

Instructivo_de_Intervención

Solicitud de Declaratoria
de Zona Típica para
el Pueblo de

Zúñiga

Comuna de
San Vicente de Tagua Tagua
Sexta Región

◦ InReAr ◦

Instituto de Restauración Arquitectónica
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile

Camilo F. Guzmán Heim
Licenciado en Arquitectura
Universidad de Chile

Octubre de 2004



Créditos

Recopiló Antecedentes,

Fotografió,

Dibujó,

Digitó,

Diagramó,

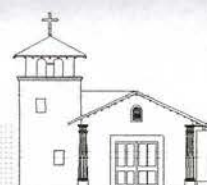
Diseñó Portada,

y Editó.

Julio a Octubre de 2004

Camilo F. Guzmán Heim

Licenciado en Arquitectura
Universidad de Chile

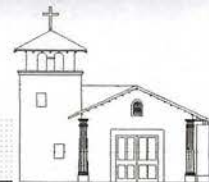


Índice

1. Introducción Técnico -Descriptiva.	7
Ubicación Geográfica	7
Antecedentes históricos	7
Era prehispánica	7
Era hispana 8	
Era de la República:	10
Patrimonio Urbano y Arquitectónico de Zúñiga.	11
Elementos arquitectónicos	12
Trazado	12
Deterioro.	13
2. Documentación Gráfica.	16
Planos	16
Fichas de casos.	24
3. Instrucciones Técnicas Especiales	97
Considerandos	97
Título 1 Disposiciones Generales	97
Artículo 1.1. Normas de competencia.	97
Artículo 1.2. Definiciones.	97
Artículo 1.3. Certificado de Informaciones Previas.	101
Artículo 1.4. De los permisos de intervención.	101
Artículo 1.5. Plazos para la resolución del CMN.	101
Artículo 1.6. Supervisión de las obras de intervención.	101
Artículo 1.7. De los edificios siniestrados.	101
Título 2 Límites de la Zona Típica.	102
Artículo 2.1. Polígono límite de la Zona Típica.	102
Título 3 Categorías de Valoración.	102
Artículo 3.1. De los Inmuebles afectos a protección.	102
Artículo 3.2. Niveles de intervención aceptables.	103
Título 4 Normas Urbanísticas.	103
Artículo 4.1. Usos de suelo.	103
Título 5 De las condiciones de Edificación.	103
Artículo 5.1. Subdivisión predial.	103
Artículo 5.2. Instalaciones técnicas y Servicios Domiciliarios.	103
Artículo 5.3. Condiciones de edificación.	104
Título 6 Criterios Generales de Diseño.	105
Artículo 6.1. Normas morfológicas de diseño.	105
Artículo 6.2. Intervención en Fachadas de Inmuebles Afectos a Protección.	106
Título 7 Espacios públicos.	107
Artículo 7.1. Arborización afecta a protección.	107
Artículo 7.2. Elementos Auxiliares.	107
Artículo 7.3. Vía pública.	107
Título 8 Disposiciones Finales.	107
Artículo 8.1. Instrucciones de seguridad.	107

Título 9 Inspección y Recepción Final de obras.	108
Artículo 9.1. Supervisión técnica del CMN.	108
Bibliografía	109





Solicitud de Declaratoria de Zona Típica para el Pueblo de Zúñiga

Instructivo de Intervención

Introducción

Todo sector declarado Monumento Nacional en la categoría de Zona Típica o Pintoresca de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, requiere de un instrumento que regule cualquier tipo de obras de intervención en sus edificios y entorno, sean éstas de construcción (obra nueva), y/o conservación (preservación, restauración, o reconstrucción), y/o reciclaje-o-acondicionamiento (modificación de: distribución interior, circulaciones horizontales o verticales, cota de los pisos interiores, construcción de entresijos, sustitución de estructuras de cubierta para aprovechar su volumen), y/o ampliación, y/o demolición parcial, sean éstas permanentes o transitorias. Este Instructivo de Intervención es el documento técnico que fijará los requisitos especiales que debe cumplir toda intervención en el pueblo de Zúñiga, de manera de acoger la valoración y conservación de su patrimonio arquitectónico, urbanístico, arqueológico y natural.

Este Instructivo de Intervención se estructura como sigue:

A. Introducción técnica descriptiva.

Descripción de los antecedentes arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos u otros, que fundamentan la protección del área.

- A.1. Ubicación Geográfica.
- A.2. Antecedentes Históricos.
- A.3. Patrimonio Urbano - Arquitectónico de Zúñiga.

B. Documentación Gráfica.

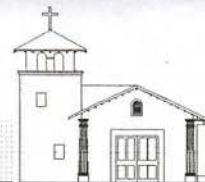
Planimetría del sector:

- Lámina 1: Límites de la Zona Típica o Pintoresca.
- Lámina 2: Catastro y clasificación de los inmuebles existentes según su estado de conservación, registrado como: Bueno (bien mantenido), Regular (en estado de deterioro o abandono) y Malo (en peligro de demolición) u otro.
- Lámina 3: Calificación de los inmuebles y predios existentes según las categorías de valoración: Monumento Histórico, Inmueble de Interés Histórico - Artístico, Inmueble de Valor Ambiental, Inmueble Discordante, Eriazo y otras categorizaciones particulares o propias de la Zona Típica.

C. Instrucciones Técnicas Especiales.

Contiene las instrucciones o articulado legal por los cuales deberán regirse las intervenciones que se realicen en cada uno de los predios, construcciones y espacios libres que conforman la Zona Típica o Pintoresca, de modo de valorar, proteger e incrementar el patrimonio natural y construido existente.





1. Introducción Técnico - Descriptiva.

He aquí la descripción de los antecedentes arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos u otros, que fundamentan la protección del área:

El pueblo de Zúñiga constituye una unidad de asentamiento representativo de la evolución histórica de una comunidad humana rural de la zona central de Chile.

El conjunto edificado en torno a la calle principal del pueblo de Zúñiga conforma una expresión de la arquitectura tradicional chilena, con una marcada unidad estilística, constructiva, arquitectónica y urbana.

La conjunción de las edificaciones y el paisaje que las enmarca conforma una unidad paisajística, con características ambientales propias, que definen y otorgan identidad, referencia histórica y urbana a este pueblo.

La protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de poblaciones y lugares como el pueblo de Zúñiga, asegura el desarrollo cultural, el turismo, el disfrute y el bienestar general de la comunidad nacional, propiciando la investigación, la educación, y la valoración de una determinada manifestación histórica y cultural.

El patrimonio perteneciente a las Zonas Típicas o Pintorescas existente en el país, como el hallado en Zúñiga, representa un valor irremplazable e irreplicable para nuestra realidad cultural, por lo que se hace imprescindible normar y regular sus intervenciones.

El conjunto se encuentra expuesto a procesos de renovación y deterioro. Desde 1984 a la fecha¹, el pueblo ha perdido alrededor del 20 % de la superficie de los inmuebles de interés histórico - artístico construida en ese entonces. Lo expuesto queda ilustrado en el plano EC-01 que acompaña este expediente.

También se debe considerar que el Plano Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua no incluye a la localidad de Zúñiga, lo que hace imprescindible contar con un instrumento de planificación como éste.

De acuerdo a todo lo anterior, el pueblo de Zúñiga es digno por sí mismo de ser calificado como de interés histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y social.

Ubicación Geográfica

Administrativamente, el pueblo de Zúñiga se encuentra ubicado en la Sexta Región del Libertador Bernardo O'Higgins, provincia de Cachapoal, comuna de San Vicente de Tagua Tagua. Está a 15 km. al norte de San Vicente de Tagua Tagua. Sus coordenadas geográficas son aproximadamente: 34,4° latitud sur, y 71,1° longitud oeste.

¹ Se ha tomado como referencia el seminario de título de Sergio Ruminot Núñez "Restauración Casa Lisboa en Zúñiga", Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile, 1984.

Antecedentes históricos²

Era prehispana³

Período preagroalfarero

Hacia los 10.000 años a.C. pueblos nómadas, pescadores, cazadores y recolectores, ocupan la costa y los valles transversales; de ascendencia común chinchita atacameño - diaguita viven en diversas bandas separadas unas de otras por accidentes geográficos, diversos grados de civilización y antagonismos que varían de la mutua reserva a la más aguerriada hostilidad.

Durante este período tuvo lugar una ocupación humana a orillas de la laguna de Taguatagua⁴, hacia el 9.430 AC (desechada mediante un canal de drenaje a mediados del siglo XIX).

Período agroalfarero

Las actividades de pesca y caza son gradualmente reemplazadas por la recolección de semillas, frutos y otros elementos vegetales para la alimentación, variando hacia un proceso de cultivo consciente de elementos aptos para el consumo y a la hibridación, que se expande desde el norte debido a migraciones de grupos preincaicos[.] pero que no alcanza a cubrir el continente antes de la llegada de los españoles.

La homogeneidad étnica que se extiende desde el extremo norte hasta el seno de Reloncavi[.] y más diluida hasta Chiloé[.] es interrumpida por la invasión del pueblo mapuche procedente del oriente argentino, que establece su dominio entre los ríos Toltén al sur y Biobío al norte, desplazando a sus primitivos ocupantes.

Los incas invaden y conquistan militarmente el territorio chileno en dos ocasiones.⁵ La última invasión tiene lugar hacia 1473, año en que las tropas al mando del Inca Tupac Yupanqui se proponen conquistar el sur del país. La influencia del imperio Inca es efectiva hasta el río Maipo; al sur de éste, la dominación es relativa[.] ejerciéndose el poder en forma pacífica y amistosa a través de los mismos caciques locales elevados a la categoría de nobles incas o curacas. Más al sur[.] a orillas del río Maule[.] los incas son definitivamente rechazados por el pueblo mapuche.

Los picunches, grupos al norte del Biobío, fueron influenciados por la cultura inca y denominados "purum aucas"⁶ por la resistencia a su paso

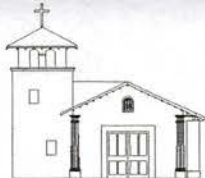
² Este capítulo está íntegramente reproducido del seminario de Sergio Ruminot Núñez "Restauración Casa Lisboa en Zúñiga", Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile, 1984. Las notas que siguen son las de origen.

³ Mostny, Grete: Prehistoria de Chile 1980; Encina-Castedo: Resumen de la Historia de Chile, 1954; Villalobos, Silva, Estellé, Historia de Chile, 1974, t. 1; Guarda, Gabriel: Historia Urbana del Reino de Chile, 1978, 11; Guevara, Tomás: Historia de Chile Prehispano, 1925; Medina, José Toribio: Los Aborígenes de Chile; Barros Arana, Diego: Historia General de Chile 1884, tomo 1.

⁴ El documento original dice "Taguatagua", probablemente, y como se verá más adelante, se deba a que el autor asumió la hipótesis de que el nombre de la localidad se debió a los indios "taguatagua" que habitaban la zona. Incluso lo hace extensivo a San Vicente de Taguatagua. Nota del transcriptor CFGH.

⁵ Guntel, Hugo: ¿En qué medida, los incas conquistaron Chile Central? En BUCH 47, 1964, 65.

⁶ Purumauca: voz quechua, enemigo no sometido, rebelde, salvaje. Fue deformado por los españoles como promaucaes.



colonizador que se intensificaba a medida que avanzaban hacia el sur.

En el valle conocido como Cachapoal, cuenca de Rancagua, luego de las incursiones incas, éstos organizaron la vida aborígen estableciendo curacazgos en Copequén y Chifihue, punto de partida y centro de la vida humana del valle.⁷ Desde Copequén, donde asentaron todo su poderío los curacas, se extendieron las formas de organización y cultura que iniciaron y modelaron la vida de los caseríos de la zona. Idahue, Malloa, Taguatagua y Codegua[,] entre los más antiguos "asientos" dirigidos por un cacique.

La Zona fue alternada y sucesivamente poblada. Sin embargo[,] el último de los poblamientos y el clima, más húmedo que en el norte, han sido factores adversos a la conservación de restos que permitan una adecuada reconstrucción del pasado cultural.

Taguatagua es reconocido hasta hoy como el más antiguo de los yacimientos arqueológicos encontrados en los alrededores.

Era hispana

Período de Conquista

En enero de 1540, Pedro de Valdivia sale del Cuzco; en febrero de 1541 funda la ciudad de Santiago del Nuevo Extremo[,] aunque no como capital ya que su deseo es "emplazarla lo más al sur posible, para servirse de ella como base en la extensión de sus conquistas hasta más allá del Estrecho".⁸

Valdivia Instaura el sistema de encomiendas que consiste en poner al servicio de los conquistadores a indios y caciques, aún de lugares que no conocen sino de nombre.

La iglesia, luego de las primeras misiones de evangelización de los naturales, inserta en las encomiendas el sistema de doctrinas que deriva de la obligación que tiene el encomendero de evangelizar a los indios. Así[,] el cura doctrinero atiende varios grupos de indígenas simultáneamente[,] los que a pesar de no estar reducidos a "pueblo" se reunían por familias, cacicazgos o curacazgos.

El sistema de mercedes de tierras, intensivo a partir del siglo XVII y origen de la propiedad rural en Chile, consiste en el dominio sobre determinada superficie que el Gobernador entrega a algún meritorio personaje, pudiendo éste venderla, donarla o dejarla en herencia a sus descendientes.

A partir de 1544 Pedro de Valdivia envía expediciones a conquistar territorios al norte y sur de Santiago.

En 1544 el Gobernador y Capitán General inicia una campaña al sur del Biobío que culmina con la fundación de varias ciudades y fuertes. Su muerte en 1553, no frena el impulso conquistador ni el crecimiento de las nacientes ciudades sureñas hasta que, al finalizar el siglo, durante la gran sublevación indígena[,] muere el Gobernador Oñez de Loyola y son totalmente destruidas y despobladas las "siete ciudades de arriba". Chile aumenta su fama de reino pobre y, fuera de Santiago[,] que se fortalece como capital, las antiguas ciudades normalmente decrecen cuando no desaparecen del todo.

En la expedición de 1544 que Valdivia condujo para conquistar territorios al sur del Cachapoal los indígenas opusieron resistencia desde la Angostura (de Paine) donde estaban fortificados y los expedicionarios no pudieron traspasar el pueblo de Palta (hoy Apalta)[,] debiendo regresar al Maipo a reagruparse para atacar de nuevo y vencer a los naturales que huyeron al sur del Maule habiendo destruido antes las todas sus pertenencias. Siguió luego las tropas a la encomienda de Francisco de Aguirre "que son mil indios con el caxique que se dice Cachapoal e su

heredero Elesoca, en los términos de esta ciudad, en los Promaucaes".⁹

Más al sur, los expedicionarios llegaron a la región de los indios llamados "taguatagua" cuyo territorio comprendían lo que es hoy Pelequén, Malloa, San Vicente, Tunca y territorios adyacentes.¹⁰

Cuenta la tradición que en estas tierras una de las batallas contra los españoles fue dirigida por el cacique Guacargüe, a quien luego de vencido, le fue permitido retirarse a la "isla" que formaba el río Claro con los dos brazos en que se dividía el Cachapoal durante las crecidas en la "Punta del Viento", la isla y el cerro que se eleva al centro de ella, tomaron el nombre de Toquihua (posesiones del toqui).¹¹

Los principales "pueblos de indios"¹² que encontraron los conquistadores fueron Copequén, Malloa, Peumo y Pichidegua.¹³

Copequén: cuyo territorio abarcaba entre los ríos Cachapoal y Claro fue encomendado por Pedro de Valdivia a Pedro de Miranda quien, posteriormente, pidió y obtuvo una gran extensión de tierras vecinas al pueblo de sus indios. Heredó la encomienda su hijo Pedro de Miranda y Rueda.¹⁴

Malloa: abarcaba desde el pueblo de río Claro (Rengo) hasta Zúñiga, Pelequén, Cuenca y los Llanos de Tinguiririca. Sus indios fueron encomendados por Pedro de Valdivia a Francisco de Riberos el viejo. Heredó la encomienda su hijo Alonso de Riberos y Figueroa.¹⁵

Peumo: fue parte de las encomiendas cedidas a doña Inés de Suárez junto a Teno y Colchagua.¹⁶

Pichidegua: fue encomendado a Gerónimo de Alderete que [quien] tuvo la encomienda en sociedad con su primo Juan Fernández de Alderete junto a la de Ligüemo. Pichidegua quedó en poder de la viuda de Gerónimo de Alderete.¹⁷

Taguatagua: fue encomienda del marino genovés Juan Bautista Pastene que pasó a poder de Pedro Prado y Lorca hasta su muerte.¹⁸

Hasta 1580 estos pueblos pertenecían a la doctrina de Copequén, diócesis de Santiago, cuya jurisdicción comprendía la zona entre los ríos Cachapoal y Tinguiririca desde su nacimiento en la cordillera, con excepción[,] al principio[,] de la parte situada en la confluencia de ambos ríos. Des-

⁹ Santa Cruz, Joaquín: Crónica de la Provincia de Colchagua, en R. Ch. H. y G., 1927, tomo LII, N° 55, 67.

¹⁰ Idem ant.

¹¹ Lizana M., Elías, Colección de Documentos Históricos Recopilados del Arzobispado de Santiago, Santiago, 1919-1920.

¹² A su llegada los españoles sólo encontraron caseríos dispersos que no llegaban a constituir lo que entendemos por "pueblo", pero las zonas frecuentadas por un grupo de familias que obedecían a un jefe común, fueron genéricamente denominados "pueblos de indios" sobre los que se emplazaron las encomiendas y junto a los cuales frecuentemente instalaron sus ciudades garantizando los medios para subsistencia. (Hardoy, Jorge E. La Influencia del Urbanismo Indígena en la Localización y Trazado de las Ciudades Coloniales. Revista Ciencia e Investigación, 1965, tomo 21, N° 9). Muchos de estos "pueblos de indios" se transformaron en localidades con vida propia, constituyéndose en la actualidad en polos de desarrollo dentro de la estructuración urbana del país. (Guarda OSB, Gabriel, op. cit., 11-12)

¹³ Santa Cruz, Joaquín, op. cit., 71.

¹⁴ Amunátegui Solar, Domingo: Las encomiendas de indígenas, 1910, tomo 11, 77. Escritura pública de 15 de Octubre de 1585 ante Jines de Toro Mazote, en segunda vida a Pedro de Miranda y Rueda.

¹⁵ Escritura pública de 7 de marzo de 1566 ante Juan de la Peña y en segunda vida en 11 de Noviembre de 1586, ante J. de Toro Mazote.

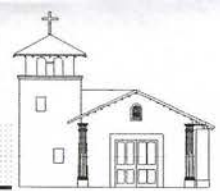
¹⁶ Santa Cruz, Joaquín: op. cit. 72, y Medina, José Toribio: Diccionario Biográfico Colonial, 1908, 839-843.

¹⁷ Amunátegui Solar, Domingo, op. cit., 51.

¹⁸ Idem ant.

⁷ Miranda, Félix: Santa Cruz de Triana, 1956, 15.

⁸ Encina-Castedo, op. cit, tomo 1, 49.



pués de 1585 se denomina Doctrina de Copequén, Malloa y Taguatagua y se crea la doctrina de Peumo y Pichidegua.¹⁹

De este período se conocen dos mercedes de tierras:

La primera otorgada a Pedro de Miranda que [quien] solicitó "legua y media de tierras en sus pueblos, junto al río de Cachapoal (orilla sur) desde un cerro (Copequén) hasta la cordillera", que abarcaban lo que hoy el Copequén, Olivar, Requinoa y Apalta y permanecieron entre sus descendientes[,] habiendo sido incrementadas por sucesivos enlaces matrimoniales.

La segunda merced de tierras conocida corresponde a la solicitud que Juan Jufre hizo en 1553 y le fueron concedidas por el Cabildo de Santiago: "tierras para estancia que son en el valle que hace en medio que corre hacia la Tagua Tagua". Parece referirse a las tierras de Pelequén, Cuenca, Malloa y otras hasta Taguatagua.²⁰

Período colonial

Los sobrevivientes de la catástrofe de las ciudades del sur buscan asilo en Chiloé o emigran al norte del río Itata hacia tierras que permanecen en paz. Ante la alternativa de que abandonen el país hacia Perú o España disminuyendo la ya diezmada población del Reino, el Gobernador los contiene ofreciendo tierras para su mantención y subsistencia y por cédula real los libera de la obligatoriedad de la prestación de servicios militares. En la primera mitad del siglo XVII se concede la mayor cantidad de mercedes de tierras; la comunicación marítima con las ciudades del sur es sustituida por el camino de la frontera y se desarrollan nuevos establecimientos agrícolas, cuya creciente explotación constituye la principal fuente de ocupación y factor decisivo en el desarrollo del Reino.

Sin embargo[,] el paisaje rural se muestra pobre, a veces con mano de obra que no trasciende los lazos familiares. La mayoría de los pueblos de indios sometidos en encomiendas ha decrecido[,] desapareciendo varios de ellos.²¹

Hacia fines del siglo XVII se consolida la gran propiedad rural y se inicia un proceso de estratificación social que se enmarca crecientemente hacia los siglos XVIII y XIX; hacia arriba están los terratenientes y hacia abajo los españoles pobres y los diversos tipos de mestizaje y castas.²² De estos últimos sale la mano de obra que se ocupa en la producción de las grandes estancias junto a las que construyen sus viviendas formando, a veces, pequeños núcleos de población. Las casas de los terratenientes han crecido con cada generación llegando a ser el elemento más característico de nuestra arquitectura en la que se conjugan la tradición hispana y la aborigen.

El comercio de trigo con Perú otorga un inesperado impulso al desarrollo agrícola.

Las mercedes de tierras hechas a Pedro de Miranda y Juan Jufre aún permanecían entre sus descendientes, una nieta de Pedro de Miranda, Luisa Miranda y Jofre en terceras nupcias con don Agustín Ramírez y Sierra aumentó las propiedades hasta lo que es hoy Coinco, Tilcoco, La Estacada y otros lugares vecinos.

Una de las hijas de Juan Jufre casó con el corregidor de Santiago Francisco de Zúñiga y es probable de que recibiera en herencia las tierras concedidas a su padre, ya que los hijos de Zúñiga se distribuyeron por toda la región: en Gultro, Regolemo, Malloa, Pelequén, Cuenca, Roma.²³

Hacia 1614, el Gobernador Alonso de Rivera hace merced de 400 cuadas de tierras a Cristóbal Gutiérrez "en el valle de Taguataguas", las que comienzan a una legua de dicho pueblo, donde está un antiguo asiento de indios, y desde allí van corriendo hacia lo de Juan de la Fuente y tierras de Francisco Marchan hacia el río Claro".²⁴

En 1620 el Gobernador Lope de Ulloa y Lemos otorga merced, por sus años de servicio en la guerra, de 500 cuadas de tierras al Alférez Joseph Zeriche "entre la estancia de Christóbal Gutiérrez y el pueblo de Taguataguas y de Juan de Rubiar y Juan de la Fuente".²⁵

Anteriormente el Gobernador Alonso García Ramón había hecho merced de 600 cuadas de tierras en Tunca a Juan de Rubiar.²⁶

Hacia 1626 se habían constituido las estancias de Toquihua que pertenecían a Diego García de Cáceres y su esposa, administrador del Pueblo de Indios de Peumo.²⁷

En 1629 las estancias el Olivar, Ulto (hoy Gultro) y la Estacada pertenecían a José Guzmán Coronado y Miranda (bisnieto de Pedro de Miranda).²⁸

La hacienda Tilcoco aparece en 1648 en propiedad de Juan de Fuenzalida Guzmán, que compró en 80 patacones "todos los cerros, lomas y laderas, ancones, quebradas y vertientes que caen al valle de Toquigua" a su vecino el teniente Diego García de Cáceres. La hacienda tenía aproximadamente 700 cuadas.²⁹

Siglos XVIII y XIX

Se inicia este período con las exportaciones de trigo al Perú. En España el ascenso de los Borbones al trono trae una tendencia reorganizadora que impulsa el desarrollo urbano del Reino de Chile a través de una política gubernativa, un plan para su desarrollo orgánico que se traduce en una política fundacional intensiva desde mediados del siglo, y al plan misional de la Iglesia para la evangelización de los naturales.

Al llegar el siglo XVIII las doctrinas han evolucionado hacia el concepto de parroquia por la escasez de indios y la abundancia de españoles y mestizos. Junto a las capillas levantadas en lugares de mayor densidad rural, los habitantes se aglutinan hasta formar aldeas que posteriormente dan origen a nuevas villas. La preocupación del momento por dar fin a la guerra de Arauco, evangelizar a los naturales y supervigilar la vida y educación de indios y españoles, contribuye con la política fundacional con aportes como el plan del jesuita Joaquín de Villarreal que llega a ser la principal palanca del proceso urbanizador, o la postura sustentada por el franciscano Antonio Sors y Leonart que hacia 1780 propone que "no se precise a los indios a formar pueblos... porque es lo que más aborrecen", sugiriendo que las fundaciones se hagan una vez convertidos los naturales a la fe y que en forma espontánea se establezcan cerca de las misiones formando "como un pueblo... que el tiempo después irá formalizándose".³⁰

Tres acontecimientos más caracterizan este período que concluye con las guerras de la Independencia. En 1767 son expulsados los jesuitas de los dominios de España, acusados de conspirar contra el Rey. En 1780 llega a Chile Joaquín Toesca cuyo sello neoclasicista, que se proyecta hasta después de la independencia, realza el poder real por asociación de

¹⁹ Lizana M., Elías: op.cit., capítulo 4° y en Colección de Documentos Históricos del Arzobispado de Santiago, 1919, tomo I, 12-15 y 22-32.

²⁰ Santa Cruz, Joaquín, op.cit., 86.

²¹ Góngora, Mario: Encomenderos y Estancieros, 1970.

²² Góngora, Mario: origen de los "inquilinos de Chile Central", 1960, 113-117.

²³ Santa Cruz, Joaquín, op.cit., en R. Ch. H. y G. Tomo LII 1927, 166, 168.

²⁴ Archivo Nacional: Notarial de Colchagua (hoy San Fernando) vol. 180, f. 33, merced otorgada en La Concepción a 26 de junio de 1614.

²⁵ Archivo Nacional: Capitanía General, volumen 15, f. 280 otorgada en La Concepción en 7 de Agosto de 1620.

²⁶ Idem ant. a fojas 306 otorgada en La Concepción en 22 de Noviembre de 16... (se perdieron los últimos dígitos)

²⁷ Amesti Casal, Luis: Las Casas Troncales, Historia de Colchagua, 1926, tomo I, 61.

²⁸ Idem 133.

²⁹ Idem 109.

³⁰ Guarda OSB, Gabriel, op. cit., 93.



ideas que sugiere el estilo con la concepción absolutista del poder. Por último[,] en 1790[,] por cédula real se suprime el sistema de encomiendas de indios. A comienzos del siglo XVIII ya estaban bien definidas las haciendas de Tilcoco y La Estacada y también claramente identificado el valle o "isla" de Toquigua que albergaba una pequeña población dependiente de la doctrina de Peumo, según consta en los libros parroquiales.³¹

Las fundaciones de las villas de San Fernando de Tinguiririca en 1742 y de Santa Cruz de Triana (Rancagua) en 1743, polarizan las actividades de la región restando importancia a pueblos vecinos y frenando su espontáneo desarrollo.

En 1757 el sacerdote Antonio de Zúñiga³² llegó a Peumo como teniente del cura que estaba enfermo y que murió al año siguiente, sucediéndole en el cargo como interino y como propietario dos años después. El mismo año 1757, durante el episcopado de Alday y Aspee se solicitó al obispo la desmembración de Guacargue del curato de San Fernando, en beneficio de los feligreses del norte del río Claro, pero sólo se obtuvo que la "isla" de Toquigua fuera anexada a la parroquia de Peumo, atendida por el padre Zúñiga. Guacargue se erigió vice parroquia de San Fernando en 1762.

En 1765 el presbítero Antonio de Zúñiga estableció en conformidad a la cédula de Carlos III una capilla en Toquigua designada como "la capilla del cura Zúñiga".³³

Varios litigios entre 1772 y 1776 concluyeron con la mensura y demarcación de deslindes entre la estancia de Toquigua y propietarios de tierras en Tunca³⁴. También en este último año Toquigua fue asunto de pleito entre los corregidores de Rancagua y Colchagua para determinar a cuál de las jurisdicciones debía pertenecer;³⁵ entre las causas que dificultaban la decisión se aludía al constante cambio del curso del río Cachapoal. Intervino el párroco Antonio de Zúñiga certificando que el valle de Toquigua pertenecía al partido de Santa Cruz de Triana y a la doctrina de Peumo, "pues este es uno de los valles pertenecientes a mi Doctrina el que he recorrido y he administrado los Santos Sacramentos, el espacio de diez y nueve años, y dicho valle reconocieron, por uno de esta Doctrina de Peumo todos mis antecesores; pues habiendo registrado, y visto los Libros Parroquiales, y principalmente el más antiguo que se encuentra en este archivo, el cual comenzó a correr desde el año de mil seiscientos y setenta y seis".³⁶

En 1778 Antonio de Zúñiga advirtió al obispo Alday del abandono espiritual en que se encontraban feligreses de Toquigua "164 personas de confesión y comunión" ya que por su avanzada edad no le era posible cruzar el Cachapoal durante las crecidas. Al año siguiente se erige la parroquia de Guacargue y Toquigua queda bajo su jurisdicción.

Hacia fines del siglo XVIII y comienzos del XIX "la capilla del cura Zúñiga" constituía lugar de paso hacia la ribera norte del Cachapoal, hacia Col-

tauco, adjunta al límite entre el valle de Guacahue y la isla de Toquigua, constituido por el cauce que tomaba el Cachapoal durante las crecidas. Su nombre se hizo extensivo al lugar cuya densidad poblacional había aumentado por la gran parcelación de tierra que aparece en documentos que hacen referencia a transacciones de pequeñas porciones de terrenos, realizados en "el cardal de Zúñiga, en Toquigua", "en el lugar del Manzano, en el valle de Zúñiga", etc., culminando hacia 1839 en que se identifica el lugar como "Distrito de Lo Zúñiga, inspección segunda de la cuarta demarcación de la villa de Rengo".³⁷

Era de la República:

Se inicia este período con la proclamación y las guerras de la independencia que concluyen en Chiloé en 1826.

El estilo neoclásico traído por Toesca se convierte en el modelo de la nueva República, realizando edificios públicos y la renaciente vida ciudadana.³⁸

Hacia mediados del siglo XIX la evolución de la República se ve impulsada por la prosperidad económica, derivada de la minería y la agricultura, que sumados a una madurez cultural y política perdurará hasta 1910.

Los inmigrantes aportan detalles artesanales y manufacturados de gran calidad con influencias de sus lugares de origen, Inglaterra, Francia, Norteamérica, que enriquecen las manifestaciones arquitectónicas de la época, que dejan de ser representativas de localidad y raza, para ser símbolo del tiempo en que se vive.

En 1891 luego de la revolución, los consecuentes cambios en la política administrativa crean el sistema de comuna autónoma, en que se subdividen las jurisdicciones territoriales y aparecen diversos lugares como Municipalidades propias.³⁹

Posteriormente luego de sucesivos decretos y leyes se termina por restituir éstas a su antigua jurisdicción.

En 1812 muere el padre Antonio de Zúñiga cuyo espíritu y dedicación le hicieron merecedor del recuerdo de la comunidad por él asistida como "el santo cura de Peumo", jerarquizando el origen del poblado de Zúñiga.

Por esta época la gran cantidad de compras, ventas y permutas de tierras condujeron al establecimiento de un escribano público que llevó desde 1814 a 1846 un registro notarial de las transacciones exclusivo para Zúñiga y La Estacada.⁴⁰

Esto no significa, sin embargo, que el lugar hubiese adelantado mayormente. Hacia 1824 Zúñiga es descrito como "un caserío insignificante, muy inferior en todo a Tunca" y cuyo oratorio – la capilla del cura Zúñiga – estaba en ruinas.⁴¹ Guacargue y Peumo eran los centros de abastecimiento sobre los que se daba mayor actividad y el punto intermedio era Tunca, lugar de paso desde Penciahue a Coltauco (pasando por Zúñiga). Zúñiga pasa a depender de Guacargue para su abastecimiento por su mayor accesibilidad al no tener que cruzar grandes ríos.

Hacia 1847 Zúñiga experimentó un auge y sus vecinos con mayor solvencia económica construyen y mantienen una capilla que luego es erigida en viceparroquia de Guacargue por el presbítero José Ramón Ramírez. Por estos años Zúñiga carecía de caminos transitables y una descripción de los caminos en Peumo hacia 1840 puede dar una idea de cómo eran

³¹ Archivo Nacional, Mapoteca, Tierras en La Estacada, Valle de Tilcoco, Colchagua, por D. de Oteiza fechado en 28 de Septiembre de 1711.

³² Antonio López de Zúñiga y Ruiz Luengo, nació en Santiago en 1728, ordenado presbítero en 1751, párroco de Peumo desde 1759 a 1812 año de su muerte, es reconocido como el fundador de la capilla de Zúñiga que dio origen al poblado. Biografías en: Prieto del Río, L. Francisco, Diccionario Biográfico del Clero Secular de Chile 1535 – 1818, 1922, 736: en Lizana M. Elías op. cit., 73; Hanish, Walter: Peumo Historia de una Parroquia, 1963, capítulo 8°.

³³ Lizana M. Elías, op. cit., 82.

³⁴ Archivo Nacional, Capitanía General, volumen 15, f. 267-323, 21 de mayo de 1775 a 9 de agosto de 1776, "el procurador de pobres por Santiago Aranedo y Otros" sobre mensura y deslindes de 500 cuadradas en Tunca.

³⁵ Archivo Nacional, Real Audiencia, vol. 3.158, pza. 5ª, 1776, "autos de la competencia entre los corregidores de Colchagua y Rancagua" acerca de la jurisdicción a que pertenece Toquigua.

³⁶ Idem pza. 5ª, fs. 18.

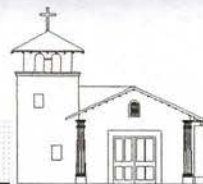
³⁷ Archivo Nacional, Notariales de Colchagua y Rengo, varios volúmenes sobre ventas y herencias de tierras en Toquigua y Zúñiga efectuadas en Guacargue, San Fernando, etc.

³⁸ Guarda OSB, Gabriel: El triunfo del neoclasicismo en el Reino de Chile. Doc. Instituto de Historia de la Arquitectura, Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile.

³⁹ Silva, Jorge G., La nueva era de las municipalidades de Chile, 1931.

⁴⁰ Archivo Nacional, Notarial de Rengo, vol. 14, 1814-1846 "instrumentos públicos otorgados ante los de Zúñiga y Estacada". 314 fojas.

⁴¹ Lizana, M. Elías, op. cit. capítulo 16°.



