



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

revistainvi@uchilefau.cl

Universidad de Chile

Chile

Sahady Villanueva, Antonio; Gallardo Gastelo, Felipe; Guzmán Heim, Camilo
ZÚÑIGA: la sencillez de la vivienda continua elevada a rango de Zona Típica

Revista INVI, vol. 20, núm. 55, noviembre, 2005, pp. 82-119

Universidad de Chile

Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25805506>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

artículos

ZÚÑIGA: la sencillez de la vivienda continua elevada a rango de Zona Típica.

Antonio Sahady Villanueva

Felipe Gallardo Gastelo

Camilo Guzmán Heim

Los atributos arquitectónicos y ambientales de la pequeña localidad de Zúñiga, localizada en la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, Sexta Región, han sido reconocidos gracias a la reciente declaratoria de Zona Típica. Adicionalmente, se le ha concedido el Premio Nacional de Conservación Nacional en el rubro Agrupación Gremial, premiando el amor y la devoción que la comunidad ha demostrado por su escenario cotidiano.

Una calle marginada de viviendas características del valle central, cuyos propietarios se han comprometido a mantenerla en buen estado de conservación. Para ello han contribuido a la elaboración de un instructivo, elaborado por el Instituto de Restauración Arquitectónica de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile y validado por el Consejo de Monumentos Nacionales, mediante el cual el municipio podrá regular las intervenciones futuras.

Palabras clave: Zona Típica, valor ambiental, instructivo.

The architectural and environmental characteristics of the small town of Zúñiga, in San Vicente de Tagua Tagua County, Sixth Region, have been acknowledged recently as it was named a Zona Típica (Typical Zone). Additionally it has been granted the Premio Nacional de Conservación Nacional (National Award for National Preservation), Asociación Gremial (Social Organization) category thus acknowledging the love and devotion the community has shown for their every day environment. This is the case of an isolated street with the typical houses of the central valleys which owners are committed to preserve. In order to do this they have participated in the writing of a manual done by the Instituto de Restauración Arquitectónica, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile and acknowledged by the Consejo de Monumentos Nacionales (National Monuments Council). By means of this manual, the municipality will be able to control future intervention in the houses.

Key Words: Typical Zone, environmental value, manual.

INTRODUCCIÓN

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 irreemplazable e irrepetible 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 fecha, el pueblo ha perdido alrededor del 25 % de la superficie de los inmuebles de interés histórico - artístico construida en ese entonces. Para afirmar lo anterior, 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. 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 ▶ 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.

2 ▶ 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 Prehistórico, 1925; Medina, José Toribio: Los Aborigenes de Chile; Barros Arana, Diego: Historia General de Chile 1884, tomo 1.

3 ▶ 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 habitaron la zona. Incluso lo hace extensivo a San Vicente de Taguatagua. Nota del transcriptor CFGH.

4 ▶ Purumaqua: voz quechua, enemigo no sometido, rebelde, salvaje. Fue deformado por los españoles como promauacas.

5 ▶ Miranda, Félix: Santa Cruz de Triana, 1956, 15.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS ▶ 1

ERA PREHISPANA ▶ 2

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 chincha 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 aguerrida hostilidad.

Durante este período tuvo lugar una ocupación humana a orillas de la laguna de Taguatagua ▶ 3, hacia el 9.430 AC (desecada 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 elementos vegetales para la alimentación, variando hacia un proceso de cultivo de elementos aptos para el consumo.

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

La última invasión inca, hacia 1473, comandada por el Inca Tupac Yupanqui abordó la conquista del sur del país. La influencia del imperio Inca es efectiva hasta el río Maipo; al sur de éste, hay dominación relativa, ejerciéndose en forma pacífica y amistosa a través de caciques locales, elevados a la categoría de nobles incas o curacas. Más al sur, a orillas del río Maule, los incas son rechazados por los mapuches.

Los picunches, grupos al norte del Biobío, fueron influenciados por la cultura inca y denominados "purum aucas" ▶ 4 por la resistencia a su paso colonizador que se intensificaba a medida que avanzaban al sur.

En el valle conocido como Cachapoal, cuenca de Rancagua, luego de las incursiones incas, éstos organizaron la vida aborigen estableciendo curacazgos en Copequén y Chiñihue, punto de partida y centro de la vida social del valle ▶ 5. Desde Copequén, donde asentaron 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 es 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.

