación ciudadana se llevó a cabo entre el 23 y 26 de noviembre de 2020, generando un taller de discusión donde se fueron recopilando las apreciaciones de los vecinos y vecinas de las localidades visitadas. A partir de este proceso se buscan definir las normas urbanísticas por las cuales deberán regirse posteriormente la comunidad y las instituciones que quieran y deban intervenir el espacio público de las localidades involucradas. Las localidades foco del estudio corresponden a las Zonas de Conservación Histórica de:

- Rapel
- Carén
- Tuluahuén
- Chañaral Alto

Todas estas Zonas de Conservación Históricas se encuentran dentro de los límites urbanos de cada una de las localidades.

En cada jornada se retomó parte de lo trabajado durante el proceso participativo que se llevó a cabo en marzo, donde la comunidad escogió la alternativa más conveniente para conservar el patrimonio local.

La metodología empleada parte con una presentación llevada a cabo por el equipo de profesionales de MAZO, se especifican los objetivos de la jornada para dar paso a un taller de discusión donde los vecinos y vecinas de cada localidad manifiestan lo que se debe considerar en las normas urbanísticas que quedarán estipuladas para el Plano de Detalle, y también siendo una instancia donde los participantes manifiesten sus aprehensiones, dudas e ideas.

Resumen acuerdos quinta participación ciudadana: Propuesta de anteproyecto		
Localidad	Comentarios, dudas y sugerencias generales	Acuerdos
Rapel	<ul style="list-style-type: none"> - Manifiestan descontento y desprotección desde las instituciones. - Problemas con iluminación público deficiente o que carece en algunas zonas. - Problemas por inundaciones recurrentes. - Problemas de seguridad vial. - Descontento con las modificaciones a la plaza y edificios patrimoniales que se han perdido. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservación de la imagen del pueblo (fachadas, colores, estilo). - Conservar casa parroquial - Conservar aspectos tradicionales del espacio público. - No permitir murales. - Normar tamaño y ubicación de publicidad. Que no entorpezca imagen patrimonial de la localidad.
Carén	No se pudo realizar la sesión porque no se presentaron vecinos/as.	
Tulahuén	No se pudo realizar la sesión porque no se presentaron vecinos/as.	
Huatulame	<ul style="list-style-type: none"> - No hay consenso en intención de conservar imagen patrimonial. - Existe desconfianza en la localidad en torno a la normativa, debido a conflicto anterior. - Rechazan el estudio. - Participantes se niegan a firmar acta. Una vecina retiene y se lleva acta de asistencia. 	Se sugiere solo cambiar la ZCH de Iglesia a ICH.
Chañaral Alto	<ul style="list-style-type: none"> - Preocupación por el estado de conservación del kiosco (glorieta) y plaza de la localidad. De esta última se quejan porque intervención no respetó su imagen histórica. - Quejas por mal estado de veredas y postación. - Denuncian que aceras son muy estrechas y no tienen accesibilidad universal. - Problemas por pasajes de una salida que han sido cerrados por seguridad o por apropiación indebida. - Necesidad de mejorar la iluminación pública. 	<ul style="list-style-type: none"> - Declarar ICH la glorieta. - Se decide conservar atributos patrimoniales identificados de la ZCH. - Utilizar colores históricos y prohibir aquellos que sean fluorescentes o de expresión contemporánea. - Permitir murales o mosaicos con temática histórica de la localidad. - No permitir murales publicitarios o políticos. - Mobiliario de expresión histórica. - Incorporar más basureros. - Restaurar la plaza.

Tabla 5. Resumen acuerdos quinta participación ciudadana: Propuesta de anteproyecto. Elaboración propia.

2.3. ZCH de Rapel, Carén y Chañaral alto

2.3.1. Criterios de intervención específicos

En el caso específico de estas localidades, se proponen los siguientes criterios específicos de intervención que se desprende de la alternativa de estructuración de Conservación Extensiva que fue escogida en las audiencias. Esto implica que para estas ZCH rige un único plan de detalle de manera uniforme en todo el polígono de protección.

A partir de esto se proponen los siguientes criterios de intervención:

- **Conservación de la crujía representativa de valor:** Se propone mantener la volumetría de las tipologías consideradas de valor (edificios históricos de uno o dos niveles indicados como A1 y A2). Esto se traduce en que las intervenciones que se ejecuten en estos inmuebles deberán preservar geometría, composición y ornamentos de fachada, pendientes de cubierta, niveles de elementos (aleros, dinteles, antepechos, zócalos y otros indicados), línea de edificación en línea oficial sin antejardín, morfología de puertas y ventanas, además de la longitud de continuidad establecida. Frente a ello, se busca que estos inmuebles sean objeto de restauraciones, reparaciones, ampliaciones y reconstrucciones.
- **Obra nueva compatible:** Se busca que la obra nueva y ampliaciones que se edifiquen no alteren la imagen urbana de las localidades identificada de valor patrimonial. Estas deberán seguir condiciones similares a los edificios representativos de valor, pero solo siguiendo características de longitud de continuidad, morfología, geometría, sistema de agrupamiento, edificación sin antejardín, altura y composición de vanos. Se busca que estos inmuebles se expresen como obras contemporáneas, por lo cual no se permitirá replicar ornamentación o características que den cuenta de una falsa historicidad o antigüedad.
- **Conservación de los atributos del espacio público:** Se propone conservar la estructuración de las ZCH en torno un eje longitudinal frente al cual se emplazan los inmuebles por medio de fachada continua sin antejardín. Asimismo, se plantea preservar la relación de este eje con estructuras secundarias, conservar plazas y parques que cumplen la función de centros de barrios, como también las materialidades históricas, mobiliario, relación con la topografía, el paisaje circundante, entre otros elementos de valor patrimonial.
- **Criterios de accesibilidad y acceso equitativo:** Se plantean criterios de accesibilidad universal según artículo 2.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, se establecen criterios de acceso y uso equitativo del espacio público, a raíz de las condiciones topográficas de las localidades y las proporciones del perfil de calle.
- **Publicidad y propaganda compatible:** Se definen criterios para la instalación de publicidad y propaganda que no alteren la imagen urbana de las localidades y sean compatibles con la morfología del espacio público, accesibilidad y acceso equitativo. Esto implica establecer ubicación, geometría, además de materialidades, colores y otras características.

- **Conservación flexible:** Atendiendo al criterio de Rentabilidad Social, se disponen espacios de flexibilidad en las normas definidas en los planos de detalle. De esta manera se facilitará la mantención y conservación de los atributos patrimoniales intentando restringir lo mínimo posible. Esto se traduce en normar los elementos de terminación de las edificaciones, publicidad y espacio público, donde no se define una paleta cerrada de colores y materialidades a aplicar, sino que más bien se indican aquellos elementos de terminación que no se podrán usar por no ser compatibles con los atributos. Esto da pie a un espectro más amplio de terminaciones a aplicar, permitiendo no solo el uso de técnicas constructivas tradicionales, sino que también de materialidades contemporáneas.
- **Cierros compatibles de sitios eriazos:** Entendiendo la influencia de los sitios eriazos en la imagen urbana de las localidades, como también en la percepción del paisaje lejano, se plantea que los cierros tengan una alta transparencia, utilizando materiales contemporáneos, tradicionales y locales, según se detalla en láminas.

2.3.2. Polígonos de protección

2.3.2.1. Polígono de protección ZCH Rapel

La ZCH de Rapel se define desde el punto A al punto O de la siguiente forma:

Polígono ZCH de Rapel		
Vértices	POINT_X	POINT_Y
A	330643.6174	6599296.815
B	330622.7495	6599330.882
C	330634.1781	6599364.152
D	330615.4392	6599371.31
E	330603.0771	6599334.918
F	330344.3864	6599617.348
G	330167.3659	6599632.034
H	330134.5669	6599769.038
I	330198.885	6599793.321
J	330330.8386	6599809.774
K	330422.2203	6599719.912
L	330506.9639	6599533.374
M	330543.4745	6599520.159
N	330605.1932	6599430.332
O	330701.8239	6599356.067

Tabla 8. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Rapel. Elaboración propia.

La figura del polígono se muestra en la imagen presente a continuación, la que es posible de consultar en detalle en lámina serie PD-ZON de la localidad de Rapel.

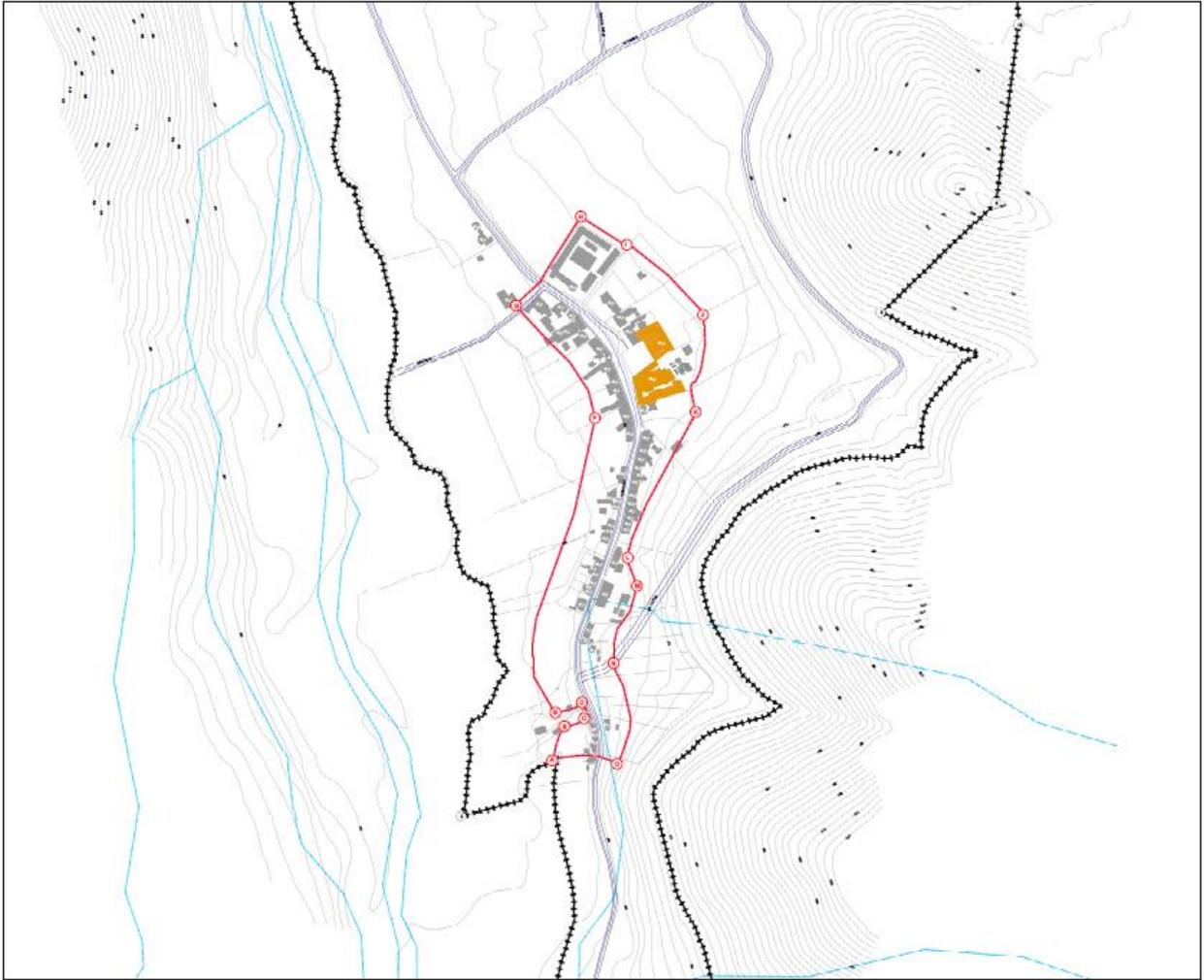


Figura 16. Polígono de protección ZCH de Rapel. Elaboración propia.

2.3.2.2. Polígono de protección ZCH Carén

La ZCH de Carén se define desde el punto A al punto O de la siguiente forma:

Polígono ZCH de Carén		
Vértices	POINT_X	POINT_Y
A	330591.8396	6585094.697
B	330614.8689	6585169.137
C	330664.7293	6585245.997
D	330693.9206	6585321.544
E	330725.9984	6585448.433
F	330718.1898	6585550.183
G	330726.7399	6585590.655
H	330720.5291	6585637.949
I	330767.2311	6585645.758
J	330804.5847	6585545.6
K	330802.7577	6585434.62
L	330788.2397	6585349.388
M	330772.5293	6585226.18
N	330781.3832	6585179.92
O	330715.8906	6585040.213

Tabla 9. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Carén. Elaboración propia.

La figura del polígono se muestra en la imagen presente a continuación, la que es posible de consultar en detalle en lámina serie PD-ZON de la localidad de Carén.

Figura 17. Polígono de protección ZCH de Carén. Elaboración propia.

2.3.2.3. Polígono de protección ZCH Chañaral Alto

La ZCH de Chañaral Alto se define desde el punto A al punto Q de la siguiente forma:

Polígono ZCH de Chañaral Alto		
Vértices	POINT_X	POINT_Y
A	307193.3116	6581280.045
B	307202.7588	6581541.348
C	307415.9828	6581891.263
D	307462.5967	6581831.193
E	307479.9751	6581840.113
F	307432.9893	6581902.581
G	307995.1469	6582118.561
H	308028.6537	6582067.176
I	307771.5536	6581842.838
J	307725.6126	6581915.398
K	307500.8069	6581806.459
L	307486.3722	6581830.853
M	307466.755	6581821.685
N	307477.8835	6581805.704
O	307309.9026	6581466.959
P	307290.9449	6581472.973
Q	307227.7014	6581277.34

Tabla 10. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Chañaral Alto. Elaboración propia.

La figura del polígono se muestra en la imagen presente a continuación, la que es posible de consultar en detalle en lámina serie PD-ZON de la localidad de Chañaral Alto.

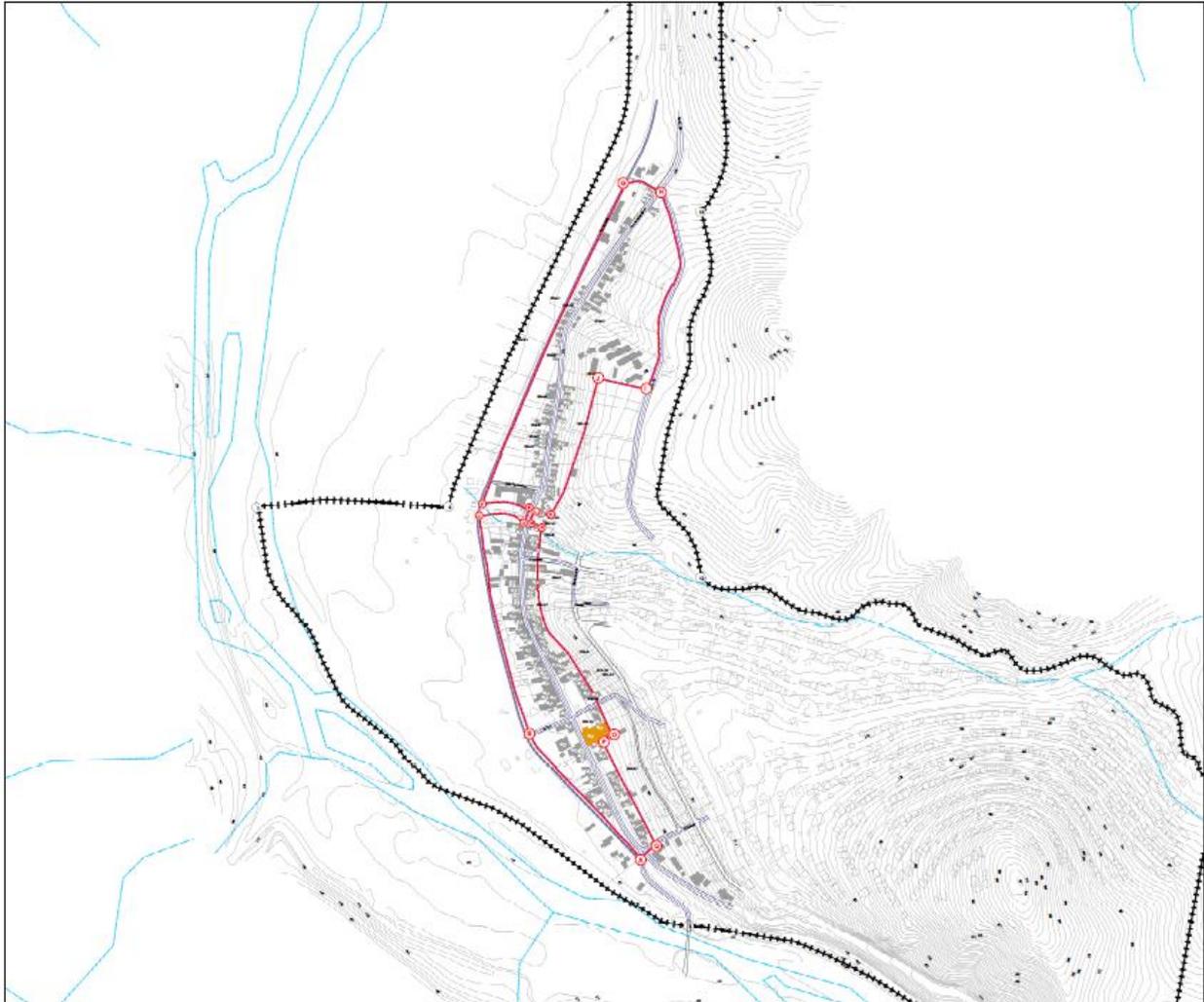


Figura 18. Polígono de protección de ZCH de Chañal Alto. Elaboración propia.