éstos: "aunque irregular en su línea a causa del desorden de la población, con la anchura de 13, 20 y 25 varas (10, 16 y 20 metros aproximadamente) en los callejones tapiados y con regulares puentes... un callejón de estacada y rama de espiño con una zanja por ambas orillas al exterior de la acequia y el plan hábil contiene 14 varas (11 metros más o menos). En tiempo crudo es intransitable..."⁴²

Acerca de las casas, hasta este período no habían sufrido grandes variaciones desde el tiempo de la Colonia, sólo había aumentado la cantidad de edificios anexos a cada residencia pero los materiales y sistemas constructivos continuaban siendo similares. Sus fachadas eran simple y lógicamente resultado de su planta. En testamentos e inventarios de la época se encuentran descripciones en las que predomina el adobe en muros principales y palizada embarrada y blanqueada cuando había divisiones interiores. Los techos de carrizo y algunas veces en la casa principal de tejas sobre enmaderación de patagua o canelo y su envarillado de canelo y caña. Las puertas de madera de patagua de una o dos hojas; las principales a veces con chapa y llave. Las ventanas – bastante menos en cantidad que las puertas – "con balaustres torneados y los barrotes calados con dos puerfecitas engoznadas y sus dos postigos de madera de patagua".⁴³ El programa comúnmente consta de un cuerpo o cañón a dos aguas cuyo ancho de 6 varas (5 m aproximadamente) parece ser constante en la mayoría de los casos; corredores a ambos costados con cubierta sostenida por horcones de espiño labrados. En este volumen estaban la "sala, quadra y recámara" habitaciones principales de la casa. Anexos en edificios separados estaban la cocina y otras dependencias que aumentaban conforme a la situación económica de la familia conformando patios.⁴⁴

Hacia 1850 llega a Zúñiga la familia Lisboa Huerta[,] que había adquirido una propiedad de aproximadamente 6 cuadras. Su solvente situación económica y su interés por el progreso del lugar hacen de don Ramón Lisboa el principal impulsor del crecimiento y desarrollo de Zúñiga, tarea en la que lo suceden sus hijos Luis Antonio, Francisco y Genaro entre otros.⁴⁵ La construcción de la casa de la familia Lisboa, [...] es la muestra de la voluntad y del anhelo de promoción de don Ramón Lisboa.

Hacia 1885 parte de la familia Lisboa había emigrado de Zúñiga y don Luis Antonio era notario en Peumo.⁴⁶

Al año siguiente se desata una epidemia de cólera en el país que se prolonga hasta 1888. En la región del Cachapoal que constaba con 21.693 habitantes, 682 mueren durante la epidemia y es Zúñiga quien acoge a los enfermos en un lazareto establecido para tal efecto por los hermanos Francisco Lisboa, presbítero, y el médico Génaro Lisboa.⁴⁷

Luego de la revolución del 91, Zúñiga pasó a ser una de las Municipalidades del departamento de Caupolicán.⁴⁸ Sin embargo[,] hacia 1930 ya era parte de la comuna de San Vicente de Taguatagua.⁴⁹ La población alcanzó en este período su mayor desarrollo – evidente hoy en su arquitectura – y contaba hacia 1899 con escuela gratuita y 560 habitantes.⁵⁰

⁴² Hanish E., Walter, Peumo, Historia de Una Parroquia (1622-1962), Santiago 1963.

⁴³ Archivo Nacional, Notarial de Colchagua, volumen 103, foja 3, inventario de los bienes de Cecilio Zamorano el Manzano, jurisdicción de la Villa de San Fernando, 28 de Febrero de 1812.

⁴⁴ Archivo Nacional, Notariales de Colchagua y Rengo, varios volúmenes. Tasación, inventarios de bienes para partición de herederos y testamentos.

⁴⁵ Lizana M., Elías op. cit. cap. 16°.

⁴⁶ Antecedentes proporcionados por sus hijas, doña Lía y María Lisboa.

⁴⁷ Hanish E., Walter, op. cit.

⁴⁸ Astaburuaga, Francisco S., Diccionario Geográfico de la República de Chile, 1899.

⁴⁹ Silva, Jorge G., op. cit. 591, Municipalidad de San Vicente de Taguatagua.

⁵⁰ Astaburuaga, Francisco S., op. cit.

La llegada del ferrocarril a Coltauco y a San Vicente de Taguatagua, enfoca el desarrollo de la región sobre estas dos ciudades y Zúñiga consolida su carácter de "lugar de paso" hacia Coltauco, a menor distancia que San Vicente, vadeando el Cachapoal. Al molino de Coltauco era llevado el trigo de la zona y junto a otros productos agrícolas y ganaderos enviados a Rancagua.

Desde 1903 opera en Zúñiga una oficina del Registro Civil y el poblado constituía lugar de votación dentro del área. Por esta fecha sus habitantes habían aumentado a 720 y la población rural era de 4.037 personas.⁵¹

Finalmente[,] en 1924[,] Zúñiga erige su parroquia bajo la advocación de Nuestra Señora de la Merced y su jurisdicción comprende hasta hoy las capillas de Toquigua, Monte Lorenzo, Tunca al Medio y Tunca Arriba.⁵²

Zúñiga hoy

Al hacer más dificultoso vadear el Cachapoal hacia Coltauco, por la profundización a que ha ido siendo sometido el cauce del río para evitar sus continuos desbordes que amenazan anegar a los habitantes del área, la situación de Zúñiga ha variado de "lugar de paso" al de "terminal"[,] aunque ha conservado su carácter de centro sobre el que gravitan otros núcleos rurales de población más pequeños. Esta situación ha sido paliada en parte con la apertura[,] en 1967[,] del camino que por la "Punta del Viento" bordeando la ribera sur del Cachapoal lleva hasta Coínco. Este semi aislamiento de Zúñiga[,] que ha frenado su crecimiento[,] ha sido lo que, en cierto modo, le ha permitido conservar su configuración urbana.

La antigua dependencia de Guacargue ha sido cambiada por San Vicente de Taguatagua[,] a cuya comuna sigue perteneciendo en la actual provincia de Cachapoal de la VI Región.

El censo de 1970 indica para Zúñiga una población de 258 habitantes distribuidos en 52 viviendas sobre un total en el distrito de 1.555 personas. Posteriormente[,] el sector sur del poblado fue ampliado y[,] a pesar de su trama ortogonal[,] no alteró el orden lineal del sector antiguo.

Patrimonio Urbano y Arquitectónico de Zúñiga.

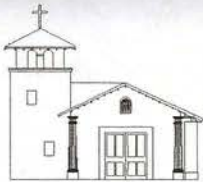
Zúñiga, su arquitectura típica de pueblo rural del valle central, es un patrimonio en continuo deterioro y en franca extinción.

El pueblo de Zúñiga constituye experiencias arquitectónica y urbana únicas, propias sólo de este lugar del mundo. Para tener esta experiencia hay que estar en este pueblo, conocer su historia, conocer a su gente. Para legar esta experiencia a nuestros hijos debemos preservarla. Para ello es imprescindible que los habitantes de este pueblo sigan viviendo allí, donde deben poder sustentar sus economías domésticas, sus viviendas y su entorno. Todo ello debe proporcionarles calidad de vida.

El conjunto está amalgamado por la materialidad constructiva de gruesos muros de adobe y su consecuente estilo arquitectónico estructural, en el que predomina la horizontalidad de los paramentos de fachada, donde la proporción de muros, o llenos, supera a la de los vanos, los que, rectangulares y dispuestos verticalmente, están distribuidos de manera mas o menos uniforme y en composiciones asimétricas. También son de notar las vistosas techumbres cubiertas de tejas, que protegen los muros con sus grandes aleros, en su mayoría de rústicos canes a la vista, no faltando los que están forrados con entablados, y en uno solo de los casos, además decorado con molduras de madera.

⁵¹ Espinoza, Enrique; Geografía descriptiva de la República de Chile.

⁵² Arancibia S., Raimundo. Parroquias de la Arquidiócesis de Santiago 1840-1925, p. 249.



Elementos arquitectónicos

Las Puertas de Acceso.

Aún cuando los vanos que contienen a las puertas de fachada son en su gran mayoría rectangulares y de dinteles horizontales, los hay también con arcos rebajados en tres de las casas del pueblo (Schneider, Pooley, Galafe). Por cuestiones de simple terminación constructiva, todas las puertas están enmarcadas por molduras de madera (pilastras) de unos 12,5 cm de ancho en promedio. En varios de los casos (Jimenez, Pooley, Castro, Schneider, Lisboa, Drogue 1) el acceso principal ha sido jerarquizado con elementos decorativos de madera con diseños característicamente neoclásicos, como columnas embebidas flanqueando el acceso, dinteles coronados con cornisamentos, o frontones triangulares, o con una ventana de arco rebajado, o simplemente enriqueciendo el diseño del tablero de las puertas o las pilastras que las enmarcan.

El Portón para Carruajes.

En tres de las casas (Fóster, Pooley, Schneider) el portón forma parte fundamental de la composición de la fachada. En todos estos casos el portón articula el remate de la composición, ubicándose en uno de los extremos de la fachada. En dos casos más (Acevedo, Ortega) hay portones pero sin destacarse dentro de las fachadas que componen.

Las Ventanas.

En su gran mayoría son rectangulares de orientación vertical, y distribuidas más o menos uniformemente en los paramentos de fachada. Deben constituir en promedio alrededor de un 15% de la superficie total del paramento de fachada. Todos los dinteles de las ventanas son rectos, sin excepción. En algunos casos la ventana presenta un dintel decorativo en forma de cornisa o frontón triangular. Por cuestiones de índole constructiva todas las ventanas se enmarcan con pilastras de madera.

Los corredores (o pórticos).

La gran mayoría de los corredores abren hacia los patios interiores de las viviendas, y son invisibles desde el espacio público. Hay dos excepciones. Una es la Casa Urzúa, de planta en "U", con corredores tanto al interior como al exterior del volumen que conforma. Lamentablemente esta casa no se aprecia desde el espacio público al estar precedida de un frondoso parque. La más notable excepción la constituye la casa Lisboa, casona de dos pisos con planta en "U" que conforma un patio volcado hacia el espacio público. Sus pilares son de fuste de madera de sección octogonal y acanalados. Manifiesta capiteles de madera de ornamentada factura.

Los patios.

La gran mayoría de las edificaciones de interés patrimonial en el pueblo se ubican en la línea de edificación paralelamente a la calle, conformándola. A excepción de la casa Lisboa, los patios son todos interiores. En el mejor de los casos, los patios están conformados por edificaciones por tres de sus lados (Lisboa, Schneider, Pooley, Urzúa), y por su cuarto flanco el patio está limitado por un tapial, salvo claro está, la casa Lisboa, que comparte su patio principal con el espacio público con una reja transparente.

La techumbre.

La techumbre es parte fundamental del carácter de esta arquitectura. Es parte constitutiva de la fachada. Su pendiente promedia los 25° (equivalente a 40%). Su solución de cubierta típica es la teja de arcilla colonial (o española, o árabe), que en algunos pocos (lamentables) casos fue reemplazada por planchas de acero galvanizado o fibrocemento onduladas.

Balcones.

Los balcones existentes en solo dos de los casos en Zúñiga (Ramírez, Cáceres) son de madera y tienen un carácter más bien rústico. En uno de

los casos ubicado en el tramo medio la calle principal eje oriente poniente (Ramírez) se trata de sencillos balcones en forma de púlpito, y en el otro caso ubicado la esquina al oriente de la plaza (Cáceres), se trata de un balcón continuo en todo el frente, con parte en voladizo y parte en retranqueo de la fachada, y un barandal de tablas.

Trazado

Característico del pueblo es su trazado irregular, lo que implica experimentar perspectivas quebradas y cercanas. Esto se puede apreciar, sobre todo en la calle principal, en su tramo norte sur. Al entrar por esta vía, el pueblo se va descubriendo en una sucesión de experiencias que rematan al descubrir la plaza. Así también se suceden las experiencias al entrar por calle Gultro, camino hacia la Gruta de Lourdes. El eje oriente poniente de la calle principal es casi recto. Sin embargo, debido a que la edificación en su tramo medio no es continua, la atención de quien aprecie su arquitectura se va centrando en los edificios que bordean la calle, conformándose "eventos" definidos, que fraccionan pero no desintegran la experiencia total del pueblo. Esto debido a la armonía estilística que cohesionan la vivencia de la arquitectura de Zúñiga.

El trazado irregular del pueblo puede explicarse por razones históricas que a continuación se describen.⁵³

"La estructura de conformación urbana de Zúñiga corresponde al tipo de traza libre,⁵⁴ cuyas características originarias que clasifican el tipo, coinciden con los siguientes aspectos vistos en el capítulo de Antecedentes Históricos.

">No existe proceso fundacional: durante el estudio histórico no fue posible encontrar una fecha exacta acerca de su origen (sólo el año 1765 en que el padre Antonio de Zúñiga erigió una capilla en Toquigua).

">Subdivisión de propiedades agrícolas: la "capilla del cura Zúñiga" debió ser construida en un lugar con cierta densidad poblacional – que justificara el viaje desde Peumo[,] cruzando el Cachapoal –, hecho corroborado por los libros parroquiales desde 1676. Por último[,] en los archivos notariales consta que hacia fines del S. XVIII el valle ya estaba muy parcelado.

">Agrupamiento alrededor de una iglesia: la erección de "la capilla del cura Zúñiga" está identificada como el factor fundamental que origina el proceso evolutivo del poblado.

">Irradiación de grandes estancias: la cercanía de las haciendas de Toquigua y La Estacada entre cuyos deslindes estaba emplazado Zúñiga pudo ser motivo de concentración poblacional en el área que constituía la mano de obra en ambas haciendas; y

">camino público en que una primitiva referencia centra un considerable número de pobladores": la referencia en este caso era "la capilla del cura Zúñiga" y camino hacia la ribera norte del Cachapoal

"El pueblo está conformado por una hilera de casas a ambos costados del camino y solo por excepción o necesidad se trazan uno o dos callejones transversales. "A veces existe una pequeña plaza originada por un espacio libre que la Iglesia deja a su frente"⁵⁵ que constituye lugar de encuentro. La descripción característica de los pueblos de traza irregular contiene exactamente el aspecto urbano de Zúñiga.

"La espacialidad se define en este pequeño núcleo urbano por los ejes oriente - poniente y norte - sur, y el encuentro de ambos en el conjunto plaza - Iglesia se destaca como el espacio de mayor jerarquía. El quiebre que se produce en este punto, la sinuosidad de la calle y el espacio mis-

⁵³ Los siguientes 11 párrafos (con comillas), fueron extraídos del seminario de Sergio Ruminot oportunamente citado.

⁵⁴ Guarda OSB, Gabriel. Historia Urbana del Reino de Chile, 109-112.

⁵⁵ Maneti-Urzúa. Vichuquén, Historia y Arquitectura. Seminario de Historia de la Arquitectura. FAU. Universidad de Chile, 1982.



mo controlan la perspectiva.

El camino se transforma en un cauce definido por las casas y tapiales que diferencian la actividad urbana de la rural del huerto.

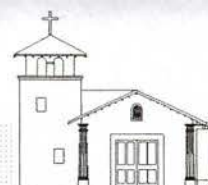
"La arquitectura de Zúñiga conserva una expresión estética serena y simple en armonía con el paisaje, predominando el adobe y la teja como elementos constructivos de cuya aplicación se obtienen formas claras reducibles a volúmenes elementales.

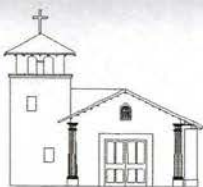
"Los detalles de ornamentación se reducen a sutiles aplicaciones de moldura y cornisas sobre marcos y dinteles de puertas y ventanas enriqueciendo la expresión formal."

Deterioro.

El pueblo de Zúñiga ha sufrido un deterioro notable durante los últimos 20 años. En 1984 y basándonos en los antecedentes recogidos por el arquitecto Sergio Ruminot Núñez en su Seminario de Práctica Profesional había un 25% más de edificios posibles de estar afectos a protección. Véase la lámina EC - 01. La mayor parte de los daños fueron producidos por el terremoto del 3 de marzo de 1985. Lamentablemente el deterioro continúa, y el presente año 2004 la vivienda de Emilaidi Valenzuela (ver ficha) fue demolida en un 60% de su superficie total. Lo más grave de todo, es que al momento de presentarse esta solicitud, la propietaria de la casa Lisboa, la señora Lía Bravo Lisboa, estaría tramitando los permisos municipales para su demolición.







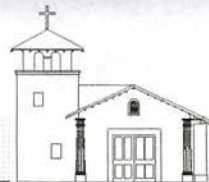
2. Documentación Gráfica.

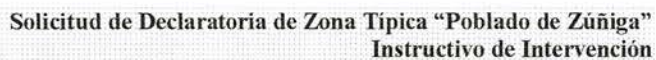
Planos

La planimetría del pueblo fue elaborada a partir de una fotografía aérea que aparece en el seminario ya mencionado de Sergio Ruminot y respaldada por mediciones, fotografías y observaciones en terreno. La planimetría se incluye al final de este instructivo en los anexos correspondientes y se expresa como sigue:

- a) **Lámina 1.** Límites de la Zona Típica o Pintoresca, conforme a lo definido en cada Decreto. Plano LZT - 01 de 1. Escala 1:2.000.
- b) **Lámina 2.** Catastro y clasificación de los inmuebles existentes según su estado de conservación, registrados como: Bueno (bien conservado), Regular (en estado de deterioro o abandono) y Malo (en peligro de demolición) u otro. Plano EC - 01 de 1. Escala 1:2.000.
- c) **Lámina 3.** Calificación de los inmuebles y predios existentes según las categorías de valoración: Monumento Histórico, Inmueble de Interés Histórico – Artístico, Inmueble de Valor Ambiental, Inmueble Discordante, Eriazo y otras categorizaciones particulares o propias de la Zona Típica. Plano CV - 01 de 1. Escala 1:2.000.

En las páginas siguientes se incluyen los planos a escala reducida.





LÍMITE DE LA ZONA TÍPICA

SUPERFICIE APROXIMADA DEL POLÍGONO: 18,68 hectámetro 3 728 m²

Espacio público: 25 095,1 m² perímetro: 4 030 m

Espacio privado: 155 112,4 m²

Total Zona Típica 180 807,7 m²

Oficio completo para determinar el polígono:

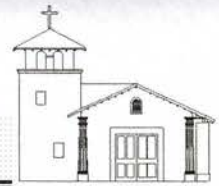
Se usó como referencia los calles existentes

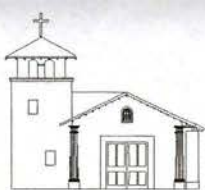
Calles principales: franja de 10 m a cada lado del eje de la calzada

Calles secundarias o caballerías: franja de 20 m a cada lado del eje de la calzada

Edificios de 15 m en edificios de conservación ubicados en el fondo del lote

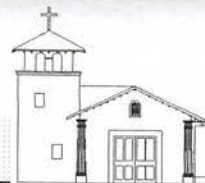
Edificio de 10 m en terreno a la gruta para ser destruido a largo plazo

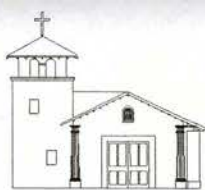




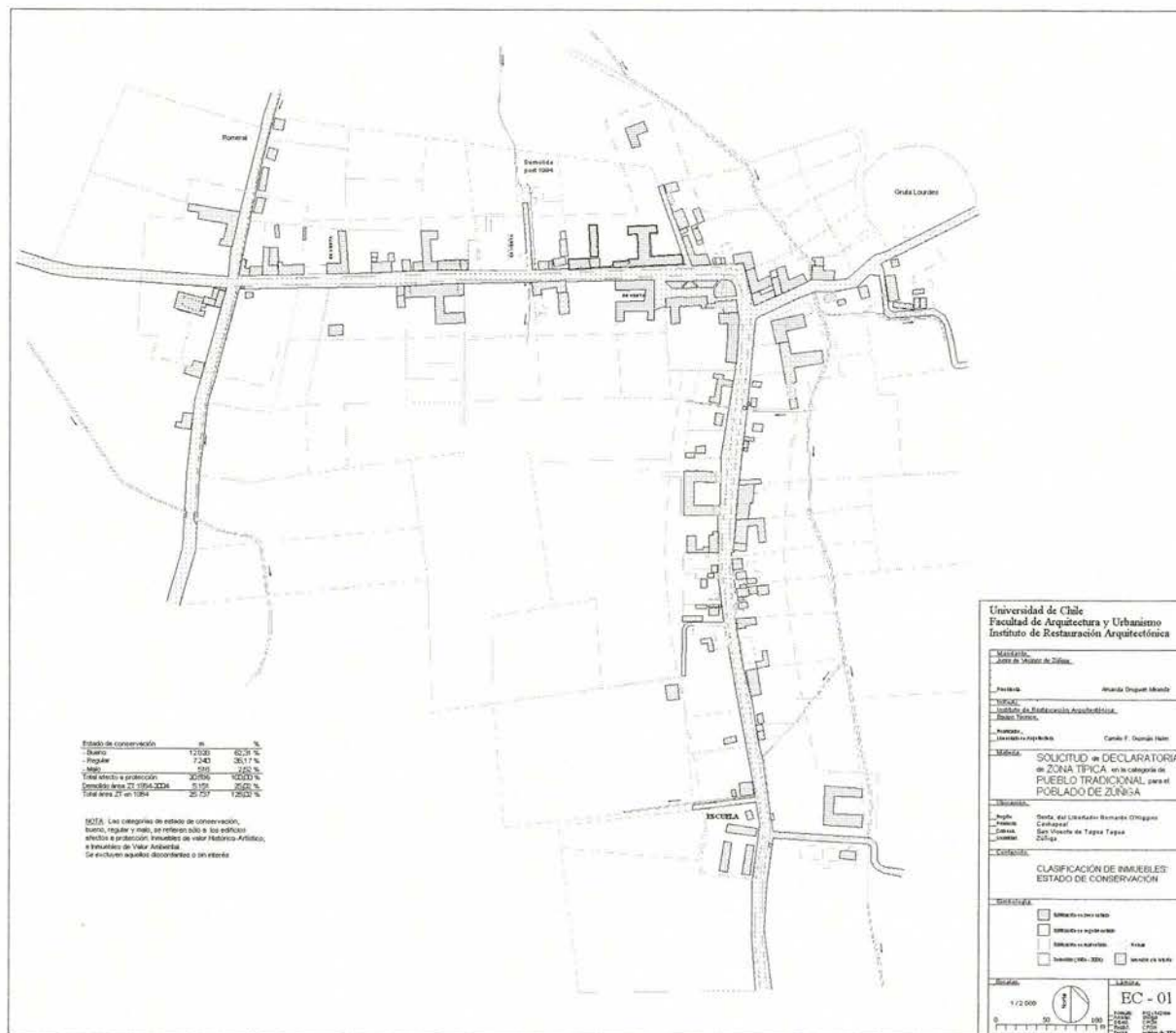
Categorías de Valoración



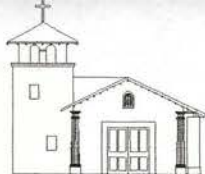




Estado de Conservación





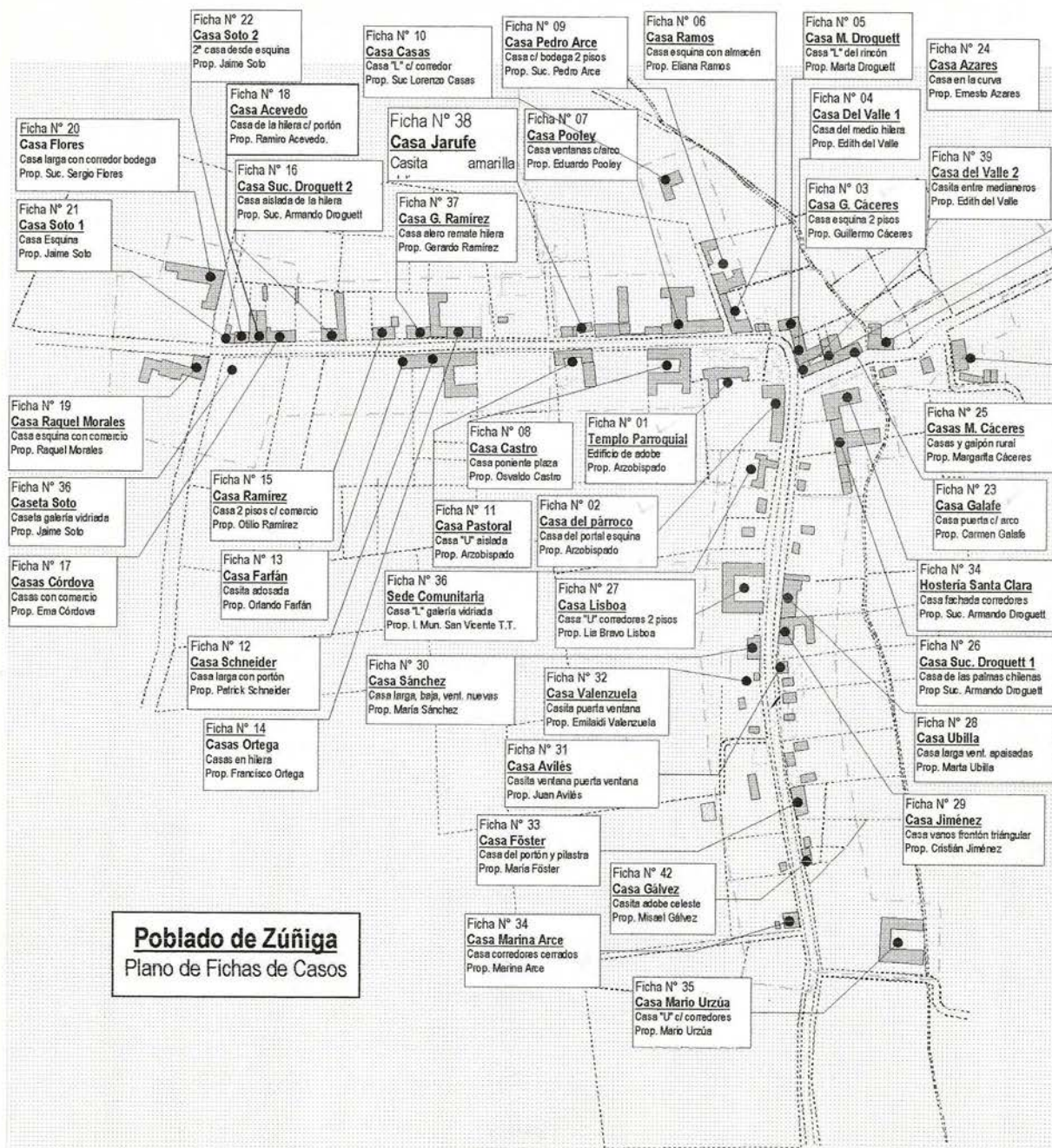


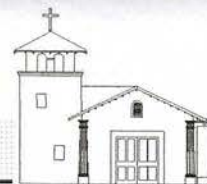
Fichas de casos.

A continuación se presentan una serie de fichas con las fotografías del pueblo. Estas fichas corresponden a los casos considerados como Inmuebles Afectos a Protección según lo indicado en el Capítulo 3, Título 3 "Categorías de Valoración", artículo 3.1. "de los inmuebles afectos a protección".

También, se ha incluido en fichas a los elementos urbanos estructurales del pueblo como la plaza y las calles, y a los casos considerados "discordantes".

Algunas de estas fichas incluyen planimetría del caso seleccionado.









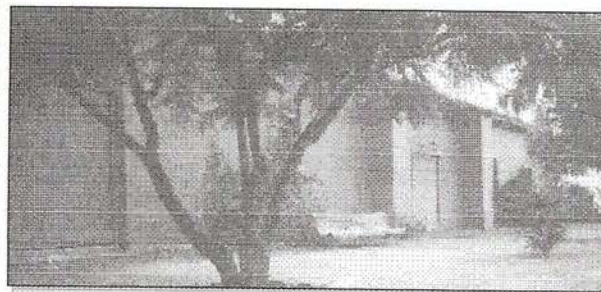
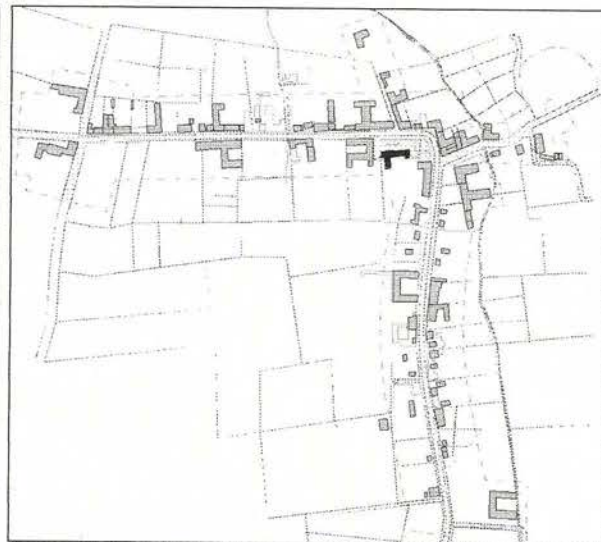
La Plaza de Zúñiga

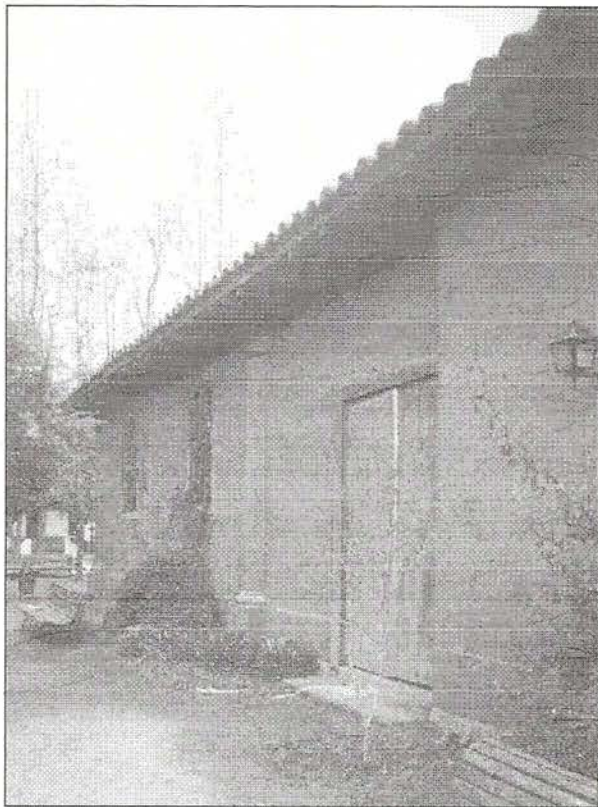
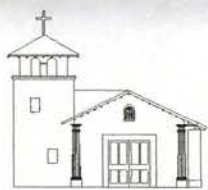
Centro fundacional

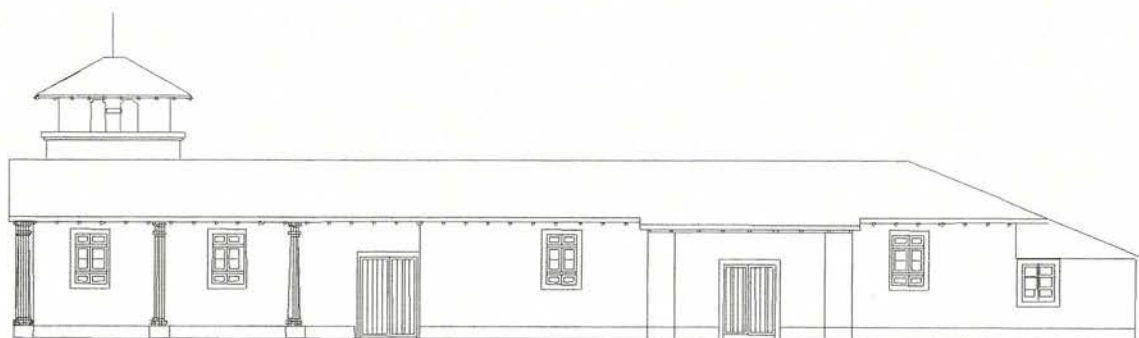
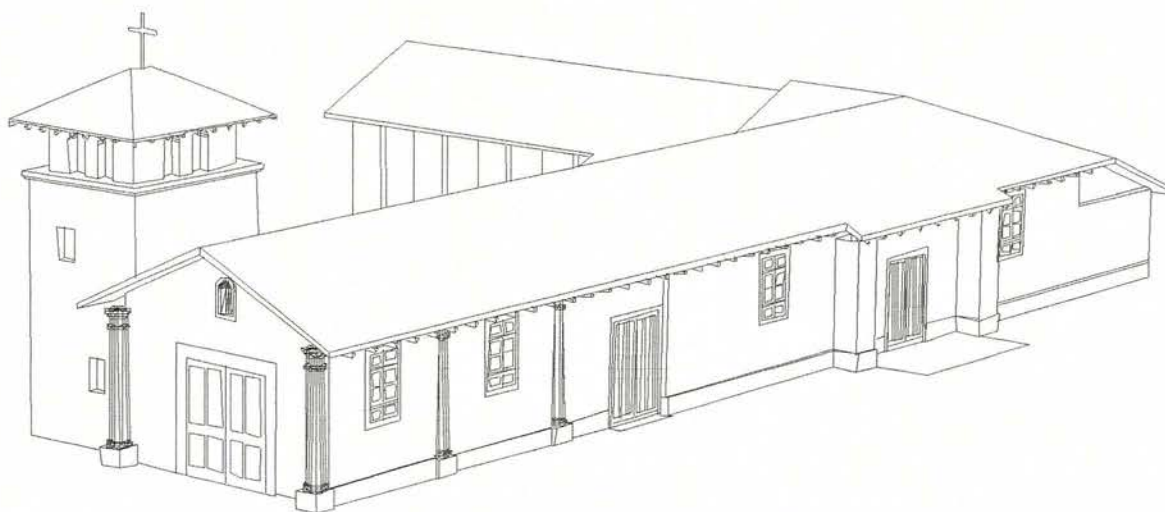
Templo Parroquial

Nave a dos aguas con torre exenta

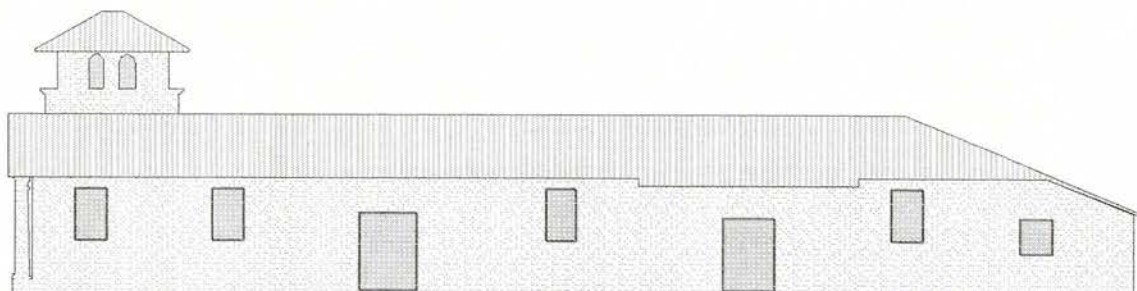
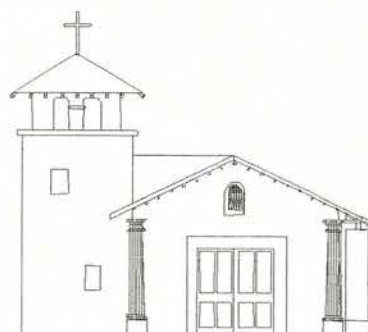
- Propietario**: Arzobispado de Rancagua, Parroquia de Zúñiga
- Ubicación**: Plaza de Zúñiga s/N°
- Superficie**: 427 m² estimados.
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Edificio de adobe de planta en "L", con dos naves perpendiculares que coinciden en el altar. Techumbres a dos aguas. Fachada de acceso de frontón triangular y dos columnas exentas flanqueando la puerta. Torre exenta de albañilería de ladrillos cerámicos cocidos. Se asume que la capilla es el lugar de fundación del pueblo.
- Muros**: Nave principal de albañilería de adobe en aparejo de cabeza, con muros de 60 cm de espesor en su primer tercio desde el acceso y de 90 cm de espesor en el resto. Torre exenta de albañilería reforzada de ladrillo cerámico cocido de 35 cm de espesor terminado, probable aparejo de cabeza de ladrillos de 15x30 cm. La nave secundaria perpendicular está conformada por grandes pilastras de adobe y tabiques de madera con adobe parado. Buen estado de conservación.
- Techumbre**: Naves con techumbre a dos aguas. Frontón triangular en acceso y "cola de pato" hacia el altar. Tijerales de madera, cubierta de tejas árabes, alero 80 cm sin forro. La cubierta original de tejas de la torre ha sido reemplazada por acero galvanizado ondulado. Consta en fotografía de 1984 que había un manto de techumbre a dos aguas entre la torre y la nave central. Techumbre en buen estado general de conservación.
- Fachadas**: Fachada de acceso principal con orientación este, de frontón triangular, con pilares decorativos exentos. Fachada lateral norte, hacia la plaza, con dos puertas y pilares decorativos insertos (embebidos). 12,38 % de vanos (dato de levantamiento). Buen estado de conservación.