Cuchipuy es reconocido, hasta hoy, como el más antiguo de los yacimientos arqueológicos encontrados en el valle central de Chile. Se añade a

su valor histórico y cultural, el espléndido paisaje en el que se enclava. De allí que, con mucho tino, este sitio se ha incorporado al circuito turístico que incluye el Museo de Tagua Tagua, en vías de materializarse. La localidad de Zúñiga, a partir de ahora, constituirá otro foco de atracción en este itinerario. El visitante tendrá la oportunidad de aproximarse a dos disciplinas hermanadas por una ruta común: la arqueología y la arquitectura.

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" ▶ 6.

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.

ARTÍCULO / ZÚÑIGA: LA SENCILLEZ DE LA VIVIENDA CONTINUA ELEVADA A RANGO DE ZONA TÍPICA. / ANTONIO SAHADY VILLANUEVA - FELIPE GALLARDO GASTELO - CAMILO GUZMÁN HEIM

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.

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, 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 trasponer el pueblo de Palta (hoy Apalta), debiendo regresara al Maipo a reagruparse para atacar de luego y vencer a los naturales que huyeron al sur del Maule habiendo destruido antes las todas sus pertenencias. Siguieron 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" ▶ 7.

Más al sur, los expedicionarios llegaron a la región de los indios llamados "taguatagua" cuyo

6 ▶ Encina-Castedo, op.c.
tomo 1, 4

7 ▶ Santa Cruz, Joaquín
Crónica de la Provincia
Colchagua, en R. Ch. H. y
1927, tomo LII, N° 55, 6

8 « **Idem ant.**

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

10 « **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. (Guardia OSB, Gabriel, op. cit., 11-12)

11 « **Santa Cruz, Joaquín, op. cit.**, 71.

12 « **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.**

13 « **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.**

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

15 « **Amunátegui Solar, Domingo, op. cit.**, 51.

16 « **Idem ant.**

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

territorio comprendían lo que es hoy Pelequén, Malloa, San Vicente, Tunca y territorios adyacentes ► 8 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) ► 9.

Los principales "pueblos de indios" ► 10 que encontraron los conquistadores fueron Copequén, Malloa, Peumo y Pichidegua ► 11.

Copequén: cuyo territorio abarcaba entre los ríos Cachapoal y Claro fue encomendado por Valdivia a Pedro de Miranda quien, posteriormente, obtuvo una gran extensión de tierras vecinas al pueblo de sus indios. Heredó la encomienda su hijo Pedro de Miranda y Rueda ► 12.

Malloa: abarcaba desde el pueblo de río Claro (Rengo) hasta Zúñiga, Pelequén, Cuenca y los Llanos de Tinguiririca. Sus indios fueron encomendados por Valdivia a Francisco de Riberos el viejo. Heredó la encomienda su hijo Alonso de Riberos y Figueroa ► 13

Peumo: fue parte de las encomiendas cedidas a doña Inés de Suárez junto a Teno y Colchagua ► 14.

Pichidegua: fue encomendado a Gerónimo de Alderete, quien tuvo la encomienda en sociedad con su primo Juan Fernández de Alderete junto a la de Ligüeimo. Pichidegua quedó en poder de la viuda de Gerónimo de Alderete ► 15.

Taguatagua: fue encomienda del marino genovés Juan Bautista Pastene que pasó a poder de Pedro Prado y Lorca hasta su muerte ► 16.

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. Despues de 1585 se denomina Doctrina de Copequén, Malloa y Taguatagua y se crea la doctrina de Peumo y Pichidegua ► 17

De este período se conocen dos mercedes de tierras:

La primera otorgada a Pedro de Miranda 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, Requínoa 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 Jufré 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 ▶ 18.

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 a los familiares. La mayoría de los pueblos de indios en encomiendas decrecieron, desapareciendo varios ▶ 19..

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 ▶ 20. 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. 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 Jufré aún permanecían entre sus descendientes, una nieta de Pedro de Miranda, Luisa Miranda y Jofré en terceras nupcias con don Agustín Ramírez y Sierra aumentó las propiedades hasta lo que es hoy Coínco, Tilcoco, La Estacada y otros lugares vecinos.