2.4. Requisitos para la ZCH de Tulahuén

2.4.1. Criterios de intervención específicos

En el caso específico de Tulahuén, se proponen los siguientes criterios específicos de intervención que se desprende de la alternativa de estructuración de Conservación Focalizada que fue escogida en las audiencias. Por esto mismo, Tulahuén posee dos planes de detalle que rigen para la ZCH, uno para el polígono de interés definido en lámina de zonificación y otro para el resto de la ZCH. El objetivo es dar condiciones que diferencien a este polígono del resto de la zona, creando un espacio de mayor resguardo de los atributos patrimoniales de la localidad, mientras que el resto de la ZCH presenta mayor flexibilidad en los requisitos arquitectónicas.

De cualquier manera, en ambos sub-polígonos, se proponen los siguientes criterios de intervención:

- **Conservación de la crujía representativa de valor:** Se propone mantener la volumetría de las tipologías consideradas de valor (edificios históricos de uno o dos niveles indicados como A1 y A2). Esto se traduce en que las intervenciones que se ejecuten en estos inmuebles deberán preservar geometría, composición y ornamentos de fachada, pendientes de cubierta, niveles de elementos (aleros, dinteles, antepechos, zócalos y otros indicados), línea de edificación en línea oficial sin antejardín, morfología de puertas y ventanas, además de la longitud de continuidad establecida. Frente a ello, las obras de alteración posibles de realizar en este tipo de inmuebles serán: restauraciones, reparaciones, ampliaciones y reconstrucciones.
- **Obra nueva compatible:** Se busca que la obra nueva que se edifique no altere la imagen urbana de las localidades identificada de valor patrimonial. Estas deberán seguir condiciones similares a los edificios representativos de valor, pero solo siguiendo características de morfología, geometría, sistema de agrupamiento, edificación sin antejardín, altura y composición de vanos. **A diferencia de las otras localidades, se busca que obras nuevas y ampliaciones dentro del polígono de interés respondan a características de mayor similitud a los edificios históricas. Mientras que fuera de ella, se dan menos restricciones y mayor flexibilidad en la composición de fachada y cubierta.** Se busca que estos inmuebles se expresen como obras contemporáneas, por lo cual no se permitirá replicar ornamentación o características que den cuenta de una falsa historicidad o antigüedad.
- **Conservación de los atributos del espacio público:** Se propone conservar la estructuración de las ZCH en torno un eje longitudinal frente al cual se emplazan los inmuebles por medio de fachada continua sin antejardín. Asimismo, se plantea preservar la relación de este eje con estructuras secundarias, la presencia de plazas y parques como centros de barrios, como también las materialidades históricas, mobiliario, relación con la topografía, el paisaje circundante, entre otros elementos de valor patrimonial.
- **Criterios de accesibilidad y acceso equitativo:** Se plantean criterios de accesibilidad universal según artículo 2.2.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, se establecen criterios

de acceso y uso equitativo del espacio público, a raíz de las condiciones topográficas de las localidades y las proporciones del perfil de calle.

- **Publicidad y propaganda compatible:** Se definen criterios para la instalación de publicidad y propaganda que no alteren la imagen urbana de las localidades y sean compatibles con la morfología del espacio público, accesibilidad y acceso equitativo. Esto implica establecer ubicación, geometría, además de materialidades, colores y otras características.
- **Conservación flexible:** Atendiendo al criterio de Rentabilidad Social, se disponen espacios de flexibilidad en las normas definidas en los planos de detalle. De esta manera se facilitará la mantención y conservación de los atributos patrimoniales intentando restringir lo mínimo posible. Esto se traduce en normar los elementos de terminación de las edificaciones, publicidad y espacio público, donde no se define una paleta cerrada de colores y materialidades a aplicar, sino que más bien se indican aquellos elementos de terminación que no se podrán usar por no ser compatibles con los atributos. Esto da pie a un espectro más amplio de terminaciones a aplicar, permitiendo no solo el uso de técnicas constructivas tradicionales, sino que también de materialidades contemporáneas.
- **Cierros compatibles de sitios eriazos:** Entendiendo la influencia de los sitios eriazos en la imagen urbana de las localidades, como también en la percepción del paisaje lejano, se plantea que los cierros tengan una alta transparencia, utilizando materiales contemporáneos, tradicionales y locales, según se detalla en láminas.

2.4.2. Polígono de protección ZCH de Tulahuén

El polígono de protección de la ZCH de Tulahuén se define desde el punto A al punto S de la siguiente forma:

Polígono ZCH de Tulahuén		
Vértices	POINT_X	POINT_Y
A	331308.8053	6572748.211
B	331115.9412	6572875.873
C	331104.5391	6572861.281
D	331051.8326	6572886.268
E	330880.5815	6573011.924
F	330889.4964	6573065.05
G	330873.3386	6573080.207
H	330861.7524	6573025.165
I	330721.3502	6573342.988
J	330603.6558	6573815.388
K	330697.1675	6573870.658
L	330812.0248	6573565.028
M	330912.9222	6573174.921
N	330878.7127	6573092.728
O	330893.95	6573080.575
P	330941.1906	6573182.589
Q	331366.7692	6572873.03
R	331318.3936	6572839.376
S	331358.1663	6572788.85

Tabla 11. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Tulahuén. Elaboración propia.

La figura del polígono se muestra en la imagen presente a continuación, la que es posible de consultar en detalle en lámina serie AP-ZON de la localidad de Tulahuén.

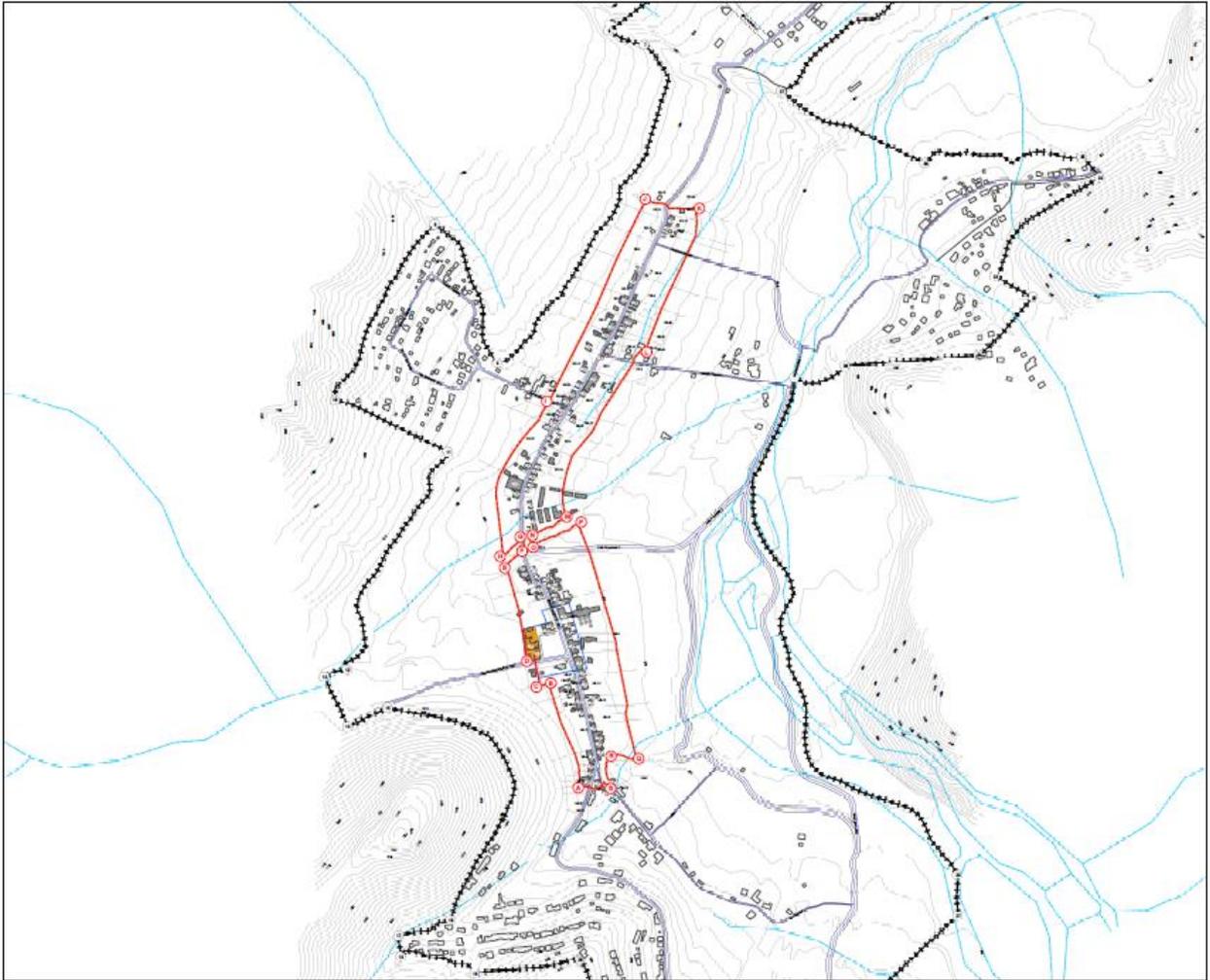


Figura 21. Polígono de protección ZCH de Tulahuén. Elaboración propia.

3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

3.1. Valor patrimonial de los inmuebles

3.1.1. Valores transversales

Se determinaron los valores y atributos de las localidades de Monte Patria, en base a los cuales se ha desarrollado el anteproyecto de plano de detalle. 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.

SÍNTESIS PROPUESTA DE VALORES Y ATRIBUTOS EN ZCH DE COMUNA DE MONTE PATRIA		
DIMENSIONES DE VALORACIÓN	VALORES PROPUESTOS	ATRIBUTOS IDENTIFICADOS
VALORES URBANO	Localidades urbanizadas de forma lineal, cuyas edificaciones configuran el espacio público mediante agrupación continua en un piso en torno a calle principal, de tipología de "calle larga" propia de los valles de la región.	Vialidad principal, envolventes de las edificaciones, relación entre edificaciones y el espacio público definido por estas.
	Relación de área con el paisaje inmediato y lejano. Forma de adaptación de asentamientos a la topografía de los valles.	Sistema de agrupamiento continuo en torno a calle principal.
VALORES ARQUITECTÓNICOS	Las edificaciones del conjunto son un testimonio de la construcción vernácula y propia de los valles del norte chico, apropiadas al clima y recursos disponibles.	Edificación tradicional en adobe y madera, sus componentes, sistemas y soluciones constructivas, calidades y materialidades (estucos de barro, techumbres a dos aguas).
	Construcciones principales correspondientes a las Iglesia y plaza como espacio público, elementos ordenadores del poblado.	Iglesias y Plazas asociadas en cada localidad.
	Testimonios de tradición constructiva en madera y adobe, y su relación con la forma de vida y el territorio.	Elementos asociados a la albañilería de tierra cruda y carpintería en madera: cubiertas de totora, muros de adobe y sus condiciones geométricas (alturas, vanos, ritmos, techumbres, pertas y ventanas de madera, etc.
VALORES HISTÓRICOS	Centros fundacionales de cada localidad, se asocian valores históricos al concentrar inmuebles y espacios públicos relevantes a lo largo de los años, para sus comunidades asociadas.	Inmuebles de mayor antigüedad sin alteraciones mayores, configuración espacial general de las localidades.
	Valor de paisaje urbano histórico, propio y particular del patrimonio local de la comuna.	Iglesias, plazas, calle principal, elementos del espacio público, entorno inmediato, entorno lejano y su relación con el territorio.
VALORES ECONÓMICOS	Asentamientos de paso y estancia dentro de los sistemas económicos agrícolas de los valles.	Sistemas productivos e intercambio existentes: comercio local, turismo, industria agropecuaria, etc.
	Potencial turístico de las localidades, integran sistemas de poblados históricos a lo largo de los valles de la región.	Sistemas de equipamiento residencial, comercio turístico y desarrollo económico asociado.
VALORES SOCIALES Y SIMBÓLICOS	Carácter rústico de los asentamientos	Elementos que expresan la forma de vida rural: presencia de patios interiores, corredores y sembradíos.
	Valor simbólico y de memoria histórica.	Ritos religiosos relacionados a las iglesias y elementos asociados: cementerios, explanadas, hitos, recorridos.
	Unidad ambiental entre los elementos que componen el territorio.	Geometrías y materialidades que conforman el espacio urbano: topografías, vialidades, material vegetal, cultivos, corrientes de agua, etc.

Tabla 1 – Síntesis de valores y atributos generales propuestos para las zonas. Elab. Propia.

3.1.2. Inmuebles de Conservación Histórica

Conforme a procedimiento establecido en DDU 400 para la evaluación de inmuebles que cumplan condiciones de valoración para su declaratoria como Inmuebles de Conservación Histórica, es que se estipularon los siguientes inmuebles como ICH, ya que corresponden a los más antiguos conservados en las localidades, además de concentrar valores arquitectónicos y simbólicos:

- Iglesia de Carén (1824)
- Iglesia de Nuestra Señora de las Mercedes de Tuluahuén (1889)
- Iglesia de Nuestra Señora del Carmen de Rapel (1811).
- Iglesia de Chañaral Alto (1899)
- Iglesia de Huatulame (1888)
- Edificio denominado "Palomar" o "Rascacielos" de Tuluahuén (fines de s. XIX, inicios s. XX).
- Píscuera de Rapel (fines de s. XIX, inicios s. XX).
- Píscuera de Tuluahuén (fines de s. XIX, inicios s. XX).
- Glorieta de la plaza de Chañaral Alto (fines de s. XIX, inicios s. XX).

Asimismo, a partir del análisis resultado de la ficha de valoración, las participaciones ciudadanas, el trabajo con contraparte y los estudios previos realizados para la presente consultoría, se proponen los siguientes inmuebles como ICH:

LISTADO DE ICH MONTE PATRIA			
N°	NOMBRE	ROL	FICHA
1	Iglesia de Huatulame	282-5	ICH-01
2	Iglesia de Rapel	52-4	ICH-02
3	Iglesia de Carén	185-5	ICH-03
4	Iglesia de Chañaral Alto	2525-124	ICH-04
5	Iglesia de Tuluahuén	-	ICH-05
6	Edificio "Rascacielos" o "Palomar" de Tuluahuén	157-7	ICH-06
7	Píscuera de Rapel	56-35	ICH-07
8	Glorieta plaza de Chañaral Alto	-	ICH-08
9	Píscuera de Tuluahuén	145-7	ICH-09

Tabla 12. Tabla de listado de ICH de la comuna de Monte Patria. Elaboración propia.

a. Iglesia de Huatulame (ficha ICH-01)



b. Iglesia de Rapel (ficha ICH-02)



c. Iglesia de Carén (ficha ICH-03)



d. Iglesia de Chañaral Alto (ficha ICH-04)



e. Iglesia de Tulahuén (ficha ICH-05)



f. Edificio "Rascacielos" de Tuluhuén (ficha ICH-06)



g. Pisquera de Rapel (ficha ICH-07)



h. Glorieta plaza de Chañaral Alto (ficha ICH-08)



i. Pisquera de Tulahuén (ficha ICH-09)



En el caso de la ZCH de Huatulame, y atendiendo las discusiones surgidas junto a la comunidad, se plantea no extender el polígono de protección al resto del eje, sino que tornar esta zona en un ICH, ya que corresponde más bien a un polígono de protección de un inmueble más que de un conjunto. Asimismo, se plantea proteger en calidad de ICH las iglesias emplazadas en el resto de las localidades, cuyas intervenciones también deben ser reguladas. Por último, también se propone como ICH el edificio conocido popularmente como el “Rascacielos” en Tulahuén, debido a sus singularidades estéticas y de emplazamiento. Las definiciones de valor se encuentran en las fichas de ICH anexas.

3.1.3. Criterios de intervención específicos

Entendiendo que los inmuebles de Monte Patria comparten características arquitectónicas, constructivas y de emplazamiento similares, se definen a continuación los criterios que regirán de forma transversal para obras de refacción y ampliación, siendo estos:

- **Hitos estructurantes:** Se busca mantener como los elementos más altos de todo el eje o bien, conservar su visibilidad desde distintos puntos, ya sea conservando la altura las torres o el emplazamiento, especialmente en Carén donde la iglesia se consolida como un hito visible desde cualquier punto. Por lo tanto, ampliaciones, u otras intervenciones nuevas dentro del predio no podrán superar la altura máxima definida para la ZCH

donde se emplazan. Asimismo, ampliaciones no podrán adosarse al ICH para conservar su sistema de agrupamiento, su volumetría y configuración original en planta, atributos que los convierten en edificios singulares.