Fachada Norte		
vanos: 84,54 m .	12,38 %	
muro neto: 598,30 m .	87,62 %	
muro bruto: 682,84 m .	100,00 %	66,73 %
techumbre: 340,38 m .		33,27 %
muro+techo: 1.023,22 m .		100,00 %

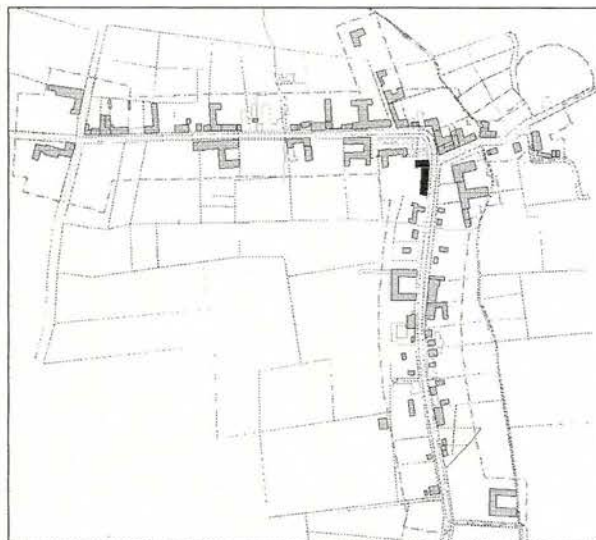


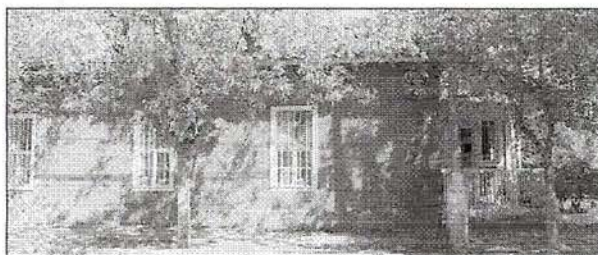
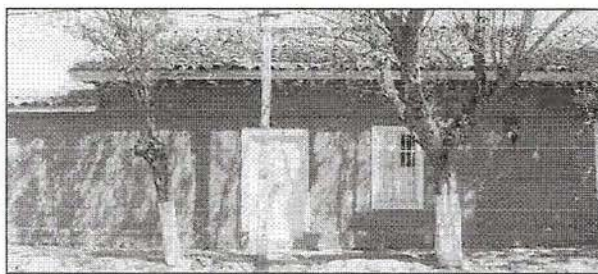
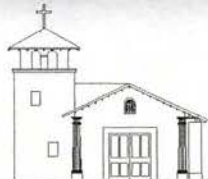


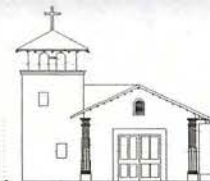


Casas de la plaza
Límite Suroriente
Casa del Párroco
Casa del Portal Esquina

Propietario: Arzobispado de Rancagua, parroquia de Zúñiga.
Ubicación: Calle Principal N° 164, en la esquina sur oriente de la plaza.
Superficie: 627 m² estimados.
Valoración: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
Conservación: Buen estado de conservación.
Descripción: Vivienda de adobe con un portal en la esquina hacia la plaza, el que era parte de un antiguo corredor ocupado con recintos en la actualidad.
Muros: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación.
Techumbre: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m, alero forrado con entablado machihembrado. En buen estado de conservación.
Fachadas: Fachada principal oriente 15% estimado de vanos. En buen estado de conservación.







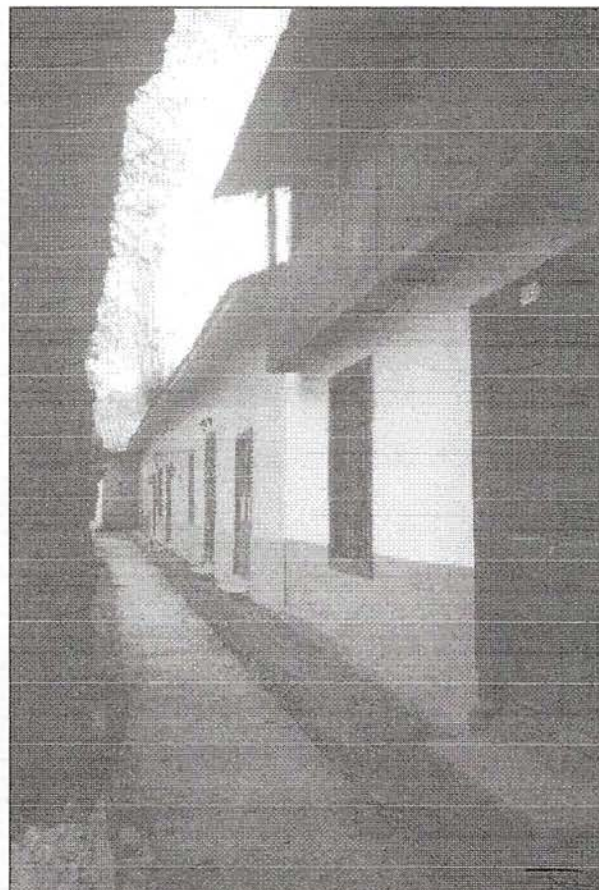
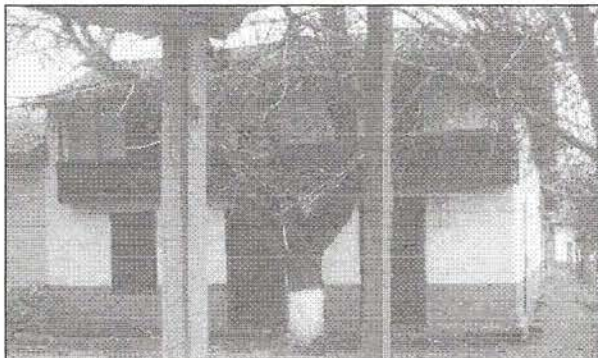
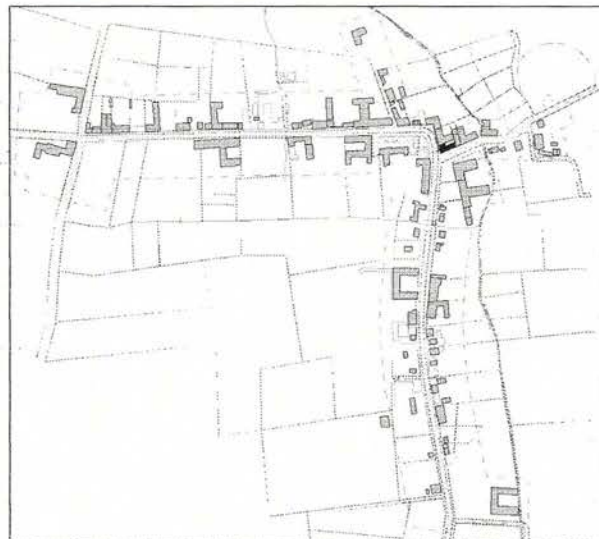
Casas de la Plaza

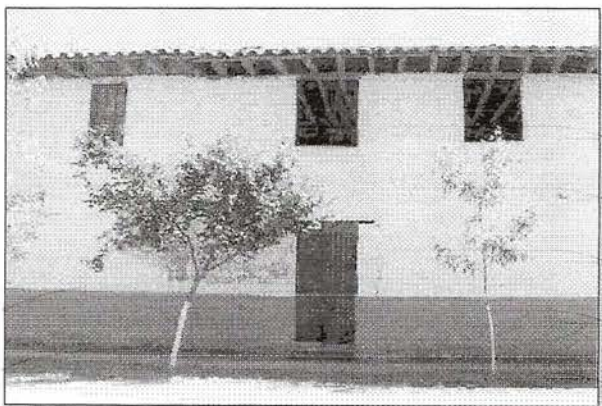
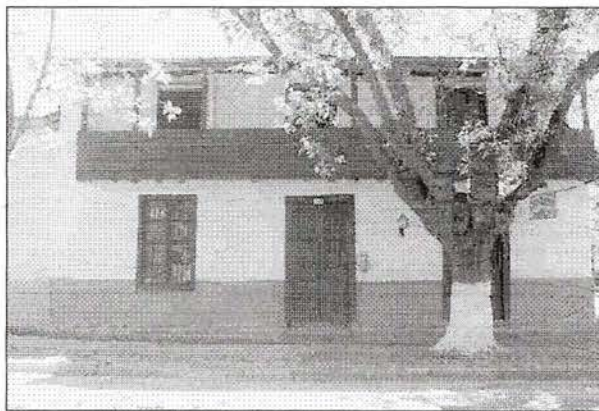
límite oriente

Casa Guillermo Cáceres

Casa esquina de dos pisos

- Propietario**: Guillermo Cáceres
- Ubicación**: Calle principal N° 185, esquina con calle Gultro, enfrenta a la plaza.
- Superficie**: 423 m² estimados (silueta planta).
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**: Primer piso buen estado, segundo piso regular estado de conservación.
- Descripción**: Casa esquina de dos pisos con balcón. Comercio en su planta baja.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza en primer piso, muros de 70 cm de espesor. Tabiquería de madera con adobe parado como relleno en el segundo piso. Buen estado de conservación en el piso bajo y regular en la planta alta.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m, alero sin forro. Buen estado estructural de conservación.
- Fachadas**: Fachadas sur y poniente, 17% de vanos estimados.





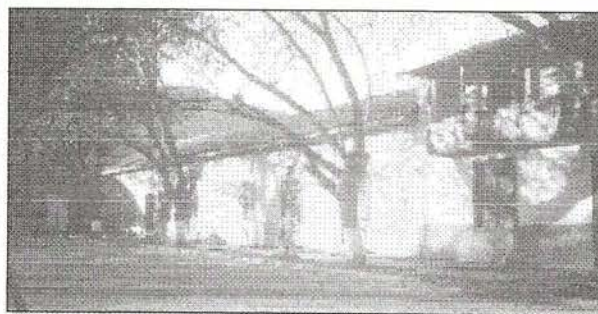
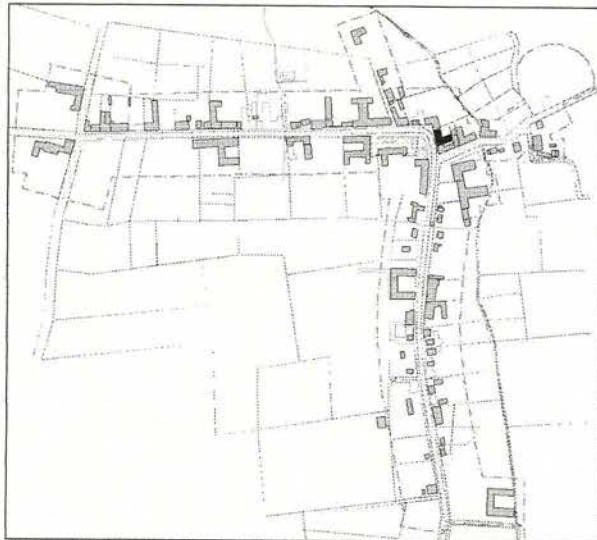
Casas de la plaza

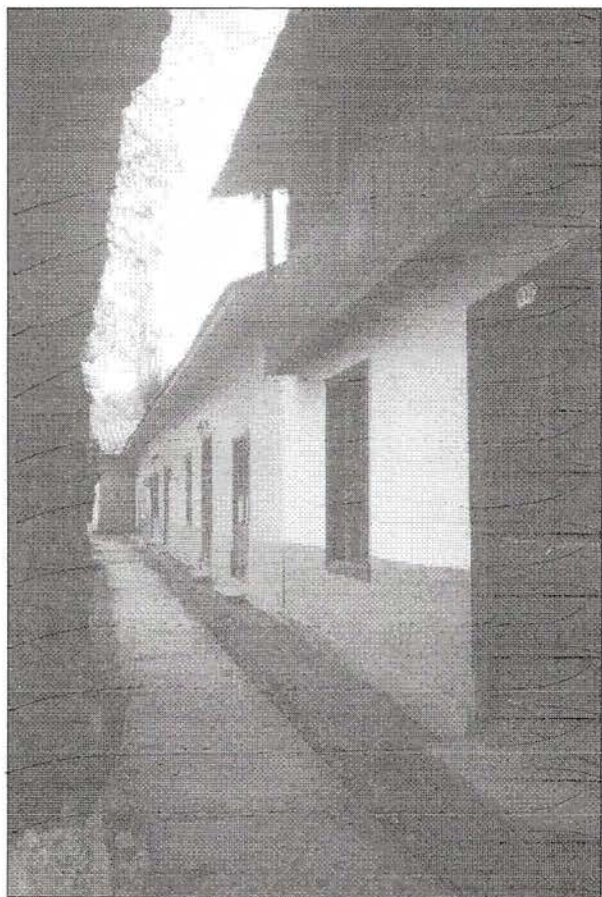
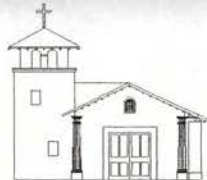
Límite oriente

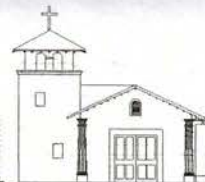
Casa Edith del Valle

Casa del medio de la hilera límite oriente de la plaza

- Propietario** Edith del Valle
- Ubicación** Calle principal N° 186, límite oriente de la plaza.
- Superficie** 354 m² estimados
- Valoración** Inmueble de interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Buen estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de adobe ubicada al medio de una hilera de tres casas que limita y conforma la plaza por el oriente. Actualmente funciona un restorán en ella.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación.
- Techumbre** Tijerales de madera, planchas de acero galvanizado ondulado como solución de cubierta, alero 0,8 m forrado con entablado machihembrado. En buen estado de conservación.
- Fachadas** Fachada principal poniente 17% estimado de vanos. Puerta de acceso a la vivienda se destaca estéticamente en el conjunto. Buen estado de conservación.







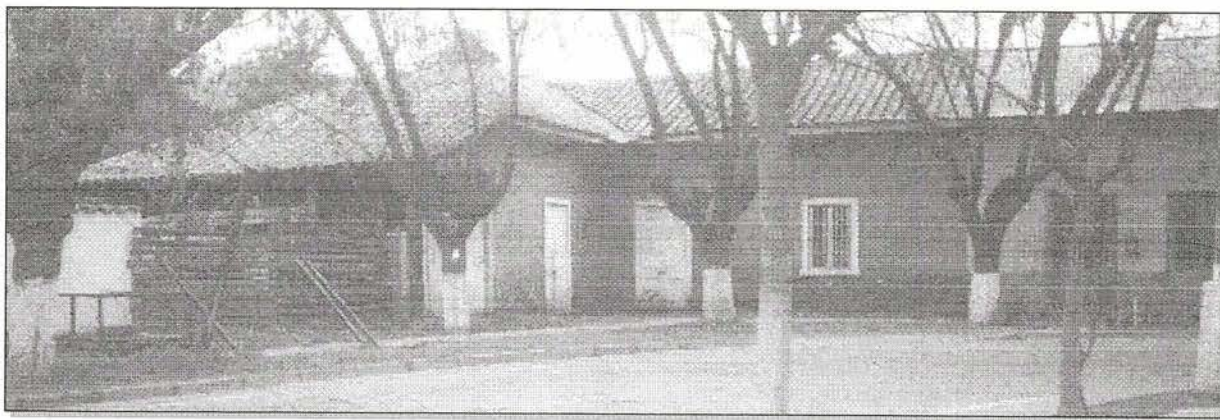
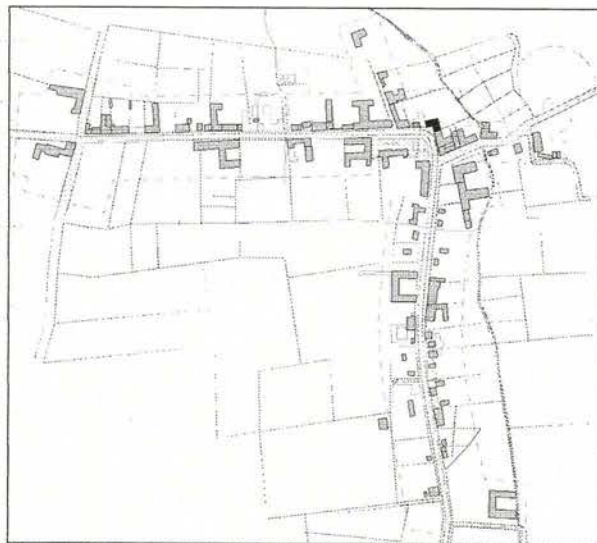
Casas de la plaza

Límite Oriente

Casa Marta Droguett

Casa del Rincón Noreste de la Plaza

- Propietaria** Marta Droguett.
- Ubicación** Calle Principal N° 187, en el rincón nororiente de la plaza
- Superficie** 245 m² estimados (planta silueta).
- Valoración** Inmueble de interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Buen estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de adobe ubicada en el rincón nororiente de la plaza.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero de 0,8 m forrado con entablado machihembrado. En buen estado de conservación.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación.
- Fachadas** Fachada a la calle en "L", 20% de vanos. En buen estado de conservación.







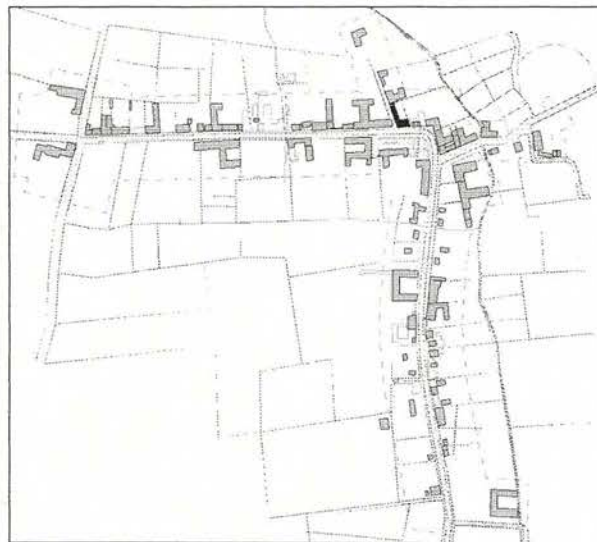
Casas de la plaza

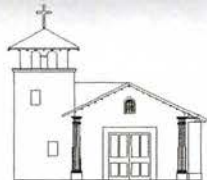
Límite norte

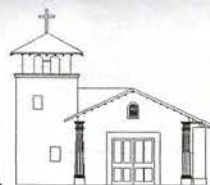
Casa Eliana Ramos

Casa esquina con almacén

- Propietario**: Eliana Ramos.
- Ubicación**: Calle Principal N° 189, esquina con callejón "El Congreso" límite norte de la plaza.
- Superficie**: 330 m² estimados (silueta planta).
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Vivienda esquina de adobe con planta en forma de "L". Tiene habilitados locales comerciales. Ocupa la esquina noreste de Calle Principal con Callejón "El Congreso" al norte de la Plaza.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación estructural.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m forrado con entablado machihembrado. Tapacán con molduras decorativas (único caso en el pueblo). Buen estado de conservación.
- Fachadas**: Fachada principal sur. 25% de vanos. Color actual: verde. Terminaciones en buen estado de conservación.







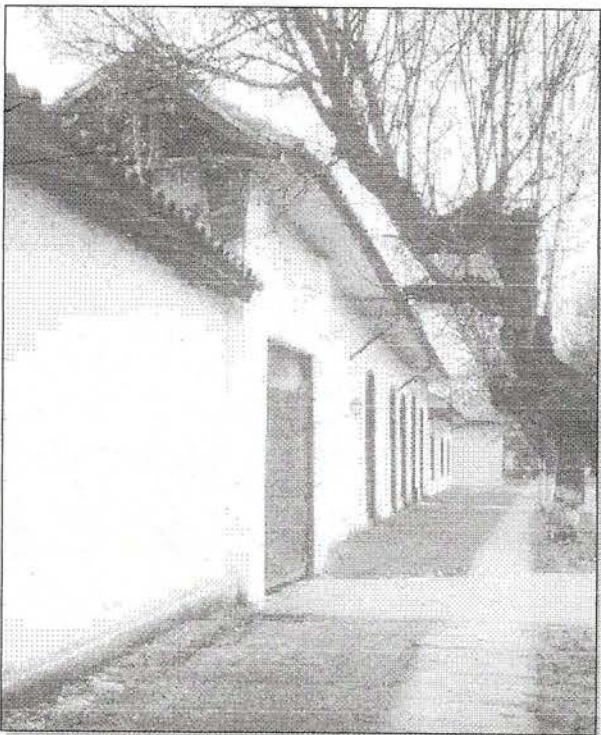
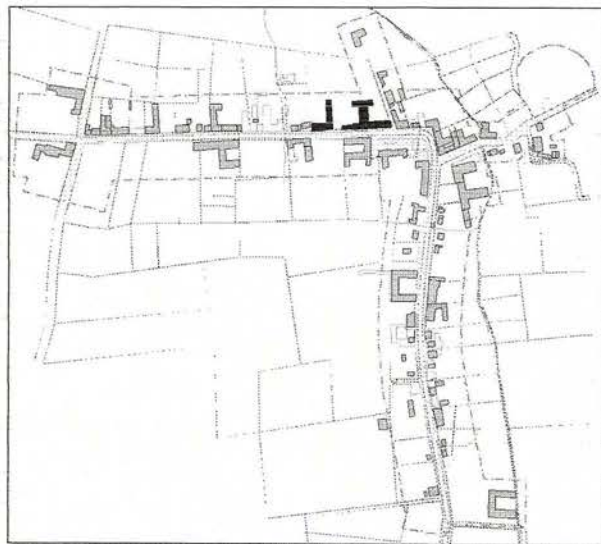
Casas de la plaza

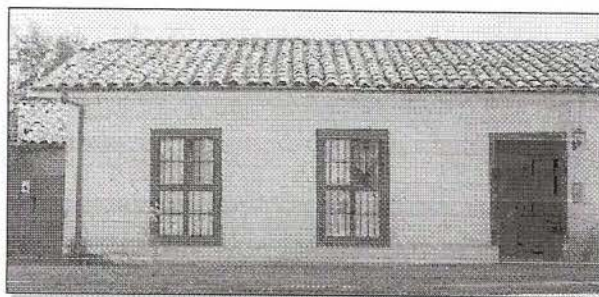
Límite Norte

Casa Eduardo Pooley

Casa larga de vanos con arco rebajado y portón

- Propietario**: Eduardo Pooley.
- Ubicación**: Calle Principal N° 193 al norte de la plaza, hace esquina con el callejón "El Congreso".
- Superficie**: 1.733 m² estimados de silueta planta foto aérea.
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Conjunto edificado destinado a vivienda y bodegas de uso agrícola. Los cuerpos que lo conforman se ordenan tras una larga fachada hacia la calle.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,95 m forrado con entablado machihembrado. Buen estado de conservación.
- Fachadas**: Fachada principal sur. 13,58 % de vanos. Buen estado de conservación general.



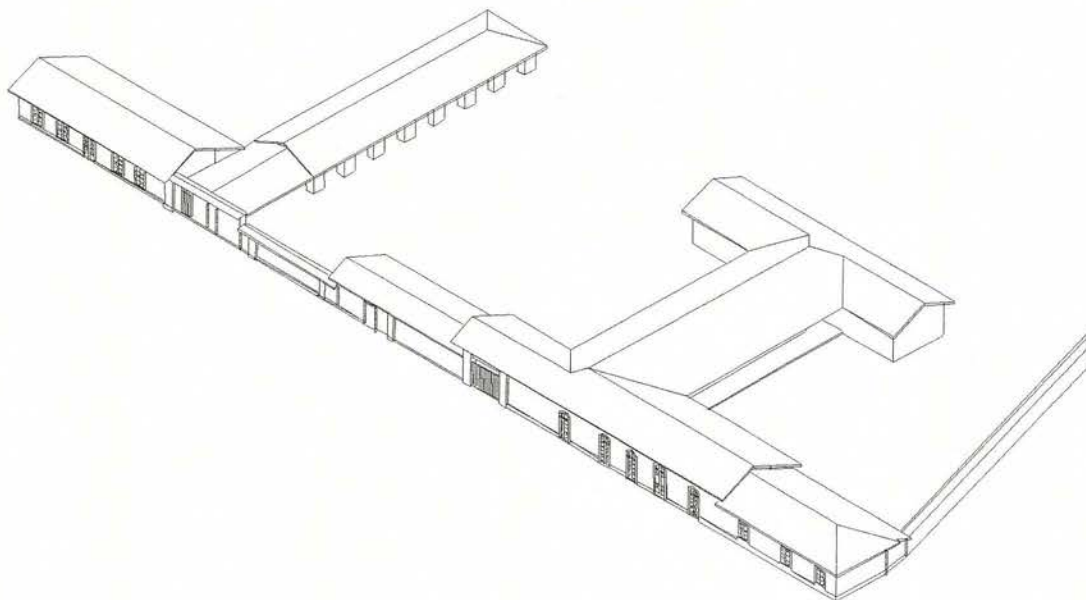


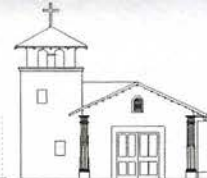
fachada sur
superficies

vanos: 57,70 m.	13,58 %	
muro: 367,30 m.	86,42 %	
muros bruto: 425,00 m.	100,00 %	69,49 %
techumbre: 186,64 m.		30,51 %
techo + muro: 611,64 m.		100,00 %

Zócalo
Alero horizontal forrado

techumbre fachada en proy vertical





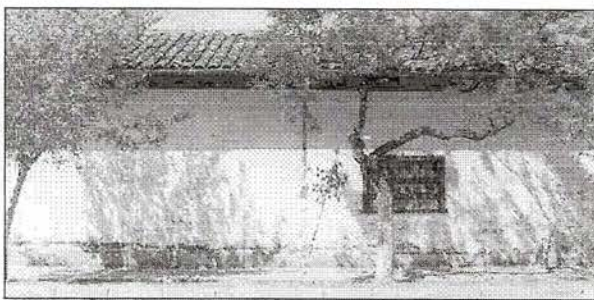
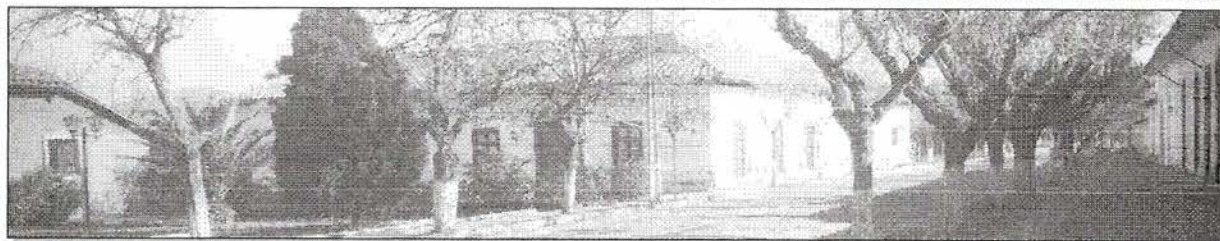
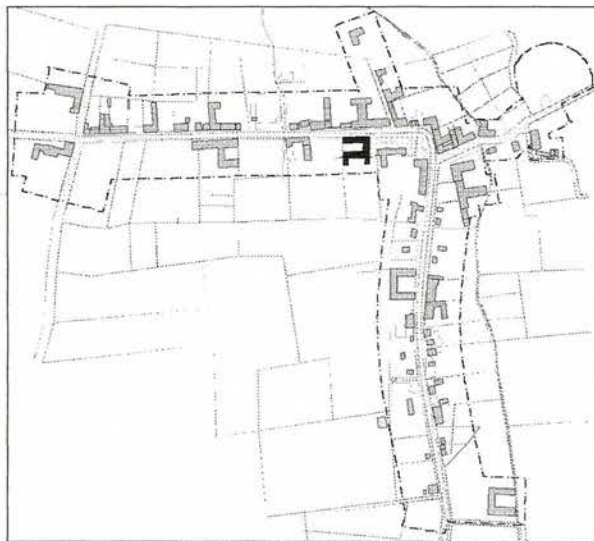
Casas de la Plaza

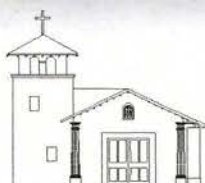
Límite poniente

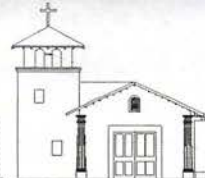
Casa Castro

Casa esquinada al poniente de la plaza

- Propietario**: Osvaldo Castro.
- Ubicación**: Calle principal N° 194, conforma el límite oeste de la plaza.
- Superficie**: 981 m² estimados.
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Vivienda de adobe de planta en "U" conforma un patio interior rodeado con corredores. Su fachada principal (oriente) conforma el límite poniente de la plaza. Su fachada norte presenta rastros de lo que parece un antiguo zaguán de acceso a su patio interior.
- Muros**: Albañilería de adobe de 0,7 m de espesor. En buen estado de conservación.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 1,0 m forrado con entablado machihembrado. En buen estado de conservación.
- Fachadas**: Los vanos constituyen el 10% estimado de los muros. Se aprecian rastros de lo que pudo ser un zaguán en su fachada norte. En buen estado de conservación.
- Observaciones**: Actualmente se encuentra a la venta.

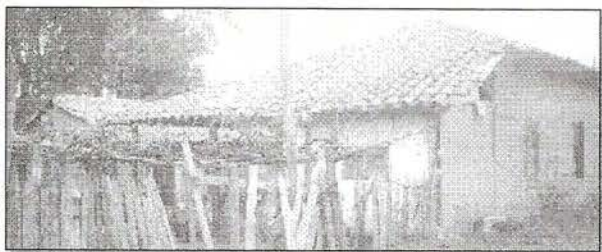
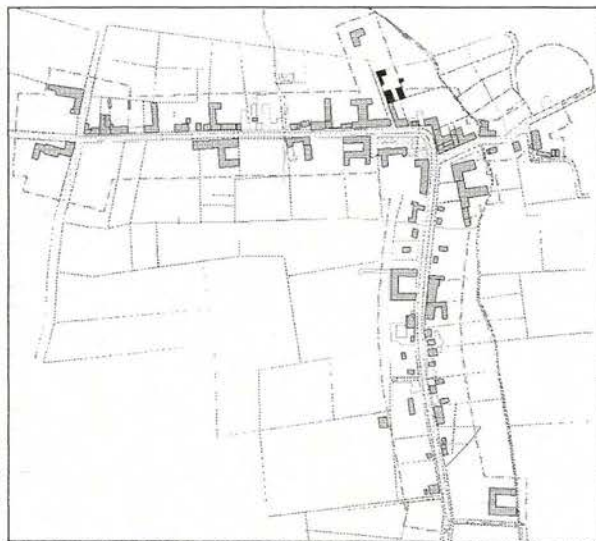


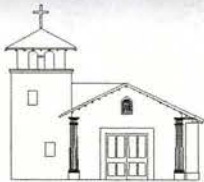




Casas del Callejón El Congreso
Tramo medio, callejón norte plaza
Casa Suc. Pedro Arce
Conjunto de casa con bodega de dos pisos

Propietario Sucesión Pedro Arce Lobos
Ubicación Callejón "El Congreso" N° 191, tramo medio del
callejón al norte de la plaza.
Superficie 453 m² estimados
Categoría de
Valoración Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
Estado de
Conservación Regular.
Descripción Conjunto edificado de adobe compuesto de dos
cuerpos de planta rectangular destinados a vivienda
y una bodega de dos pisos
Muros Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de
70 cm de espesor. Buen estado de conservación
Techumbre Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla
coloniales, alero 0,8 m sin forro. En buen estado es-
tructural. Sin embargo presenta áreas parchadas con
polietileno.
Fachadas Fachada poniente, 15% estimado de vanos. Actual-
mente los muros hacia el callejón sólo tienen un revo-
que de barro.