Una de las hijas de Juan Jufré 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 ▶ 21.

Hacia 1614, el Gobernador Alonso de Rivera hace merced de 400 cuadras 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" ▶ 22.

En 1620 el Gobernador Lope de Ulloa y Lemos otorga merced, de 500 cuadras de tierras al Alférez Joseph Zeriche" entre la estancia de Christóval Gutiérrez y el pueblo de Taguataguas y de Juan de Rubiar y Juan de la Fuente" ▶ 23.

Anteriormente el Gobernador Alonso García Ramón había hecho merced de 600 cuadras de tierras en Tunca a Juan de Rubiar ▶ 24.

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 ▶ 25.

En 1629 las estancias el Olivar, Ultó (hoy Gultro) y la Estacada pertenecían a José Guzmán Coronado y Miranda (bisnieto de Pedro de Miranda) ▶ 26.

La hacienda Tilcoco es, en 1648, 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 alrededor de 700 cuadras ▶ 27.

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 aglutan 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 formalizando" ▶ 28.

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 ideas que sugiere el estilo con la concepción absolutista del poder. Por último, en 1790,

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

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

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

26 ▲ Idem 133.

27 ▲ Idem 109.

28 ▲ Guarda OSB, Gabriel, op. cit., 93.

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 ▶ 29.

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 Zúñiga ▶ 30 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 Guacargüe 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. Guacargüe 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" ▶ 31.

Varios litigios entre 1772 y 1776 concluyeron con la mensura y demarcación de deslindes entre la estancia de Toquigua y propietarios de tierras en

Tunca ▶ 32. 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 ▶ 33; 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" ▶ 34.

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 Guacargüe y Toquigua queda bajo su jurisdicción.

Hacia fines del siglo XVIII y comienzos del XIX "la capilla del cura Zúñiga" constituyó lugar de paso hacia la ribera norte del Cachapoal, hacia Coltauco; adjunta al límite entre el valle de Guacarhue 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

29 ▶ Archivo Nacional
Mapoteca, Tierras en la
Estacada, Valle de Tilco
Colchagua, por D. de Ote
fechado en 28 de Septiembre
de 171

30 ▶ Antonio López de
Zúñiga y Ruiz Luengo, nac
en Santiago en 172
ordenado presbítero
1751, párroco de Peum
desde 1759 a 1812 año de
muerte, es reconocido com
el fundador de la capilla
Zúñiga que dio origen
poblado. Biografías e
Prieto del Río, L. Francisc
Diccionario Biográfico d
Clero Secular de Chile 153
1818, 1922, 736: en Lizana
Elias op. cit., 73; Hanis
Walter: Peumo Historia
una Parroquia, 196
capítulo 4

31 ▶ Lizana M. Elias, o
cit., 8

32 ▶ Archivo Nacional
Capitanía General, volum
15, f. 267-323, 21 de mayo
1775 a 9 de agosto de 177
"el procurador de pobr
por Santiago Araneda
Otros" sobre mensura
deslindes de 500 cuadras a
Tunca

33 ▶ Archivo Nacional, Re
Audencia, vol. 3.158, pza.
1776, "autos de
competencia entre l
corregidores de Colchagua
Rancagua" acerca de
jurisdicción a que pertene
Toquigu

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" ▶ 35.

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, realzando edificios públicos y la renaciente vida ciudadana ▶ 36.

Hacia mediados del siglo XIX la evolución de la República se ve impulsada por la prosperidad económica, derivada de la minería y la agricultura. 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 ▶ 37.

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

36 ▶ 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.

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

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

39 ▶ Lizana, M. Elías, op. cit. capítulo 16°.

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 permutes 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 ▶ 38.

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 ▶ 39. Guacargüe y Peumo eran los centros de abastecimiento sobre los que se daba mayor actividad y el punto intermedio era Tunca, lugar de paso desde Pencahue a Coltauco (pasando por Zúñiga). Zúñiga pasa a depender de Guacargüe 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 Guacargüe 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 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 espino 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..." ▶ 40

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 puertecitas engoznadas y sus dos postigos de madera de patagua" ▶ 41. 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 espino 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 ▶ 42

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 ▶ 43. 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 emigró de Zúñiga y siendo don Luis Antonio notario en Peumo ▶ 44.