- **Vacío complementario:** Se busca mantener el atrio de las iglesias preferentemente como un espacio vacío, posibilitando ampliaciones pero que mantengan este espacio abierto. Asimismo, se regulan materialidades de terminaciones y mobiliario en este espacio, como también algunas indicaciones sobre la vegetación.
- **Articulación con entorno:** No se podrá cercar el atrio de la iglesia, aunque este no esté edificado, ya que se busca consolidar este lugar como un espacio público vinculado al contexto inmediato. Por lo tanto, obras en este espacio deberán buscar la articulación con vías circundantes definiendo una continuidad. Asimismo, tampoco se podrá edificar frente a estos inmuebles dentro del mismo predio, tapar su fachada con obras menores o mobiliario.
- **Materialidades incompatibles:** se define un espectro de colores y materialidades no permitidas debido a que alteran el sistema constructivo del inmueble, sus terminaciones u otros atributos. Esto rige tanto para alteraciones constructivas del ICH, como para ornamentaciones, publicidad u otros elementos agregados. Asimismo, se define cantidad de colores o materialidades máximas a usar en fachada según su aplicación (fondo, resalte, ornamento, etc.).
- **Reconstrucciones con fundamento técnico:** Obras de refacción deberán realizarse bajo justificación técnica o documentación histórica donde se señale imagen anterior a la cual se busca llegar, o bien se indique laguna o elemento a reconstruir, quedando sujeto a evaluación por SEREMI MINVU.
- **Registro gráfico de todo el proceso:** Las alteraciones que se realicen que alteren los atributos del ICH, deberán ser registrados con el fin de tener un seguimiento de las modificaciones que ha experimentado el inmueble.

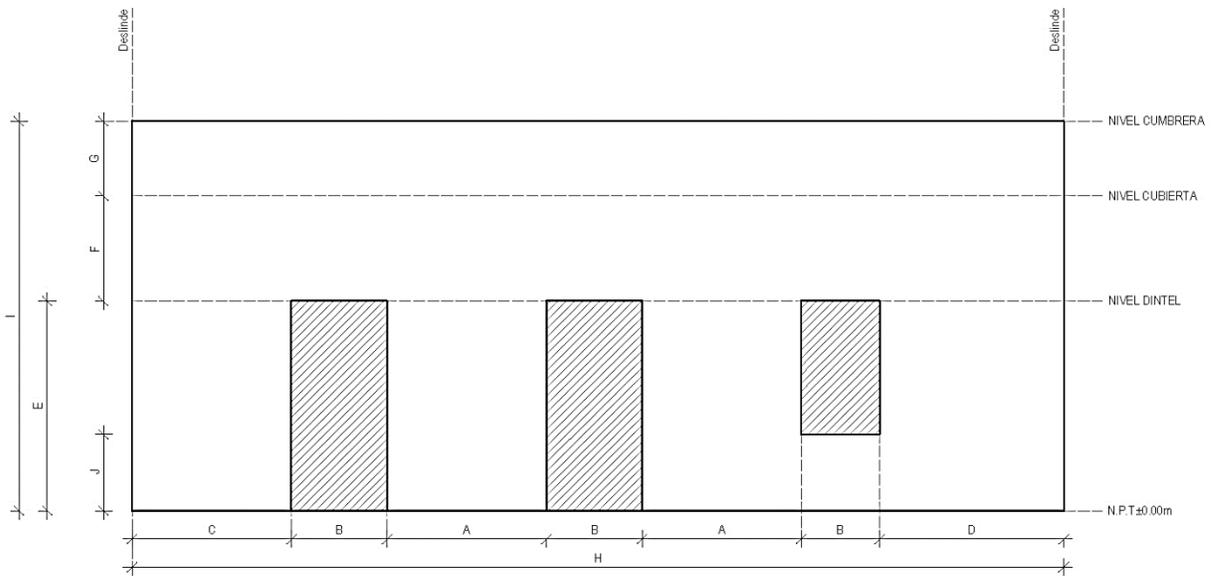
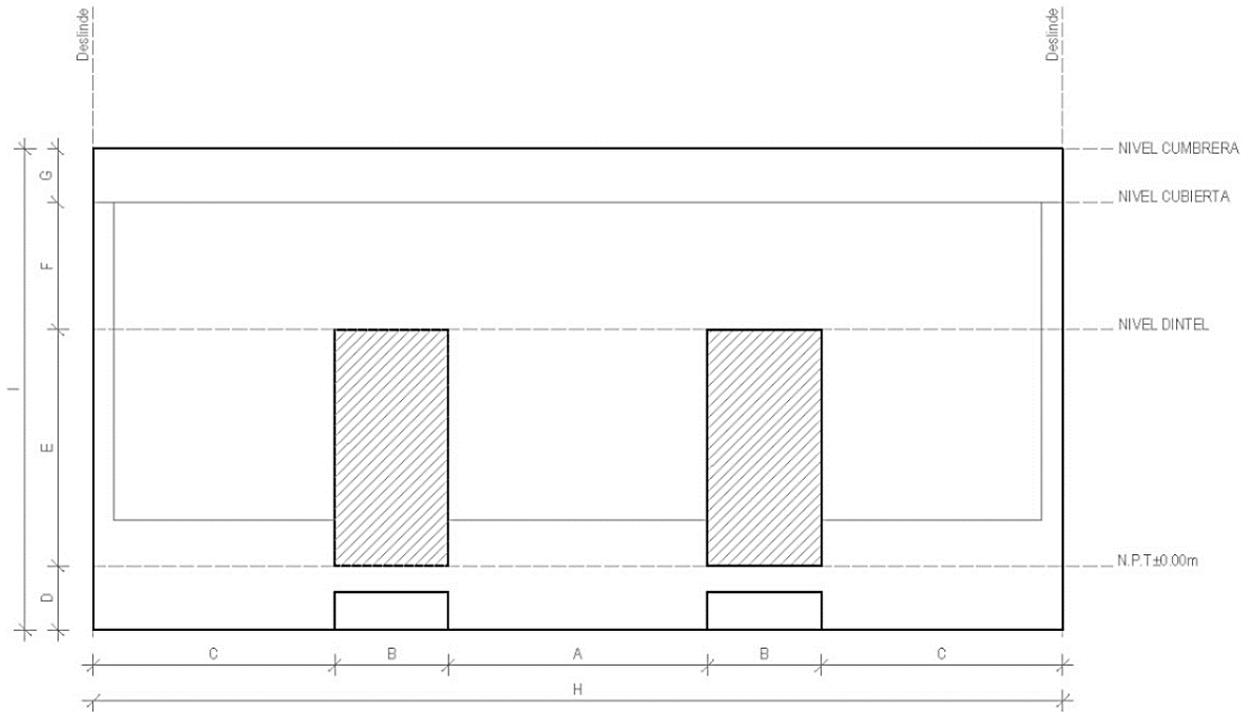
3.1.4. Requisitos para las Características Arquitectónicas

En el caso de ampliaciones y obras nuevas dentro de los límites de los ICH, se deberán respetar las normas urbanísticas y requisitos para las características arquitectónicas de la ZCH en la que se insertan los inmuebles, con la diferencia de que no se podrán adosar a la iglesia original en ninguno de sus muros, ya que se busca que se exprese como un elemento singular. Para ello, ampliaciones y obras nuevas tendrán un distanciamiento de 1,50m con respecto al volumen original de la iglesia.

3.1.5. Tipologías arquitectónicas transversales

Una vez revisada la totalidad de casos, para efectos del estudio se realizan las siguientes tipologías generales de inmuebles presentes en la comuna, los cuales son representativos de la tipología local y han servido de base para las evaluaciones y definiciones normativas:

TIPOLOGÍA A1 – Fachada continua un piso	
IMÁGENES EJEMPLO	
	
DESCRIPCIÓN GENERAL	
<p>Edificio de un piso de fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de largo variable. Posee escasos o nulos ornamentos, siendo su fachada y cubierta un plano liso sin volúmenes o relieves sobresalientes. Dos a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos).</p> <p>Cubierta a dos aguas y de pendiente pronunciada, respondiendo a las condiciones climáticas del lugar (nieve en invierno). Por lo mismo, la cubierta se observa desde el espacio público, formando parte importante de la fachada. Además, su cumbrera es paralela a la calle, marcando una imagen característica del lugar.</p>	
EDIFICIOS DE ALTO VALOR	EDIFICIOS DE VALOR INTERMEDIO
<p>Edificio perteneciente al periodo de fin de siglo (fines s. XIX, inicios s. XX). Su sistema constructivo corresponde a albañilería en adobe o tabiquería en madera rellena con adobes, la que es posible de observar por el espesor de sus muros, el ancho de sus vanos o en medianeros. Se considera de alto valor por configurar la imagen urbana que se conoce de las localidades.</p> <p>Conserva elementos originales como tijerales en cubierta, revoques finos de tierra en fachada, hojas y molduras de madera en puertas y ventanas.</p> <p>Edificio ferroviario de ornamentación racionalista, como relieves y almohadillados en fachada.</p>	<p>Inmueble contemporáneo edificado en albañilería reforzada o confinada, hormigón armado u otros, pero que responde a imagen urbana de Monte Patria.</p>
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
Destino predominante	Residencial vivienda, equipamiento comercial, mixto
Antejardín	No contempla
Pisos	1 piso
Ingreso vehicular	No contempla, lateral o en fachada.
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	
Morfología fachada y volumetría	Fachada continua (línea de edificación en línea oficial). En algunos casos, escalera en acceso.
Ornamentos en fachada	Generalmente sin ornamentos, muros planos y simples. A veces realce de zócalo y dinteles en algunos ejemplares. Almohadillados rectos o con sillares.
Terminaciones fachadas	Muros estucados en tierra, mortero o cal, pintura generalmente a dos o tres colores, uno para fondo y otros para destacar elementos.
Vanos	Rectangulares, verticales, alineados a dintel. Marcos y molduras de madera en inmuebles de mayor data, pvc, aluminio y fierro en inmuebles más recientes. Protección metálica (barras de fierro de sección circular). Alféizar de madera.
Morfología cubierta	Inclinada, paralela a calle, dos aguas generalmente, visible desde espacio público.
Terminaciones cubiertas	Planchas de acero cincado acanalado.
Ornamentos cubierta	Sin ornamentos. Aleros mínimos, generalmente con tijerales a la vista.

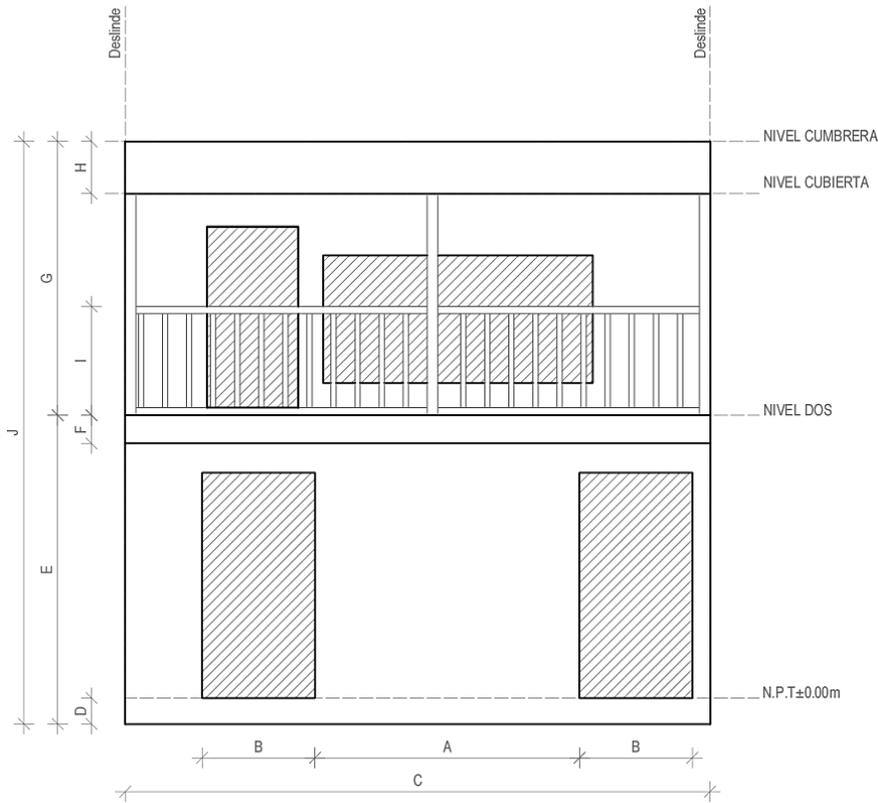


SIMBOLOGÍA

- A. Distancia entre vanos
- B. Ancho de vanos
- C. Distancia vanos a muro
- D. Zócalo o diferencia de npt con nivel de acera
- E. Altura vanos
- F. Distancia de dintel a altura fachada
- G. Altura cubierta
- H. Ancho fachada
- I. Alto fachada

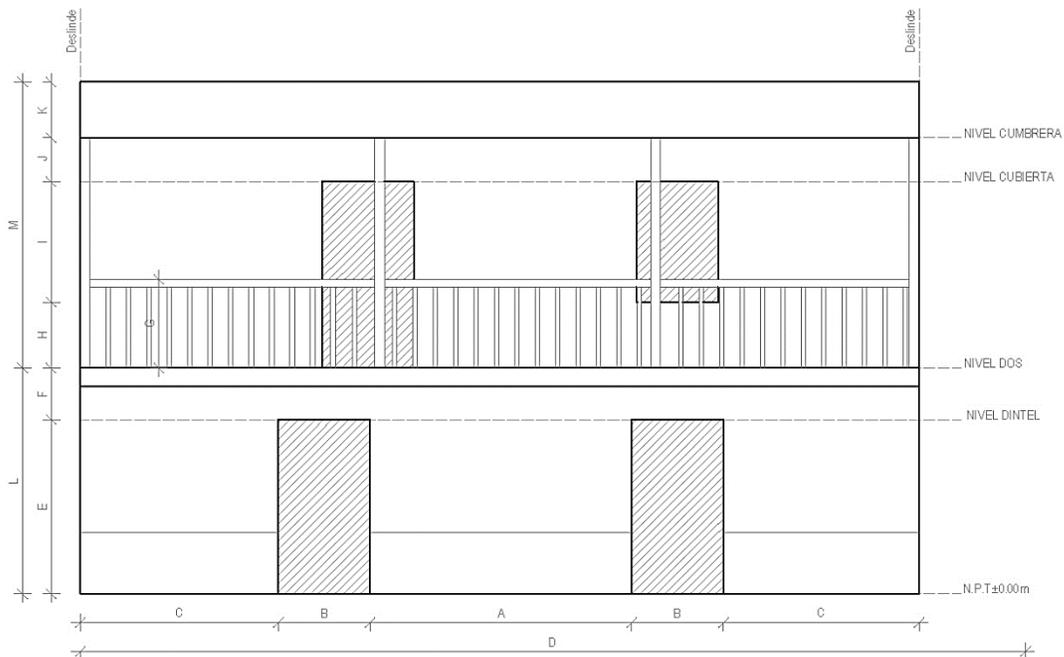
Figura 3 – Ejemplos en elevación de variables que definen la tipología A1. Elab. Propia.

TIPOLOGÍA A2 – Fachada continua dos pisos	
IMÁGENES EJEMPLO	
	
DESCRIPCIÓN GENERAL	
<p>Edificio de dos pisos de fachada continua (línea de edificación en línea oficial), sin antejardín, sin retranqueos y frente de largo variable. Posee escasos o nulos ornamentos, siendo su fachada y cubierta un plano liso sin relieves, solo balcones en vanos o a lo largo del segundo nivel. Dos a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos).</p> <p>Cubierta a dos aguas y de pendiente pronunciada, respondiendo a las condiciones climáticas del lugar (nieve en invierno). Por lo mismo, la cubierta se observa desde el espacio público, formando parte importante de la fachada. Además, su cumbrera es paralela a la calle, marcando una imagen característica del lugar.</p>	
EDIFICIOS DE ALTO VALOR	EDIFICIOS DE VALOR INTERMEDIO
<p>Edificio perteneciente al periodo de fin de siglo (fines s. XIX, inicios s. XX). Su sistema constructivo corresponde a albañilería en adobe o tabiquería en madera rellena con adobes, la que es posible de observar por el espesor de sus muros, el ancho de sus vanos o en medianeros. Se considera de alto valor por configurar la imagen urbana que se conoce de las localidades.</p> <p>Conserva elementos originales como tijerales en cubierta, revoques finos de tierra en fachada, hojas y molduras de madera en puertas y ventanas.</p> <p>Edificio de ornamentación racionalista, como relieves y almohadillados en fachada.</p>	<p>Inmueble contemporáneo edificado en albañilería reforzada o confinada, hormigón armado u otros, pero que responde a imagen urbana de Monte Patria.</p>
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
Destino predominante	Residencial vivienda, equipamiento comercial, mixto
Antejardín	No contempla
Pisos	2 pisos
Ingreso vehicular	No contempla, lateral o en fachada.
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	
Morfología fachada y volumetría	Fachada continua (línea de edificación en línea oficial). En algunos casos escalera en acceso.
Ornamentos en fachada	Generalmente sin ornamentos, muros planos y simples. A veces realce de zócalo y dinteles en algunos ejemplares. Almohadillados rectos o con sillares. Balcones en vanos o a lo largo de segundo nivel
Terminaciones fachadas	Muros estucados en tierra, mortero o cal, pintura generalmente a dos a tres colores, uno para fondo y otros para destacar elementos.
Vanos	Rectangulares, verticales, alineados a dintel. Marcos y molduras de madera en inmuebles de mayor data, pvc, aluminio y fierro en inmuebles más recientes. Protección metálica (barras de fierro de sección circular). Alféizar de madera.
Morfología cubierta	Inclinada, paralela a calle, dos aguas generalmente, visible desde espacio público.
Terminaciones cubiertas	Planchas de acero cincado acanalado.
Ornamentos cubierta	Sin ornamentos. Aleros mínimos, generalmente con tijerales a la vista.