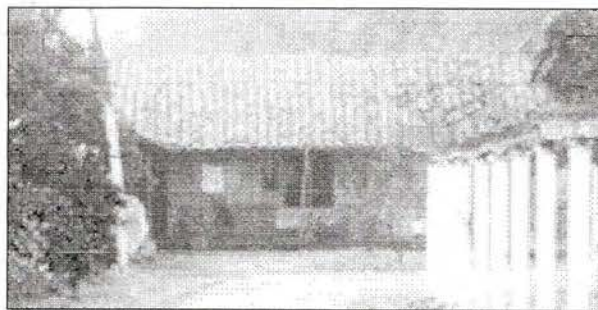
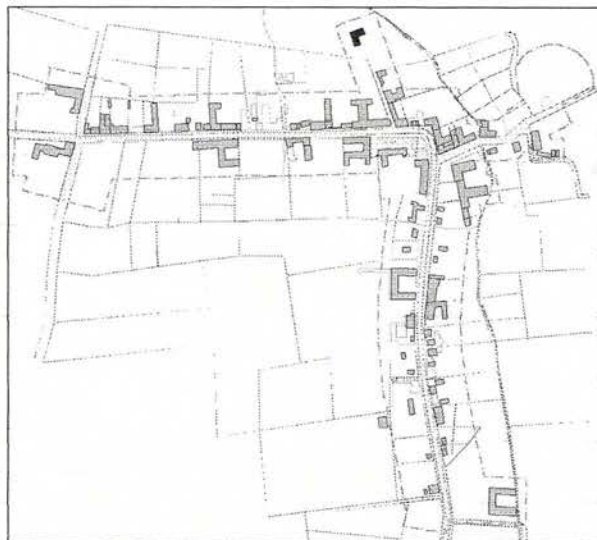
Casas del Callejón El Congreso

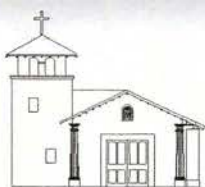
Fondo del callejón

Casa Suc. Lorenzo Casas

Casa del Fondo del Callejón

Propietario: Sucesión Lorenzo Casas.
Ubicación: Callejón "El Congreso" N° 192, al fondo del callejón al norte de la Plaza.
Superficie: 310 m² estimados.
Categoría de Valoración: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
Estado de Conservación: Bueno.
Descripción: Vivienda de adobe. Conjunto edificado con planta en forma de "L" con corredor hacia el lado cobijado.
Muros: Probablemente albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor.
Techumbre: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m estimados, sin forro.
Fachadas: Fachada principal sur 15% estimado de vanos.







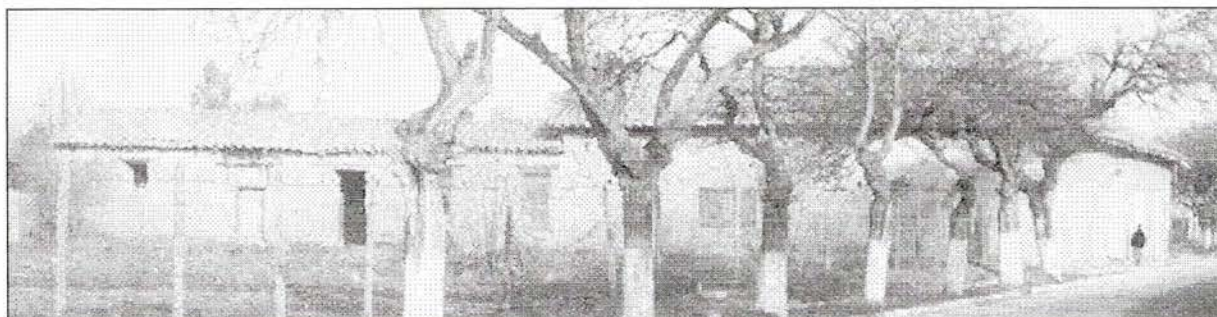
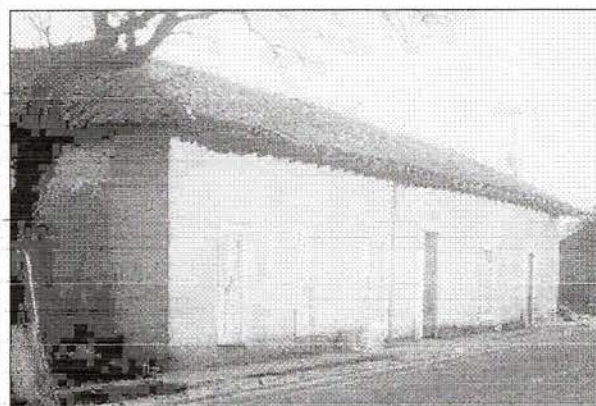
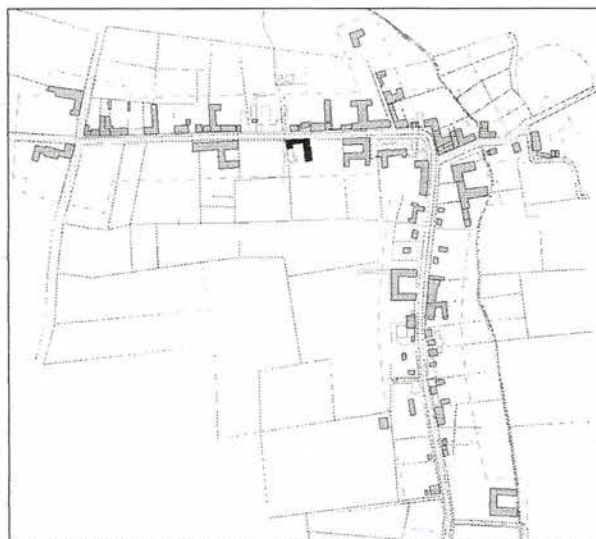
Casas de la Calle Principal

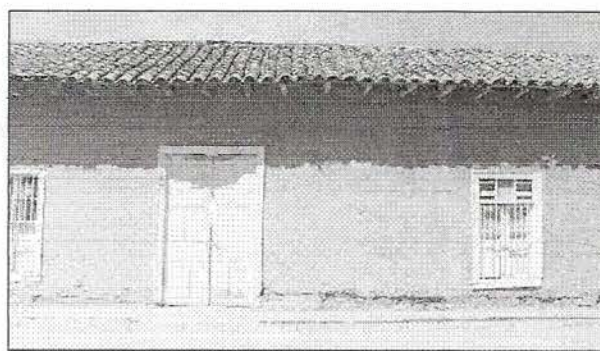
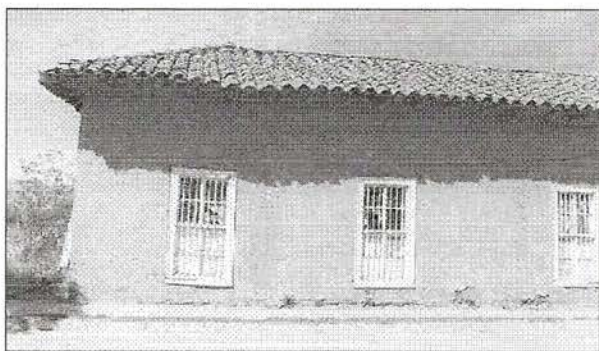
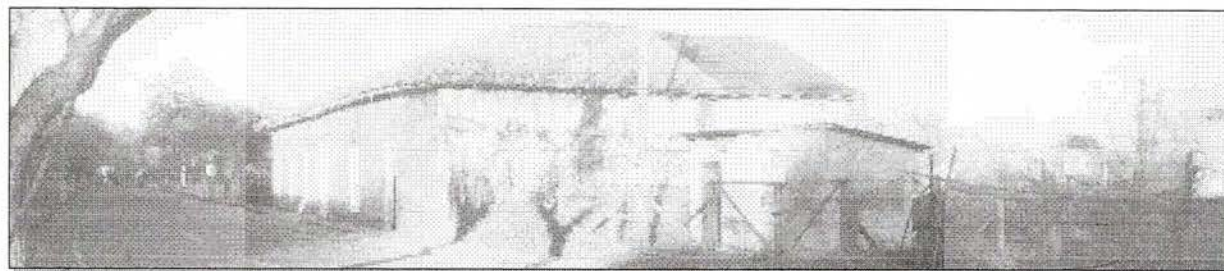
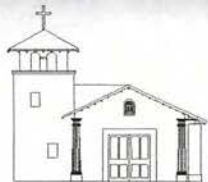
Tramo medio, eje este oeste

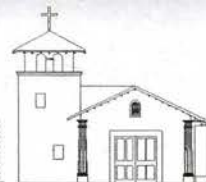
Casa Pastoral Parroquial

Casa fachada continua entre sitios eriazos

- Propietario**.....: Arzobispado de Rancagua, Parroquia de Zúñiga
- Ubicación**.....: Calle Principal (eje este - oeste) N° 197.
- Superficie**.....: 546 m² estimados (silueta planta).
- Valoración**.....: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**.....: Regular estado de conservación.
- Descripción**.....: Casa de fachada continua aislada entre dos sitios eriazos de uso agrícola. Edificación de adobe, planta en "U". El cuerpo edificado central al norte conforma la calle.
- Muros**.....: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 0,7 m de espesor. Buen estado de conservación estructural.
- Techumbre**.....: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla, alero 80 cm, sin forro, pares y canes a la vista. Regular estado de conservación.
- Fachadas**.....: Fachada principal norte 18% de vanos estimado. Terminaciones en regular estado de conservación.
- Observaciones**.....: Se ha perdido un ala de la "U" de planta en un incendio, un 30% estimado de la superficie construida en 1984.







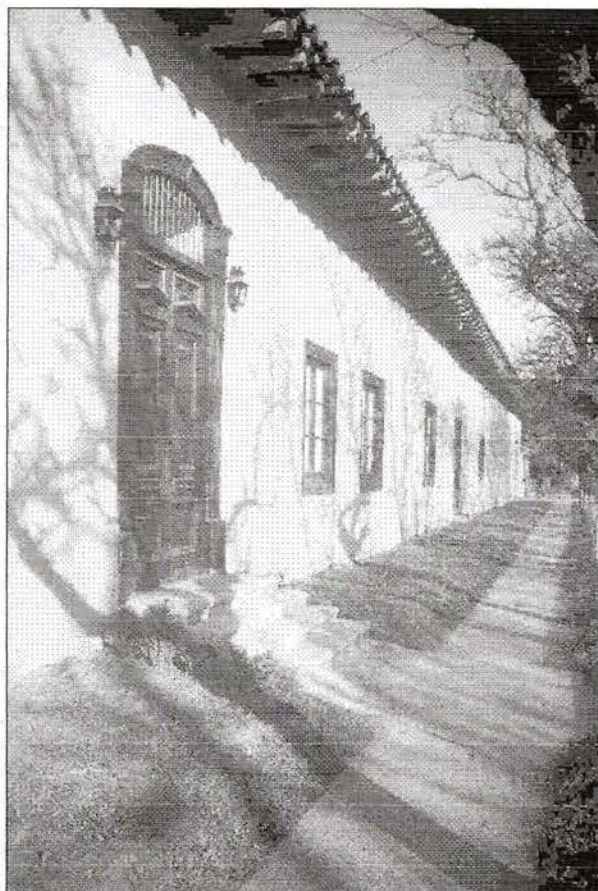
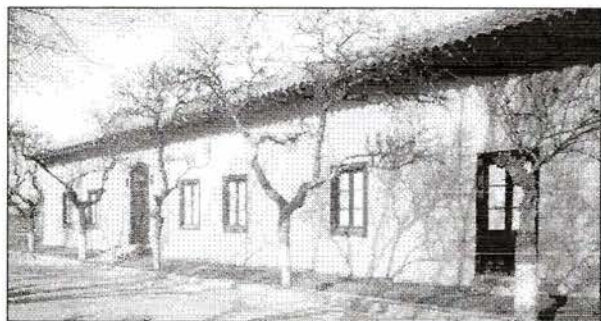
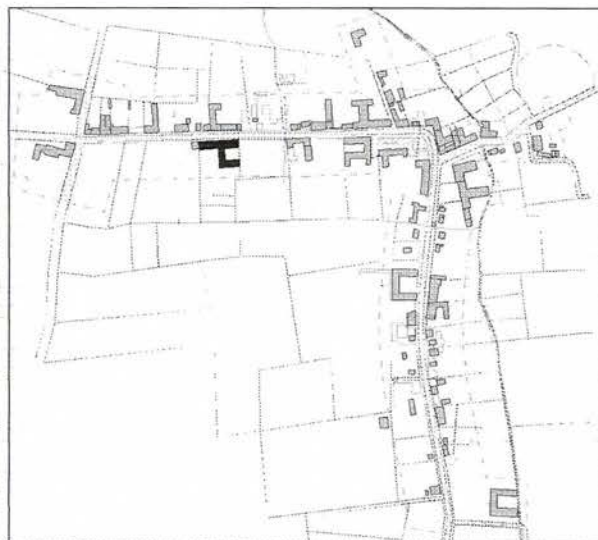
Casas de la Calle Principal

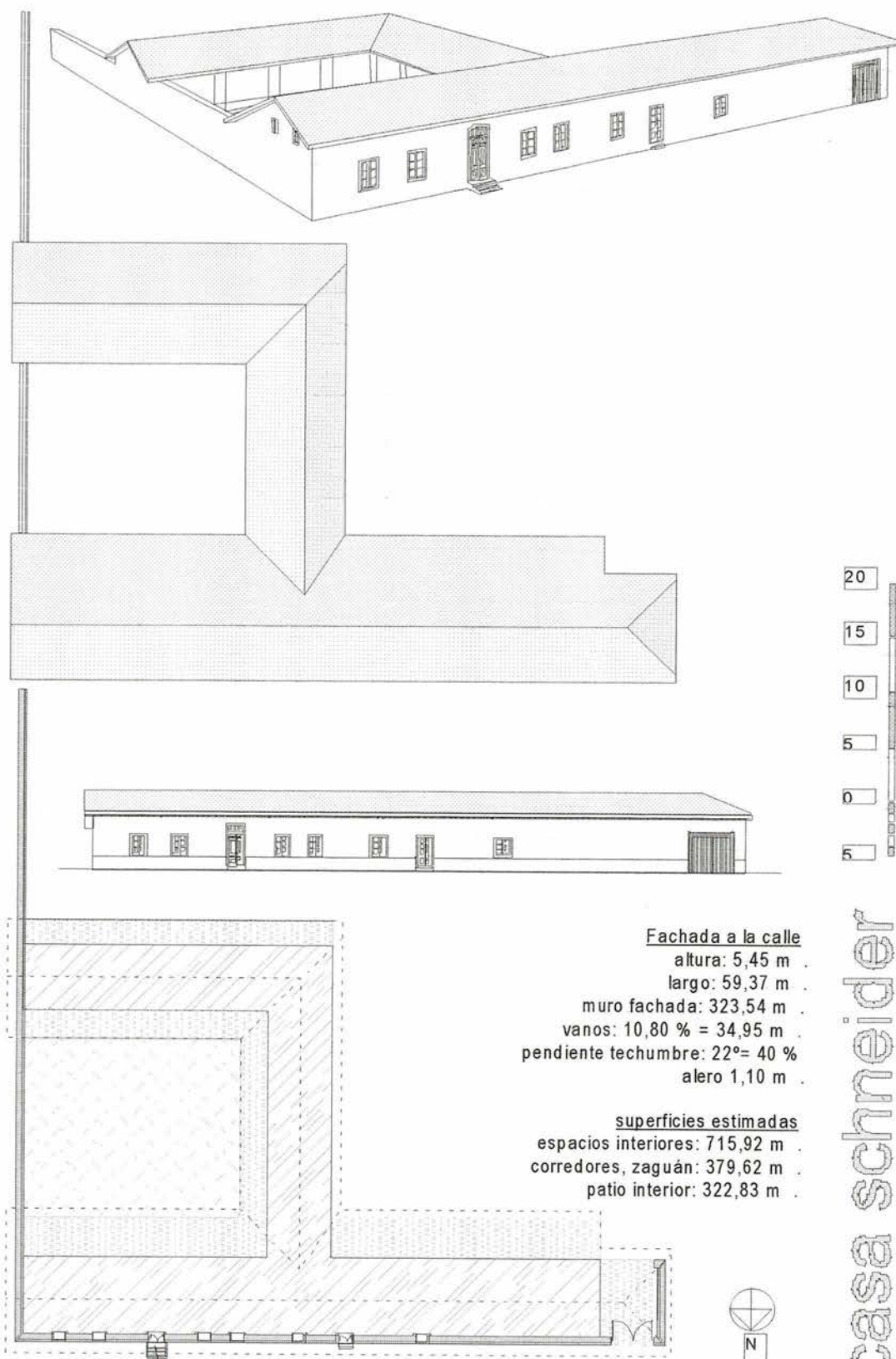
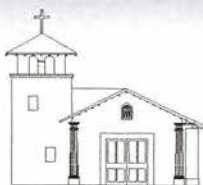
Tramo medio eje este - oeste

Casa Schneider

Larga Fachada con Escalinata en Acceso y Portón

- Propietario**..... Patrick Schneider.
- Ubicación**..... Calle Principal N° 201.
- Superficie**..... 1.096 m² estimados.
- Valoración**..... Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**..... Buen estado de conservación. El mejor ejemplo de conservación del pueblo.
- Descripción**..... Vivienda de adobe, larga fachada a la calle, puerta de acceso de excelente presencia con escalinata, gran portón de acceso a patio posterior en el extremo poniente de la fachada.
- Muros**..... Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Muy buen estado de conservación.
- Techumbre**..... Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 1,1 m sin forro. Muy buen estado de conservación.
- Fachadas**..... Fachada principal norte. 10,8% de vanos (exacto de levantamiento). Color actual: Amarillo ocre. Excelente estado de conservación.





casa
schneider



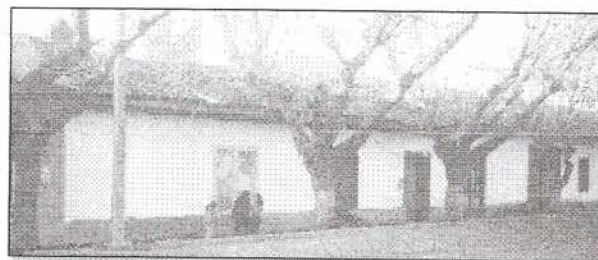
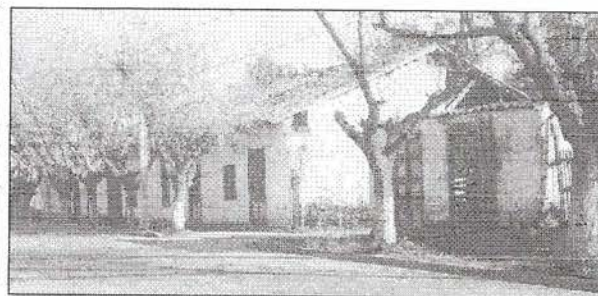
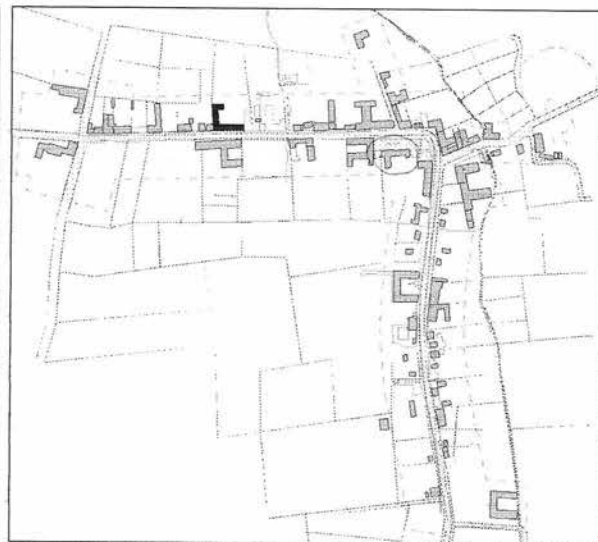
Casas de la Calle Principal

Tramo medio eje este - oeste

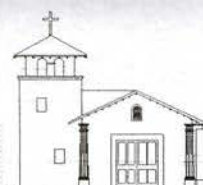
Casas Ortega Jeréz

Casas en hilera

- Propietario**.....: Sucesión Francisco Ortega Jeréz.
- Ubicación**.....: Calle Principal N° 200, tramo eje este-oeste.
- Superficie**.....: 770 m² estimados (silueta planta)
- Valoración**.....: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
- Conservación**.....: Buen estado de conservación.
- Descripción**.....: Viviendas de adobe agrupadas en hilera, ubicadas frente a la casa Schneider.
- Muros**.....: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación estructural.
- Techumbre**.....: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. En buen estado de conservación estructural.
- Fachadas**.....: Fachada principal sur con 20% de vanos estimados. Color actual blanco, zócalo rojo. Terminaciones en buen estado de conservación.

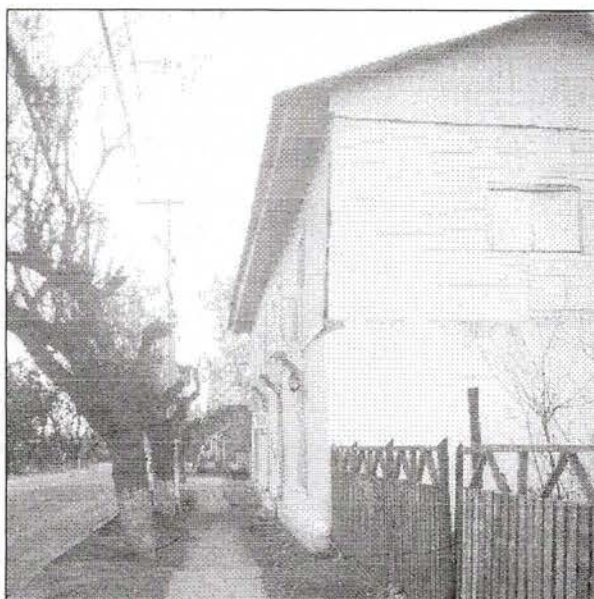
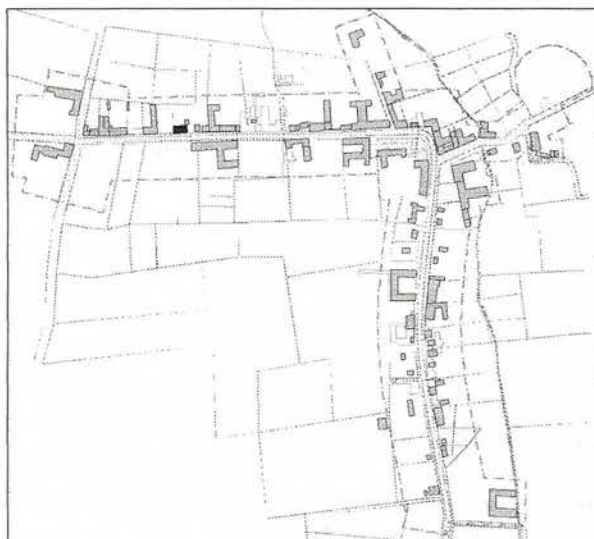






Casas de la Calle Principal
Tramo medio eje Este-Oeste
Casa Otilio Ramírez
Casa de dos pisos con almacén

Propietario: Otilio Ramírez
Ubicación: Calle Principal (este-oeste) N° 208, acera norte.
Superficie: 426 m² estimados.
Valoración: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
Conservación: Regular.
Descripción: Vivienda de planta rectangular, adobe en el primer piso y tabiquería con adobes en el segundo piso. Comercio hacia la calle en el primer piso.
Muros: Primer piso, albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Segundo piso, tabiquería de madera con relleno de adobe, espesor estimado 25 cm. En buen estado de conservación.
Techumbre: Tijerales de madera. Solución de cubierta con planchas de acero galvanizado ondulado, alero 0,8 m, forrado con entablado machihembrado. En buen estado estructural.
Fachadas: Fachada principal sur 20% de vanos. Buen estado de conservación.







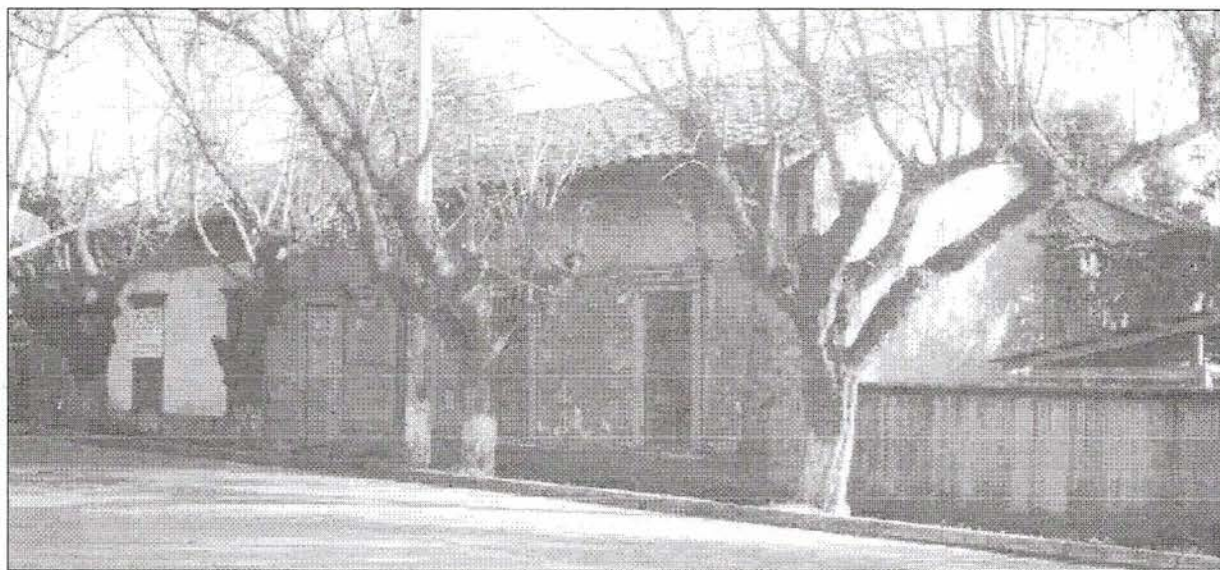
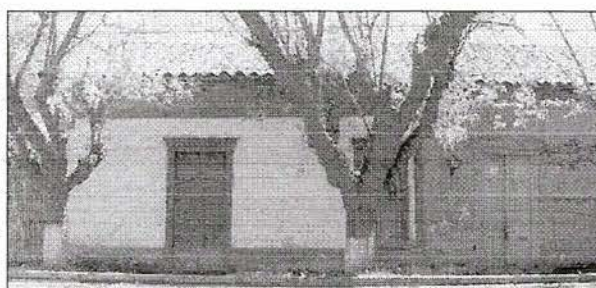
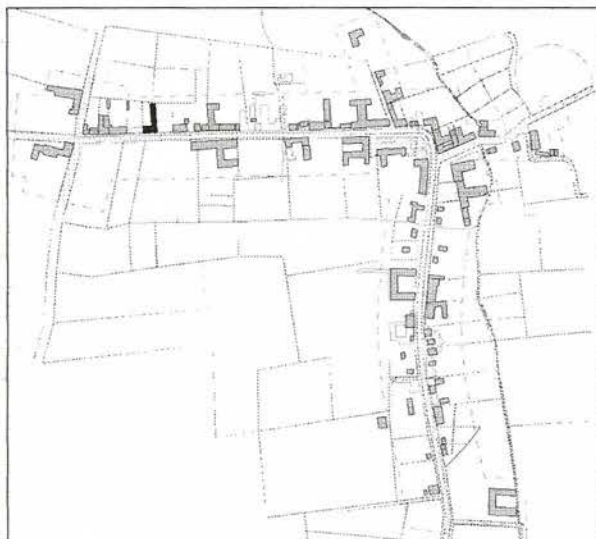
Casas de la Calle Principal

Tramo medio del eje este-oeste

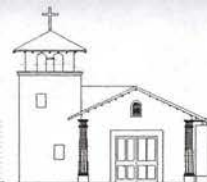
Casa Sucesión Droguett 2

Casa fachada continua aislada de la hilera

- Propietario** : Sucesión Armando Droguett
- Ubicación** : Calle Principal (eje este oeste) N° 204.
- Superficie** : 463 m² estimados.
- Valoración** : Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** : Regular estado de conservación.
- Descripción** : Vivienda de adobe, planta en "L", está aislada de la hilera con un tramo sin edificar, donde hacia 1984 consta la existencia de un cobertizo para caballerizas.
- Muros** : Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En regular estado de conservación.
- Techumbre** : Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. En regular estado de conservación.
- Fachadas** : Fachada principal orientación sur. 15% estimado de vanos. Regular estado de conservación.
- Observaciones** : A la fecha (octubre 2004), el inmueble se encuentra a la venta.

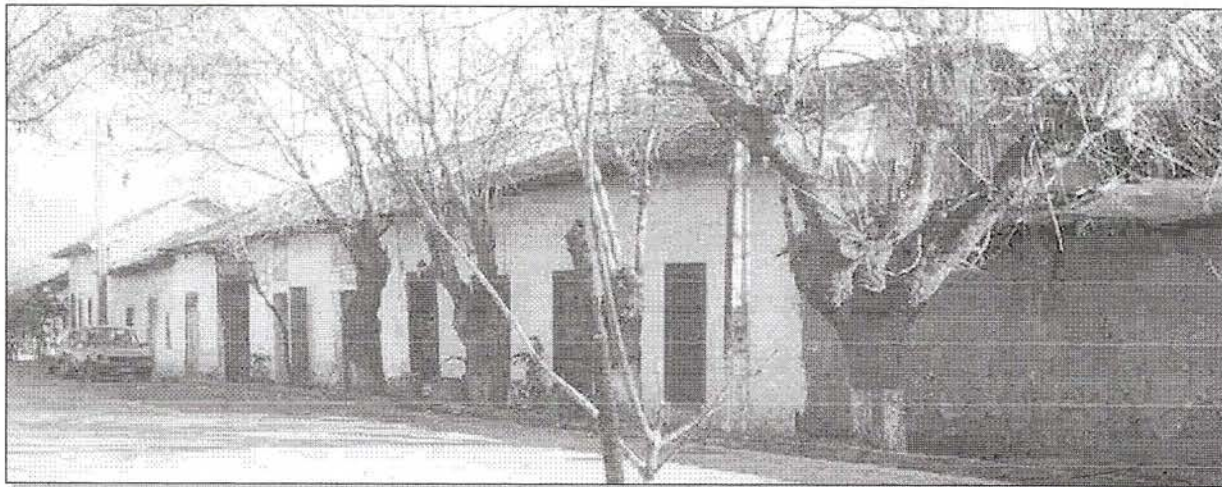
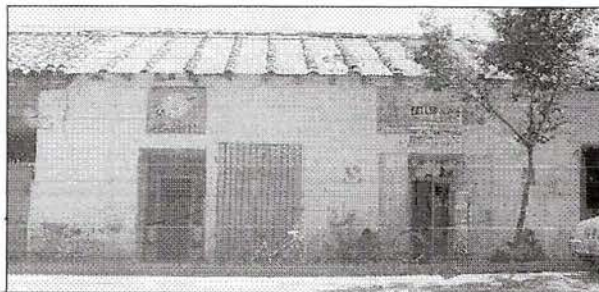
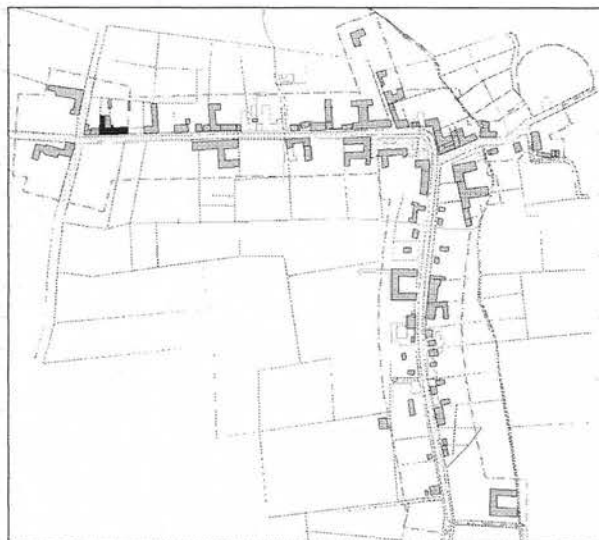




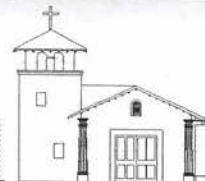


Casas del Cruce Romeral
Esquina Noreste
Casa Ema Córdova
Casas en hilera con comercio

- Propietario** Ema Córdova
- Ubicación** Calle principal N° 206, llegando al cruce Romeral.
- Superficie** 267 m² estimados.
- Valoración** Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Regular estado de conservación.
- Descripción** Viviendas de adobe. Conjunto edificado de viviendas en hilera. Actualmente su frente hacia la calle se destina íntegramente al comercio minorista.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación estructural.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta mixta de tejas de arcilla coloniales y acero galvanizado ondulado, alero 0,8 m, sin forro. En buen estado de conservación estructural, sin embargo la solución de cubierta mixta desmerece estéticamente al conjunto.
- Fachadas** Fachada sur 15% estimado de vanos. En regular estado estructural, ya que la base de los muros de fachada se exponen a humedad excesiva debido a que el nivel de la carpeta asfáltica del camino supera en unos 0,5 m el de la acera, lo que produce que el agua lluvia demore en evacuar.







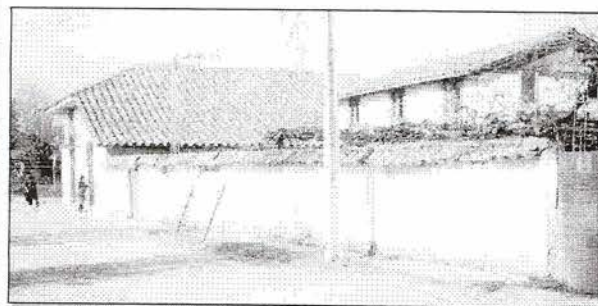
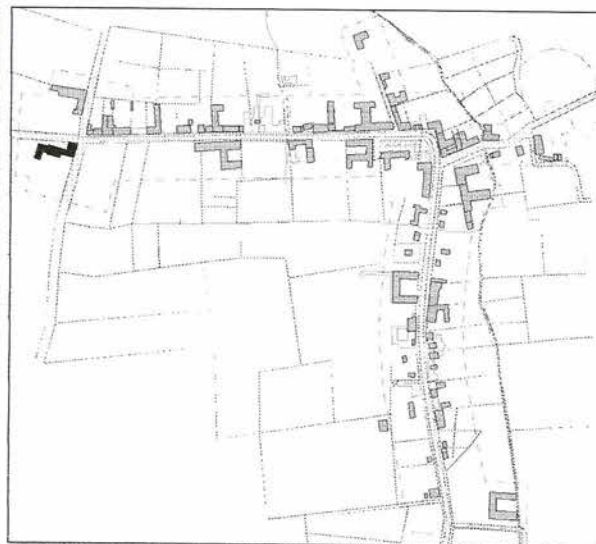
Casas del Cruce a Romeral

Suroeste del Cruce

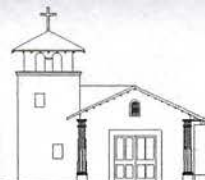
Casa Raquel Morales

Casa esquina con altílo y comercio

- Propietaria**: Raquel Morales.
- Ubicación**: Esquina suroeste del cruce a Romeral.
- Superficie**: 976 m² estimados.
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Vivienda de adobe. Conjunto de varios cuerpos edificados. El de la esquina, con comercio en su planta baja y vivienda en el segundo nivel.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m forrado con entablado machihembrado. Buen estado de conservación.
- Fachadas**: Fachadas públicas. 15% de vanos. Buen estado de conservación.
- Observaciones**: La vivienda fue remodelada al ser reparados sus daños producidos tras el terremoto del 3 de marzo de 1985. El altílo del volumen esquina fue construido entonces.