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 por los hermanos Francisco y Genaro Lisboa, presbítero y médico respectivamente ▶ 45

Luego de la revolución del 91, Zúñiga pasó a ser una de las Municipalidades del departamento de Caupolicán ▶ 46. Sin embargo, hacia 1930 ya era parte de la comuna de San Vicente de Taguatagua ▶ 47. La población alcanzó en este período su mayor desarrollo - evidente hoy en su

40 ▶ Hanish E., Walter, Peumo, Historia de U. Parroquia (1622-1962). Santiago 1962.

41 ▶ Archivo Nacional, Notarial de Colchagua, volumen 103, fojas inventario de los bienes de Cecilio Zamorano Manzano, jurisdicción de Villa de San Fernando, 28 de Febrero de 1818.

42 ▶ Archivo Nacional, Notariales de Colchagua, Rengo, varios volúmenes, Tasación, inventarios de bienes para partición entre herederos y testamento.

43 ▶ Lizana M., Elías op. cit. cap. 10.

44 ▶ Antecedentes proporcionados por sus hijas, doña Lía y María Luisa.

45 ▶ Hanish E., Walter, op. cit. 591, Municipalidad de San Vicente de Taguatagua.

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

arquitectura - y contaba hacia 1899 con escuela gratuita y 560 habitantes ▶ 48.

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 ▶ 49.

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 ▶ 50.

ZÚÑIGA HOY

Al hacer más difícil vadear el Cachapoal hacia Coltauco, por la profundización del 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 conservando su carácter de centro de otros núcleos rurales de población más pequeños. Esta situación ha

sido paliada 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 Guacargüe 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.

48 ▶ Astaburuaga, Francisco S., op. cit.

49 ▶ Espinoza, Enrique; *Geografía descriptiva de la República de Chile*.

50 ▶ Arancibia S., Raimundo. *Parroquias de la Arquidiócesis de Santiago 1840-1925*, p.249.

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.

Trazado Urbano

Característico del pueblo es su trazado irregular, lo que implica experimentar perspectivas quebradas y cercanas. Esto se puede apreciar, sobretodo 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.

ARTÍCULO / ZÚÑIGA: LA SENCILLEZ DE LA VIVIENDA CONTINUA ELEVADA A RANGO DE ZONA TÍPICA. / ANTONIO SAHADY VILLANUEVA - FELIPE GALLARDO GASTELO - CAMILO GUZMÁN HEIM

El trazado irregular del pueblo puede explicarse por razones históricas ▶ 51. La estructura de conformación urbana de Zúñiga corresponde al tipo de traza libre ▶ 52, cuyas características originarias aún se mantienen.

No existe proceso fundacional: no ha sido posible encontrar una fecha exacta acerca de su origen (sólo se sabe que en el año 1765 el padre Antonio de Zúñiga erigió una capilla en Toquigua).

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. En los archivos notariales consta que hacia fines del S. XVIII el valle ya estaba muy parcelado.

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 constituyía la mano de obra en ambas haciendas; el "camino público en que una primitiva referencia centra un considerable número de pobladores": la referencia en este caso era "la capilla del cura Zúñiga", camino hacia la ribera norte del Cachapoal. El pueblo está conformado por una hilera de casas a ambos costados del camino y sólo 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" ▶ 53, que constituye lugar de encuentro. La descripción característica de los pueblos de traza irregular contiene exactamente el aspecto urbano de Zúñiga.

51 ▶ Los siguientes párrafos (con comillas fueron extraídos del seminario de Sergio Ruminot oportunamente citado).

52 ▶ Guarda OSB, Gabriela Historia Urbana del Reino de Chile, 109-11

53 ▶ Maneti-Urzúa, Vichuquén, Historia Arquitectura. Seminario Historia de la Arquitectura FAU. Universidad de Chile

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 mismo 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. Predomina 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 molduras y cornisas sobre marcos y dinteles de puertas y ventanas, enriqueciendo la expresión formal.

El estado de conservación del pueblo decayó a partir del terremoto de 1985. El Seminario de Práctica Profesional del arquitecto Sergio Ruminot Núñez declara que antes del sismo existían muchas más construcciones de gran valor arquitectónico. La casa más señera del conjunto (conocida como Casa Lisboa) está actualmente casi abandonada. Su propietaria, doña Lía Bravo Lisboa pretende su demolición para reemplazarla por una edificación nueva.