SIMBOLOGÍA

- A. Distancia entre vanos
- B. Ancho de vanos
- C. Ancho fachada
- D. Zócalo o diferencia de npt con nivel de acera
- E. Altura primer nivel
- F. Balcón
- G. Altura segundo nivel
- H. Altura cubierta
- I. Altura balcón
- J. Altura edificio



SIMBOLOGÍA

- A. Distancia entre vanos
- B. Ancho de vanos
- C. Distancia vano muro
- D. Ancho fachada
- E. Alto vano
- F. Balcón
- G. Alto balcón
- H. Antepecho vano
- I. Alto vano
- J. Distancia dintel cubierta
- K. Alto cubierta
- L. Alto primer nivel
- M. Alto segundo nivel

Figura 4 - Ejemplos tipología A2

TIPOLOGÍA A3 – Edificio intervenido	
IMÁGENES EJEMPLO	
	
DESCRIPCIÓN GENERAL	
<p>Edificio de uno o dos pisos de fachada continua (línea de edificación en línea oficial) y frente de largo variable correspondiente a tipología A1 o A2, pero que ha sido intervenidos incorporando un antejardín o a nivel de fachada, puertas o ventanas. A pesar de que estas modificaciones son disonantes, el edificio no pierde valor patrimonial.</p> <p>Posee escasos o nulos ornamentos, siendo su fachada y cubierta un plano liso sin relieves, solo balcones en vanos o a lo largo del segundo nivel. Dos a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos).</p> <p>Cubierta a dos aguas y de pendiente pronunciada, respondiendo a las condiciones climáticas del lugar (nieve en invierno). Por lo mismo, la cubierta se observa desde el espacio público, formando parte importante de la fachada. Además, su cumbrera es paralela a la calle, marcando una imagen característica del lugar.</p>	
EDIFICIOS DE ALTO VALOR	EDIFICIOS DE VALOR INTERMEDIO
<p>Edificio perteneciente al periodo de fin de siglo (fines s. XIX, inicios s. XX) o edificio ferroviario de ornamentación racionalista. Su sistema constructivo corresponde a albañilería en adobe o tabiquería en madera rellena con adobes, la que es posible de observar por el espesor de sus muros, el ancho de sus vanos o en medianeros. Se considera de alto valor por configurar la imagen urbana que se conoce de las localidades.</p> <p>Elementos originales intervenidos como tijerales en cubierta, revoques finos de tierra en fachada, relieves, almohadillados en fachada, hojas y molduras de madera en puertas y ventanas. Antejardín en algunos casos.</p>	<p>Inmueble contemporáneo edificado en albañilería reforzada o confinada, hormigón armado u otros. Responde a imagen urbana de Monte Patria, pero ha sido intervenido agregando elementos en cubierta, antejardín o cambiando configuración de vanos.</p>
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
Destino predominante	Residencial vivienda, equipamiento comercial, mixto
Antejardín	No contempla o contempla.
Pisos	1 a 2 pisos
Ingreso vehicular	Antejardín disonante en algunos casos. También consideran ingreso vehicular lateral o en fachada.
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	
Morfología fachada y volumetría	Fachada continua (línea de edificación en línea oficial). En algunos casos escalera en acceso.
Ornamentos en fachada	Generalmente sin ornamentos, muros planos y simples. A veces realce de zócalo y dinteles en algunos ejemplares. Almohadillados rectos o con sillares. Balcones en vanos o a lo largo de segundo nivel
Terminaciones fachadas	Muros estucados en tierra, mortero o cal, pintura generalmente a dos a tres colores, uno para fondo y otros para destacar elementos.
Vanos	Rectangulares, verticales, alineados a dintel. Marcos y molduras de madera en inmuebles de mayor data, pvc, aluminio y fierro en inmuebles más recientes. Protección metálica (barras de fierro de sección circular). Alféizar de madera.
Morfología cubierta	Inclinada, paralela a calle, dos aguas generalmente, visible desde espacio público.
Terminaciones cubiertas	Planchas de acero cincado acanalado.
Ornamentos cubierta	Sin ornamentos. Aleros mínimos, generalmente con tijerales a la vista.

TIPOLOGÍA B1 – Singular no discordante	
IMÁGENES EJEMPLO	
	
DESCRIPCIÓN GENERAL	
<p>Edificio que a pesar de no seguir fachada continua, cumbreira paralela a la calle ni proporción de llenos y vacíos característicos de Monte Patria, posee un valor patrimonial a raíz de su singularidad volumétrica o bien, porque su destino un aporte para la localidad por el servicio que entrega.</p>	
EDIFICIOS DE ALTO VALOR	EDIFICIOS DE VALOR INTERMEDIO
<p>Iglesia de la localidad que corresponde al edificio más alto y de los más antiguos de la localidad. Conformado por una nave central sumada a una torre (sobre la nave o a un costado de ella). Sistema constructivo en albañilería simple de adobe, con contrafuertes y entramado de madera para cubierta y torre.</p> <p>Muros pintados a dos colores, uno principal para fondo y otro secundario para resalte de elementos ornamentales y constructivos.</p> <p>Se emplaza frente a una explanada o a la plaza de la localidad, configurando un centro urbano.</p>	<p>Inmueble contemporáneo que no sigue las características de las tipologías A1, A2 y A3, pero que destaca porque corresponde a un equipamiento de gran valor para la localidad (educacional, seguridad, servicios, social, etc.).</p>
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
Destino predominante	Equipamiento
Antejardín	No contempla o contempla.
Pisos	1, 2 a 3 pisos.
Ingreso vehicular	No contempla, lateral, en antejardín o en fachada.
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	
Morfología fachada y volumetría	Variable. Generalmente no respeta condiciones de tipologías A1 y A2.
Ornamentos en fachada	Generalmente sin ornamentos, muros planos y simples. Realce de zócalo y dinteles en caso de iglesia.
Terminaciones fachadas	Muros estucados en tierra, mortero o cal, pintura generalmente a dos colores, uno para fondo y otro para destacar elementos.
Vanos	Rectangulares, verticales, alineados a dintel. Marcos y molduras de madera en inmuebles de mayor data, pvc, aluminio y fierro en inmuebles más recientes. Protección metálica (barras de fierro de sección circular). Alféizar de madera.
Morfología cubierta	Inclinada, paralela o perpendicular a calle, dos aguas generalmente, no siempre visible desde espacio público.
Terminaciones cubiertas	Planchas de acero cincado acanalado.
Ornamentos cubierta	Sin ornamentos. Iglesias con aleros mínimos, generalmente con tijerales a la vista.

TIPOLOGÍA B2 – Antejardín o frente parcialmente construido

IMÁGENES EJEMPLO



DESCRIPCIÓN GENERAL (SIEMPRE DISCORDANTE)

Edificio contemporáneo de uno o dos pisos con antejardín o con frente parcialmente construido (cierro lateral). Cierros de opacidad total, parcial o traslúcido. No continúan el plano de frente considerado de alto valor o solo se ha edificado parcialmente, afectando a la imagen urbana de la localidad. En consecuencia, se considera un inmueble discordante.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Destino predominante	Residencial vivienda, equipamiento
Antejardín	No contempla o contempla.
Pisos	1 a 2 pisos
Ingreso vehicular	No contempla, lateral o en antejardín.

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Morfología fachada y volumetría	Variable.
Ornamentos en fachada	Generalmente sin ornamentos, muros planos y simples.
Terminaciones fachadas	Muros estucados en tierra, mortero o cal, pintura generalmente a dos colores, uno para fondo y otro para destacar elementos.
Vanos	Variable.
Morfología cubierta	Variable.
Terminaciones cubiertas	Planchas de acero cincado acanalado.
Ornamentos cubierta	Sin ornamentos.

TIPOLOGÍA B3 – Fachada continua sin valor	
IMÁGENES EJEMPLO	
	
DESCRIPCIÓN GENERAL (SIEMPRE SIN VALOR)	
<p>Edificio contemporáneo de uno o dos pisos que mantiene fachada continua que es característica de Monte Patria, pero no posee valor patrimonial al no poseer vanos o no seguir la proporción de lleno y vacío de las tipologías A1 y A2. Tampoco mantiene volumetría de estas tipologías por antetecho, por la inclinación de la cubierta o su disposición frente a la calle.</p>	
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
Destino predominante	Residencial vivienda, equipamiento
Antejardín	No contempla o contempla.
Pisos	1 a 2 pisos
Ingreso vehicular	No contempla, lateral o en antejardín.
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	
Morfología fachada y volumetría	Variable.
Ornamentos en fachada	Generalmente sin ornamentos, muros planos y simples.
Terminaciones fachadas	Variable.
Vanos	No contempla o no siguen tipología A.
Morfología cubierta	No visible desde espacio público.
Terminaciones cubiertas	Planchas de acero cincado acanalado.
Ornamentos cubierta	Sin ornamentos.

TIPOLOGÍA C1 – Frente no edificado	
IMÁGENES EJEMPLO	
	
DESCRIPCIÓN GENERAL (SIEMPRE DISCORDANTE)	
<p>Sitio correspondiente a un sitio sin destino, agrícola o estacionamiento de cierre traslúcido, total o parcialmente opaco, cuyo frente principal no ha sido edificado, por lo que no configura una fachada continua. En consecuencia, se considera discordante a los valores patrimoniales de la localidad.</p>	
CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS	
Destino predominante	Sin destino, agrícola
Antejardín	No contempla.
Pisos	Sin edificar.
Ingreso vehicular	No contempla o en sitio.
CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS	
Morfología fachada y volumetría	Sin edificar.
Ornamentos en fachada	Sin edificar.
Terminaciones fachadas	Sin edificar.
Vanos	Sin edificar.
Morfología cubierta	Sin edificar.
Terminaciones cubiertas	Sin edificar.
Ornamentos cubierta	Sin edificar.

TIPOLOGÍA C2 – Frente discordante

IMÁGENES EJEMPLO



DESCRIPCIÓN GENERAL (SIEMPRE DISCORDANTE)

Edificio que sigue fachada continua, pero no respeta la morfología de las tipologías A consideradas de valor patrimonial. Su cubierta es de dos o más aguas, pero perpendicular a nivel de calle, modificando la geometría de fachada y cubierta que es característica de la imagen de la localidad. La proporción de lleno y vacío de sus vanos es superior o muy inferior a la de las tipologías A, incluso concentrando el vacío en alguno de ellos. Por todo lo anterior, esta tipología se considera discordante.

CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Destino predominante	Residencial vivienda, equipamiento comercial.
Antejardín	No contempla.
Pisos	1 a 2 pisos.
Ingreso vehicular	No contempla, lateral o en fachada.

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Morfología fachada y volumetría	Fachada que no respeta geometría rectangular horizontal o se retranquea en cualquiera de sus pisos, siendo discordante a tipologías A.
Ornamentos en fachada	Indiferente.
Terminaciones fachadas	Indiferente.
Vanos	Proporciones mayores o muy inferiores a tipologías A. Concentra lleno o vacío en pocos vanos.
Morfología cubierta	Cumbrera perpendicular a calle, de dos o más aguas.
Terminaciones cubiertas	Indiferente.
Ornamentos cubierta	Posee volúmenes sobrepuestos en la cubierta o que sobresalen del nivel de alero.

3.2. Morfología e 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:

2. Valor y estado de conservación
3. 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
4. Características morfológicas y materiales del espacio público

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 a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos). 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 cierra. 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 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 5. Edificios representativos de valor de Carén. Elaboración propia.



Figura 6. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Carén. Elaboración propia.

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 a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos). 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 la localidad.

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, 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, configurando 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 7. Ejemplo de edificios representativos de valor de Chañaral Alto. Elaboración propia.

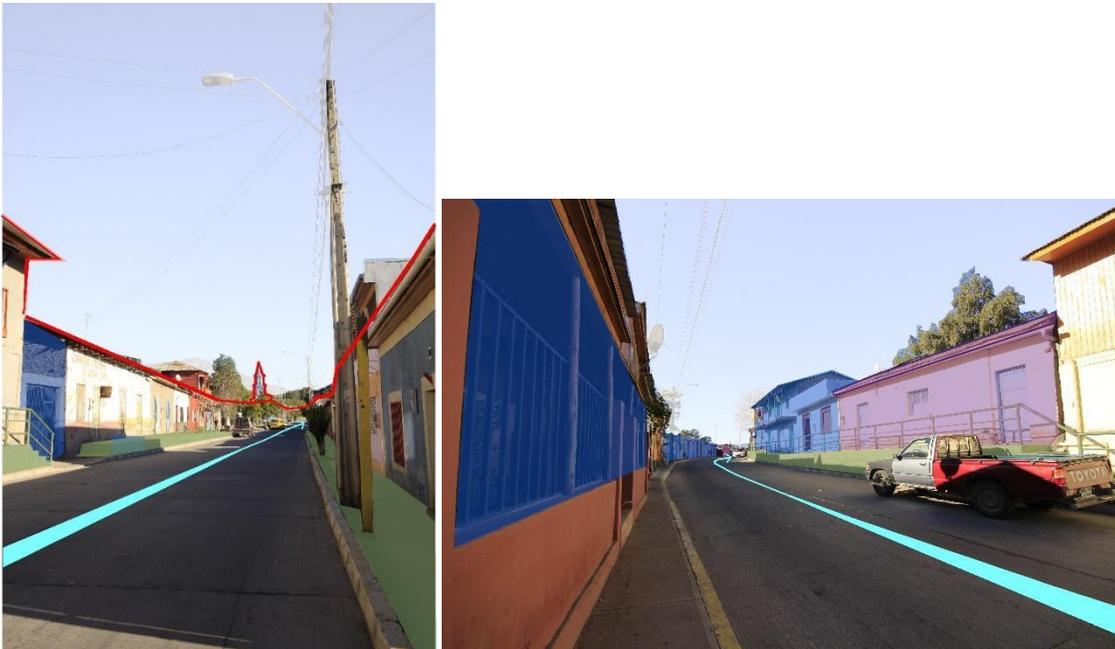


Figura 8. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Chañaral Alto. Elaboración propia.

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 a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos). 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, además de un estado de abandono.

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 9. Ejemplo de edificios representativos de valor de Huatulame. Elaboración propia.



Figura 10. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Huatulame. Elaboración propia.

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 discordantes 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 11. Ejemplos de edificios representativos de valor en la localidad de Rapel. Elaboración propia.



Figura 12. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Rapel. Elaboración propia.

3.2.5. Localidad de Tuluahuén

- **Valor y estado de conservación de los inmuebles:** La localidad de Tuluahuén 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 Tuluahuén 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 a inmuebles 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 a tres colores en fachada: uno principal para fondo, uno secundario para resalte de vanos y un tercero para detalles (puertas, ventanas, ornamentos). 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, Tuluahuén 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, Tuluahuén 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 cierra. 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 Tuluahuén 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:** Tuluahuén 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, Tuluahuén 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 Tuluahuén 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 ubicada frente a la plaza principal. Este es un lugar de gran amplitud dentro del espacio público que tiende a ser lineal y reducido. No posee especies vegetales ni mobiliario relevante, no obstante, 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. 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 Tuluahuén 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.

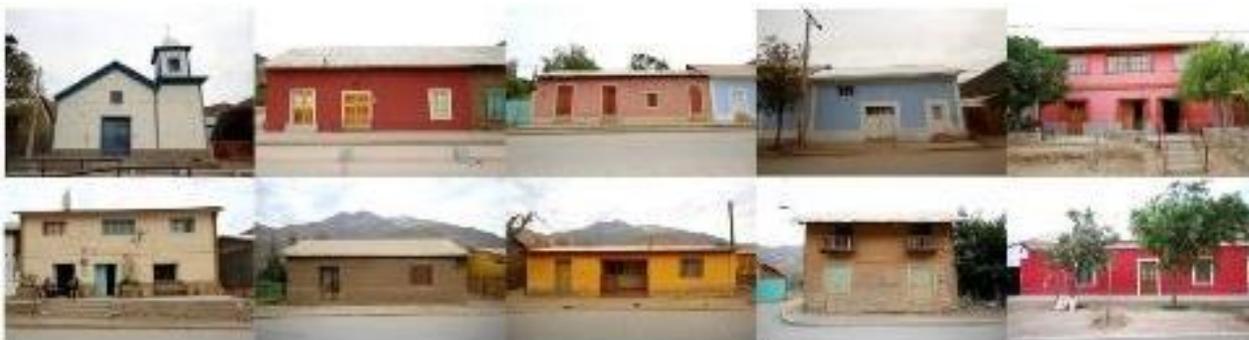


Figura 13. Ejemplo de edificios representativos de valor en Tuluahuén. Elaboración propia.



Figura 14. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Tuluahuén. Elaboración propia.

4. PROYECTO - CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

De forma transversal, las localidades se estructuran bajo criterios generales de intervención, los que rigen a los criterios específicos que norman cada localidad. En términos particulares se indican los polígonos de protección y las características arquitectónicas que deberán cumplir.

Los requisitos que se expresan son aplicables a obras de refacción (reconstrucción, reparación, ampliaciones, otras alteraciones), obras nuevas y sitios eriazos.

4.1. Requisitos transversales

4.1.1. Criterios generales de intervención

En ambas alternativas de estructuración, el principio fundamental es la conservación de los valores y atributos del patrimonio construido circunscrito en las ZCH, como también la regulación de las nuevas intervenciones. Por estos motivos, se definen los siguientes criterios, los que en la práctica contemporánea de la intervención patrimonial definen directrices generales que orientan las decisiones de proyectos a ejecutar, los cuales tienen directa relación con los valores identificados.