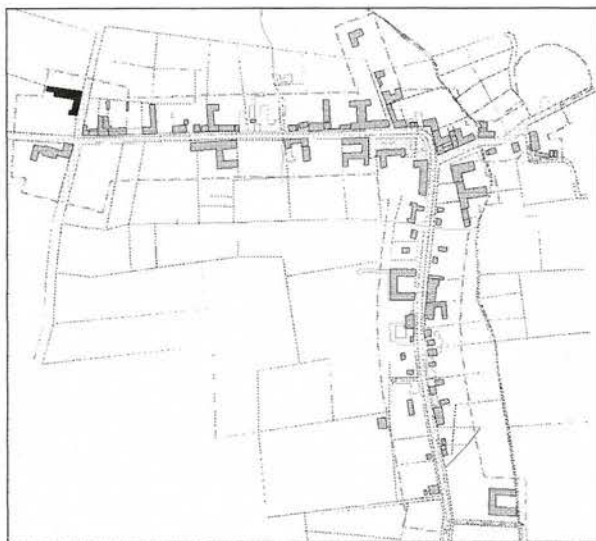
Casas del Cruce Romeral

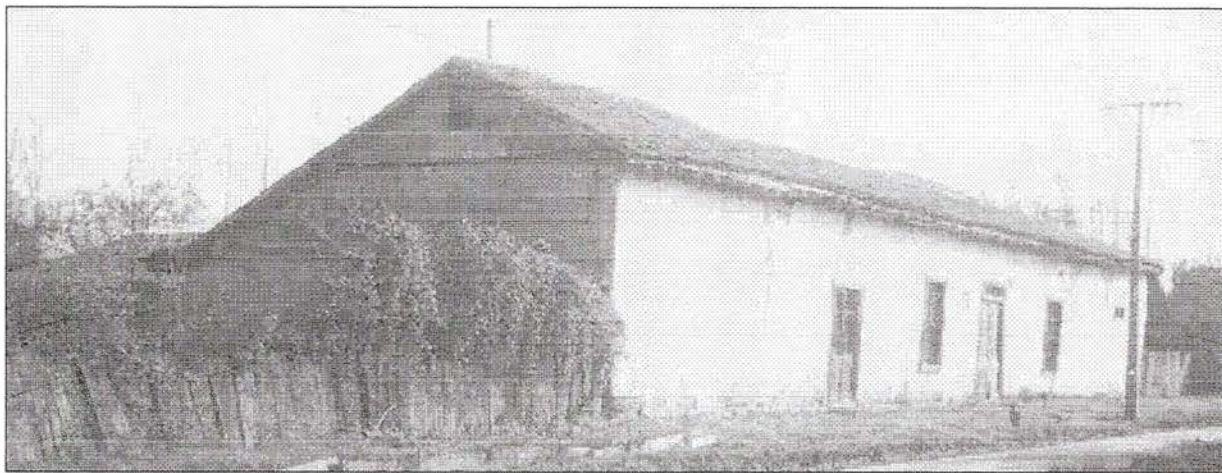
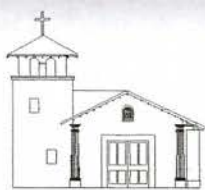
Noroeste del Cruce

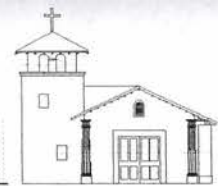
Casa Flores

Casa larga gran corredor bodega al norte

- Propietario** Sucesión Sergio Flores.
- Ubicación** Camino Romeral N° 210 al noroeste del cruce con Calle Principal.
- Superficie** 874 m² estimados.
- Valoración** Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Regular estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de adobe. Conjunto edificado con planta actual en forma de "L". Gran corredor flanquea la fachada norte a modo de galpón para bodega de uso agrícola.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En regular estado de conservación.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. Regular estado de conservación, presenta deformaciones.
- Fachadas** Fachada principal oriente 10% estimado de vanos. En regular estado de conservación.







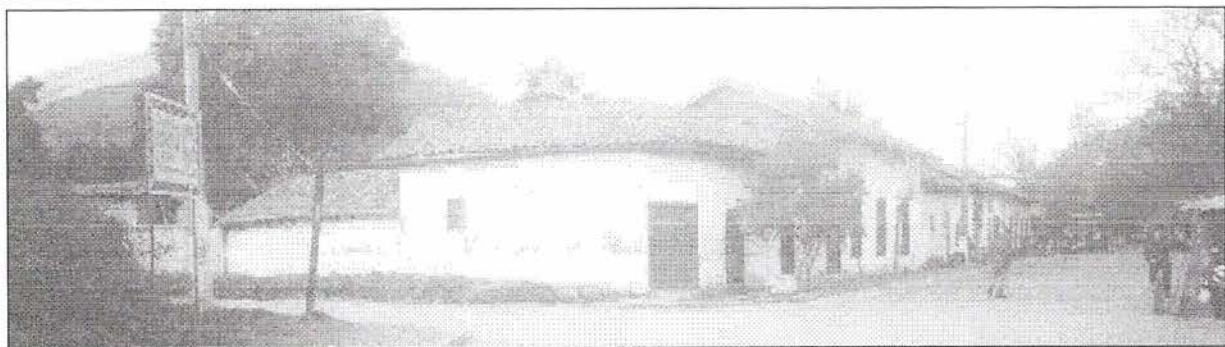
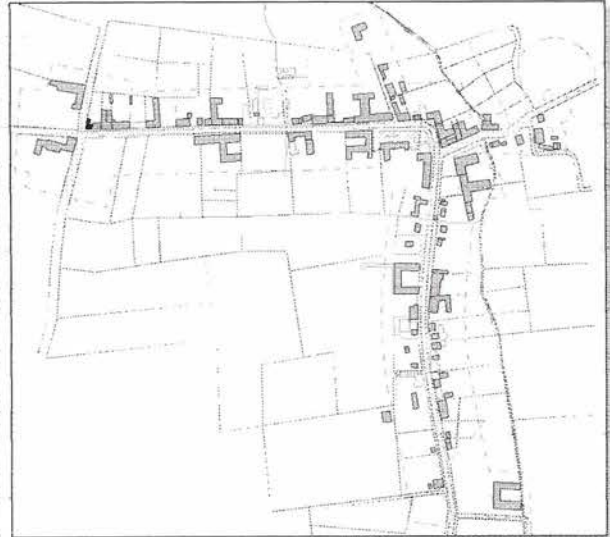
Casas del cruce

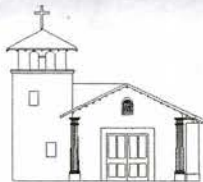
Esquina nororiental

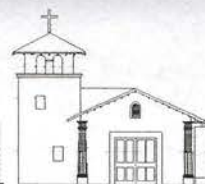
Casa Jaime Soto I

Casa de la esquina con comercio

- Propietario** Jaime Soto
- Ubicación** Calle principal N° 208, esquina noreste con camino a Romeral.
- Superficie** 118 m² estimados (silueta planta).
- Valoración** Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Regular estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de quincha de adobe, planta en "L" conforma un patio interior. Tiene un local comercial en la esquina, el que actualmente está sin uso. Al cuerpo edificado principal, que es terminal esquina de una hilera de casas de fachada continua, se le adosan recintos destinados a bodega.
- Muros** Enquinchado de adobe de unos 30 cm de espesor, consistente en pie derechos de madera con un entramado de varillas de sauce a la manera que se hace un canasto. El conjunto así fabricado se cubre con barro por ambos lados. En regular estado de conservación, presenta leves asentamientos.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m forrado con entablado machihembrado.
- Fachadas** Fachada con sólo una pequeña ventana al poniente, y tres puertas. Puerta esquina da acceso a un local comercial actualmente en desuso.







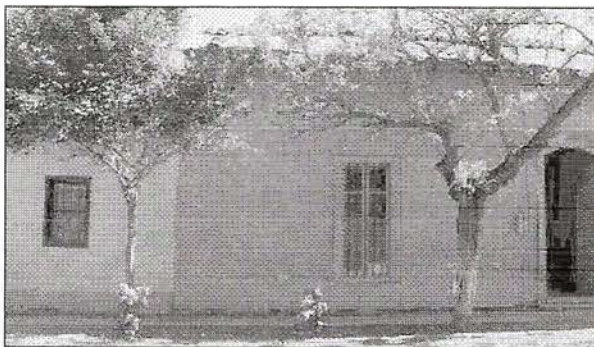
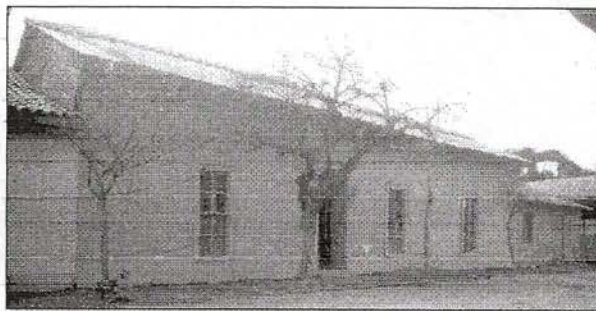
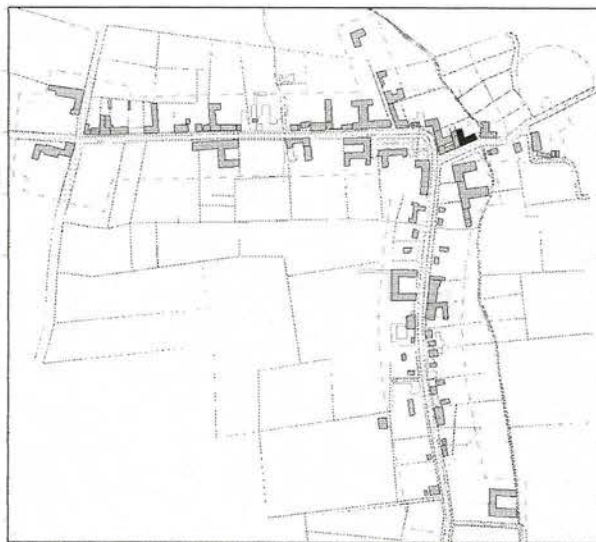
Casas de calle Gultro

Tramo medio casas en hilera

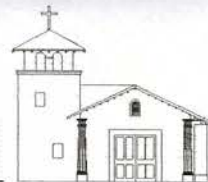
Casa Carmen Galafe

Casa de la hilera con puerta acceso de arco rebajado

- Propietario**: Carmen Galafe.
- Ubicación**: Calle Gultro N°166.
- Superficie**: 393 m² estimados.
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Vivienda de adobe, planta en forma de "L", puerta de acceso con arco. Es parte de una hilera continua de casas ubicada al lado norte de calle Gultro antes de llegar al canal de regadío en la curva del camino.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales combinadas con planchas de acero galvanizado ondulado, alero 0,8 m sin forro. Buen estado de conservación estructural. Sin embargo la combinación de soluciones de cubierta desmerece estéticamente al conjunto.
- Fachadas**: Fachada principal orientación sur. 15% estimado de vanos. Color actual: rojo oscuro, zócalo azul. Terminaciones en buen estado de conservación.







Casas de calle Gultro

Casa en la curva

Casa Ernesto Azares

Casa en Diagonal

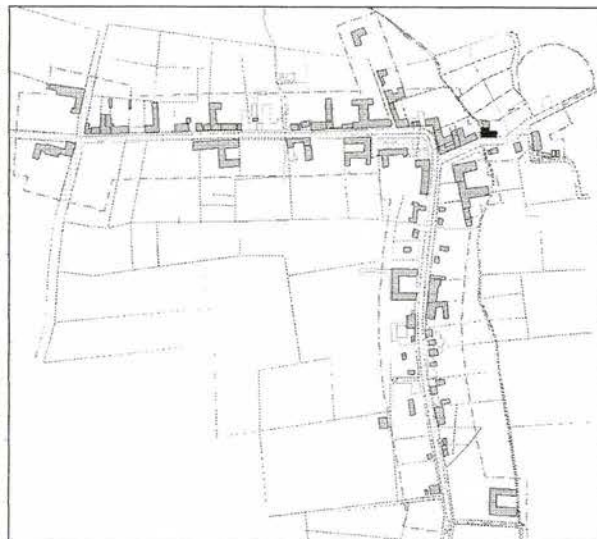
Propietario: Ernesto Azares.
Ubicación: Calle Gultro N° 168, en la curva.
Superficie: 263 m² estimados.
Valoración: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
Conservación: Buen estado de conservación.

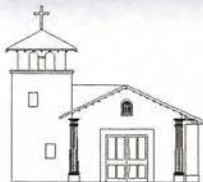
Descripción: Vivienda de adobe, con planta actual en forma de "L".
Es parte terminal de una hilera de casas al norte de la calle Gultro al llegar a la plaza; está en la curva y separada de las demás por un canal de regadío; es el límite visual de esta calle desde la principal, al presentarse en escorzo cerrando la perspectiva.

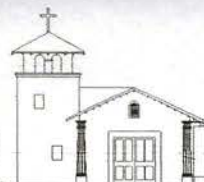
Muros: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación

Techumbre: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, con un 30% estimado con cubiertas de acero galvanizado ondulado; alero 0,8 m sin forro. Estructuralmente en buen estado, sin embargo la cubierta de acero desmerece la calidad estética del conjunto.

Fachadas: Fachada principal sur 17% estimado de vanos. Buen estado de conservación.

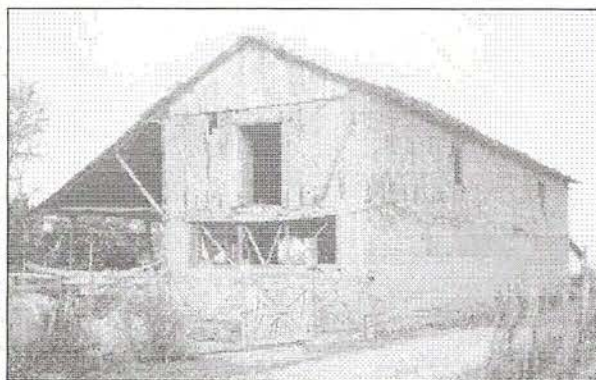
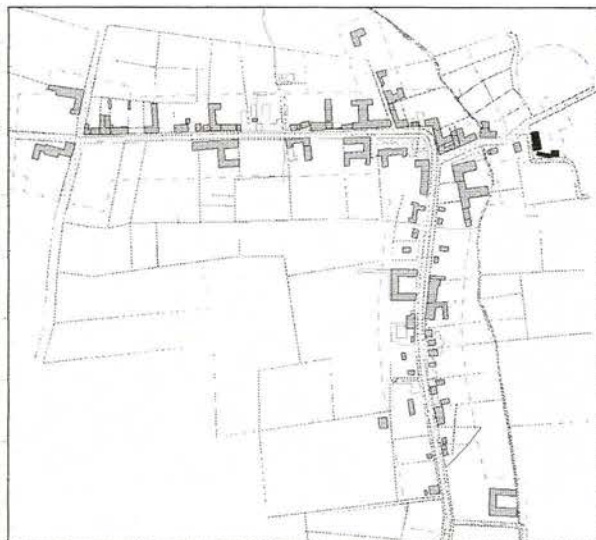


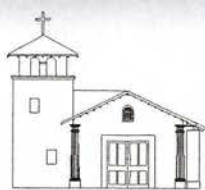


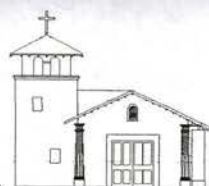


Casas de Camino Gultro
Frente a Gruta de Lourdes
Casa Margarita Cáceres
Casas y Bodega Rural

- Propietario**.....: Margarita Cáceres
- Ubicación**.....: Camino Gultro N° 171 frente a la gruta.
- Superficie**.....: 500,2 m² estimados (silueta).
- Valoración**.....: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
- Conservación**.....: Regular estado de conservación.
- Descripción**.....: Conjunto edificado compuesto por una bodega rústica de dos pisos y construcciones menores destinadas a vivienda y bodega a su alrededor.
- Muros**.....: Bodega: albañilería de adobe en aparejo de cabeza con muro y pilastras de 0,9 m de espesor. El segundo piso de la bodega así como las construcciones menores están contruidos con tabiquería de madera rellena con adobe parado. Todas las construcciones están en regular estado de conservación.
- Techumbre**.....: Todos los edificios con tijerales de madera, y cubierta de tejas de arcilla coloniales. El alerón de la bodega, y un segmento de cubiertas de los recintos menores, tiene acero galvanizado ondulado. Aleros de 0,7 m en bodega y 0,3 m en edificios menores, todos sin forro. Regular estado general de conservación.
- Fachadas**.....: Fachadas hacia el espacio público: viviendas estimados 10% de vanos. Bodega, muros fachada terminación sólo revoque de barro. El revoque del segundo piso de la bodega presenta importante grado de deterioro. Regular estado de conservación general.







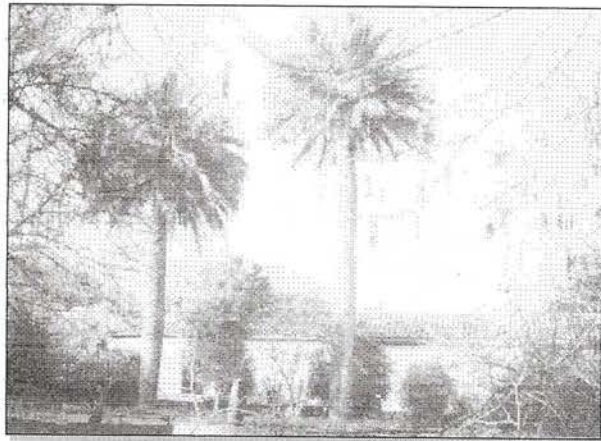
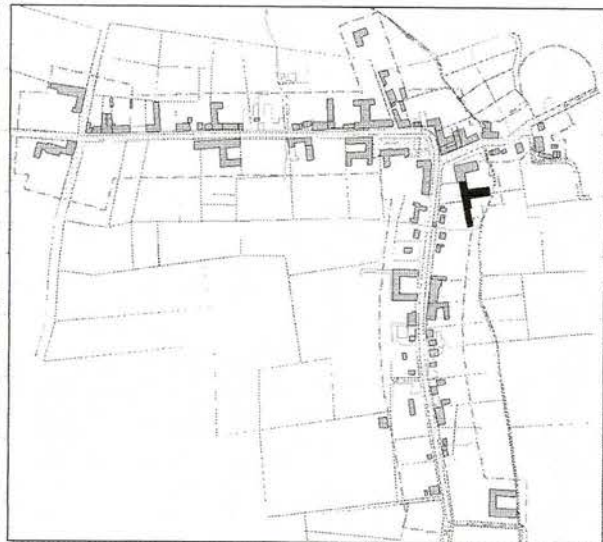
Casas de la Plaza

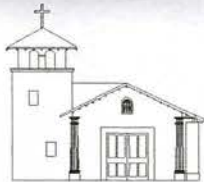
Esquina sureste

Casa Sucesión Droguett 1

Casa de las palmas chilenas

- Propietario**.....: Sucesión Armando Droguett
- Ubicación**.....: Calle Principal eje NS N° 163, al llegar a la plaza.
- Superficie**.....: 966 m² estimados (silueta plano aéreo)
- Valoración**.....: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**.....: Regular estado de conservación.
- Descripción**.....: Vivienda de adobe. Conjunto edificado con planta actual en forma de "T". La tilde de la "T" es el cuerpo hacia la calle, pero con un amplio antejardín dominado por dos palmas chilenas. Hacia 1984 la planta tenía la forma de una "F" y la casa original llegaba hasta la esquina con calle Gultro.
- Muros**.....: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación.
- Techumbre**.....: Estructura de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m, alero forrado con entablado machihembrado. Regular estado de conservación.
- Fachadas**.....: Fachada principal al poniente. 15% de vanos estimados. En regular estado de conservación.







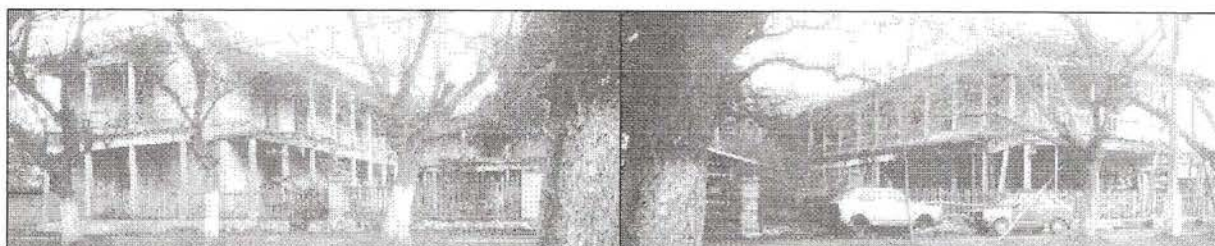
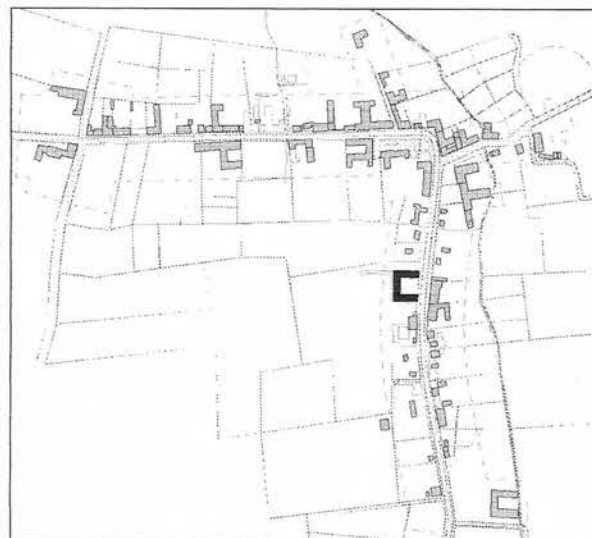
Casas de la Calle Principal

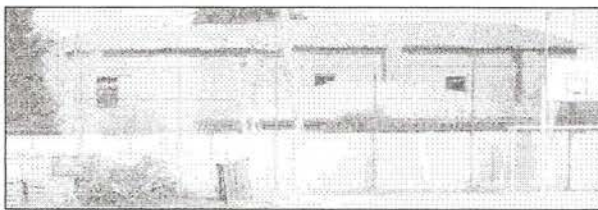
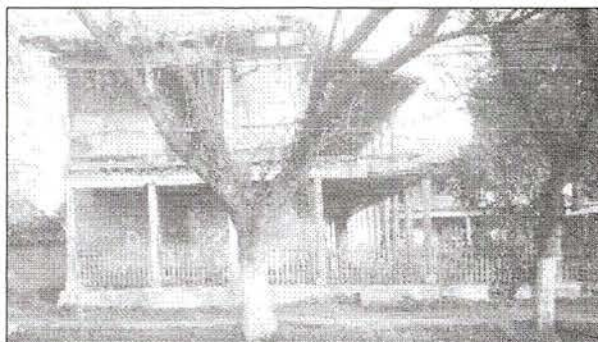
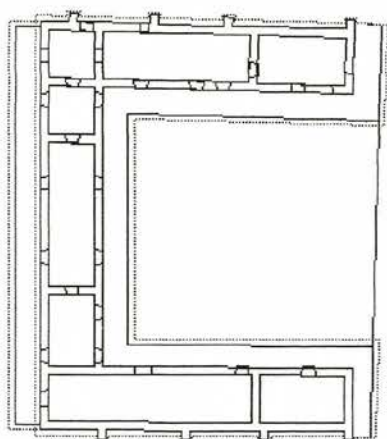
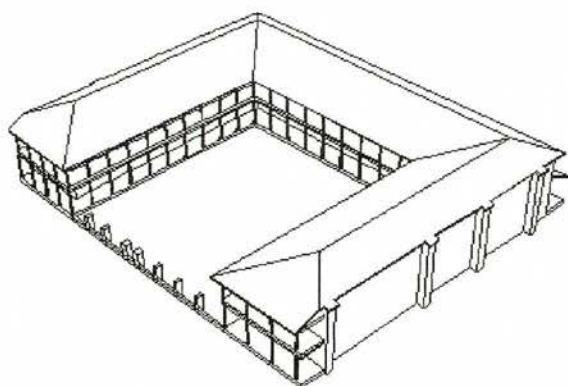
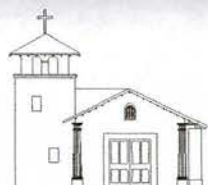
Tramo medio eje norte-sur

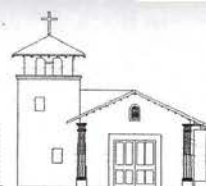
Casa Lisboa

Casa "U" con corredores en dos pisos

- Propietaria**: Lía Bravo Lisboa
- Ubicación**: Calle Principal (eje norte-sur) N° 159
- Superficie**: Recintos 1.304,9 m² + corredores 595,73 m², total cubiertos 1.900,63 m².
- Categoría de Valoración**: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
- Estado de Conservación**: Regular, malo en los extremos testeros de los cuerpos edificados hacia la calle.
- Descripción**: Casona de dos pisos, planta en "U", alberga un patio central volcado hacia la calle, rodeado de corredores. Presenta muros ciegos hacia los destlin-des laterales.
- Muros**: Albañilería de adobe, muros de 0,9 m de espesor en el primer piso y 0,7 m de espesor en el segundo piso. Estado general de conservación regular. El muro testero del ala norte hacia la calle presenta un leve desaplome.
- Techumbre**: Estructura de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. Regular estado general de conservación. En el extremo del cuerpo edificado sur hacia la calle, parte de la techumbre ha colapsado.
- Fachadas**: Fachadas principales orientadas hacia el patio que cobijan. Consisten en corredores en dos pisos. Parte del corredor hacia la calle ubicado en la teste-ra del ala norte está colapsado.







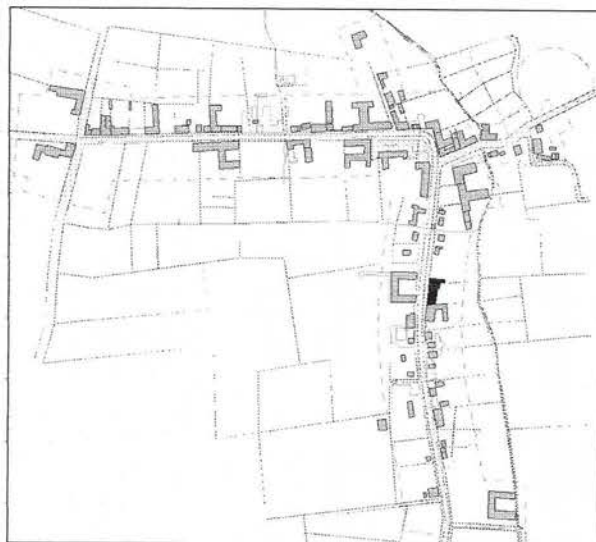
Casas de la Calle Principal

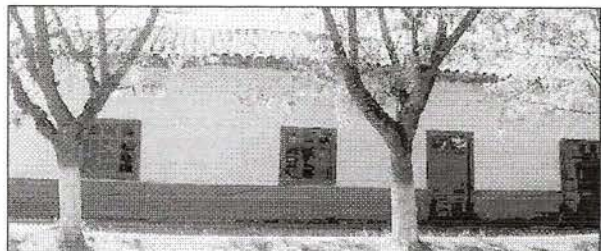
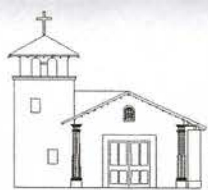
Tramo medio eje norte sur

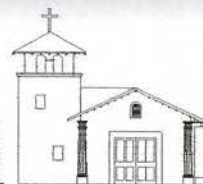
Casa Marta Ubilla

Larga fachada de ventanas apaisadas y portón

- Propietaria** Marta Ubilla.
- Ubicación** Calle Principal (eje norte sur) N° 158.
- Superficie** 496 m² estimados.
- Valoración** Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Buen estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de adobe de extendido paramento horizontal de fachada, ventanas rectangulares apaisadas, portón de carruajes en su extremo sur. Conjuntamente con la vivienda vecina adosada al sur conforma una larga fachada ubicada frente a la casa Lisboa.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. Buen estado de conservación.
- Fachadas** Fachada principal poniente. 18% estimado de vanos. Buen estado de conservación.







Casas de la Calle Principal

Tramo medio eje norte sur

Casa Jiménez

Casa de dinteles con frontones triangulares

Propietario Cristián Jiménez

Ubicación Calle Principal (norte-sur) N° 157.

Superficie 563 m² estimados.

Categoría de Valoración Inmueble de Interés Histórico-Artístico.

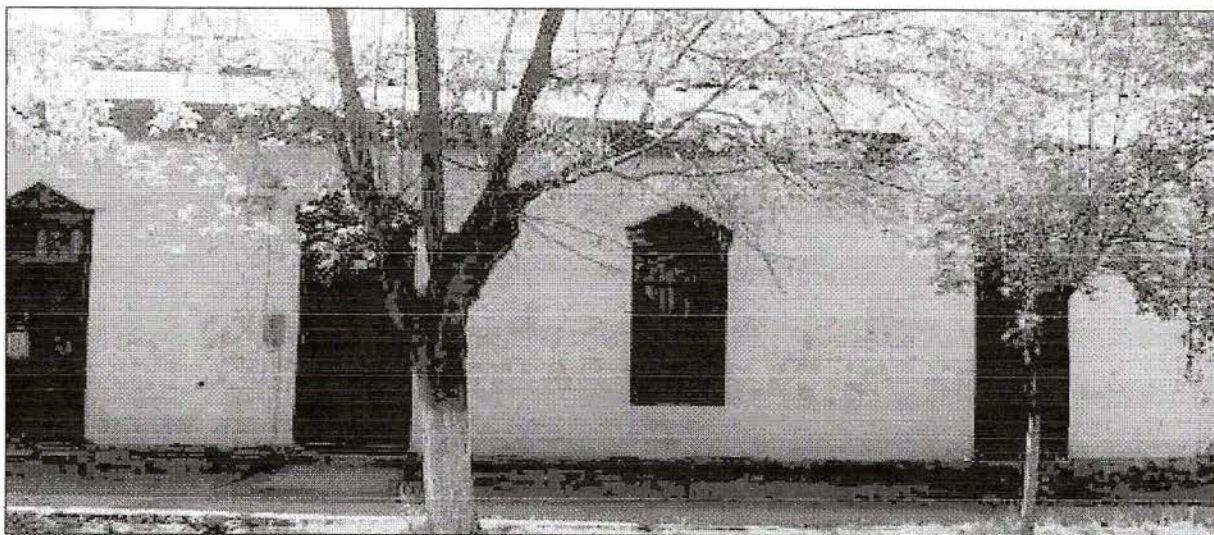
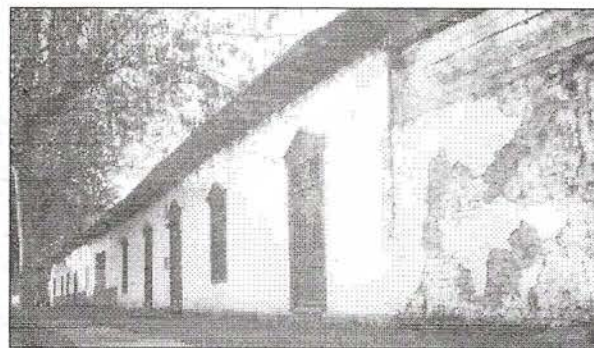
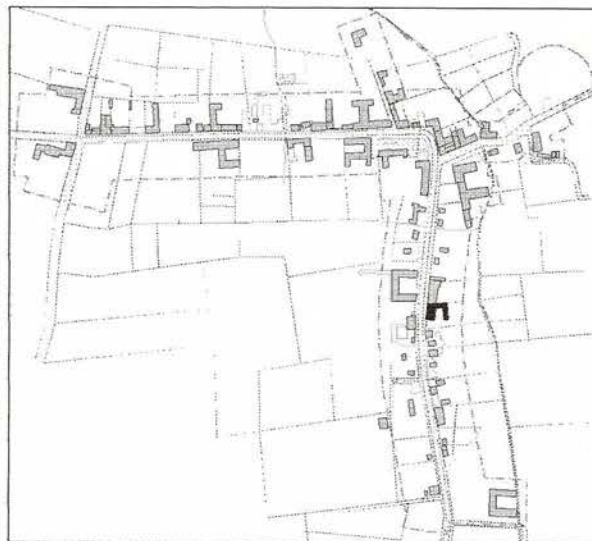
Estado de Conservación Regular.

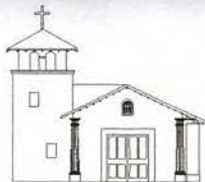
Descripción Vivienda de adobe de larga fachada ubicada frente a la casa Lisboa. Vanos con un frontón triangular decorativo en el dintel.

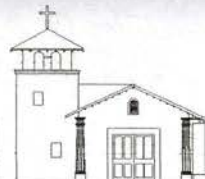
Muros Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Estado de conservación estructuralmente bueno.

Techumbre Tijerales de madera, cubierta combinada de tejas de arcilla coloniales con planchas de acero galvanizado ondulado. Alero 0,8 m sin forro. La cubierta presenta parches con polietileno. Regular estado de conservación.

Fachadas Fachada principal poniente 15% estimado de vanos. Terminaciones en regular estado de conservación.