Por fortuna la reciente declaratoria de Zona Típica implica alguna protección: al menos debe ser

superada la valla del Consejo de Monumentos Nacionales. Otro factor que promete alentar su conservación es el hecho que se incorpore a una ruta turística que le enlaza con los sitios arqueológicos de Cuchipuy y Tagua Tagua.

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, Drogueyt 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 cornisamientos, o frontones triangulares, o con una ventana de arco rebajado, o simplemente enriqueciendo el diseño del tablereado de las puertas o las pilastras que las enmarcan.

El Portón para Carruajes: En tres de las casas (Föster, 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 (Acedo, 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.

Los 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.

EL GERMEN DE LA IDEA

La mediación del Instituto de Restauración Arquitectónica (InReAr) de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile permitió que se elaborase un Instructivo mediante el cual se habrá de regular las futuras acciones dentro de la Zona Típica. Este instructivo, que tiene la calidad de instrumento legal, contiene las necesarias disposiciones que habrán de regir las intervenciones que se realicen en cada uno de los predios, construcciones y espacios libres que conforman la Zona Típica, de modo de valorar, proteger e incrementar el patrimonio natural y el edificado.

De no mediar la entusiasta participación de la comunidad local, el esfuerzo técnico de los profesionales del InReAr se habría visto privado del contenido social que una experiencia de esta naturaleza debe considerar de manera indisociable. Fueron precisamente ellos, los habitantes de la localidad quienes, convencidos del valor patrimonial del conjunto, creyeron en la declaratoria. Y siguieron los pasos adecuados: intuyeron que una adecuada asesoría profesional, sumada con el entusiasmo del Secretario Municipal, darían con la fórmula precisa. La comunidad proporcionó los antecedentes y los profesionales se encargaron de procesarlos. El Secretario Municipal fue el puente. Ardua tarea en terreno, que debió complementarse en gabinete. El producto, un instructivo que, como procedimiento de trabajo, servirá de base para muchos ejemplos similares.

54 ▶ Cabe recordar que la denominación "Monumento Nacional", en la terminología del Consejo de Monumentos Nacionales, comprende 5 categorías: Monumento Histórico, Zona Típica, Monumento Arqueológico, Monumento Público y Santuario de la Naturaleza.

Zúñiga, a contar del año 2005, se agrega a la lista de Zonas Típicas de Chile y se erige en la décima zona típica de la VI Región, de un universo de 38 Monumentos Nacionales ▶ 54.

Sus habitantes se sienten orgullosos de haber puesto en marcha una iniciativa que, bien administrada, les garantiza un buen estado de conservación de sus viviendas y un ambiente unitario que no se podrá menoscabar, por el solo hecho de que les asiste el imperio de la legislación. Entonces cobra verdadero valor el instrumento regulatorio, que es en esta caso, la Ordenanza Especial.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA TÍPICA

A continuación se reproducen los considerandos que están contenidos en el señalado instrumento.

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 30º, 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 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.

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.

Complementa, asimismo, 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 30º, 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".

Este documento fija las condiciones de edificación para el sector definido por los límites indicados 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.

CONCEPTOS APLICADOS

Para los efectos de la aplicación de este Instructivo de Intervención se apelará a las siguientes definiciones, basadas en las que propone el CMN ▶ 55 , la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones ▶ 56 y la Ordenanza Local de la Ilustre 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 par la mantención de la importancia arquitectónica, arqueológica, histórica, 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 cimientos, 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 entrepisos 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 incrementos 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.

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 ▶ 57 .

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 Panificación Territorial.

Distanciamiento: Distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

Edificación aislada: Aquella que está 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: Aquella que está 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: Aquella 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, logias, 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 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 cierro 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.

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.

Porcentaje de Área Libre: Porcentaje de la superficie total del predio no edificable a la cual se le descuenta previamente las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarla por disposiciones del Plan Regulador Comunal.

Porcentaje de Jardines: Porcentaje de la superficie total del área libre del predio que debe destinarse a jardines, descontadas previamente las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran

afectarlo por disposiciones del Plan Regulador Comunal.

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 se practican en un edificio.