Dentro de la revisión del panorama nacional e internacional de la práctica de la conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico y de conjuntos urbanos, se consideraron entre otros documentos:

- Carta sobre la conservación y la restauración de Monumentos y Sitios – Carta de Venecia (1964).
- Carta para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas – Carta de Washington (1987).
- Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio archit. (2003)
- Principios de La Valeta para la salvaguarda y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas (2001).
- Documento de Nara sobre la autenticidad (1994).
- Declaración de París sobre el patrimonio como motor de desarrollo (2011).
- Carta de Burra, Australia (1979).

Los criterios generales de intervención propuestos son:

- **Conservación y mantenimiento:** Preferencia por intervenciones que tiendan al cuidado y mantenimiento en el tiempo de elementos que representen valores culturales declarados.
- **Mínima intervención:** Se plantea que toda intervención propuesta al conjunto respete las tipologías originales en general, considerando la no alteración de aquellos elementos que manifiesten los valores por los que se protege, minimizando cualquier impacto a estas.

- **Autenticidad y expresión identificable:** Entendiendo el conjunto como documento histórico de valores excepcionales digno de mantener en el tiempo, es que se plantea que los componentes y materiales históricos y contemporáneos serán tratados como tales, en su expresión y autenticidad. Esto de manera de evitar el “falso histórico”, el que es un elemento de deterioro al mediano plazo, al hacer compleja la identificación de materiales, épocas e intervenciones en estudios futuros.
- **Integridad:** Mantención del entendimiento del total de la obra o conjunto y su significado ante cualquier intervención.
- **Reversibilidad:** Que toda intervención sea reversible en el sentido de poder ser vuelta a un estado original o intermedio, en la medida de lo técnicamente posible. Esto, para no dejar sujetas posteriores intervenciones al estado del arte actual, ya sea para la futura integración de nuevas tecnologías hoy no existentes, o para nuevos usos hoy no contemplados.
- **Compatibilidad estructural:** Que las intervenciones, ya sea de nuevas edificaciones como mejoramiento de las existentes, sean afines con las estructuras existentes. Esto conservando o mejorando sus características y comportamientos estructurales, nunca degradándolas, tanto el inmueble intervenido como los que sean con estas estructuras solidarias.
- **Sustentabilidad:** Que toda intervención sea capaz de mantenerse en el tiempo con similares exigencias de mantenimiento y gestión que el inmueble original.
- **Habitabilidad:** Al tener su origen y destino actual principal el uso habitacional, las intervenciones deberán compatibilizar además las exigencias contemporáneas de habitabilidad residencial.
- **Rentabilidad Social:** Que las normas establecidas permitan preservar la relación entre el patrimonio construido y la comunidad. Esto estableciendo exigencias de intervención compatibilicen la conservación de los atributos patrimoniales con la realidad económica, social y cultural de las localidades.

Estos criterios operan en las distintas acciones de intervención y elementos a normar definidos en el anteproyecto de los planos de detalles. De forma transversal estos son:

- **Obras de refacción:** Su objetivo es proteger las características de los inmuebles representativos de valor o preexistentes. 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 y ampliaciones:** Define los criterios para nuevas edificaciones dentro de la ZCH, que 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.
- **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.
- **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. También se modifican algunos elementos de la Ordenanza Local, por ser incompatibles con los atributos de las localidades.
- **Publicidad, señalética 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, señalética y propaganda que permitan intervenciones en obras de valor patrimonial y obras nuevas contempladas dentro de la ZCH.

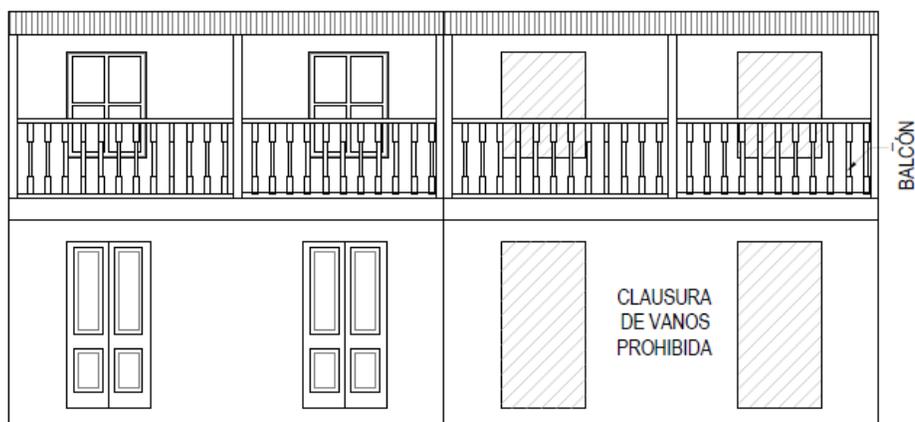
4.1.2. Requisitos transversales para las Características Arquitectónicas

Indistintamente de la Zona de Conservación, obras nuevas, sitios eriazos y obras de refacción deberán seguir las siguientes condiciones:

- **Generalidades:** Queda prohibido la clausura de vanos, la transformación de balcones y que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas o similares, paneles solares para generación de electricidad, paneles termo solares de agua caliente, colectores solares, generadores eólicos o cualquier equipo eléctrico o mecánico, incluidos los que aportan sustentabilidad, sean visibles desde la calle, excepto aquellos que se indican en el punto 3.1.4.

Edificación Existente

Obra Nueva



ESQUEMA N°1
Generalidades

- **Materialidad:** Las reparaciones a los inmuebles deberán mantener el estilo, textura, materialidad y ornamentos originales del inmueble.

Solo se admitirá como materialidad de cubierta la plancha de acero cincado de tipo ondulado pintada, totora o teja de arcilla. No se admitirá la utilización de materiales que imitan originales, ni la utilización de materiales distintos a los indicados anteriormente.

Las intervenciones en edificaciones que cuenten con teja de arcilla cocida deberán mantener este material. No se admitirán los revestimientos o recubrimientos de muro cortina o similar, de planchas o fibras metálicas, de PVC, reflectantes, plásticos, vidrio, martelina, fibrocemento, madera, aglomerados o contrachapados de madera o cualquier otro similar.

La textura de terminación de la fachada podrá ser lisa, completamente estucada o aplicaciones bajo relieve. Se permitirá el uso de revestimientos cerámicos, pétreos o similares en sector de zócalo con el fin de proteger de erosiones y deterioros por acumulación de humedades.

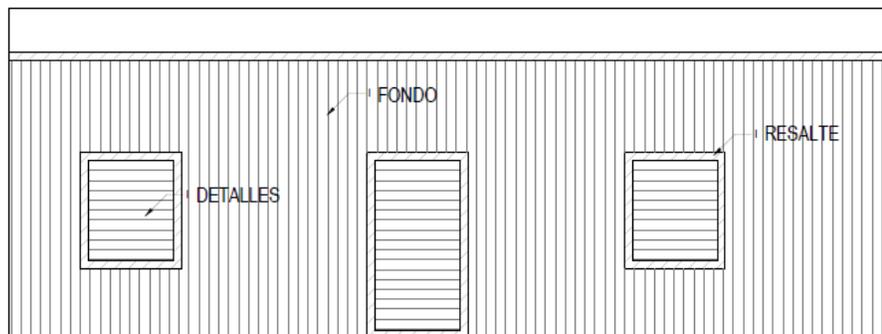
Obra Restaurada



ESQUEMA N°2
Materialidad

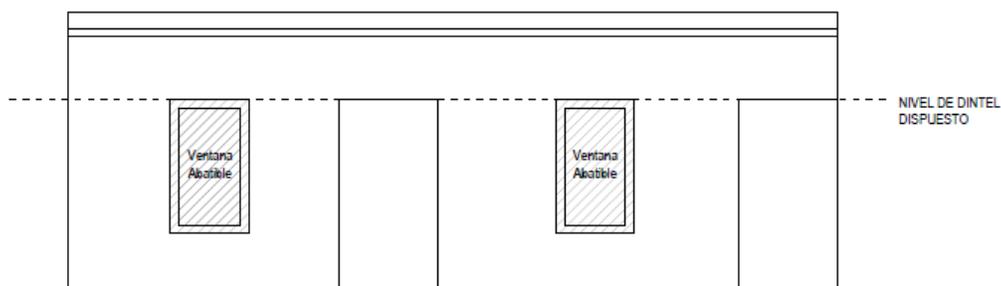
- **Colores de fachada:** La propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario donde se podrán aplicar máximo 3 colores, uno de fondo, uno para resaltes y otro para detalles (ornamentos, puertas, ventanas). Se prohíben las pinturas luminiscentes o con terminaciones reflectantes como el dorado, el plateado o el cromado, tanto en muro, detalles, hojas de puertas y ventanas (excepto en marcos de aluminio), como también en cubiertas. Los medianeros que queden a la vista deberán tener el mismo tratamiento que el color de fondo.

No se exige una paleta de colores única para las localidades. No obstante, se sugiere utilizar los que se indican en el punto (L) de los Requisitos para las Características Arquitectónicas específicos de cada localidad.

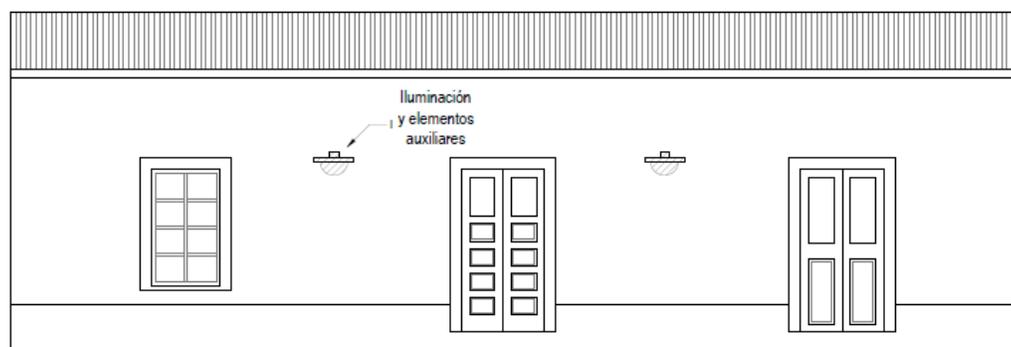


ESQUEMA N°3
Pintura de fachadas

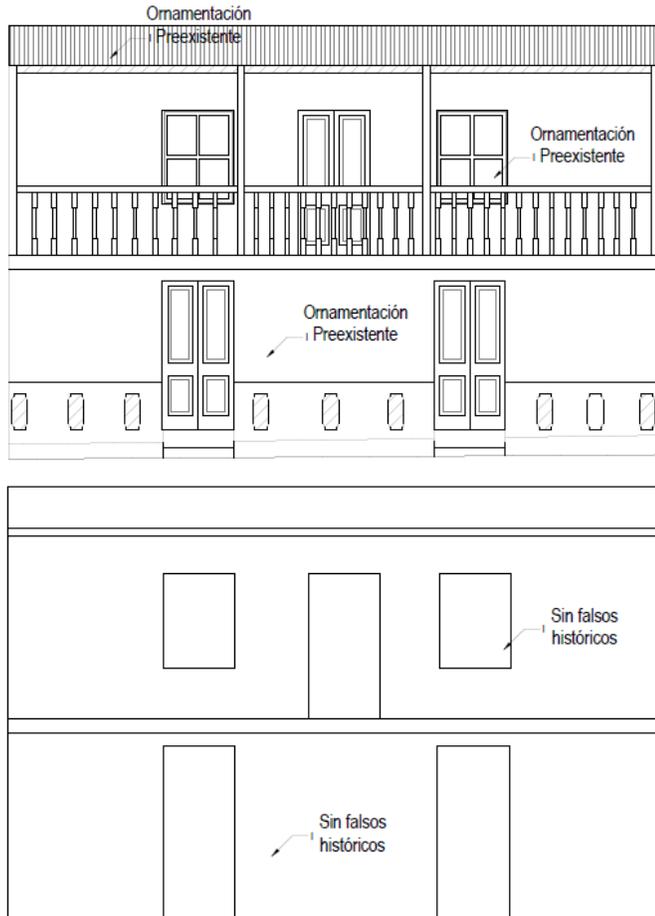
- **Vanos, puertas y ventanas:** Las ventanas serán preferentemente de madera, salvo que por motivos de eficiencia energética se prefiera el aluminio, PVC u otro material. De cualquier manera, serán de abatir, de una o dos hojas o siguiendo el diseño original. Deberán ser pintadas según colores permitidos o barnizadas. Nunca podrán tener terminación metálica o similar.
Solo se admitirán modificaciones a los vanos que signifiquen dotar de accesibilidad universal o crear aperturas para ingresos vehiculares en fachada. Estos deberán seguir la altura de dintel, geometría de vanos y composición de fachada indicada en láminas. En ambos casos, la intervención deberá estar justificada por criterios técnicos y ser compatible con criterios de intervención definidos (tanto generales como específicos). No se admitirán vidrios espejo, polarizados o con adhesivos gráficos que limiten la transparencia de exterior a interior.



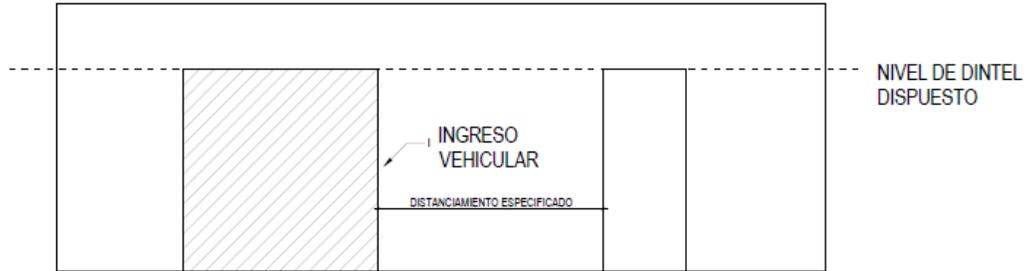
- **Ochavos:** Si bien los edificios históricos no poseen ochavos en sus esquinas, sí se contempla en algunas obras nuevas. Por lo tanto, solo se exigirá para estas últimas, siguiendo las indicaciones que se establecen actualmente en PRC.
- **Iluminación y elementos auxiliares:** Tanto la iluminación exterior, como la instalación de cámaras de seguridad o cualquier otro equipo eléctrico o electrónico permitido que requiera de un cableado, deberá ser instalado sin cables a la vista, excepto en el caso de luminaria pública anclada a fachada. En cualquier caso deberá cumplir con el DS 43 del Ministerio de Medio Ambiente y deberá ser una luz calidad de 2500 a 3000k.



- **Ornamentación:** Se deberán conservar elementos de ornamentación históricos presente en inmuebles preexistentes, pero no se podrá incorporar a obras nuevas ni ampliaciones tanto en fachadas, aleros, cubiertas, vanos u otros por considerarse falsos históricos. En dichos casos se buscará que la fachada se exprese como una edificación contemporánea, pero respetando los requisitos específicos en cada localidad.



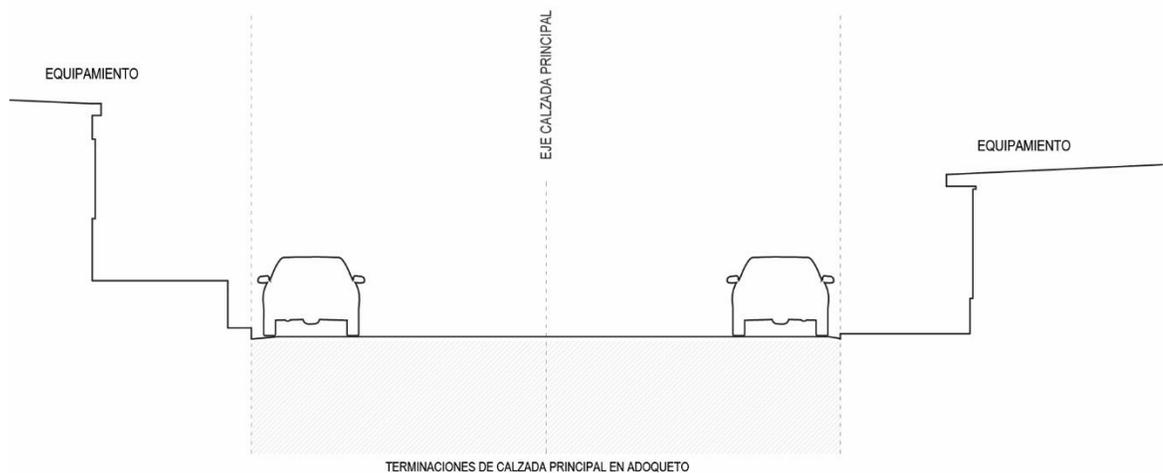
- **Ingreso vehicular:** Estos deberán quedar contemplados en el paño de fachada, permitiéndose la alteración de dimensiones de vanos existentes. Estos deberán mantener los mismos niveles de dintel dispuestos en los requisitos específicos, como también la geometría y distanciamiento entre vanos. Asimismo, deberán respetar las condiciones de materialidad y ornamentación dispuestas en requisitos generales.