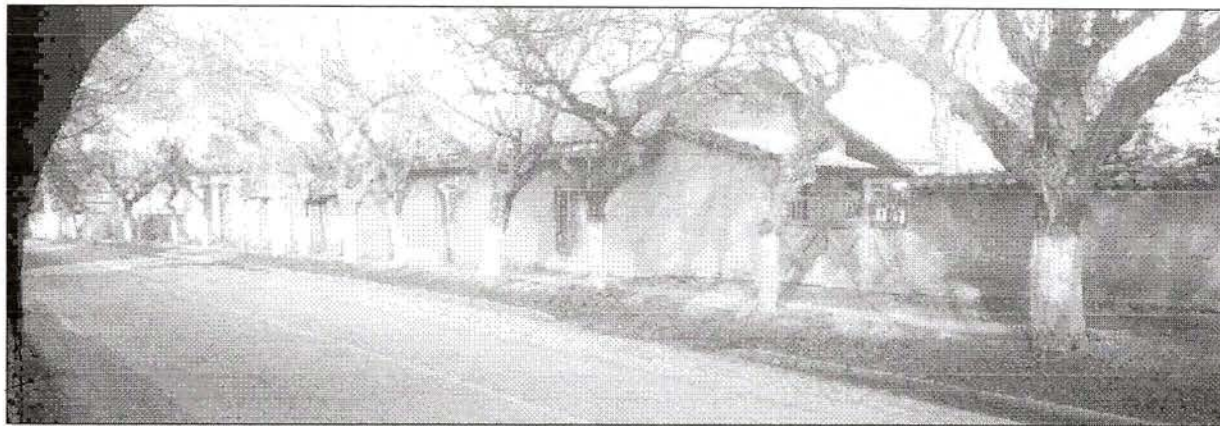
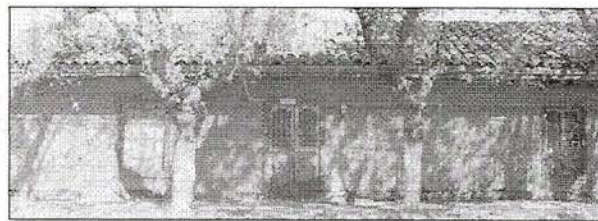
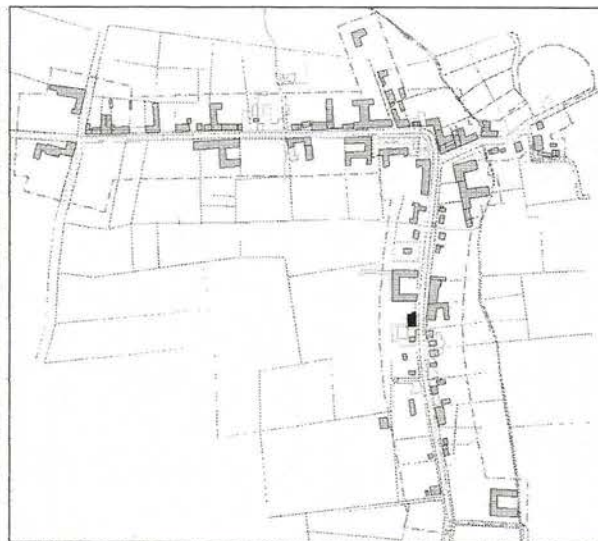
Casas de la Calle Principal

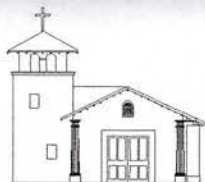
Tramo medio eje norte sur

Casa María Sánchez

Casa larga de baja altura, puertas y ventanas nuevas

- Propietaria**: María Clemencia Sánchez.
- Ubicación**: Calle Principal (eje norte sur) N° 156, acera poniente, inmediatamente al sur de casa Lisboa.
- Superficie**: 183 m² estimados.
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Vivienda de adobe de excepcionalmente baja altura. Cuerpo edificado paralelo a la calle se ubica en la línea de edificación. Ventanas y puertas nuevas.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m forrado con entablado machihembrado. Buen estado de conservación.
- Fachadas**: Fachada principal oriente 16% estimado de vanos. Sus puertas y ventanas no son las originales. Buen estado de conservación.







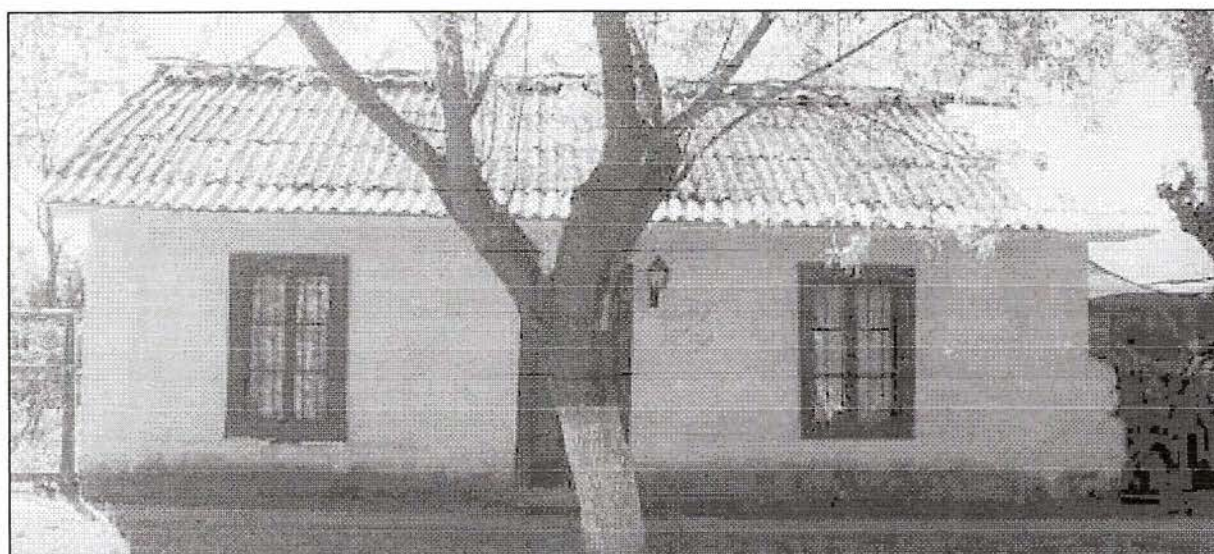
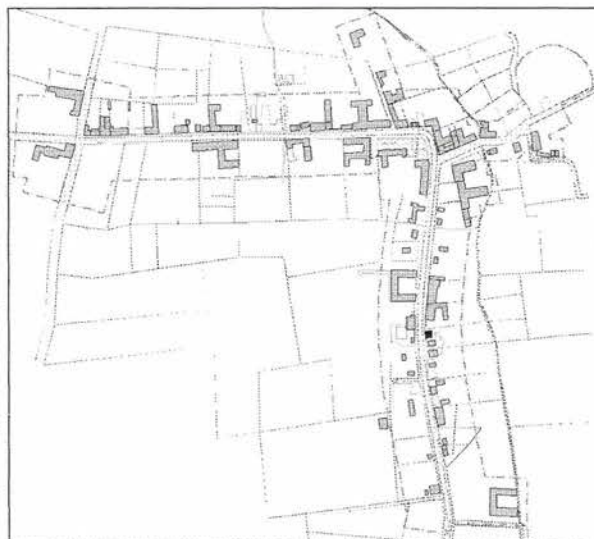
Casas de la Calle Principal

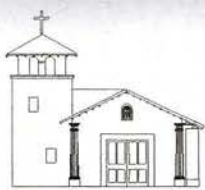
Tramo medio eje Norte-Sur

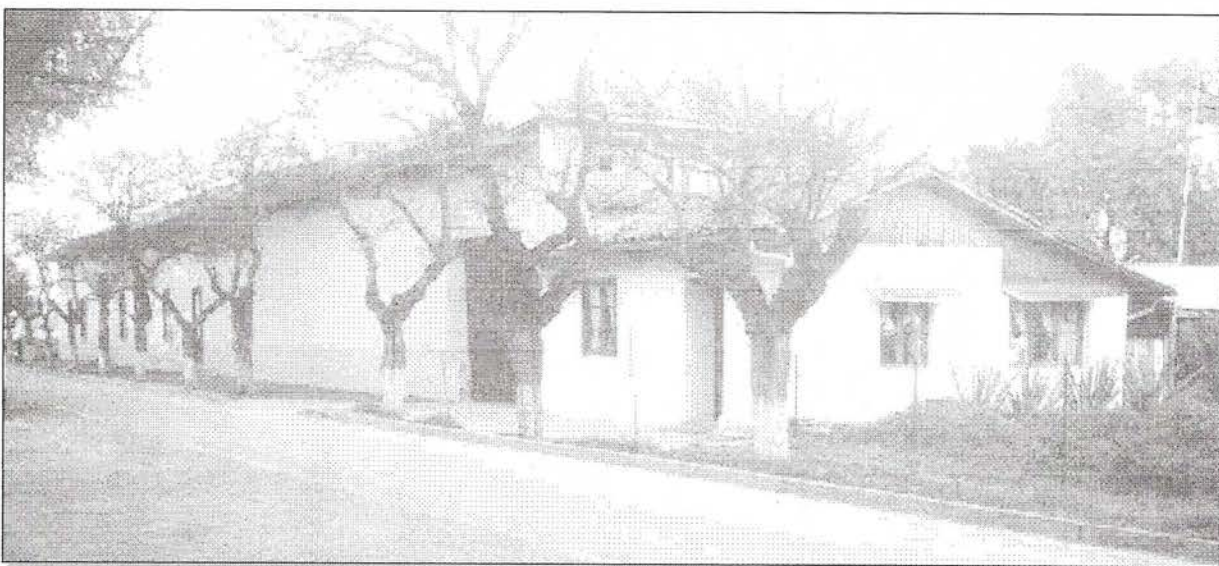
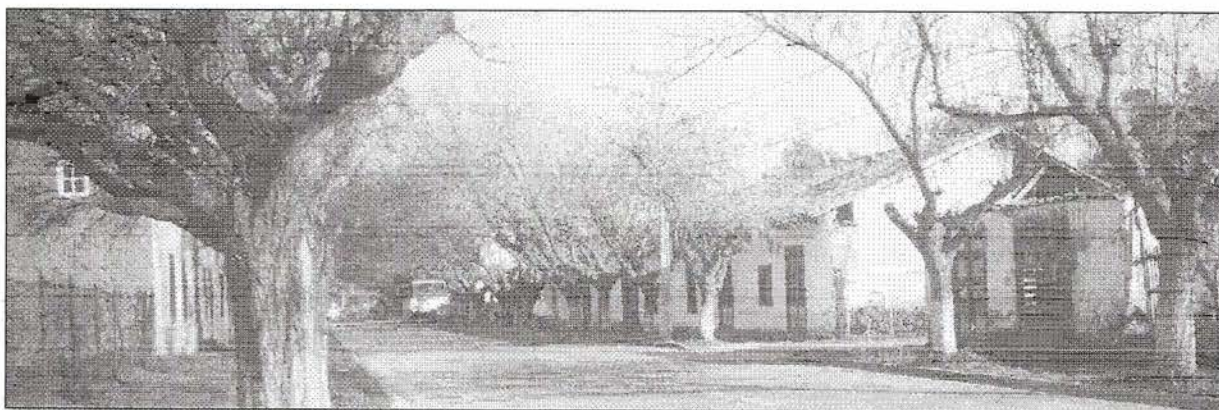
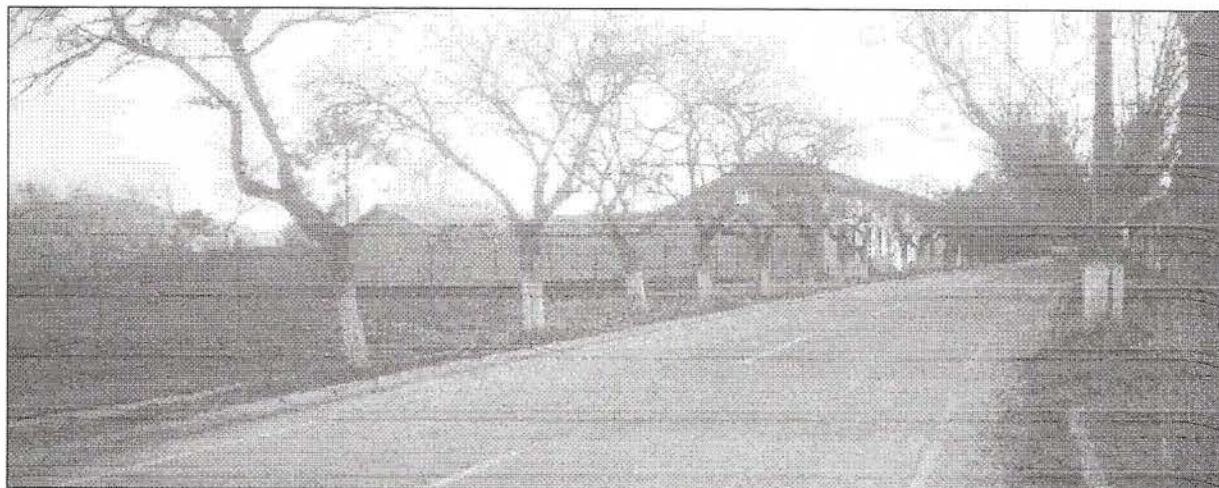
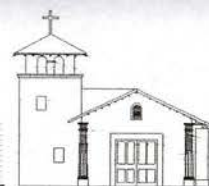
Casa Avilés

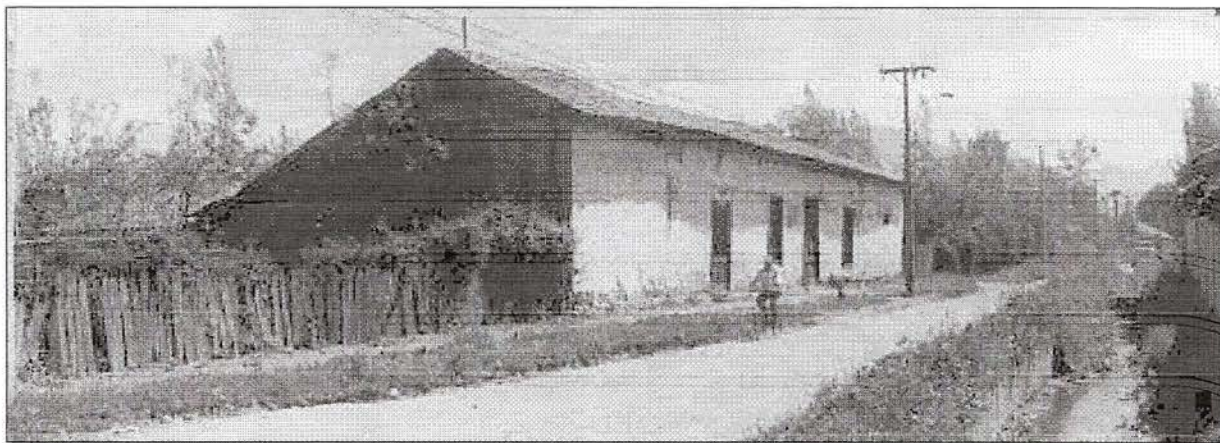
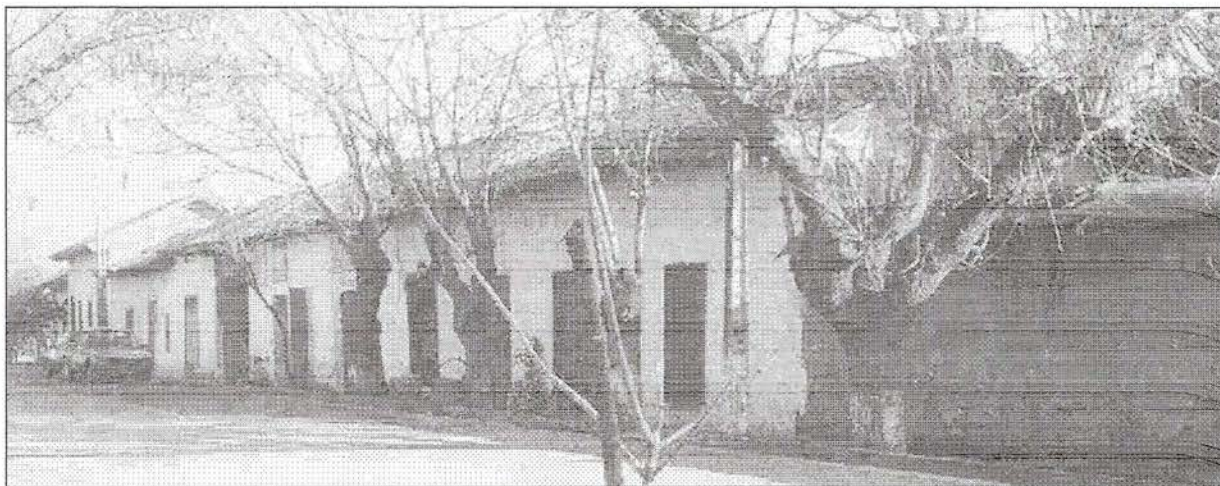
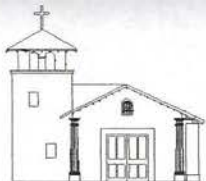
Pequeña Casa de Fachada Simétrica

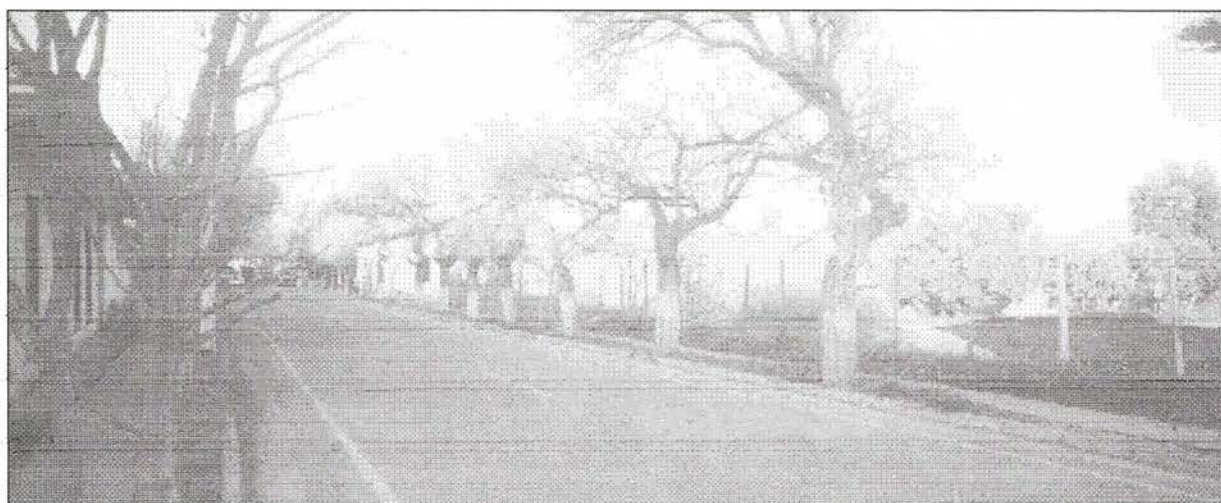
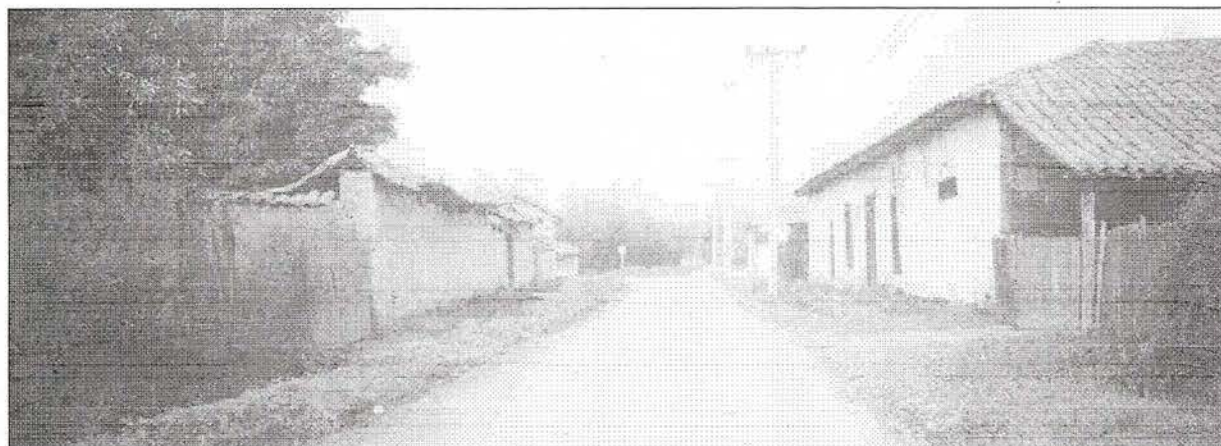
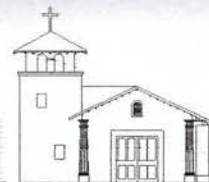
- Propietario** Sucesión de Juan Avilés.
- Ubicación** Calle Principal (norte sur) N° 154.
- Superficie** 105 m² estimados
- Valoración** Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Buen estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de adobe con planta actual rectangular remanente de una vivienda mayor que existía hacia 1984. Lo demolido fue reemplazado por una vivienda contemporánea adyacente.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. En buen estado de conservación.
- Techumbre** Tijerales de madera; cubierta de planchas de fibrocemento ondulado; alero 0,8 m sin forrar. En buen estado de conservación estructural. Sin embargo la solución de cubierta de fibrocemento desfavorece estéticamente al conjunto.
- Fachadas** Fachada principal poniente, 18% estimado de vanos. En buen estado de conservación.

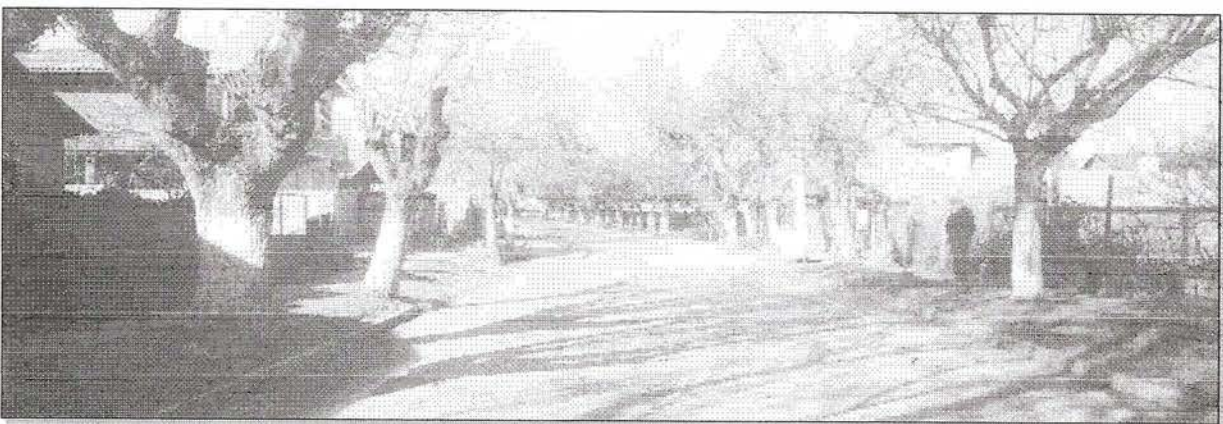
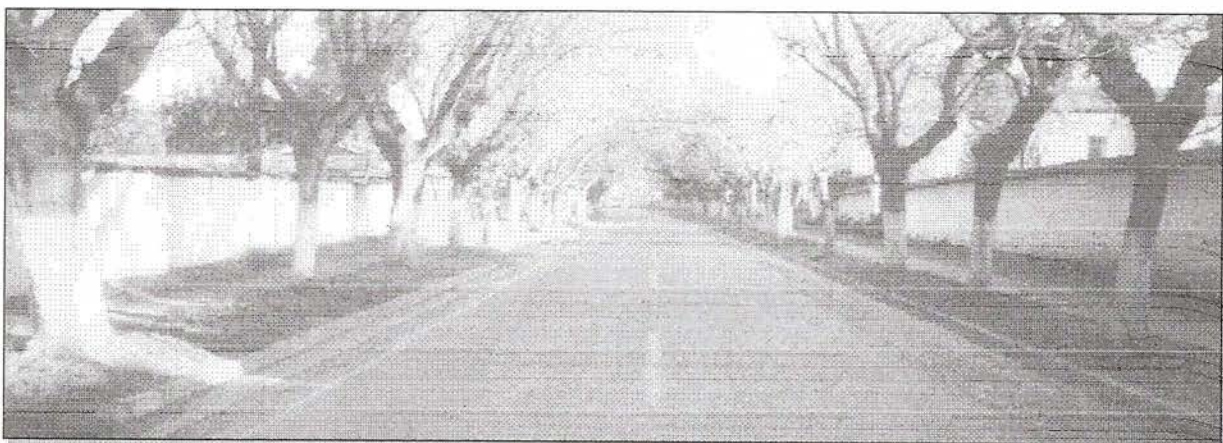
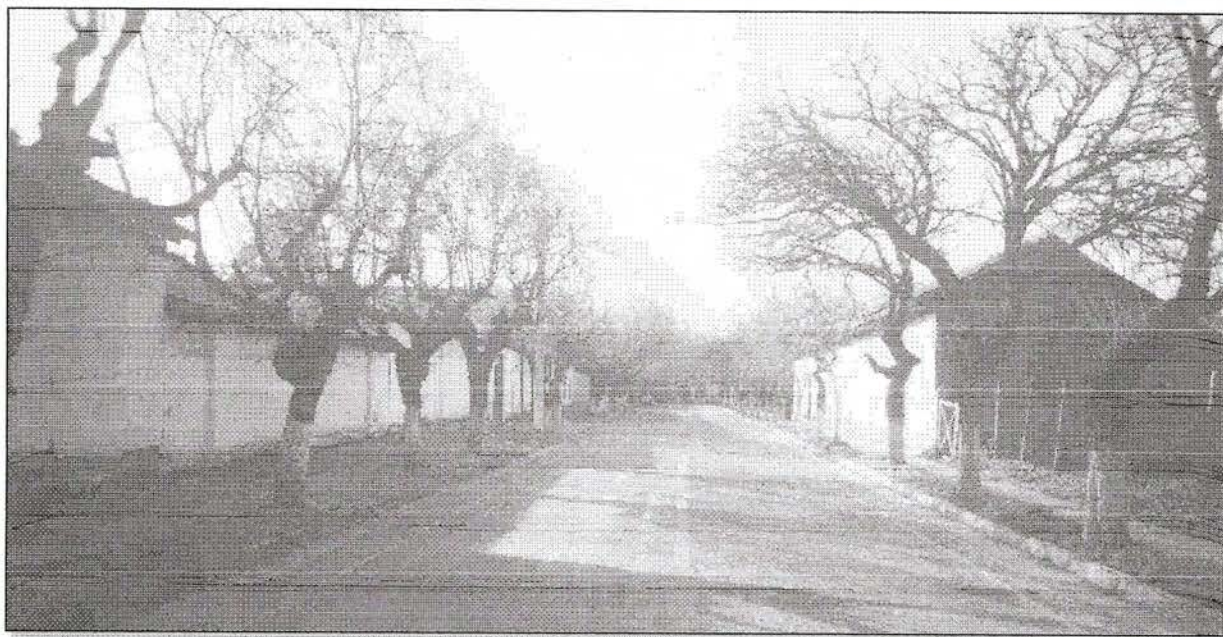
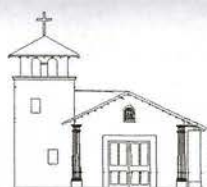


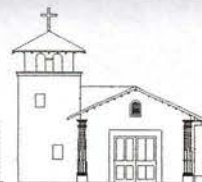












3. Instrucciones Técnicas Especiales

Contiene las instrucciones por las cuales deberán regirse las intervenciones que se realicen en cada uno de los predios, construcciones y espacios libres que conforman la Zona Típica o Pintoresca, de modo de valorar, proteger e incrementar el patrimonio natural y construido existente.

Considerandos

Vistos la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Título 2 De la Planificación, Capítulo 1 De la Planificación Urbana y sus instrumentos, Sección De la Planificación Urbana Comunal

Que las Zonas Típicas o Pintorescas, según se desprende de las disposiciones de la Ley N° 17.288, constituyen agrupaciones de bienes inmuebles urbanos o rurales, que forman una unidad de asentamiento representativo de la evolución de una comunidad humana y que destacan por su unidad estilística, su materialidad o técnicas constructivas; que tienen interés artístico, arquitectónico, urbanístico y social, constituyendo áreas vinculadas por las edificaciones y el paisaje que las enmarca, destaca y relacione, conformando una unidad paisajística, con características ambientales propias, que definen y otorgan identidad, referencia histórica y urbana en una localidad, poblado o ciudad.

Que la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de poblaciones y lugares o determinadas zonas de ellas, asegura el desarrollo cultural, el turismo, el disfrute y el bienestar general de la comunidad, todo lo cual permite la investigación, la educación, y la valoración de una determinada manifestación histórica y cultural.

Que las ciudades, poblados o lugares, se desarrollan formal y espacialmente bajo normas e instrumentos de planificación dinámicos, que permiten acoger la valoración y conservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico, arqueológico y natural, armonizando y potenciando así la relación que debe existir entre el espacio natural y el construido.

Que el Patrimonio perteneciente a las Zonas Típicas o Pintorescas existente en el país, representa un valor irremplazable e irrepetible para nuestra realidad cultural, por lo que se hace imprescindible normar y regular sus intervenciones.

Que el conjunto edificado en torno a la calle principal del pueblo de Zúñiga conforma una expresión de la arquitectura tradicional chilena, con una marcada unidad estilística, constructiva, arquitectónica y urbana.

Que el pueblo de Zúñiga constituye un conjunto de valor histórico - artístico,

Que el conjunto se encuentra expuesto a procesos de renovación.

Que aprobada la declaración de Zona Típica corresponderá al Consejo de Monumentos Nacionales de acuerdo al Título VI, artículo 30°, Párrafo Primero, de la ley 17.288 autorizar las obras en dichos conjuntos.

Que el Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua no incluye a la localidad de Zúñiga.

Se establece el presente Instructivo de Intervención para la Zona Típica "Pueblo de Zúñiga", cuyo objetivo es preservar la edificación de valor histórico patrimonial del área y reglamentar las intervenciones y/o nuevas edificaciones, de modo de conservar el carácter original y propio del conjunto.

Título 1 Disposiciones Generales

Artículo 1.1. Normas de competencia

El presente Instructivo de Intervención regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles para estos dos últimos.

El presente Instructivo complementa lo señalado en la Ley N° 17.288 del 02/07/1970 de Monumentos Nacionales, Título VI De la Conservación de los Caracteres Ambientales, artículo 30°, relativo a Zonas Típicas, Párrafo Primero, que establece que, "Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa de Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados".

El presente Instructivo de Intervención complementa lo dispuesto en el D.S. N° [] del [] del Ministerio de Educación [] y a lo indicado en el plano CMN con N° [] de proyecto elaborado por el Consejo de Monumentos Nacionales lámina N° [] 7

El presente Instructivo de Intervención fija las condiciones de edificación para el sector definido por los límites indicados en el artículo 2.1. para la Zona Típica "Pueblo de Zúñiga", tanto para las construcciones afectas a protección, como obras nuevas y ampliaciones que allí se ejecuten.

De conformidad a lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Ilustre Municipalidad de San Vicente de Tagua Tagua, a través de su Dirección de Obras Municipales, velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones vigentes establecidas en el Plan Regulador Comunal relativas a usos de suelo, seguridad, estabilidad, leyes especiales, etc. y de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y las disposiciones del presente Instructivo de Intervención para esta Zona Típica, y la aplicación del plano aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales indicado en inciso precedente.

Será responsabilidad del profesional competente adecuar el proyecto a las exigencias que formula el presente Instructivo de Intervención. Una vez que el Consejo de Monumentos Nacionales se haya pronunciado favorablemente acerca del proyecto, y con su planimetría autorizada, se podrá proceder a tramitar el correspondiente Permiso Municipal de Edificación.

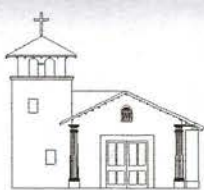
Artículo 1.2. Definiciones.

Para los efectos de la aplicación de este Instructivo de Intervención se estará a las siguientes definiciones:

- ✧ Definición CMN.⁵⁶
- ✧ Definición Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.⁵⁷
- ✧ Definición en Ordenanza Local I. Municipalidad de Santiago.
- ✧ "Intervención": Proceso que implica la ejecución de obras de construcción, conservación, reciclaje, ampliación, o demolición parcial de las edificaciones y su entorno.
- ✧ "Construcción": obras de edificación o de urbanización.
- ✧ "Conservación": el conjunto de procesos necesarios para la mantención de la importancia arquitectónica, arqueológica, histó-

⁵⁶ Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales, Segunda Serie, N° 37, Normas Sobre Zonas Típicas o Pintorescas.

⁵⁷ Artículo 1.1.2.



Solicitud de Declaratoria de Zona Típica "Pueblo de Zúñiga" Instructivo de Intervención.

rica, artística, científica, paisajística, biológica y social del patrimonio cultural o natural. Este proceso de conservación implica acciones de preservación, restauración y reconstrucción.

✧ **"Preservación"**: el proceso de mantener el estado original de un inmueble, sitio o ambiente, ya sea protegiéndolo anticipadamente del daño o peligro, o retardando su deterioro con el mínimo de intervención.

✧ **"Restauración"**: el proceso de devolver a un inmueble, sitio o ambiente a su estado original o a alguna etapa previa de su existencia, mediante la consolidación, la exclusión de los elementos no pertenecientes a su identidad, o la incorporación de nuevos materiales o elementos, siempre y cuando no la alteren.

✧ **"Reconstrucción"**: el proceso de restablecer o recrear el estado original o previo de un inmueble, sitio o ambiente, mediante la incorporación preferente de nuevos materiales. Esta reproducción auténtica – total o parcial – estará fundamentada en documentación comprobada por evidencia científica a través de un estudio de tipología (documentos gráficos, fotográficos, o de archivo).

✧ **"Reparación"**: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de mimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.

✧ **"Reciclaje o acondicionamiento"**: Son las obras necesarias para la adecuación de un inmueble o una parte del mismo a los usos que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo su envolvente exterior original, su configuración interior general y su estructura básica original. Se agrupan en este concepto, las obras de modificación de distribución interior, modificación de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entresijos y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

✧ **"Ampliación"**: Son las obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes ya sea mediante el aumento de ocupación en pisos, el incremento del número de pisos o el aumento de altura de los existentes.

"Demolición parcial": La demolición de una parte del volumen construido de la edificación existente.

✧ **"Entorno"**: Conjunto de elementos o rasgos de carácter físico, o cultural y paisajístico, que están aledaños a un edificio o conjunto patrimonial cuya existencia es importante para mantener la relevancia cultural o natural de éstos.

Otras definiciones; útiles para el presente documento.

Es necesario destacar que las definiciones de los vocablos contenidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prevalecen sobre toda otra que contengan los Instrumentos de Planificación Territorial relativas a la misma materia.⁵⁸

✧ **"Alteración"**: cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones.

✧ **"Ampliación"**: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

✧ **"Antena"**: conjunto de elementos utilizados para emitir o recibir señales de comunicaciones, sean éstas de radio, televisión, telefonía celular o personal o cualquier otra onda o señal débil.

✧ **"Arcada, Arquería"**: conjunto o serie de arcos de una construcción.

✧ **"Barrio"**: área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

✧ **"Calle"**: vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

✧ **"Calle ciega"**: la que tiene acceso solamente a una vía.

✧ **"Calzada"**: parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

✧ **"Capacidad máxima de edificación"**: margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.

✧ **"Coeficiente de constructibilidad"**: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

✧ **"Coeficiente de ocupación del suelo"**: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

✧ **"Cornisa"**: Elemento superior o de coronación de un inmueble, constituido como franja horizontal generalmente con elementos salientes respecto del plano de la fachada y con algún tipo de ornamentación; en algunos casos con juegos de transparencia / opacidad.

✧ **"Crecimiento urbano por densificación"**: proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o edificación.

✧ **"Cuadra"**: costado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.

✧ **"Cuerpo"**: Corresponde a aquella parte de la fachada comprendida entre el zócalo y la cornisa.

✧ **"Densidad"**: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

✧ **"Densidad bruta"**: Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

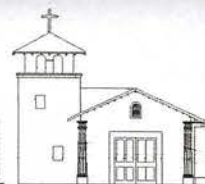
✧ **"Densidad neta"**: Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

✧ **"Distanciamiento"**: distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los ele-

⁵⁸ Art. 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Solicitud de Declaratoria de Zona Típica "Pueblo de Zúñiga"

Instructivo de Intervención



mentos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquises.

✦ **"Edificación aislada"**: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.

✦ **"Edificación aislada"**: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.

✦ **"Edificación continua"**: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

✦ **"Edificación pareada"**: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

✦ **"Edificio"**: toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

✦ **"Elemento de estructura"**: todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

✦ **"Equipamiento"**: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.

✦ **"Eriazo"**: Sitio o terreno baldío que no presente ningún tipo de construcción, asimilándose a esta categoría aquellos predios ocupados como playas de estacionamientos.

✦ **"Espacio público"**: bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.

✦ **"Estudio de riesgos"**: documento técnico elaborado por uno o más profesionales especialistas, cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.

✦ **"Fachada"**: cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio.

✦ **"Fachada con vano"**: paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m, con respecto al nivel interior del piso que sirven.

✦ **"Galería"**: espacio generalmente cubierto, horizontal o en rampa, destinado a la circulación de público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

✦ **"Inmueble de conservación histórica"**: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

✦ **"Instrumento de Planificación Territorial"**: vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano.

✦ **"Línea de edificación"**: la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

✦ **"Línea oficial"**: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

✦ **"Lote"**: superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.

✦ **"Loteo de terrenos"**: proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.

✦ **"Manzana"**: predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.

✦ **Marquesina**: Elemento de fachada de un edificio que se proyecta sobre el espacio público para proteger al peatón en su condición de acceso o de circulación.

✦ **"Monumento Nacional"**: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.

✦ **"Muro divisorio"**: el que separa dos propiedades distintas.

✦ **"Muro exterior"**: el que limita exteriormente un edificio.

✦ **"Muro medianero"**: el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

✦ **"Muro soportante"**: aquél que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso.

✦ **"Normas urbanísticas"**: todas aquellas disposiciones de carácter técnico que determinen los usos de suelo, la capacidad máxima de edificación, las franjas afectas a utilidad pública o restricción, el estándar de estacionamientos y las demás que rigen a subdivisiones, loteos, urbanizaciones y edificaciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en esta Ordenanza, en los Instrumentos de Planificación Territorial o cualquier otra norma de este mismo carácter que afecte a un predio.

✦ **"Obras de mantención"**: aquellas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la colocación de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

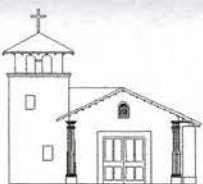
✦ **"Obra menor"**: modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura o ampliaciones hasta 100 m².

✦ **"Obra nueva"**: la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.

✦ **"Ochavo"**: chaflán que se aplica a un edificio o cierto situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista.

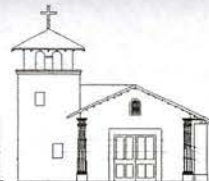
✦ **"Parque"**: espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.

✦ **"Pasaje"**: vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados.



Solicitud de Declaratoria de Zona Típica "Pueblo de Zúñiga" Instructivo de Intervención.

- ✦ **"Patio"**: superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.
- ✦ **"Patrón Nacional de Información Territorial"**: Herramienta del Sistema de Información Territorial que sistematiza el manejo de información territorializable, identificando y perfeccionando aquella que se requiere en los distintos niveles de planificación.
- ✦ **"Pendiente promedio de un terreno"**: porcentaje que señala la o las inclinaciones de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado de acuerdo a un método geográfico o geométrico generalmente aceptado.
- ✦ **"Plaza"**: espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.
- ✦ **"Portal"**: espacio abierto y cubierto que antecede a los recintos interiores de una construcción.
- ✦ **"Pórtico"**: circulación cubierta o galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada de una edificación.
- ✦ **Profundidad máxima y mínima del Cuerpo Paralelo a la calle**: Es la distancia máxima y mínima entre la línea oficial y el plano de fachada interior de la construcción.
- ✦ **"Predio"**: denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.
- ✦ **"Predio remanente"**: aquel cuya superficie es inferior a la mínima establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.
- ✦ **"Primer piso"**: planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo.
- ✦ **"Proyecto no residencial"**: aquel en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada.
- ✦ **"Proyecto residencial"**: aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada.
- ✦ **"Rasante"**: recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.
- ✦ **"Recinto"**: espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.
- ✦ **"Reconstrucción de un inmueble"**: volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.
- ✦ **"Red vial básica"**: conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial.
- ✦ **"Red vial estructurante"**: conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial.
- ✦ **"Rehabilitación de un inmueble"**: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.
- ✦ **"Remodelación de un inmueble"**: modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.
- ✦ **"Reparación"**: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de mientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.
- ✦ **"Restauración de un inmueble"**: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.
- ✦ **"Saldo predial"**: sitio cuya superficie o frente, por efecto de una expropiación o cesión obligatoria, resulta menor a la subdivisión o frente predial mínimos establecidos en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.
- ✦ **"Simetría de Espejo"**: Orden centrado en un eje, en torno al cual se generan dos partes idénticas al modo de un espejo.
- ✦ **"Sistema de Información Geográfica" (SIG)**: Herramienta informática que permite el manejo de información planimétrica georeferenciada en relación con bases de datos asociadas.
- ✦ **"Sistema de Información Territorial" (SIT)**: Sistema implementado como plataforma para el almacenamiento y difusión de información territorializable.
- ✦ **"Suelo natural"**: estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.
- ✦ **"Subdivisión de terrenos"**: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.
- ✦ **"Superficie edificada"**: superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.
- ✦ **"Urbanizar"**: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.
- ✦ **"Uso de suelo"**: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.
- ✦ **"Vereda"**: parte pavimentada de la acera.
- ✦ **"Via"**: espacio destinado al tránsito.
- ✦ **"Vivienda"**: edificación o unidad destinada al uso habitacional.
- ✦ **"Vivienda unifamiliar"**: la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.
- ✦ **"Volumen de la edificación"**: volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.
- ✦ **"Volumen teórico"**: volumen o envolvente máxima, expresada en



m³, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.

- ✦ **"Zócalo"**: Elemento base o soporte del inmueble, constituido como franja horizontal y generalmente poco decorado.
- ✦ **"Zona"**: porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación.
- ✦ **"Zona de conservación histórica"**: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

Otras definiciones, relativas a los tipos de Inmuebles Afectos a Protección en el artículo 3.1.

Artículo 1.3. __ Certificado de Informaciones Previas.

La Dirección de Obras Municipales proveerá oportunamente en el Certificado de Informaciones Previas, toda la información respecto de las condiciones especiales que reglamentan las obras de conservación y/o obras nuevas contenidas en el presente Instructivo de Intervención, al propietario o profesional que interviene en ellas.

Artículo 1.4. __ De los permisos de intervención.

Todo proyecto de intervención y su correspondiente solicitud de intervención en la Zona Típica, que implique construcciones nuevas, de conservación –preservación, restauración, o reconstrucción–, reciclaje –o acondicionamiento– de edificios "afectos a protección", así como cualquier otra intervención dentro de los límites de la Zona Típica, deberá cumplir con las normas y requisitos establecidos para tales casos en este Instructivo de Intervención, y será aprobado por la Dirección de Obras Municipales previo informe favorable del Consejo de Monumentos Nacionales. El proyecto se deberá presentar al Consejo de Monumentos Nacionales para su autorización, acompañado de un expediente técnico que contenga los siguientes antecedentes:

1. Identificación y descripción del o los inmuebles o espacios a intervenir incluyendo todas las modificaciones sufridas, si éstas existen.
2. Descripción específica y detallada de la intervención propuesta.
3. Antecedentes gráficos completos de: levantamiento original detallado del inmueble incluyendo todas las fachadas de este, cuando se trate de un inmueble preexistente; anteproyecto de arquitectura, según el tipo de intervención; fotografías de los inmuebles a intervenir y su entorno inmediato. Además adjuntar un escantillón señalando espesor, materialidad, colorido y demás elementos relevantes.
4. Especificaciones Técnicas de las obras propuestas.
5. Individualización del propietario y antecedentes del profesional responsable de las obras y su firma.

6. Copia simple de los antecedentes municipales reglamentarios vigentes para el área o predio.
7. En caso de intervenciones de inmuebles cuyo destino sea comercio y oficinas, se deberá especificar las características formales de la publicidad y su localización en fachada.
8. Los planos se presentarán en formato plegable tamaño oficio y deberán venir firmados por el propietario y por el arquitecto responsable y se deberán presentar en cuatro juegos de planos.
9. Presentar un proyecto de color, especificado en el artículo 6.2. del presente Instructivo de Intervención.

Una vez revisada la solicitud de intervención, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar, si lo estima necesario, la presentación de una maqueta complementaria o ampliación de los antecedentes gráficos o descriptivos ya presentados.

Artículo 1.5. __ Plazos para la resolución del CMN.

El Consejo de Monumentos Nacionales, tendrá un plazo de 60 días, contando desde la fecha de ingreso a la Secretaría, para el estudio y resolución de un expediente de intervención en la Zona Típica, presentado conforme a lo indicado en el artículo anterior.

En caso que se deniegue una autorización de intervención, los interesados podrán solicitar al Consejo de Monumentos Nacionales, una reconsideración fundada, con nuevos antecedentes, en un plazo de 30 días, contado desde la notificación correspondiente, la que será efectuada por carta certificada al domicilio del solicitante.

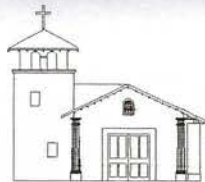
No regirán los plazos señalados en este artículo, en caso que las obras se intervengan en la Zona Típica deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en cuyo caso se someterán a los plazos y otras disposiciones aplicables, contenidas en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento.

Artículo 1.6. __ Supervisión de las obras de intervención.

El Consejo de Monumentos Nacionales podrá supervisar técnicamente la ejecución de una obra de intervención autorizada, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las disposiciones del presente Instructivo de Intervención. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que en esta materia correspondan a la Dirección de Obras Municipales de San Vicente de Tagua Tagua.

Artículo 1.7. __ De los edificios siniestrados.

Si por alguna razón alguno de los inmuebles definidos en el artículo 3.1. como afectos a protección, fuese demolido, quemado, destruido, o afectado gravemente, ya sea en forma intencionada o fortuita o por eventos naturales, sin perjuicio de las responsabilidades legales que correspondan, en el o los sitios ocupados por dicho inmueble se podrá edificar según las condiciones fijadas por los Títulos 4 y 5 del presente Instructivo de Intervención.



Título 2 Límites de la Zona Típica.

Artículo 2.1. __ Polígono límite de la Zona Típica.

El área territorial de aplicación del presente Instructivo de Intervención es el área de la localidad de Zúñiga de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua que se inscribe en las poligonales cerradas determinadas por los siguientes puntos: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-1, según está señalado en el plano denominado LZT-01 "Límite de la Zona Típica" que se adjunta y en el DS N° __ del __ de __ de 200__ del Ministerio de Educación.

Título 3 Categorías de Valoración.

Artículo 3.1. __ De los Inmuebles afectos a protección.

El área declarada Zona Típica incluye: inmuebles que fuesen declarados "Monumentos Históricos" según Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales; "Inmuebles de Conservación Histórica" declarados por el Plan Regulador Comunal según el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcción; y otros inmuebles aquí clasificados en el presente Instructivo de Intervención, cuya protección se reglamenta específicamente en este documento a través de la siguiente categorización de valoración y nivel de intervención aceptable, de acuerdo a lo graficado en el plano CV - 01 adjunto:

Monumento Histórico: aquel declarado en virtud de la Ley N° 17.288 de "Monumentos Nacionales. Estos inmuebles serán objeto de conservación y restauración.

Inmueble de Interés Histórico - Artístico: aquel que posee características arquitectónicas formales y espaciales, tales como: armonía en su composición de fachadas, refinamiento de elementos ornamentales, materialidad y técnicas constructivas sobresalientes, tipología estructural singular, etc. Estos inmuebles sólo serán objeto de conservación, restauración e intervención mínima, tendientes a valorizar el inmueble.

Inmueble de Valor Ambiental: Aquel cuyo tratamiento de fachada constituye un apoyo formal y volumétrico a la unidad del conjunto. Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones sólo si ésta contribuye a aumentar el valor ambiental de la zona.

Inmueble sin Interés: Aquellas construcciones insertas en el conjunto, que no constituyen obras de reconocida contemporaneidad estilística ni que realcen el entorno. Aquel que no presenta un mayor interés patrimonial arquitectónico y no es estructurante del carácter del barrio.

Inmueble Discordante: Aquellas construcciones que por su forma, tamaño, composición y estilo alteran la unidad y armonía del Conjunto Monumental.

Para todos los casos señalados anteriormente, la Dirección de Obras Municipales sólo podrá otorgar un permiso de demolición, una vez otorgada la autorización correspondiente del Consejo de Monumentos Nacionales, quién emitirá un pronunciamiento favorable sólo en situaciones

técnicamente muy justificadas.

Inmuebles Afectos a Protección. El siguiente es el listado de Inmuebles Afectos a Protección dentro de la Zona Típica:

Inmuebles declarados Monumentos Históricos, (según Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales):

No hay monumento histórico declarado.

Inmuebles de Interés Histórico - Artístico

Para dar una numeración a los inmuebles se ha definido una sectorización del pueblo que sirve como referencia. Los sectores definidos agrupan los casos y a cada caso además de un N° se le asigna una categoría de orientación N, S, E, O --norte, sur, este, oeste--, y sus combinaciones NE, NO, SE, y SO, que lo sitúa con respecto al referente (Ref) que lo agrupa. Para denominar la ficha de caso se ha propuesto que lleve el nombre del propietario del inmueble así como una descripción que adjetive el edificio de manera unívoca.

Se proponen los siguientes inmuebles:

Ficha/Ubic/Caso

Ref. La Plaza

- 01 S La Iglesia / Templo Parroquial.
- 02 S Casa del párroco. / Casa del portal esquina.
- 03 E Casa Guillermo Cáceres. / Casa esquina de dos pisos.
- 04 E Casa Del Valle 1. / Casa del medio de la hilera.
- 05 E Casa Marta Droguett. / Casa del rincón.
- 06 N Casa Ramos. / Casa del almacén.
- 07 N Casa Pooley. / Casa larga de vanos con arcos y portón.
- 08 O Casa Castro. / Casa al Poniente de la Plaza.

Ref. Callejón "el Congreso". (callejón al norte de la plaza)

- 09 E Casa Arce. / Casa de la mitad del callejón.
- 10 N Casa Casas. / Casa del fondo del callejón.

Ref. Tramo medio de la calle principal eje E-O.

- 11 S Casa Pastoral Parroquial. / Casa entre sitios eriazos.
- 12 S Casa Schneider. / Casa puerta con escalinata y portón.
- 13 S Casa Farfán. / Casita adosada al oeste de la anterior.
- 14 N Casas Ortega. / Casas en hilera.
- 15 N Casa Ramírez. / Casa de 2 pisos con almacén.
- 16 N Casa Sucesión Droguett 2. / Casa aislada de la hilera.
- 17 N Casa Córdova. / Casa de la hilera con comercio.
- 18 N Casa Acevedo. / Casa de la hilera 3ª desde la esquina.

Ref. Cruce calle principal con camino a Romeral.

- 19 SO Casa Morales. / Casa esquina con altillo y almacén.
- 20 NO Casa Flores. / Casa larga gran corredor norte.
- 21 NE Casa Soto 1. / Casa de la esquina NE, con almacén.
- 22 NE Casa Soto 2. / Casa segunda desde la esquina.

Ref. Calle Gultro (camino a la gruta de Lourdes).

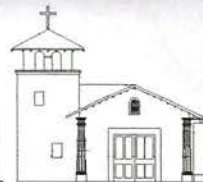
- 23 N Casa Galafe. / Casa larga de puerta con arco.
- 24 N Casa Ázares. / Casa girada en la curva.
- 25 S Casa Margarita Cáceres. / Bodega rural con casas.

Ref. Tramo medio de calle principal eje NS.

- 26 E Casa Sucesión Droguett 1/ Casa de palmas chilenas.
- 27 O Casa Lisboa. / Casa en "U" y corredores en dos pisos.
- 28 E Casa Ubilla. / Casa larga de ventanas apaisadas.
- 29 E Casa Jiménez. / Casa de vanos con frontón triangular.
- 30 O Casa Sánchez. / Casa larga, baja y ventanas nuevas.
- 31 E Casa Avilés. / Casita aislada ventana puerta ventana.
- 32 O Casa Valenzuela. / Casita remanente ventana y puerta.
- 33 E Casa Foster. / Casa del portón y la pilastra.

Ref. Tramo extremo sur de calle principal.

- 34 O Casa Arce. / Casa corredores cerrados y comercio.



35 S Casa Urzúa. / Casa interior en "U" con corredores.

Inmuebles calificados de Valor Ambiental.

Ref. **Cruce calle principal con Camino Romeral.**

36 SE Caseta Soto 3. / Caseta de madera y techo de tejas.

Ref. **Calle principal tramo EO**

37 N Casa Ramírez 2. / Casa con cobertizo remate de hilera.

38 N Casa Jarufe. / Casita oblicua retranqueada.

Ref. **Calle Gultro.**

39 N Casa Del Valle 2. / Casita entre medianeros.

40 S Casa Suc. Droguett 1. / Casa esquina plaza. Hostería.

Ref. **Calle principal tramo NS**

41 O Casa de la sede comunitaria. / Casa "L" galería vidriada.

42 E Casa Gálvez. / Casita remanente adobe y enquinchado.

Artículo 3.2. __ Niveles de intervención aceptables.

Se entenderá que los Monumentos Históricos, como así mismo los edificios calificados en este Instructivo de Intervención como Inmuebles de Interés Histórico - Artístico e Inmuebles de Valor Ambiental presentes en el área sólo podrán ser objeto de intervenciones que aseguren su protección y conservación.

Los proyectos de conservación de edificios, de conservación de fachada, y/o de reciclaje -o acondicionamiento- de edificios, incluidos en la categoría de edificios "afectos a protección", deberán ser sometidos al Consejo de Monumentos Nacionales aún cuando éstos no impliquen una alteración formal a la fachada existente.

Monumentos Históricos

En los inmuebles que fueren declarados Monumento Histórico, según la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, se deberá respetar la espacialidad y características arquitectónicas originales del inmueble y mantener obligatoriamente la fachada, incluyendo todos sus elementos formales y ornamentales. Estos inmuebles sólo serán objeto de conservación y restauración científica.

Inmueble de Interés Histórico - Artístico

Los edificios calificados como Inmuebles de Interés Histórico - Artístico, al igual que en la categoría anterior, se deberá respetar la espacialidad y características arquitectónicas originales del inmueble. Estos inmuebles sólo serán objeto de conservación, restauración e intervención mínima tendientes a valorizar el inmueble.

Inmuebles de Valor Ambiental

En los inmuebles calificados como de Valor Ambiental se podrán hacer modificaciones sólo si éstas contribuyen a aumentar el valor ambiental de la zona, cuestión que dilucidará el Consejo de Monumentos Nacionales.

Título 4 Normas Urbanísticas.

Artículo 4.1. __ Usos de suelo.

El destino de todos los inmuebles insertos en la Zona Típica, no deberá generar impactos negativos en el entorno, por emanaciones odoríferas, de ruidos y contaminación en general (acústica, visual y otros).

El siguiente es el listado que corresponde a los usos de suelo para la Zona Típica.

Usos permitidos.

1. Vivienda.

2. Equipamiento.

Con excepción de los equipamientos que se prohíben expresamente, se permitirán los siguientes:

De escala comunal: comercio minorista, servicios profesionales, esparcimiento y turismo.

De escala artesanal: Servicios artesanales.

Usos prohibidos.

Todos los no indicados como permitidos, en especial:

Salud: cementerios, plantas y vertederos de basura.

Seguridad: bases militares y cárceles.

Cultura: zoológicos

Deportes: estadios, canchas (excepto vecinales), centros deportivos, medialunas, coliseos.

Esparcimiento y turismo: hipódromos, circos, parques de entretenimientos, zonas de picnic, cabañas, casinos, moteles, quintas de recreo, boîtes, topless, juegos electrónicos, videos, cabarets, casa de masajes y cafés espectáculo[D6].

Comercio: supermercados, terminales de distribución, ferias libres, playas y edificios de estacionamiento, establecimientos de venta minorista de combustible líquidos y centros de servicio de servicio automotor.

Industria y almacenamiento: talleres artesanales.

Vialidad y transporte: terminales rodoviarios, ferroviarios y helipuertos, terminales de transporte de pasajeros y de carga y garajes o depósitos de buses y camiones.

El cambio de destino que se introduzca en los inmuebles insertos en la Zona Típica deberá atenerse a los señalados en este artículo.

Los cambios de uso, cuando impliquen modificaciones de tipo estructural en los inmuebles, o comprometan la estabilidad original del inmueble, deberán tomar todos los resguardos en concordancia con las disposiciones contenidas en el presente Instructivo de Intervención, según sea su clasificación indicada en el artículo 3.1. y los niveles de intervención aceptables indicados en el artículo 3.2., y a lo indicado en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Título 5 De las condiciones de Edificación.

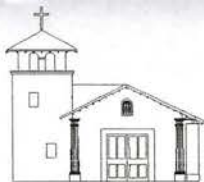
Artículo 5.1. __ Subdivisión predial.

En el momento en que un propietario requiera subdividir un predio y éste no cumpla con los mínimos exigidos en la Ordenanza Local, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá evaluar su autorización bajo esos mínimos, en función de mantener la tipología y volumetría del sector.

Artículo 5.2. __ Instalaciones técnicas y Servicios Domiciliarios.

No se podrán instalar en los predios pertenecientes a esta Zona Típica: antenas, parábolas, torres o cualquier otra estructura similar, ya sea para el servicio de radio, televisión satelital, telefonía celular o personal, o cualquier otro servicio sea de telecomunicaciones o no, que requiera emisión o recepción de ondas o señales débiles.

Todas las instalaciones de redes nuevas por cable, sean éstos para tele-



Solicitud de Declaratoria de Zona Típica "Pueblo de Zúñiga" Instructivo de Intervención.

grafía, telefonía, instalaciones eléctricas, TV cable, fibra óptica u otros para comunicación, y en general cualquier otra instalación que requiera cableados, deberá tener un trazado canalizado bajo tierra o que no sea percibido por el peatón, de forma de no interrumpir la perspectiva de los edificios, la calle, la plaza y otros espacios públicos. No se permitirán los cableados por las fachadas.

No podrán ser instalados en las fachadas de los inmuebles afectos a protección indicados en el artículo 3.1. los medidores de consumo de los servicios domiciliarios de electricidad, agua, gas u otros, así como ningún tipo de caja de empalme de cualquier tipo de servicio. Las empresas proveedoras de los servicios domiciliarios deberán reubicar los medidores existentes que se emplacen en las fachadas de los inmuebles de conservación histórica afectos a protección, desde el momento mismo de la publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que aprueba este Instructivo de Intervención. Para su ubicación se deberá considerar que estos elementos no deberán quedar a la vista. La finalidad es conseguir un despeje visual de dichos inmuebles.

Tampoco están permitidas las torres de transmisión eléctrica de alta tensión dentro de la Zona Típica. No se permite el paso por la Zona Típica de ningún tipo de gasoducto, oleoducto, u otra canalización de combustibles que no sean destinadas estrictamente para el servicio domiciliario.

Artículo 5.3. — Condiciones de edificación.

Para toda norma que no esté detallada en el presente Instructivo de Intervención, se entenderá que rige lo establecido en la Ordenanza Local de la Comuna de San Vicente de Tagua Tagua, previo informe favorable del Consejo de Monumentos Nacionales.

a) Sistema de agrupamiento.

Para todas las categorías afectas a protección se deberá mantener las condiciones del inmueble original.

Todos los proyectos de edificación nueva deberán atenerse al esquema volumétrico actual y característico del sector, es decir edificación continua entre medianeros.

b) Altura y distanciamiento.

1. Inmuebles afectos a protección.

En los Monumentos Históricos, y los Inmuebles de Interés Histórico - Artístico, no se permitirán alteraciones de la altura original, a menos que correspondan a la eliminación de modificaciones posteriores al proyecto original.

Para los Inmuebles de Valor Ambiental, se podrá modificar la altura sólo cuando ésta sea inferior a la altura máxima permitida y será hasta de un piso adicional, siempre y cuando con ello no supere dicho límite. Lo anterior, previo cálculo estructural suscrita por un profesional competente.

2. Obras Nuevas.

Para las obras nuevas cualquiera sea el sistema de agrupamiento, la altura de edificación medida en el plano de cierre oficial (fachada), será de 5,2 metros como mínimo, o dos pisos incluidos dentro de esa medida, y 7,5 m como máximo, o tres pisos incluidos en esa medida. Sólo la techumbre o los elementos que resalten el acceso podrá superar dicha medida cumpliendo lo dispuesto en el Título 6 sobre Criterios Generales de Diseño.

Para los predios esquina se permite, por sobre los 5,4 metros de altura, la edificación de un piso que remarque la esquina. Este deberá tener en su plano de línea oficial (fachada) un máximo de tres metros de altura, y cuatro metros de largo por cada frente.

Por su condición de Zona Típica o Pintoresca ninguna edifica-

ción nueva en sitio erizado o ampliación autorizada por el Consejo de Monumentos Nacionales, podrá superar las alturas máximas mediante la aplicación de rasantes.

c) Línea de edificación.

Para todas las categorías afectas a protección, así como para toda obra nueva, se deberá respetar la línea de edificación existente en la actualidad, es decir la unión de las colindantes.

d) Volumetría.

1. Monumento Histórico e Inmueble de Interés Histórico - Artístico.

Para los edificios incluidos en la categoría de Monumento Histórico y los Inmuebles de Interés Histórico - Artístico, no se permitirán modificaciones, exceptuándose la eliminación de agregados a la obra original que hayan disminuido su valor, o bien para resolver temas de seguridad, tanto estructural como para casos de incendio, lo que se hará con consulta al Consejo de Monumentos Nacionales.

2. Inmuebles de Valor Ambiental.

Para los Inmuebles de Valor Ambiental, se deberá respetar obligatoriamente la fachada original, permitiéndose modificar la espacialidad interior y elementos formales y ornamentales, con consulta al Consejo de Monumentos Nacionales, según ya se indicó en el artículo 3.2. inciso 3°, del presente Instructivo de Intervención.

3. Obras Nuevas.

Para las obras nuevas se estará a lo dispuesto en el Título 6 Criterios Generales de Diseño.

e) Porcentaje máximo de Ocupación de suelo.

En todos los casos se recomienda ocupar el 100% del frente predial con un cuerpo edificado paralelo a la calle ubicado contiguo a la línea oficial.

1. Monumento Histórico, se deberá respetar el porcentaje de ocupación de suelo del inmueble original.

2. Inmueble de Interés Histórico - Artístico, se podrá aumentar el porcentaje de ocupación de suelo del inmueble original con consulta al Consejo de Monumentos Nacionales. En todos los casos si no lo estuviere se deberá completar la fachada continua.

3. Inmuebles de Valor Ambiental y Obra Nueva, se permite un 60% de porcentaje máximo de ocupación de suelo [D9].

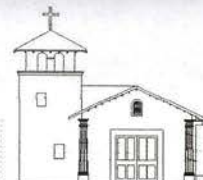
f) Frente predial mínimo: 18 m

g) Superficie predial mínima: 900 m².

h) Composición de fachada:

Se estará a lo dispuesto en el Título 6, Criterios Generales de Diseño, que sigue a continuación. En todo caso, se deberá presentar un levantamiento de la fachada propuesta y su inserción en la cuadra, que permita al Consejo de Monumentos Nacionales conocer los elementos de composición de la fachada en su contexto.

CATEGORÍA ATINGIDA POR ZONA T.



Título 6 Criterios Generales de Diseño.

Artículo 6.1. Normas morfológicas de diseño.

En conformidad con lo establecido en los Artículos 2.1.10, 2.7.8⁵⁹ y 2.7.9⁶⁰ de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se establece que las nuevas edificaciones que se proyecten en esta Zona Típica deberán contemplar las siguientes normas morfológicas:

1. Diseño de Fachadas

En términos generales, las nuevas obras deberán integrarse en forma armónica con la edificación existente, es decir, mantener ciertos elementos arquitectónicos comunes, guardar las proporciones de la fachada, respetar un cierto porcentaje de llenos y vacíos, etc. —como más adelante se detalla— sin que ello implique necesariamente la imitación o réplica exacta de la arquitectura existente.

Materialidad.

Las fachadas de obra nueva respetarán en sus terminaciones las características de las edificaciones existentes en el área. No se recomienda el uso de revestimientos que no correspondan a la materialidad opaca, predominante en la zona. No son recomendables los revestimientos reflectantes o brillantes, martelina, azulejos u otros revestimientos cerámicos vítreos similares.

En toda obra nueva se deberá presentar al Consejo de Monumentos Nacionales, además del levantamiento de la fachada propuesta, el levantamiento o fotografías de los edificios de la cuadra en que el proyecto se inserta.

Las fachadas de los inmuebles calificados como Monumento Histórico e Inmueble de Interés Histórico - Artístico, no podrán modificarse, y de ser necesarios su restauración o reforzamiento estructural, éstos se ajustarán a las normas técnicas internacionalmente reconocidas, manteniendo el estilo y proporciones originales del edificio.

Ordenes horizontales de composición.

La geometría horizontal de las fachadas deberá estar estructurada basándose en los tres ordenamientos básicos que componen la generalidad del área: zócalo, cuerpo intermedio, y techumbre. Estos ordenamientos horizontales quedarán definidos claramente a través de cambio de materialidad o revestimiento, o a elementos decorativos como plintos, canterías, cornisas, aleros, u otros similares.

Los ordenamientos horizontales señalados deberán cumplir con

⁵⁹ Artículo 2.7.8. OGUC. Los Municipios, a través de Planes Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones constituyan un aporte urbanístico para dichas zonas o sectores.

⁶⁰ Artículo 2.7.9. OGUC. Los Municipios, a través de Planes Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo determine el propio Plan, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.

las siguientes condiciones:

Zócalo

Deberá comprender el ancho total de fachada. Su altura no deberá ser inferior a 0,3 m ni superar los 1,1 m y en todo caso en su diseño deberá considerarse su armonización con la de los inmuebles colindantes. Materialidad de terminaciones permitidas: piedra canteada o labrada, albañilería de ladrillos u hormigón armado, a la vista con buena terminación o revocados con cemento.

Cuerpo intermedio

Deberá respetar las terminaciones y estilo de las construcciones existentes en el sector, empleando una predominancia de materiales opacos. Su altura estará determinada por las condiciones de edificación indicadas en el artículo 5.3. de este Instructivo de Intervención.

Techumbre

La superficie del manto de techumbre deberá quedar expuesta a la vista desde la calle. Dicho manto deberá ser siempre inclinado hacia la calle en un ángulo no inferior a 25° (40% de pendiente) ni superior a 45° (100% de pendiente) con respecto a la horizontal y su solución de cubierta recomendable será la teja de arcilla colonial. Los aleros y sus elementos componentes se tratan más adelante.

Ordenes verticales de composición.

Respecto a la composición vertical general de la fachada se permitirán dos modos de ordenamiento: el primero, orden de "simetría de espejo", en donde se jerarquiza un cuerpo o elemento arquitectónico central por diferenciación respecto de sus cuerpos laterales idénticos; el segundo, orden asimétrico en donde se resalta la presencia de un cuerpo o elemento arquitectónico lateral simétrico.

Figura 1. Ordenamiento vertical de composición.



Elementos de composición.

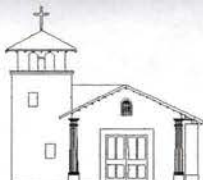
Para los nuevos edificios se considerarán los siguientes elementos de composición arquitectónica:

1. Vanos.

El porcentaje de la suma de los vanos de fachada hacia el espacio público deberá ser de entre un 15% y un 30% de la superficie total de la misma.

a. Acceso principal.

El diseño del acceso principal a las edificaciones deberá ser destacado respecto al tratamiento general de la fachada. Este efecto se logrará con elementos arquitectónicos tales como una portada, balcones, o mediante otros elementos decorativos de menor orden o jerarquía combinados, a saber: un dintel en arco de medio punto o rebajado,



pilastras, frontón, capiteles, molduras, aleros, etc. El zaguán es considerado como el acceso principal, por excelencia.

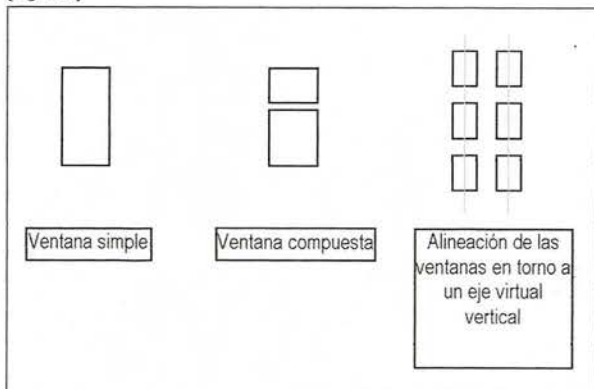
b. Ventanas

Las ventanas deberán mantener una proporción vertical rectangular, no debiendo abarcar la totalidad de la altura del piso; esta proporción podrá ser obtenida de manera simple o compuesta a partir de dos o más módulos próximos y alineados que, en suma, arrojen dicha proporción.

En aquellos inmuebles de más de un piso, las ventanas se ordenarán respetando un eje virtual vertical que les dictará un centro alineándolas verticalmente.

Estarán permitidos los vanos con arcos de medio punto y rebajados.

[Figura 2]



c. Vitrinas:

En las zonas que contemplen equipamientos comerciales sólo se permitirán vitrinas en la planta de primer piso, las cuales deberán inscribirse en el plano de fachada sin sobresalir, respetando la altura del zócalo. El número de paños será como máximo igual al número de ventanas del piso superior, ordenándose a partir de los ejes virtuales verticales y manteniendo una distancia entre paños de 1,8 m como mínimo.

2. Cuerpos Salientes.

No estarán permitidos los pisos en volado fuera de la línea oficial de cierre. Tampoco estarán permitidas las marquesinas y los toldos. Sólo se permitirán los balcones según se detalla a continuación.

a. Aleros

Los aleros deberán sobresalir del plano de fachada una magnitud no inferior a 0,8 m ni superior a 1,2 m y, se recomienda que en ningún caso sean mayores que la vereda sobre la que se proyectan. Los aleros podrán ser horizontales o inclinados, con su pendiente hacia la calle. Los aleros podrán o no estar forrados. En caso de no estar forrados los canes podrán ser rústicos o con mayor una mayor elaboración con perfiles decorativos. En el caso de estar forrados, se recomienda que el forro sea de madera en entablado machihembrado. Entre el plano de fachada y el que conforma el alero podrá incluirse una cornisa decorativa.

b. Balcones.