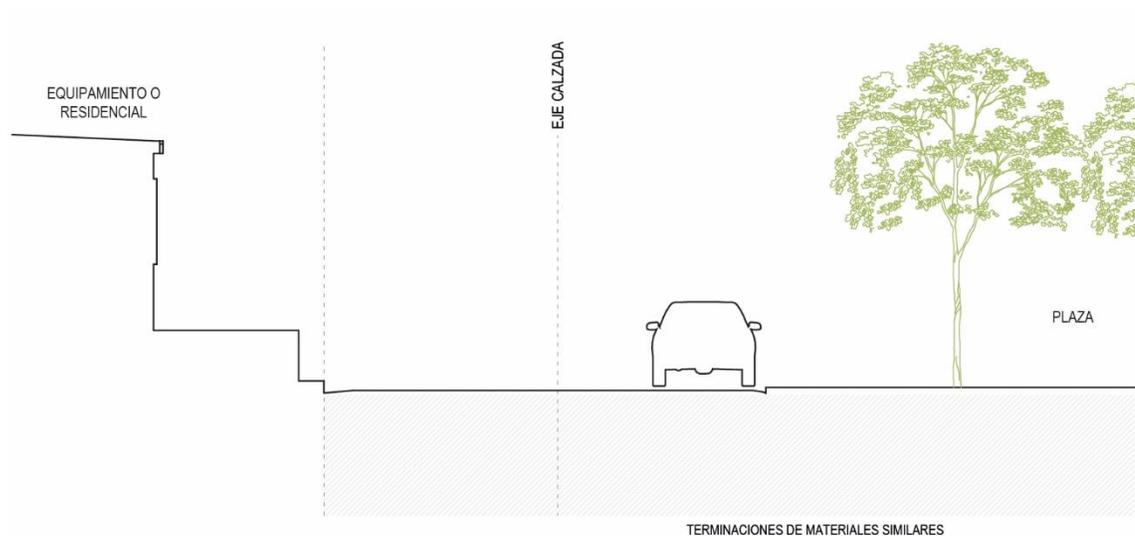
ESQUEMA N°4
Ingreso Vehicular

4.1.3. Requisitos transversales para el Espacio Público y la Publicidad

- **Materialidad de vías:** se buscará que terminaciones de calzada principal sea en adoqueto con el fin de establecer un templado de tráfico a través del pavimento y diferenciar del resto de la ruta el camino que forma parte de la ZCH. Excepto en el caso de Tuluahúen donde se sugiere mantener esta materialidad solo en polígono de interés para establecer una diferencia con el resto de la ZCH. Para muros de contención en aceras se privilegiará el uso de mampostería de piedra u otras materialidades de similares texturas.

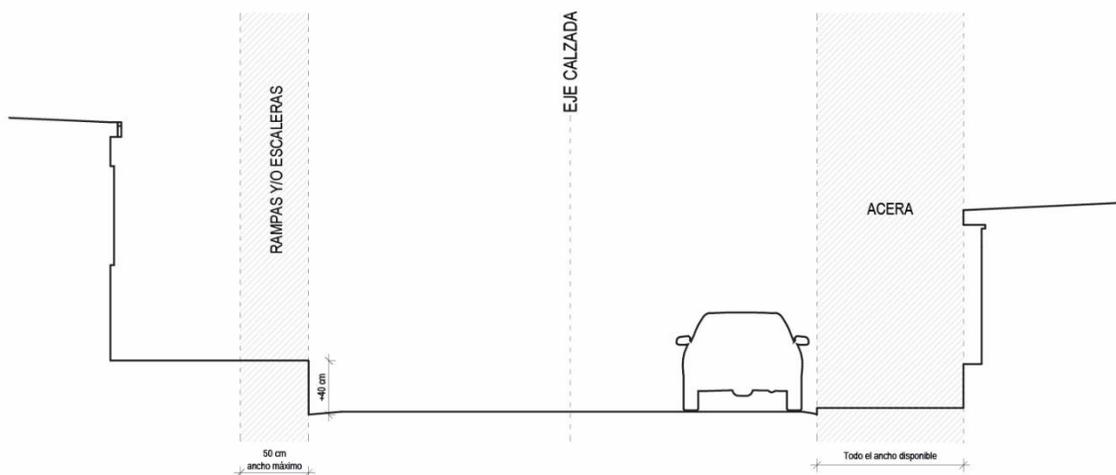


- **Características de las plazas:** se recomienda mantener pavimentos de similares características a vías (adocreto, mampostería u otros similares). Esto permitirá realizar una vinculación material con la vía principal y, a su vez, conservar su condición de espacio de apertura. No obstante, por el valor social de estos espacios, se sugiere definir dichas materialidades con la comunidad en función de los proyectos que se propongan. A su vez, deberá seguir las características de mobiliario e iluminación generales definidas para espacio público. Se podrá incorporar equipamiento siempre que se rija por las normas urbanísticas definidas para estas zonas. Equipamiento preexistente definido como elementos de valor, deberán ser objeto de obras de refacción, buscando conservar su geometría, ornamentación, materialidades, elementos principales y otros atributos que los caracterizan.



- **Niveles de acera y calzada:** En primera instancia, se sugiere construir las aceras en todo el ancho disponible según se indica en IPT vigentes alcanzando nivel de solera, esto con el fin de eliminar franjas de tierra no construidas que son lugar de externalidades negativas (acumulación de basura, estacionamientos, entre otros).

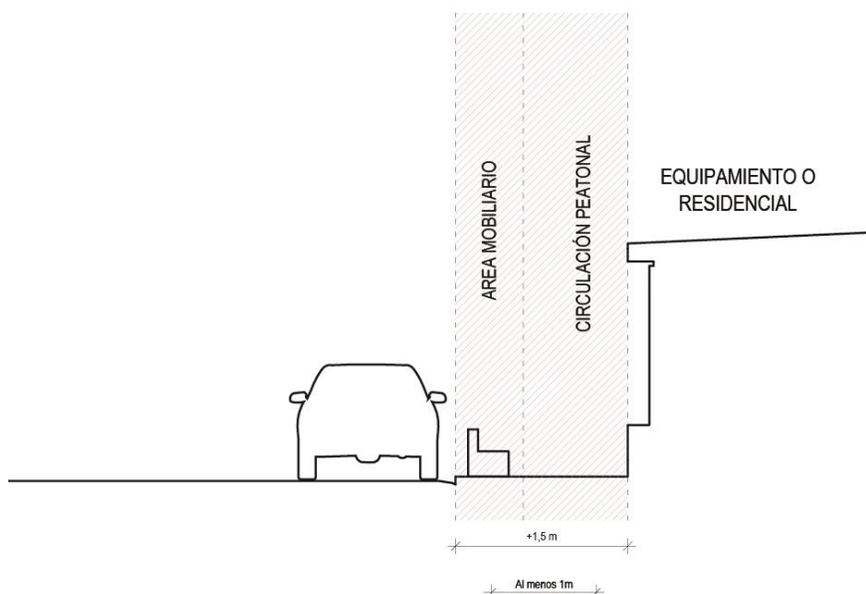
Se sugiere mantener el nivel de calzada bajo el nivel de acera y en los lugares donde no sea factible, realizar obras de mitigación de agua lluvia, nieve y aguas servidas con el fin de evitar que se acumule en aceras (sumideros, canalizaciones abiertas o cerradas, regular pendientes de escurrimiento, otras). En el caso de aceras sobre 40cm de altura con respecto a calzada, se recomienda realizar rampas y/o escaleras cada 200m con el fin de permitir el cruce peatonal. Se sugiere que se ubiquen dentro del área de la acera y con un ancho no mayor a 80cm. Asimismo, por las limitaciones de espacio y topografía, se recomienda flexibilizar las condiciones de pendiente en acera y rampas con el fin de cumplir las disposiciones de estos cruces. Además, se sugiere incorporar barandas a 90cm de alturas en todo el largo de la bajada. En acera, se recomienda marcar los cruces con pasos de cebra, lomos de toro, señalética u otros.



- **Iluminación pública:** Se buscará aprovechar la postación de luz para incorporar luminaria pública, con el fin de evitar limitar el espacio de la acera, que ya es reducido. Por los mismos criterios, se permitirá incorporar luminaria pública en fachadas de inmuebles, manteniendo las líneas principales de composición, sin tapar vanos y evitando sobrecargar con redes y ductos eléctricos. En cualquier caso deberá cumplir con el DS 43 del Ministerio de Medio Ambiente y deberá ser una luz calidad de 2500 a 3000k.



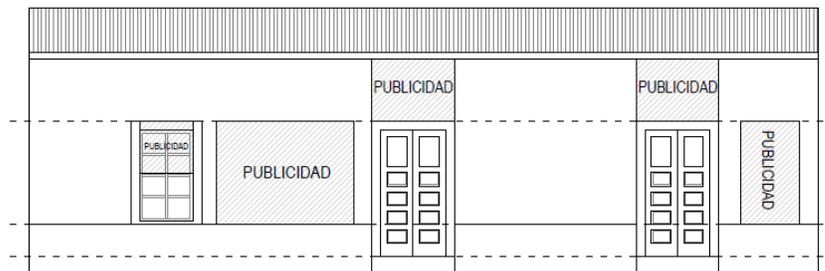
- **Mobiliario:** Se sugiere incorporar mobiliario en acera solo en los tramos donde se supere el 1,50m de ancho y siempre que no interrumpa la circulación peatonal. En cualquier caso, deberá emplazarse en los límites de la acera con calzada siguiendo lo definido en el artículo 2.2.8. de la OGUC. No se podrá utilizar mobiliario que se asemeje a elementos históricos por su ornamentación o morfología, ya que se busca evitar falsos históricos. Se buscará que el mobiliario incorporado cumpla más de una función, con el fin de limitar la cantidad de elementos en acera.



- Estacionamientos y espacios de carga/descarga:** Se recomienda limitar los estacionamientos en calzada por las dimensiones de las vías principales. En ese sentido, se sugiere mantener estacionamientos frente a equipamientos (salud, carabineros, educación, otros) y no permitir frente a inmuebles de baja escala y uso residencial. Se recomienda, también, situar espacios de carga y descarga frente a plazas o en tramos de calzada cuyo ancho sea mayor a 5.00m y que se encuentren frente a zonas comerciales.



- Ubicación de publicidad y señalética en inmuebles:** Se permitirá anclar publicidad a fachadas de inmuebles hacia calle principal, siempre que no superen el 10% del total del paño a intervenir. Deberán situarse siguiendo las líneas de composición de las fachadas según se indica en lámina XXXX. Se permitirán carteles planos, letras, logos y similares dispuestos de forma aislada, carteles retroiluminados y en punta de lanza. No se permitirán carteles móviles en acera, porque limitan su espacio transitable. Se podrá utilizar iluminación para publicidad, siempre que respete la composición de fachada.



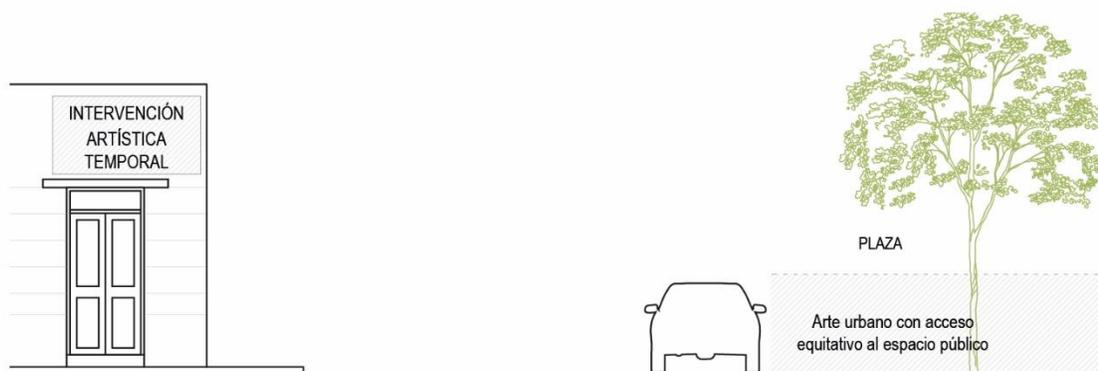
ESQUEMA N°5

Ubicación de publicidad y señalética

- Arte urbano en fachadas y espacio público:** Al igual que el mobiliario, se recomienda que su incorporación no restrinja el acceso equitativo al espacio público, sobre todo en el caso de esculturas y obras volumétricas. Al igual que obras que intervengan fachadas, se sugiere que su incorporación se realice mediante el ingreso de propuesta a Dirección de Obras Municipales y SEREMI MINVU, debido a que altera atributos patrimoniales finitos. Asimismo, se sugiere que estas obras se realicen bajo el consenso de la comunidad, especialmente del propietario del inmueble a intervenir. Y en el caso específico de intervenciones artísticas en fachadas, se recomienda que sean temporales, definiendo la fecha límite en ingreso.
- Se anexa al Plan de Gestión un modelo de resolución de conflictos para este tipo de temas que son sensibles para el valor patrimonial de la localidad y la convivencia de la comunidad. Además, se adjunta un listado con las decisiones tomadas por cada localidad con respecto a este tipo de intervenciones, según se trató en la sesión de participación de noviembre de 2020:

DECISIONES SOBRE ARTE URBANO Y MURALISMO POR LOCALIDAD	
LOCALIDAD	ACUERDOS
Rapel	Se decide no permitir murales, porque originalmente las fachadas habrían sido blancas.
Carén	No se logró llevar a cabo la última sesión donde se esperaba tratar el tema.
Tulahuén	No se logró llevar a cabo la última sesión donde se esperaba tratar el tema.
Huatulame	No aplica.
Chañaral Alto	Se decide permitir murales y mosaicos, siempre que tengan relación con historia de la localidad.

Tabla 7. Decisiones sobre la incorporación de arte urbano en las localidades de Monte Patria. Elaboración propia,



4.1.4. Requisitos para las Características Arquitectónicas de la ZCH de Rapel, Carén y Chañaral Alto

El presente apartado explica las condiciones para obras de refacción, sitios eriazos, ampliaciones y obras nuevas. En cualquier caso, se deberán respetar las normas urbanísticas indicadas en el punto 3.1.2. Se indican a continuación las condiciones según la representatividad de valor de los edificios.

4.1.4.1. Generalidades

- **Para obras de refacción** en inmuebles emplazados dentro del polígono de protección indicado en punto 3.2.2, deberán mantener sus características arquitectónicas, tanto morfológicas como de composición, así como también sus elementos ornamentales, preservando todos los elementos de sus fachadas y cubiertas, por lo que no podrán ser alteradas ni modificadas, excepto en las condiciones que se indican más adelante. Como referencia, se considerarán como existentes las morfologías de fachada de las tipologías A1, A2 y A3 detallada en la lámina de Características Arquitectónicas, debiendo hacerse una identificación histórica de la tipología correspondiente al inmueble a intervenir. Ésta podrá ser modificada en base a argumentos históricos y técnicos, quedando sujeta a aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales y SEREMI MINVU.
- **En el caso específico de la tipología A3**, se fomentarán las modificaciones que permitan retomar su imagen anterior o características arquitectónicas que devuelvan su imagen urbana histórica.
- **Obras nuevas y ampliaciones** deberán ceñirse a las características arquitectónicas de las tipologías A1, A2 y A3 en relación con su morfología y composición de fachada, quedando prohibido replicar ornamentación histórica en cualquiera de sus elementos (muros, ventanas, aleros y otros), según se indica en lámina de Características Arquitectónicas.
- **Cierros en sitios eriazos, predios agrícolas y otros frentes sin edificar:** Para estos casos, los cierros deberán tener entre un 0% a un 30% de opacidad. Se deberá cercar la totalidad del frente del predio definiendo una base de mampostería o albañilería. Se permitirán materiales y técnicas tradicionales o contemporáneas, siempre y cuando se respeten las condiciones de materialidad, terminaciones y colores definidos en los requisitos transversales. Cierros 100% transparentes deberán considerar las mismas condiciones descritas para materialidad. No obstante, se permitirá el uso de malla gallinero u otra similar, siempre que cumpla con los requisitos de transparencia. No se permitirá el uso de malla raschel u otra de características equivalentes.

4.1.4.2. Requisitos específicos para toda la zona

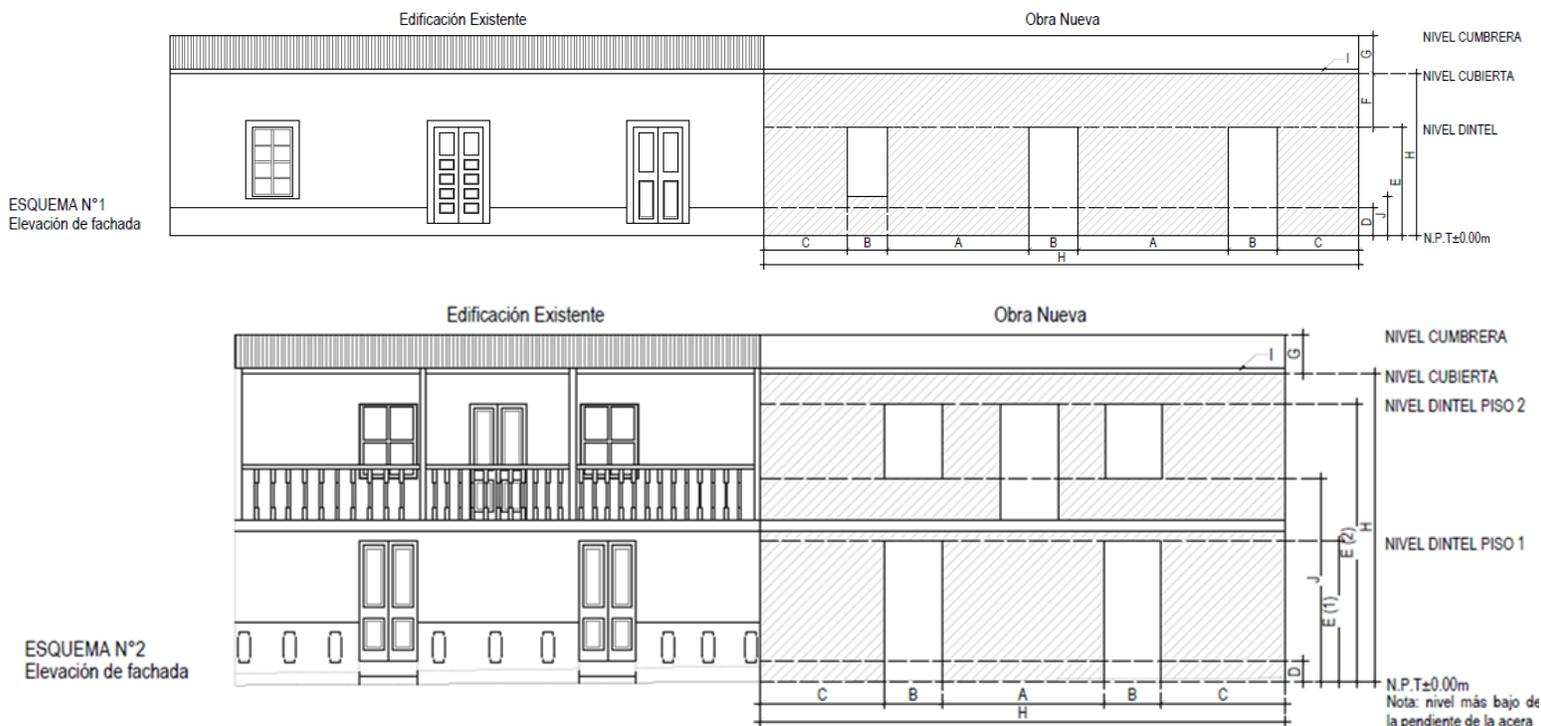


Figura 19. Esquema de representación de los requisitos específicos de arquitectura. Elaboración propia.

- **(A) DIMENSIONES HORIZONTALES EN FACHADAS:** En obras nuevas, las dimensiones horizontales en fachada estarán dadas según la Figura 19 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente. En caso de que se fusionen los lotes, la fachada resultante debe mantener las dimensiones y cantidad de vanos de los tramos de fachadas originales.
- **(B) ANCHO DE VANOS:** Los vanos tendrán una geometría rectangular vertical, manteniendo los anchos indicados en la Figura 19 del presente documento. En refacciones se mantendrán las geometrías y dimensiones originales de los vanos del edificio existente, excepto en los casos donde se necesite aumentar este tamaño para ingresos vehiculares en fachada. En dicho caso deberán seguir las condiciones indicadas en Figura 19 del presente documento. En caso de que se fusionen los lotes, la fachada resultante debe mantener las dimensiones y cantidad de vanos de los tramos de fachadas originales. En caso de edificaciones de dos niveles, los vanos de ambos pisos deberán coincidir en sus anchos como se muestra en Figura 19.
- **(C) DISTANCIA DE VANOS A DESLINDES:** En obras nuevas y ampliaciones, la distancia de vanos a deslindes estará dadas según la Figura 19 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente. En caso de que se fusionen los lotes, deberán mantener dimensiones de los tramos de fachadas originales.

- **(D) NIVEL DE ZÓCALO:** Cuerpo de la fachada que sirve para elevar basamentos y comienza con la cota 0 del nivel terminado de la vereda. La altura de zócalo en obra nueva deberá tener un alto entre 0.50m y 0.80m desde el nivel más bajo de acera a que enfrenta el inmueble como se indica en Figura 19. Deberá ser jerarquizado por una diferencia de plano con respecto a la fachada de 5cm como mínimo de espesor.
- **(E) NIVEL DE DINTELES:** El nivel de dintel de puertas y ventanas en fachada en primer nivel será entre 2.50m y 3.50m, el cual deberá ser continuo en toda la fachada, tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble. Para vanos en inmuebles de dos pisos, el nivel de dinteles de piso inferior será de 2.30m y el de piso superior será entre 4.00m a 4.50m tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble.
- **(G) CUBIERTA:** La cumbrera será paralela a la calle. El alto del complejo de cubierta será entre 0.50m hasta 1.00m desde el alero hasta el nivel de cumbrera. Cualquier obra de refacción o ampliación deberá mantener el nivel de cumbrera como nivel máximo de cubierta, tanto de los planos existentes como los proyectados. La pendiente de cubierta en los planos visibles de la calle será de 30%.
- **(H) FACHADA:** Tanto las refacciones como las obras nuevas deberán construir la totalidad del frente, coincidiendo línea de edificación con línea oficial manteniendo la longitud de continuidad dispuesta en las modificaciones a la ordenanza. Por el mismo motivo, se prohíbe el retranqueo de las fachadas. Su geometría será regular y continua, excepto en las obras de refacción donde inmueble original contemple características singulares, en cuyo caso se buscará conservar estos atributos patrimoniales. Tanto para edificios de un nivel como de dos niveles, el alto de fachada se ajustará a la altura máxima definida en punto 3.1.2, tomando como referencia el nivel más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble, incluyendo obra nueva y ampliaciones. En caso de refacciones, se buscará mantener altura histórica del inmueble.
- **(I) ALEROS:** La presencia de aleros será obligatoria en estas zonas, quedando prohibido los antetechos en obras nuevas y ampliaciones. Estos tendrán un ancho de 0,30m a 1,00m que será continuo en todo el frente y que se medirá de la forma que indica la Figura 19. Este mantendrá idéntica pendiente y características de expresión que el resto de la cubierta. Los aleros podrán incorporar canes de madera cada 60cm, siguiendo las condiciones de ornamentación dispuestas en requisitos generales y en Figura 19.
- **(J) NIVELES DE ALFÉIZARES Y ANTEPECHOS:** En el caso de edificios de un nivel, deberán mantener un nivel entre 0.80m a 1.00m con respecto al punto más bajo de pendiente de acera que enfrenta el inmueble, el que debe ser continuo en toda la longitud de la fachada. Para inmuebles de dos pisos, el nivel de alféizares y antepechos de piso inferior será de 0.80m a 1.00m y el de piso superior será entre 3.00m a 3.50m tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble.
- **(K) CORTAFUEGOS:** Deberán seguir las disposiciones dispuestas en OGUC. Solo se exigirá mantener los requisitos generales de ornamentación y materialidades. En obras de refacción se recomienda la incorporación de cortafuegos con estas mismas características.

- **EJEMPLOS DE VARIACIONES DE FACHADAS:** Se presentan a continuación ejemplos de fachadas preexistentes, para obra nueva y ampliaciones en uno y dos niveles, con ingreso vehicular y opciones de balcones.



Figura 20. Ejemplos de variaciones de fachadas en uno y dos pisos. Elaboración propia.

4.1.5. Requisitos para las Características Arquitectónicas de la ZCH de Tuluá

El presente apartado explica las condiciones para obras de refacción, sitios eriazos y obras nuevas. En cualquier caso, se deberán respetar las normas urbanísticas indicadas en el punto 3.1.2. Se indican a continuación las condiciones según la representatividad de valor de los edificios.

4.1.5.1. Generalidades

- **Para obras de refacción** en edificios emplazados dentro del polígono de protección, tanto en la ZCH general como en el polígono de interés, deberán mantener sus características arquitectónicas morfológicas y de composición, así como también sus elementos ornamentales, preservando todos los elementos de sus fachadas y cubiertas, por lo que no podrán ser alteradas ni modificadas, excepto en las condiciones que se indican más adelante. Como referencia, se considerarán como existentes las morfologías de fachada de las tipologías A1, A2 y A3 detallada en la lámina de Características Arquitectónicas, debiendo hacerse una identificación histórica de la tipología correspondiente al inmueble a intervenir. Ésta podrá ser modificada en base a argumentos históricos y técnicos, quedando sujeta a aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales y SEREMI MINVU.
- **En el caso específico de la tipología A3**, se fomentarán las modificaciones que permitan retomar su imagen anterior o características arquitectónicas que devuelvan su imagen urbana histórica.
- **Obras nuevas y ampliaciones dentro del polígono de interés** deberán ceñirse a las características arquitectónicas de las tipologías A1 y A2 en relación a su morfología y composición de fachada, quedando prohibido replicar ornamentación histórica en cualquiera de sus elementos (muros, ventanas, aleros y otros), según se indica en lámina de Características Arquitectónicas.
- **Obras nuevas y ampliaciones fuera del polígono de interés** deberán ceñirse a algunas características de las tipologías A1 y A2 en relación a su morfología y composición de fachada. No obstante, existirá mayor flexibilidad para la geometría de esta y de cubierta, según se indica en requisitos específicos. De cualquier forma, estará prohibido replicar ornamentación histórica en cualquiera de sus elementos (muros, ventanas, aleros y otros), según se indica en lámina de Características Arquitectónicas.
- **Cierros en sitios eriazos, predios agrícolas y otros frentes sin edificar:** Para estos casos, los cierros deberán tener entre un 0% a un 30% de opacidad. Se deberá cercar la totalidad del frente del predio definiendo una base de mampostería o albañilería. Se permitirán materiales y técnicas tradicionales o contemporáneas, siempre y cuando se respeten las condiciones de materialidad, terminaciones y colores definidos en los requisitos transversales. Cierros 100% transparentes deberán considerar las mismas condiciones descritas para materialidad. No obstante, se permitirá el uso de malla gallinero u otra similar,

siempre que cumpla con los requisitos de transparencia. No se permitirá el uso de malla raschel u otra de características equivalentes.

4.1.5.2. Requisitos específicos para inmuebles fuera del polígono de interés.

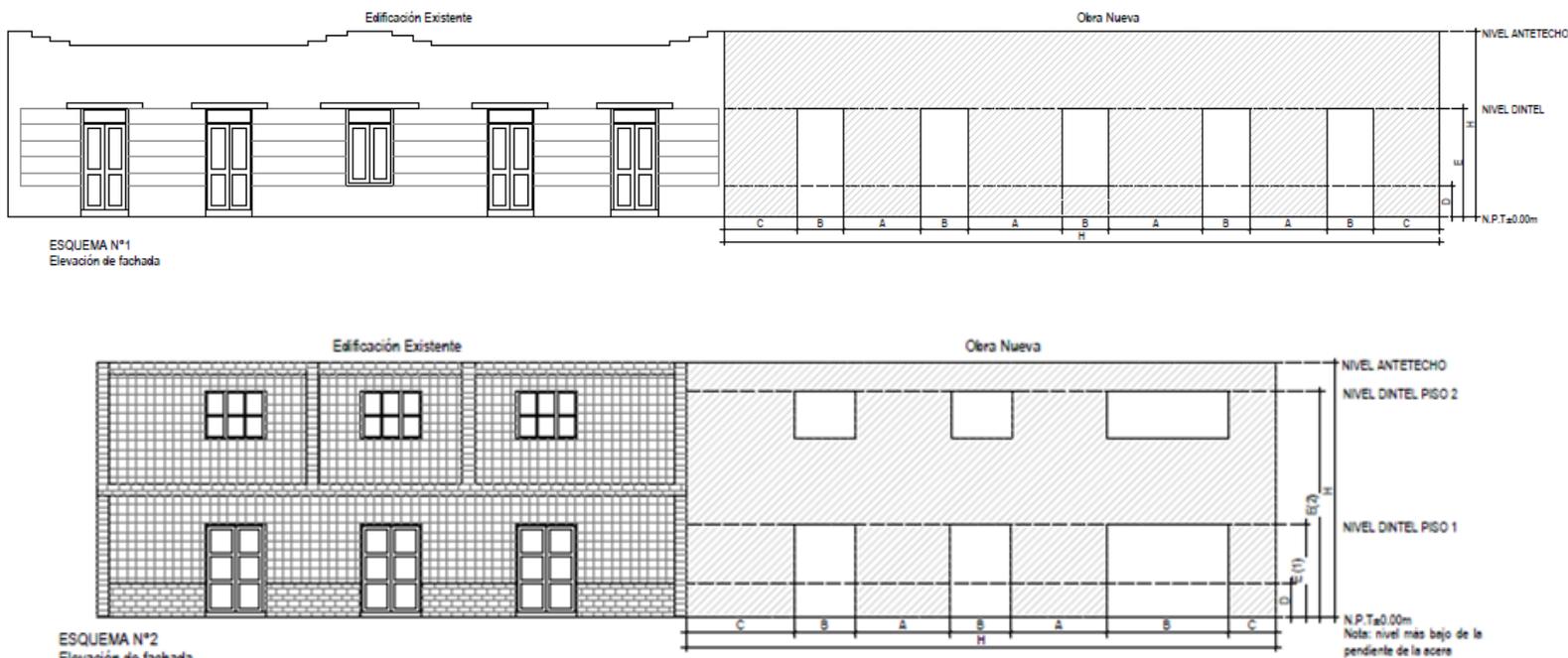


Figura 22. Esquema de representación de los requisitos específicos de arquitectura. Elaboración propia.

- **(A) DIMENSIONES HORIZONTALES EN FACHADAS:** En obras nuevas, las dimensiones horizontales en fachada estarán dadas según la Figura 22 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente. En caso de que se fusionen los lotes, la fachada resultante debe mantener las dimensiones y cantidad de vanos de los tramos de fachadas originales.
- **(B) ANCHO DE VANOS:** En obras nuevas, los anchos de vanos en fachada estarán dadas según la Figura 22 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente, excepto en los casos donde se necesite aumentar este tamaño para ingresos vehiculares en fachada. En dicho caso deberán seguir las condiciones indicadas en Figura 22 del presente documento. En caso de que se fusionen los lotes, la fachada resultante debe mantener las dimensiones y cantidad de vanos de los tramos de fachadas originales. En caso de edificaciones de dos niveles, los vanos de ambos pisos deberán coincidir en sus anchos como se muestra en Figura 22.
- **(C) DISTANCIA DE VANOS A DESLINDES:** En obras nuevas, la distancia de vanos a deslindes estará dadas según la Figura 22 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente. En caso de que se fusionen los lotes, deberán mantener dimensiones de los tramos de fachadas originales.

- **(D) NIVEL DE ZÓCALO:** Cuerpo de la fachada que sirve para elevar basamentos y comienza con la cota 0 del nivel terminado de la vereda. La altura de zócalo en obra nueva deberá tener un alto entre 0.50m y 0.80m desde el nivel más bajo de acera a que enfrenta el inmueble como se indica en Figura 22. Deberá ser jerarquizado por una diferencia de plano con respecto a la fachada de 5cm como mínimo de espesor.
- **(E) NIVEL DE DINTELES:** El nivel de dintel de puertas y ventanas en fachada en primer nivel será entre 2.50m y 3.50m, el cual deberá ser continuo en toda la fachada, tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble. Para vanos en inmuebles de dos pisos, el nivel de dinteles de piso inferior será de 2.30m y el de piso superior será de entre 4.00m a 4.50m tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble.
- **(G) CUBIERTA:** En obras de refacción, se mantendrán las características existentes de la cubierta. Para obras nuevas y ampliaciones podrá ser paralela o perpendicular a la calle. El alto del complejo de cubierta será entre 0.50m hasta 1.00m desde el alero hasta el nivel de cumbrera. Cualquier obra de refacción o ampliación deberá mantener el nivel de cumbrera como nivel máximo de cubierta, tanto de los planos existentes como los proyectados. La pendiente de cubierta en los planos visibles de la calle será de 30%.
- **(H) FACHADA:** Tanto las refacciones como las obras nuevas deberán construir la totalidad del frente, coincidiendo línea de edificación con línea oficial manteniendo la longitud de continuidad dispuesta en las modificaciones a la ordenanza. Por el mismo motivo, se prohíbe el retranqueo de las fachadas. Su geometría será regular y continua, excepto en las obras de refacción donde inmueble original contemple características singulares, en cuyo caso se buscará conservar estos atributos patrimoniales. Tanto para edificios de un nivel como de dos niveles, el alto de fachada se ajustará a la altura máxima definida en punto 3.1.2, tomando como referencia el nivel más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble, incluyendo obra nueva y ampliaciones. En caso de refacciones, se buscará mantener altura histórica del inmueble.
- **(I) ALEROS:** La presencia de aleros será obligatoria solo para obras de refacción e inmuebles con cumbrera paralela a la calle. Podrán construirse antetechos en obras nuevas y ampliaciones, los que deberán respetar la altura máxima de fachada definida en letra H. En el caso de aleros, estos tendrán un ancho de 0,30m a 1,00m que será continuo en todo el frente y que se medirá de la forma que indica la Figura 22. Este mantendrá idéntica pendiente y características de expresión que el resto de la cubierta. Los aleros podrán incorporar canes de madera cada 60cm, siguiendo las condiciones de ornamentación dispuestas en requisitos generales y en Figura 22.
- **(J) NIVELES DE ALFÉIZARES Y ANTEPECHOS:** En el caso de edificios de un nivel, deberán mantener un nivel entre 0.80m a 1.00m con respecto al punto más bajo de pendiente de acera que enfrenta el inmueble, el que debe ser continuo en toda la longitud de la fachada. Para inmuebles de dos pisos, el nivel de alféizares y antepechos de piso inferior será 0.80m a 1.00m y el de piso superior será de 3.00m a 3.50m tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble.