Los balcones deberán mantener una distancia de 1 m desde los planos medianeros. Ellos podrán ocupar hasta el 100% del largo de la fachada descontados 1 m desde cada uno de los planos medianeros. Los balcones deberán proyectarse hacia la calle desde el plano de fachada en una distancia máxima de 0,90 m y a partir de 3 metros de altura desde el nivel de la acera, de lo cual se exceptúan las ménsulas cuya saliente podrá comenzar a 2,50 m de altura sobre dicho nivel. En ningún caso la proyección de un balcón deberá superar el ancho de la vereda sobre el cual éste se proyecta. No estará permitido cerrar los balcones para incluirlos como espacio interior. Balcones en forma de púlpito.

3. Retranqueos.

Los únicos retranqueos permitidos en las fachadas al nivel de la planta baja serán aquellos para contener corredores (pórticos, galerías). En niveles superiores, se permitirá el retranqueo para contener balcones.

4. Mansardas.

Se recomienda no ejecutar construcciones en mansarda.

5. Corredores.

Estarán permitidos los corredores constituidos sólo a partir del retranqueo de la fachada a partir de la línea oficial de cierre. Dicho retranqueo no podrá proyectarse a menos de 5 metros de distancia respecto de los predios colindantes, con los cuales debe conservar la respectiva continuidad en la fachada.

6. Esquinas.

Los predios esquina deberán ser jerarquizados con respecto a las fachadas generales mediante la presencia de elementos tales como frontones, aleros, accesos, balcones, cuerpos salientes o torres. Se permitirá en esta ubicación un cuerpo construido habitable cuya altura máxima será de 3 m. Cada costado de este cuerpo edificado tendrá una longitud máxima equivalente al 40% de la longitud total del frente menor del inmueble proyectado, y una longitud mínima de 3 m de frente; en ambos casos, a partir de cada uno de los lados del octavo. El volumen resultante deberá ser simétrico, no podrá ser ciego y su materialidad deberá ser acorde con la del resto del inmueble.

a. Pilar de esquina.

Artículo 6.2. __ Intervención en Fachadas de Inmuebles Afectos a Protección.

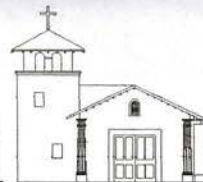
Las fachadas de los inmuebles calificados como Monumento Histórico e Inmueble de Interés Histórico - Artístico, no podrán modificarse, y de ser necesarios su restauración o reforzamiento estructural, éstas se ajustarán a las normas técnicas internacionalmente reconocidas, manteniendo el estilo y proporciones originales del edificio.

Revestimientos.

Con respecto a la materialidad, las fachadas respetarán en sus terminaciones las características de las edificaciones existentes en el área. Se recomienda evitar el uso de revestimientos que no correspondan a la materialidad opaca, predominante en la zona, tanto en intervenciones de la edificación existentes como en obra nueva. Se prohíbe el cierre y la clausura de vanos, sean éstos puertas o ventanas.

Mantenición.

Respecto de la seguridad, mantención y limpieza de los inmuebles a conservar, la Dirección de Obras Municipales deberá exigir que sean reparados aquellos que por su mal estado de conservación hicieren des-



merecer el aspecto general de las calles incluidas en la Zona Típica, o impliquen daños a terceros, conforme al Artículo 158, Párrafo 8° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículos 2.7.3, 2.7.4, 2.7.5, y 2.7.6 del Título II de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Pintura de fachadas

Los colores a utilizar serán preferentemente los originales del inmueble, respetando el color natural de los materiales nobles, tales como madera, piedra, arcilla cocida, bronce, etc. En la restauración de los inmuebles se buscará rescatar el tono original de estos materiales, utilizando los métodos adecuados de limpieza según sea el caso. Cuando sea necesaria la pintura de las fachadas, los colores deberán pertenecer a gradaciones de rojo y azul colonial, ocre, blancos u otros colores en tonos pastel.

Se deberá presentar al Consejo de Monumentos Nacionales un proyecto de color para el inmueble que armonice con el conjunto. Esto, sobre la base de fotografías de los inmuebles vecinos y una muestra de color de la pintura a emplear. En caso de que el inmueble en cuestión se encuentre contiguo a un edificio declarado Monumento Histórico o Inmueble de Interés Histórico - Artístico, se deberá buscar una armonía de color y/o de tono con éste, sin que ello implique necesariamente la imitación o réplica de los elementos decorativos presentes en los inmuebles de valor.

Se prohíbe la pintura en los vidrios de puertas y ventanas de todos los inmuebles.

nte de Tagua Tagua, para luego recibir el visto bueno definitivo del Consejo de Monumentos Nacionales

En ningún caso podrán ser de carácter luminoso o mecánico (salvo que las bondades de su diseño enriquezcan el carácter del edificio) ni exceder la altura de la fachada. Deberán guardar, asimismo, armonía con el estilo arquitectónico de las obras a las cuales se adosen, sin afectar sus condiciones estructurales, funcionales y estéticas.

Del mismo modo, no podrán comprometer la seguridad en fachadas o muros ciegos medianeros que sean de carácter comercial.

Quedan prohibidos los murales o letreros que sean de carácter comercial, pintados en fachadas o muros ciegos medianeros.

b) Iluminación exterior del edificio.

La iluminación del espacio público desde las fachadas o frentes del edificio, que contemple elementos tales como faroles, focos, postes, cableado, etc., es decir elementos de iluminación que queden a la vista, deberán corresponder en su diseño con el estilo arquitectónico de la obra que se pretende realzar, quedando inserta dentro de los elementos de la fachada.

Por otra parte, la iluminación ornamental de las fachadas deberá ser de tal forma que sus elementos no lleguen a constituirse en decorativos por sí mismos, pasando éstos lo más inadvertidos que sea posible durante el día. El diseño de estos proyectos de iluminación deberá ser de tal forma que la luz revele las condiciones arquitectónicas más significativas y características del edificio en cuestión. Se prohíbe la instalación de grandes postes de iluminación que, junto con realzar un edificio singular o conjunto, altere la perspectiva, presencia y unidad del espacio urbano o de edificios adyacentes.

Artículo 7.3. Vía pública.

En cuanto a las propuestas del uso del subsuelo del espacio público de la Zona Típica, éstas deberán ser aprobadas por el Consejo de Monumentos Nacionales. Se exigirá el estudio técnico correspondiente y en caso de ser aprobado, devolver al entorno las condiciones originales previas a la intervención o renovarlas en caso de que se estime conveniente.

Mobiliario Urbano

Se recomienda que toda proposición de mobiliario urbano en la vía pública, tales como bancos, quioscos, marquesinas de protección de paraderos de transporte colectivo, señalización y luminarias de jardines, peatonales o luminarias viales en general, sea diseñada con una inspiración colonial. En todo caso los diseños deberán ser revisados por el Consejo de Monumentos Nacionales.

Título 7 Espacios públicos.

Artículo 7.1. Arborización afecta a protección.

Se considera un atributo patrimonial la arborización existente en la vía pública en torno a la calzada, de la especie *acer negundo*. De igual forma quedan protegidas las cuatro palmas chilenas (*jubaea chilensis*) existentes dentro de los límites de la Zona Típica, una en la plaza, frente a la casa del párroco, y las otras tres (dos adultas y una juvenil) en el antejardín del inmueble de la sucesión de Armando Droguett, ubicado en la calle principal (Avenida Central) N° 163, al llegar a la esquina de calle Gultro. Se deberán reemplazar los árboles que estén o resulten dañados o muertos.

Artículo 7.2. Elementos Auxiliares.

El presente artículo complementa lo señalado en la Ley N° 17.288 del 02/07/1970 de Monumentos Nacionales, Título VI De la Conservación de los Caracteres Ambientales, artículo 30°, relativo a Zonas Típicas, Párrafo Segundo, que establece que "En las zonas declaradas típicas o pintorescas se sujetarán al Reglamento de esta ley los anuncios, avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, los hilos telegráficos o telefónicos y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales."

a) Publicidad y propaganda:

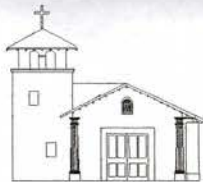
Para efectos del presente Instructivo de Intervención se entenderá por aviso o forma publicitaria toda leyenda, letrero o inscripción que pueda ser percibido en o desde el espacio público, destinada a informar o atraer la atención pública, realizada o no con fines comerciales.

Las formas publicitarias requerirán cumplir previamente con lo dispuesto en la Ordenanza N° ---- de la Dirección de Obras Municipales de San Vice-

Título 8 Disposiciones Finales.

Artículo 8.1. Instrucciones de seguridad.

Instrucciones de emergencia para la prevención de siniestros y planes de emergencia: Deberán señalarse las medidas de protección del patrimonio en contra de riesgos de incendios y siniestros de similar índole y, asimismo, coordinar las tareas de combate y control de emergencia relacionadas con estos inmuebles. Para ello se deberá considerar las características constructivas de los inmuebles comprometidos, su fecha de construcción, volumetría, materialidad, nivel de abandono que puedan experimentar, eventual falla de supervisión o control de su estado de conservación, entre otras consideraciones. Para dichos efectos, se podrá aplicar las cláusulas establecidas en el convenio suscrito el 3 de marzo del año 2000, entre el Consejo de Monumentos Nacionales y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile.



Si se comprueba deterioro o abandono de obras arquitectónicas o del mobiliario urbano existente en la Zona Típica, el Consejo de Monumentos Nacionales denunciará lo anterior e iniciará las acciones judiciales que se establecen en la legislación vigente.

Título 9 Inspección y Recepción Final de obras.

Artículo 9.1. __ Supervisión técnica del CMN.

Durante la ejecución de una obra de restauración, conservación u obra nueva, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá realizar, según atribuciones que le confiere la Ley 12.288, una supervisión técnica sin perjuicio de las inspecciones de la Dirección de Obras Municipales. De este modo, se podrá constatar que las obras se realicen en conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

Disposición Transitoria.

Se propone el nombre de "Avenida Padre Antonio de Zúñiga" para la calle principal del pueblo, la que hoy es denominada "Avenida Central".

El nombre completo del sacerdote fundador sería Antonio López de Zúñiga y Ruiz Luengo, según biografías citadas por Sergio Ruminot N. en su Práctica Profesional op. cit.: Prieto del Río, L. Francisco, "Diccionario Biográfico Secular de Chile, 1535 – 1818", 1922, p. 736; Lizana M., Elías, "Colección de Documentos Históricos Recopilados del Arzobispado de Santiago", Santiago, 1919-1920, p. 73; Hanish, Walter, "Peumo, Historia de una Parroquia (1622-1962)", 1963, capítulo 8°.



Bibliografía

Ruminot Núñez, Sergio.

_Profesor Guía: Antonio Sahady Villanueva, Tutor: Gabriel Guarda OSB.

Restauración de la Casa Lisboa en Zúñiga,

_Práctica profesional

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, 1984, páginas

I. Municipalidad de Santiago, Dirección de Obras.

Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago,

_Zonas de Conservación Histórica

Consejo de Monumentos Nacionales.

Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas

Cuadernos del Consejo de Monumentos Nacionales, Segunda Serie, N° 37.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

D.S. N° 47 (MINVU) del 16/05/92.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

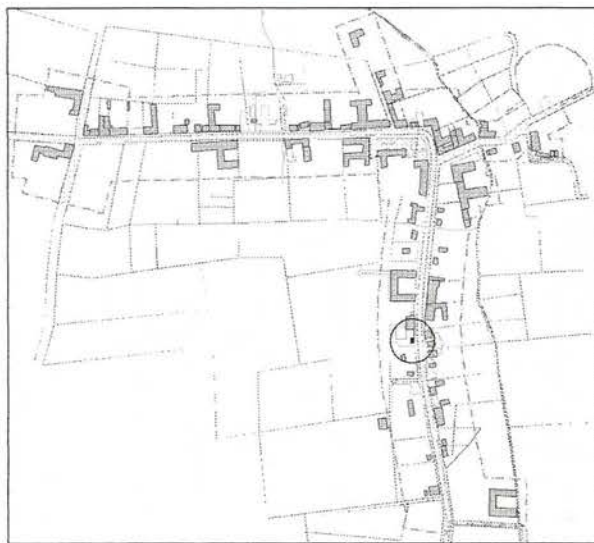
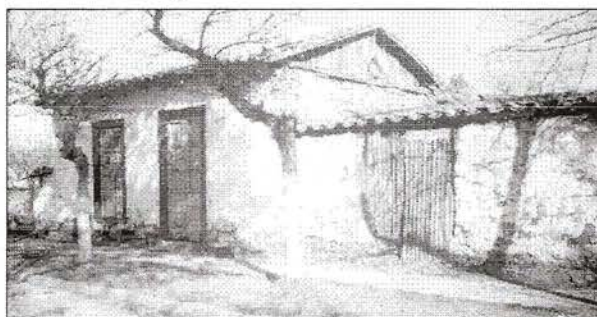
Ley General de Urbanismo y Construcciones

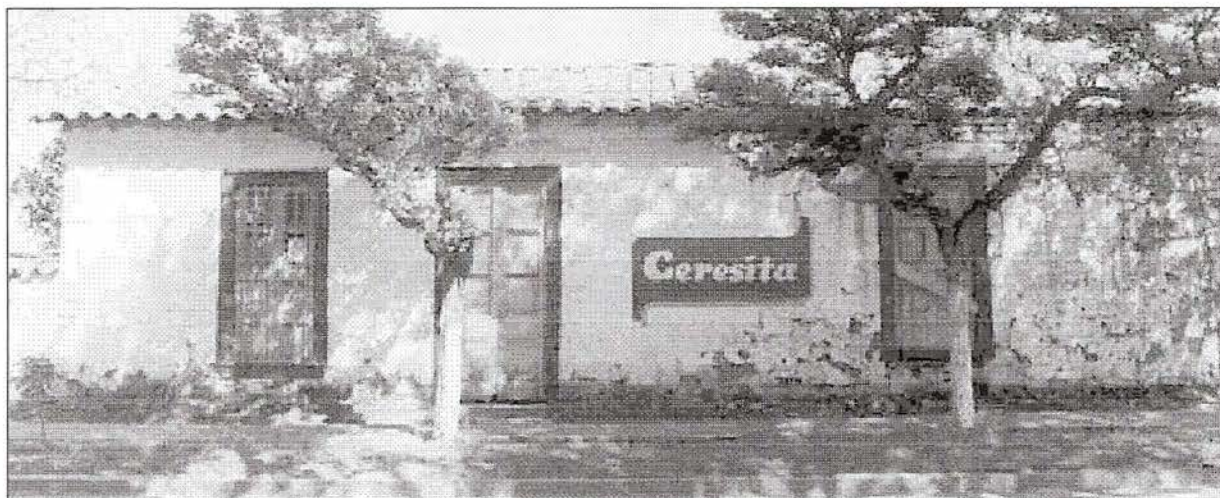
D.F.L. N° 458 (V. y U.) del 18/12/75.

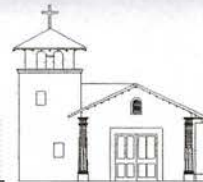


Casas de la Calle Principal
Tramo medio eje Norte-Sur
Casa Emilaidi Valenzuela
Recinto remanente de vivienda mayor

Propietario Emilaidi Valenzuela.
Ubicación Calle Principal (norte-sur) N°155
Superficie 55 m² estimados.
Valoración Inmueble de Interés Histórico Artístico.
Conservación Buen estado de conservación.
Descripción Remanente de lo que fue una vivienda de adobe mayor, actualmente corresponde a un solo recinto de planta rectangular.
Muros Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación estructural.
Techumbre Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,6 m sin forro. Buen estado de conservación.
Fachadas Fachada principal oriente 18 % estimado de vanos. Buen estado de conservación.
Observaciones Esta vivienda sufrió demolición reciente (este mismo año 2004) del 60% de su superficie, según se puede apreciar en la fotografía de la página siguiente.







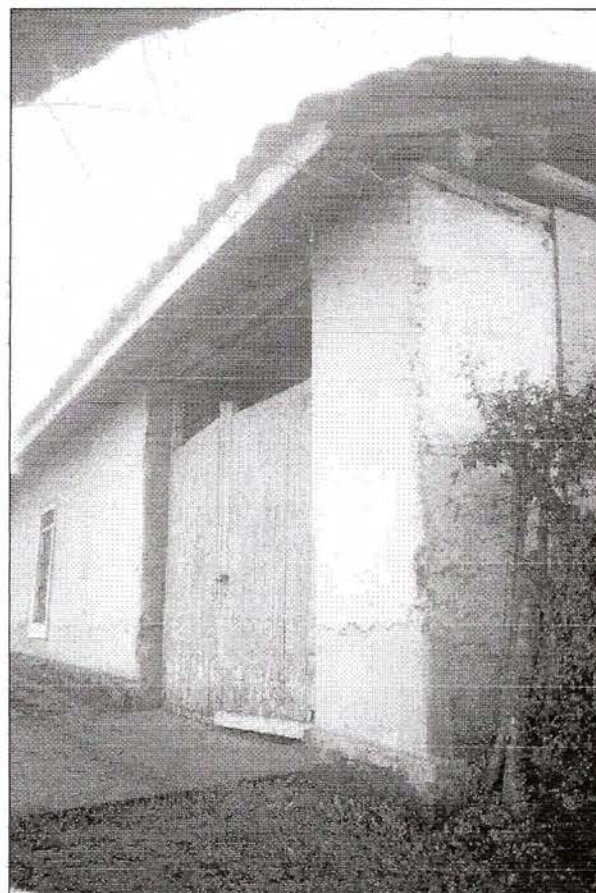
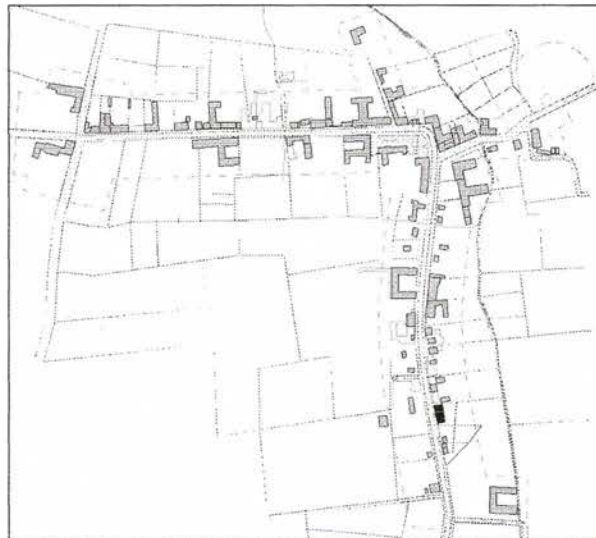
Casas de la Calle Principal

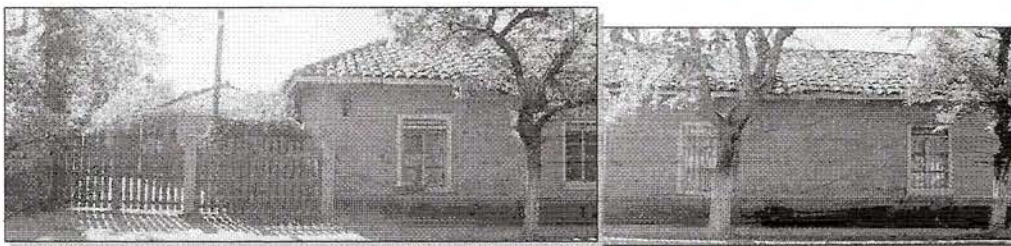
Tramo medio eje norte-sur

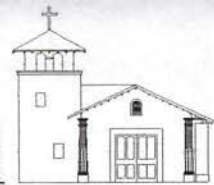
Casa Föster

Casa del portón y la pilastra

- Propietario**: María Foster
- Ubicación**: Calle Principal (norte-sur) N° 148
- Superficie**: 279 m² estimados
- Valoración**: Inmueble de Interés Histórico-Artístico.
- Conservación**: Buen estado de conservación.
- Descripción**: Vivienda de adobe planta rectangular. Gran portón en extremo sur, con pilastra de adobe.
- Muros**: Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. Buen estado de conservación.
- Techumbre**: Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. En buen estado de conservación.
- Fachadas**: Fachada principal poniente. 15% estimado de vanos. En buen estado de conservación.

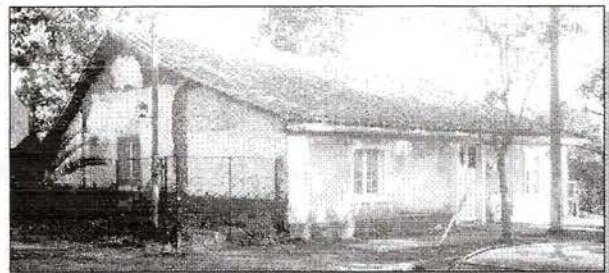
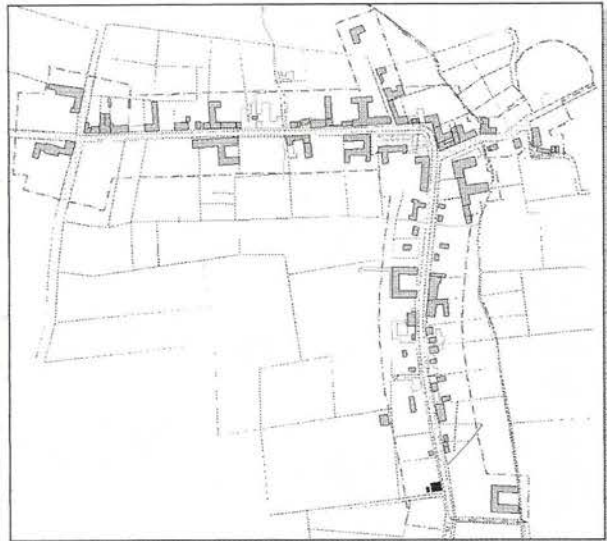






Casas de la Calle Principal
Acceso sur Zona Típica
Casa Marina Arce
Casa con almacén

Propietaria Marina Arce.
Ubicación Calle principal N° 145, en acceso sur a Zona Típica.
Superficie 204 m² estimados
Categoría de Valoración Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
Estado de Conservación Bueno.
Descripción Vivienda de adobe de planta rectangular, corredores en sus lados largos, que fueron cerrados para ampliar el espacio útil interior. Hacia la calle funciona un local comercial en la actualidad.
Muros Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor. El cierre de los corredores se realizó con tabiquería rellena con adobes. Buen estado de conservación.
Techumbre Tijerales de madera, cubierta de tejas coloniales de arcilla, alero 0,6 m, forrado con entablado machihembrado. Buen estado de conservación.
Fachadas Fachada principal oriente 20% estimado de vanos. Revoque deteriorado en fachadas.





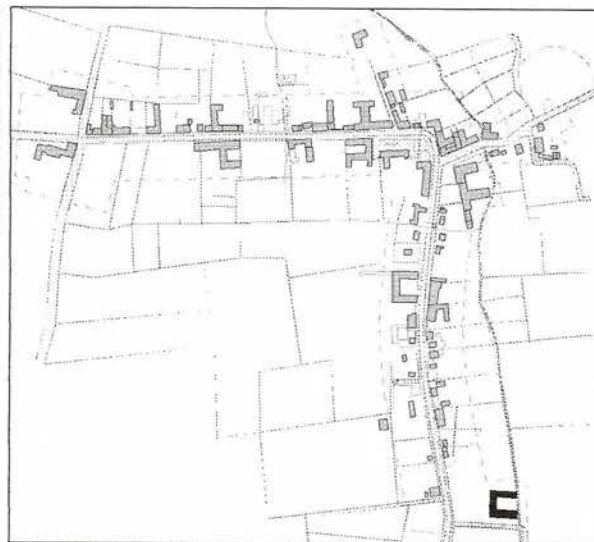


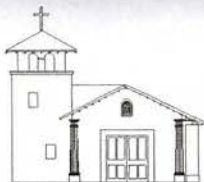
Casas de la Calle Principal
Casas del Límite Sur

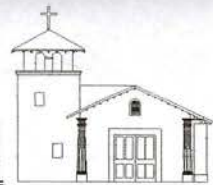
Casa Mario Urzúa

Casa interior planta en "U" con corredores

- Propietario** Mario Urzúa
- Ubicación** Calle principal (eje norte-sur) N° 146
- Superficie** 995 m² estimados (silueta planta).
- Valoración** Inmueble de Interés Histórico - Artístico.
- Conservación** Buen estado de conservación.
- Descripción** Vivienda de adobe, planta en "U" conforma un patio interior flanqueado de corredores, así como dos de los tres frentes exteriores. Su acceso principal es a este patio a través de un zaguán ubicado al medio del cuerpo edificado central. El lado no edificado del patio interior está limitado por un muro. El corredor exterior tiene el piso entablado.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m sin forro. En buen estado de conservación general.
- Muros** Albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 0,7 m de espesor. En buen estado de conservación.
- Fachadas** Fachadas con corredores tanto al exterior como al interior del cuerpo edificado. El corredor exterior tiene el piso entablado.





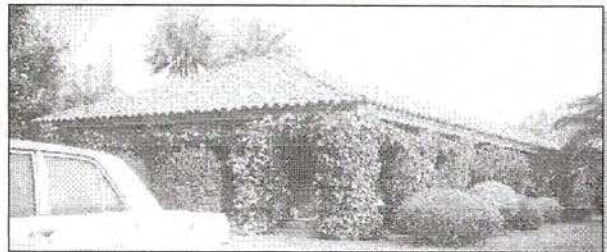
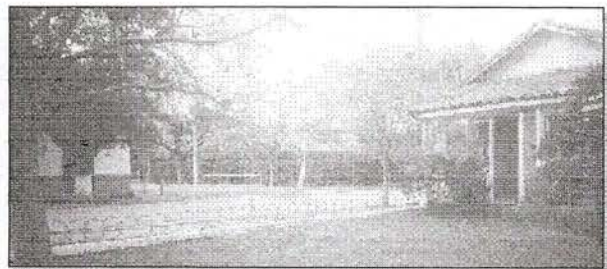
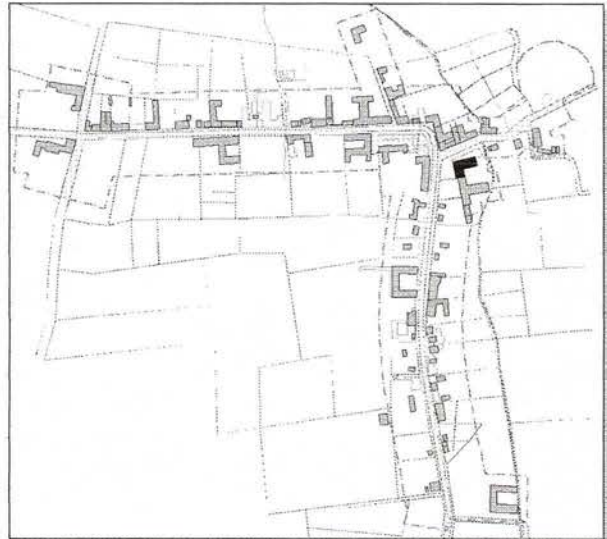


Casas de la plaza
Esquina Suroriente

Hostería Santa Clara

Casa de los corredores perimetrales con enredaderas

- Propietario** Sucesión Armando Droguett.
- Ubicación** Calle Gultro N° 163, esquina con Calle Principal.
- Superficie** 589 m² estimados, incluido corredores.
- Categoría de Valoración** Inmueble de Valor Ambiental.
- Estado de Conservación** Bueno.
- Descripción** Vivienda de reciente construcción (20 años) con planta en forma de "L" y destinada a hostería. Cuerpo edificado con sus fachadas hacia el espacio público flanqueadas con corredores.
- Muros** Aparentemente es albañilería reforzada de ladrillo fiscal en aparejo de soga de 20 cm de espesor en sus muros perimetrales. En buen estado de conservación.
- Techumbre** Cerchas de madera, cubierta de tejas de arcilla coloniales, alero 0,8 m, corredor y alero forrado con entablado machihembrado. En buen estado de conservación.
- Fachadas** Fachadas principales norte y poniente rodeadas con corredores. Actualmente sus pilares están cubiertos con enredaderas. En buen estado de conservación.
- Observaciones** Esta edificación ocupa el espacio del segmento esquina de la vivienda de adobe que aún tiene adosada a su lado sur. Esta parte resultó dañada con el terremoto del 3 de marzo de 1985.







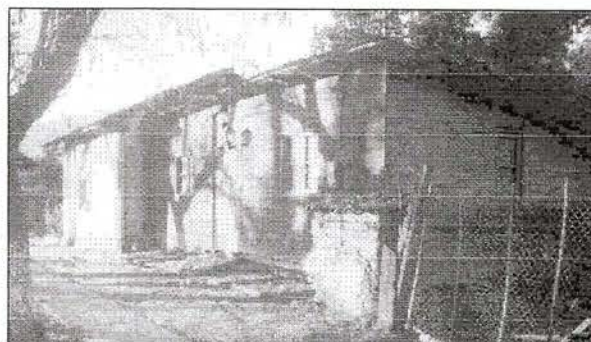
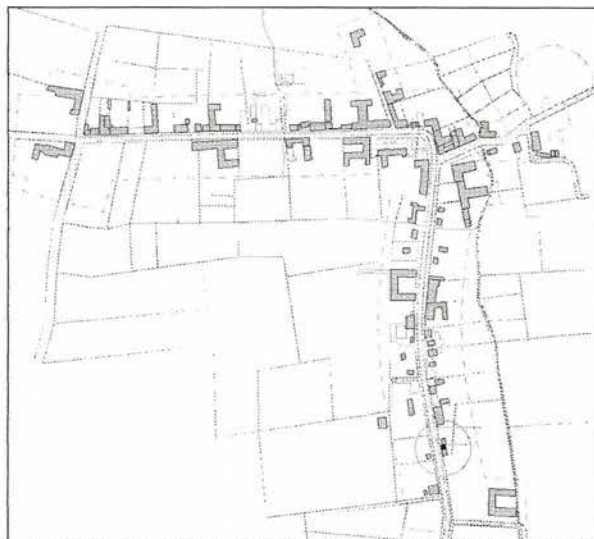
Casas de la Calle Principal

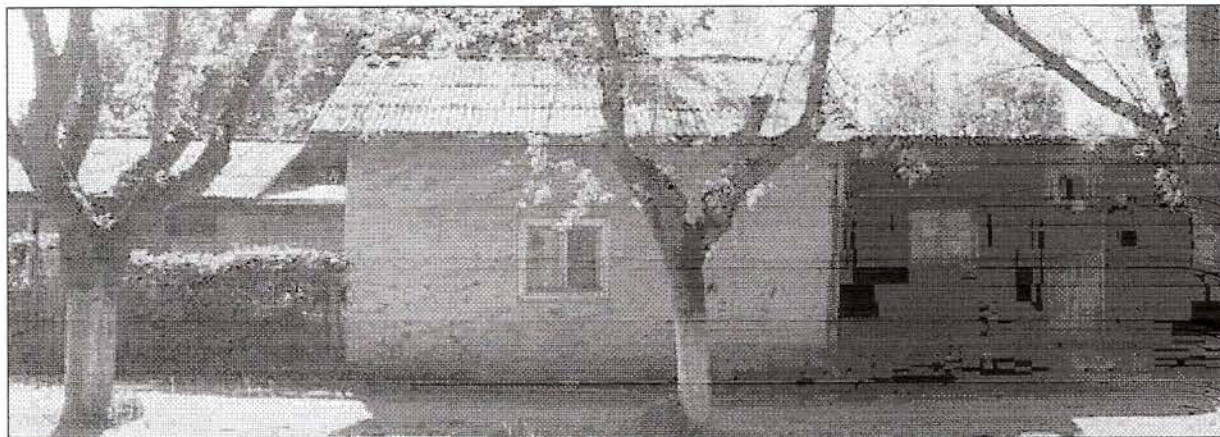
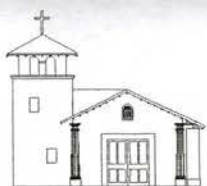
Límite sur Zona Típica

Casa Misael Gálvez

Recinto de adobe remanente de una casa

- Propietario** Misael Gálvez
- Ubicación** Calle Principal (norte-sur) N° 142
- Superficie** 50 m² estimados (silueta planta recinto de adobe).
- Valoración** Inmueble de Valor Ambiental, referido sólo al recinto de adobe.
- Conservación** Regular estado de conservación.
- Descripción** Consiste en un solo recinto que sobrevive de lo que fuera una vivienda mayor. Tiene adosada en su costado sur una vivienda de madera sin valor ambiental alguno.
- Muros** Muro sur y parte de las fachadas frontal y trasera en albañilería de adobe en aparejo de cabeza, muros de 70 cm de espesor (conformaría una "C" en planta). El resto de los muros de fachada corresponden a tabiquería o enquinchado de madera con revoques de barro por ambos lados. Buen estado de conservación estructural.
- Techumbre** Tijerales de madera, cubierta actual de planchas onduladas de acero galvanizado, alero 0,5 m sin forro. Buen estado de conservación estructural.
- Fachadas** Fachada principal poniente 7% de vanos. Color actual celeste. Terminaciones en buen estado de conservación.







La Calle Principal
Estructura urbana del pueblo
Av. Padre Antonio de Zúñiga
(Nombre sugerido)

Propietario.....: Bienes Nacionales de Uso Público.

Ubicación.....: Entre las viviendas que la conforman.

Superficie.....: 22.500 m² estimados.

Valoración.....: Espacio de Interés Histórico - Artístico.

Conservación.....: Bueno.

Descripción.....: Cauce urbano de trazado irregular, con dos brazos casi iguales de unos 500 m de longitud, perpendiculares entre sí y orientaciones norte - sur y este - oeste. En el codo se conforma el espacio de la plaza fundacional donde se erige la capilla que habría dado origen al pueblo. El tramo norte sur tiene leves curvas en su traza, lo que otorga experiencias de vistas quebradas en las que se va descubriendo el pueblo en eventos discretos, dados por sus edificios de mayor interés.

Bordes.....: Los bordes de la calle se conforman de manera mas bien discontinua en la mayor parte de su longitud, debido a que los edificios no alcanzan a cerrarlos. Alrededor de la plaza es donde se logra la mayor densidad de bordes delimitadores.

Fachadas.....: Las construcciones en su gran mayoría se ordenan de forma paralela al eje de la calzada conformando fachadas continuas en agrupaciones discretas conformando hileras. La excepción notable la constituye la casa Lisboa, la que comparte visualmente con el espacio público con una reja de por medio, un patio conformado entre tres cuerpos edificados con corredores en dos pisos. A la fecha del presente informe, su propietaria ha solicitado permiso de demolición.

□