- **(K) CORTAFUEGOS:** Deberán seguir las disposiciones dispuestas en OGUC. Solo se exigirá mantener los requisitos generales de ornamentación y materialidades. En obras de refacción se recomienda la incorporación de cortafuegos con estas mismas características.
- **(L) PALETA DE COLORES:** Obras nuevas y refacciones deberán seguir los criterios de colores y materialidades definidos en los Requisitos Transversales para las Características Arquitectónicas de todas las ZCH. Sin embargo, se sugiere la siguiente paleta de colores, que son aquellos que se identificaron durante el diagnóstico de la Imagen Objetivo de la localidad:

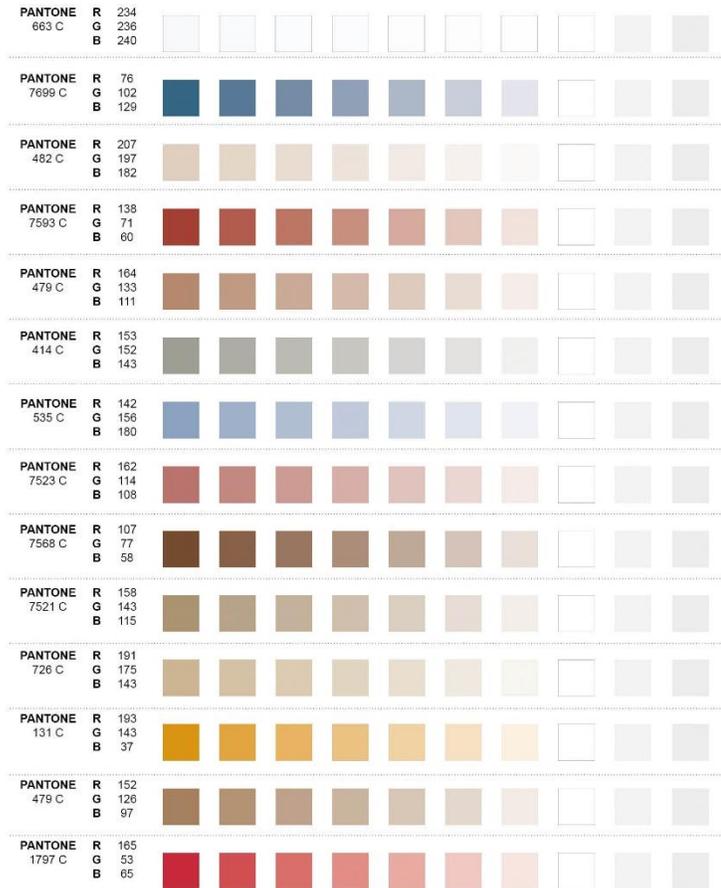


Figura 1. Colores sugeridos para toda la ZCH de Tuluahuén. Elaboración propia.

- **EJEMPLOS DE VARIACIONES DE FACHADAS:** Se presentan a continuación ejemplos de fachadas preexistentes, para obra nueva y ampliaciones en uno y dos niveles, con ingreso vehicular, opciones con antetecho y balcones.

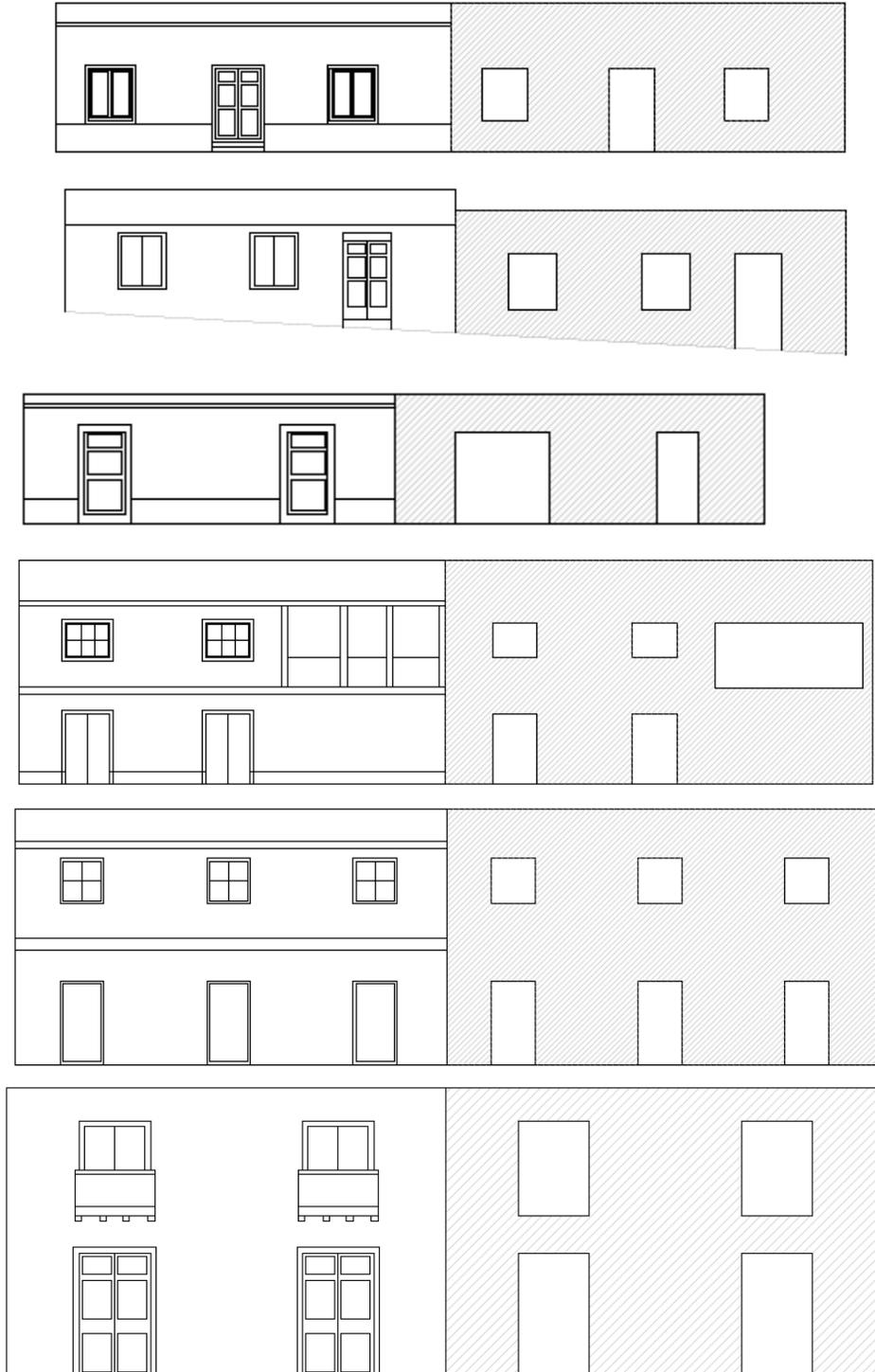


Figura 23. Ejemplos de variaciones de fachadas en uno y dos pisos. Elaboración propia.

4.1.5.3. Requisitos específicos para el polígono de interés



Figura 24. Esquema de representación de los requisitos específicos de arquitectura. Elaboración propia.

- **(A) DIMENSIONES HORIZONTALES EN FACHADAS:** En obras nuevas, las dimensiones horizontales en fachada estarán dadas según la figura 24 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente. En caso de que se fusionen los lotes, la fachada resultante debe mantener las dimensiones y cantidad de vanos de los tramos de fachadas originales.
- **(B) ANCHO DE VANOS:** En obras nuevas, los anchos de vanos en fachada estarán dadas según la figura 24 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente, excepto en los casos donde se necesite aumentar este tamaño para ingresos vehiculares en fachada. En dicho caso deberán seguir las condiciones indicadas en figura 24 del presente documento. En caso de que se fusionen los lotes, la fachada resultante debe mantener las dimensiones y cantidad de vanos de los tramos de fachadas originales. En caso de edificaciones de dos niveles, los vanos de ambos pisos deberán coincidir en sus anchos como se muestra en figura 24.
- **(C) DISTANCIA DE VANOS A DESLINDES:** En obras nuevas, la distancia de vanos a deslindes estará dadas según la figura 24 del presente documento. En refacciones se mantendrán las dimensiones originales del edificio existente. En caso de que se fusionen los lotes, deberán mantener dimensiones de los tramos de fachadas originales.

- **(D) NIVEL DE ZÓCALO:** Cuerpo de la fachada que sirve para elevar basamentos y comienza con la cota 0 del nivel terminado de la vereda. La altura de zócalo en obra nueva deberá tener un alto entre 0.50m y 0.80m desde el nivel más bajo de acera a que enfrenta el inmueble como se indica en figura 24. Deberá ser jerarquizado por una diferencia de plano con respecto a la fachada de 5cm como mínimo de espesor.
- **(E) NIVEL DE DINTELES:** El nivel de dintel de puertas y ventanas en fachada en primer nivel será entre entre 2.50m y 3.50m, el cual deberá ser continuo en toda la fachada, tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble. Para vanos en inmuebles de dos pisos, el nivel de dinteles de piso inferior será de 2.30m y el de piso superior será entre 4.00m a 4.50m tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble.
- **(G) CUBIERTA:** La cumbrera será paralela a la calle. El alto del complejo de cubierta será de entre 0.50m hasta 1.00m desde el alero hasta el nivel de cumbrera. Cualquier obra de refacción o ampliación deberá mantener el nivel de cumbrera como nivel máximo de cubierta, tanto de los planos existentes como los proyectados. La pendiente de cubierta en los planos visibles de la calle será de 30%.
- **(H) FACHADA:** Tanto las refacciones como las obras nuevas deberán construir la totalidad del frente, coincidiendo línea de edificación con línea oficial manteniendo la longitud de continuidad dispuesta en las modificaciones a la ordenanza. Por el mismo motivo, se prohíbe el retranqueo de las fachadas. Su geometría será regular y continua, excepto en las obras de refacción donde inmueble original contemple características singulares, en cuyo caso se buscará conservar estos atributos patrimoniales. Tanto para edificios de un nivel como de dos niveles, el alto de la fachada se ajustará a la altura máxima definida en punto 3.1.2, tomando como referencia el nivel más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble, incluyendo obra nueva y ampliaciones. En caso de refacciones, se buscará mantener altura histórica del inmueble.
- **(I) ALEROS:** La presencia de aleros será obligatoria en estas zonas, quedando prohibido los antetechos en obras nuevas y ampliaciones. Estos tendrán un ancho de 0,30m a 1,00m que será continuo en todo el frente y que se medirá de la forma que indica la figura 24. Este mantendrá idéntica pendiente y características de expresión que el resto de la cubierta. Los aleros podrán incorporar canes de madera cada 60cm, siguiendo las condiciones de ornamentación dispuestas en requisitos generales y en figura 24.
- **(J) NIVELES DE ALFÉIZARES Y ANTEPECHOS:** En el caso de edificios de un nivel, deberán mantener un nivel entre 0.80m a 1.00m con respecto al punto más bajo de pendiente de acera que enfrenta el inmueble, el que debe ser continuo en toda la longitud de la fachada. Para inmuebles de dos pisos, el nivel de alféizares y antepechos de piso inferior será de 0.80m a 1.00m y el de piso superior será entre 3.00m a 3.50m tomando como base el punto más bajo de la pendiente de la acera que enfrenta el inmueble.
- **(K) CORTAFUEGOS:** Deberán seguir las disposiciones dispuestas en OGUC. Solo se exigirá mantener los requisitos generales de ornamentación y materialidades. En obras de refacción se recomienda la incorporación de cortafuegos con estas mismas características.

- **(L) PALETA DE COLORES:** Obras nuevas y refacciones deberán seguir los criterios de colores y materialidades definidos en los Requisitos Transversales para las Características Arquitectónicas de todas las ZCH. Sin embargo, se sugiere la siguiente paleta de colores, que son aquellos que se identificaron durante el diagnóstico de la Imagen Objetivo de la localidad:

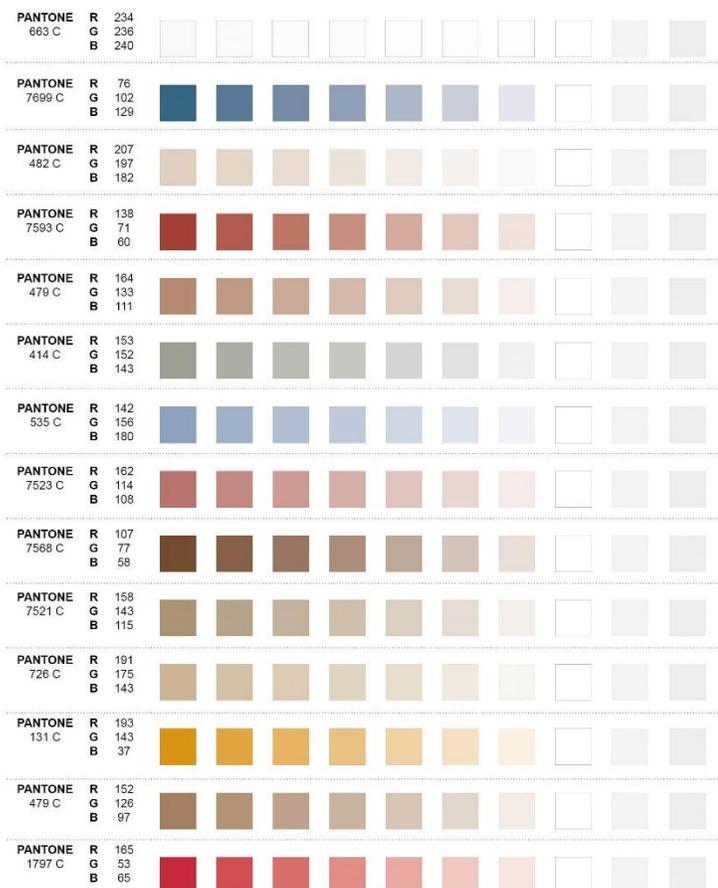


Figura 2. Colores sugeridos para toda la ZCH de Tuluá. Elaboración propia.

- **EJEMPLOS DE VARIACIONES DE FACHADAS:** Se presentan a continuación ejemplos de fachadas preexistentes, para obra nueva y ampliaciones en uno y dos niveles, con ingreso vehicular y opciones de balcones.



Figura 25. Ejemplos de variaciones de fachadas en uno y dos pisos. Elaboración propia.

5. 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.
- SEREMI MINVU Región de Coquimbo. (2018). *Estudio Plan Seccional Zonas de Conservación Histórica comuna de Monte Patria, Bases Técnicas*. La Serena, Región de Coquimbo: Departamento de Desarrollo Urbano, I. Municipalidad de Monte Patria.

CV / RM / MG / KM / PP / CZ

6. Anexos

6.1. Índice de figuras y tablas

Figura 1. Esquema visión de desarrollo. Elaboración propia.	9
Figura 2. Imágenes históricas que reflejan los valores de las localidades de Monte Patria. Fuente: Memorias del siglo XX.	12
Figura 3 – Ejemplos en elevación de variables que definen la tipología A1. Elab. Propia.	17
Figura 4 - Ejemplos tipología A2	19
Figura 5. Edificios representativos de valor de Carén. Elaboración propia.	28
Figura 6. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Carén. Elaboración propia.	28
Figura 7. Ejemplo de edificios representativos de valor de Chañaral Alto. Elaboración propia.	31
Figura 8. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de la localidad de Chañaral Alto. Elaboración propia.	31
Figura 9. Ejemplo de edificios representativos de valor de Huatulame. Elaboración propia.	34
Figura 10. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Huatulame. Elaboración propia,	34
Figura 11. Ejemplos de edificios representativos de valor en la localidad de Rapel. Elaboración propia.	37
Figura 12. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Rapel. Elaboración propia.	37
Figura 13. Ejemplo de edificios representativos de valor en Tulahuén. Elaboración propia.	40
Figura 14. Atributos patrimoniales de la imagen urbana de Tulahuén. Elaboración propia.	40
Figura 15. Detalle Normas para ZCH en PRC Monte Patria 2018 (vigente).	41
Figura 16. Polígono de protección ZCH de Rapel. Elaboración propia.	69
Figura 17. Polígono de protección ZCH de Carén. Elaboración propia.	70
Figura 18. Polígono de protección de ZCH de Chañar Alto. Elaboración propia.	72
Figura 19. Esquema de representación de los requisitos específicos de arquitectura. Elaboración propia.	74
Figura 20. Ejemplos de variaciones de fachadas en uno y dos pisos. Elaboración propia.	76
Figura 21. Polígono de protección ZCH de Tulahuén. Elaboración propia.	80
Figura 22. Esquema de representación de los requisitos específicos de arquitectura. Elaboración propia.	82
Figura 23. Ejemplos de variaciones de fachadas en uno y dos pisos. Elaboración propia.	84
Figura 24. Esquema de representación de los requisitos específicos de arquitectura. Elaboración propia.	85
Figura 25. Ejemplos de variaciones de fachadas en uno y dos pisos. Elaboración propia.	87

Tabla 1 – Síntesis de valores y atributos generales propuestos para las zonas. Elab. Propia.	14
Tabla 2. Resumen temáticas más importantes de segunda sesión de participación ciudadana. Elaboración propia.	45
Tabla 3. Resumen acuerdos y discusiones de tercera sesión de participación ciudadana. Elaboración propia.	48
Tabla 4. Tabla de listado de ICH de la comuna de Monte Patria. Elaboración propia.	55
Tabla 5. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Rapel. Elaboración propia.	68
Tabla 6. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Carén. Elaboración propia.	70
Tabla 7. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Chañaral Alto. Elaboración propia.	71
Tabla 8. Vértices del polígono de protección de la ZCH de Tuluahuén. Elaboración propia.	79
Tabla 9. Tabla de listado de ICH de la comuna de Monte Patria. Elaboración propia.	88
Tabla 10. Glosario de conceptos claves. Elaboración propia.	98

6.2. Glosario de conceptos claves

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 13. Glosario de conceptos claves. Elaboración propia.