Muro medianero: El que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

Muro soportante: Aquel 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 (manutención): 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 desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.

Remodelación de un inmueble: Modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o

estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

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

Restauración de un inmueble: Trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.

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 georreferenciada 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.

Vía: Espacio destinado al tránsito.

Vivienda: Edificación o unidad destinada al uso habitacional.

Vivienda unifamiliar: Aquella destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

Volumen de la edificación: Cuerpo resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.

Volumen teórico: Cuerpo 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 **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**
Monumento Histórico, Inmueble de Interés Histórico - Artístico, Inmueble de Valor Ambiental, Inmueble sin Interés, Inmueble Discordante.

INMUEBLES AFECTOS A PROTECCIÓN

Dentro de la Zona Típica de Zúñiga no existen Monumentos Históricos. Respecto de los inmuebles de valor, se han ordenado asignando a cada uno de ellos un N° y una categoría de orientación: N, S, E, O (norte, sur, este, oeste), además de sus combinaciones NE, NO, SE, y SO, que los sitúan con respecto a un referente (Ref). 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 inequívoca.

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

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 Drogue. / 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 Sucesión 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	N	Casas Ortega. / Casas en hilera.

13	S	Casa Schneider. / Casa puerta con escalinata y portón.	30	O	Casa Sánchez. / Casa larga, baja y ventanas nuevas.
14	S	Casa Farfán. / Casita adosada al oeste de la anterior.	31	E	Casa Avilés. / Casita aislada ventana puerta ventana.
15	N	Casa Ramírez. / Casa de 2 pisos con almacén.	32	O	Casa Valenzuela. / Casita remanente ventana y puerta.
16	N	Casa Sucesión Drogue 2. / Casa aislada de la hilera.	33	E	Casa Föster. / Casa del portón y la pilastra.
17	N	Casa Córdova. / Casa de la hilera con comercio.	Ref.: Tramo extremo sur de calle principal.		
18	N	Casa Acevedo. / Casa de la hilera 3 ^a desde la esquina.	34	O	Casa Arce. / Casa corredores cerrados y comercio.
Ref.: Cruce calle principal con camino a Romeral.			35	S	Casa Urzúa. / Casa interior en "U" con corredores.
19	NE	Casa Soto 2. / Casa segunda desde la esquina.	Inmuebles calificados como de <i>Valor Ambiental</i> .		
20	NE	Casa Soto 1. / Casa de la esquina NE, con almacén.	Ref.: Cruce calle principal con Camino Romeral.		
21	SO	Casa Morales. / Casa esquina con altillo y almacén.	36	SE	Casetas Soto 3. / Caseta de madera y techo de tejas.
22	NO	Casa Flores. / Casa larga gran corredor norte.	Ref.: Calle principal tramo EO		
Ref.: Calle Gultro (camino a la gruta de Lourdes).			37	N	Casa Ramírez 2. / Casa con cobertizo remate de hilera.
23	N	Casa Galafe. / Casa larga de puerta con arco.	38	N	Casa Jarufe. / Casita oblicua retranqueada.
24	N	Casa Azares. / Casa girada en la curva.	Ref.: Calle Gultro.		
25	S	Casa Margarita Cáceres. / Bodega rural con casas.	39	N	Casa Del Valle 2. / Casita entre medianeros.
Ref.: Tramo medio de calle principal eje NS.			40	S	Casa Suc. Drogue 1. / Casa esquina plaza. Hostería.
26	E	Casa Sucesión Drogue 1/ Casa de palmas chilenas.	Ref.: Calle principal tramo NS		
27	O	Casa Lisboa. / Casa en "U" y corredores en dos pisos.	41	O	Casa de la sede comunitaria. / Casa "L" galería vidriada.
28	E	Casa Ubilla. / Casa larga de ventanas apaisadas.	42	E	Casa Gálvez. / Casita remanente adobe y enquinchado.
29	E	Casa Jiménez. / Casa de vanos con frontón triangular.			



Foto 1: Vista parcial de la plaza del poblado de Zúñiga



Foto 2: Conjunto característico conformando la calle Paz y casas Schindler y Ortega



Foto 5: Casa Típica del poblado, conformando fachada continua



Foto 6: Casa Lisboa, en su ala sur



Foto 3: Casa Cáceres, vecina a la plaza

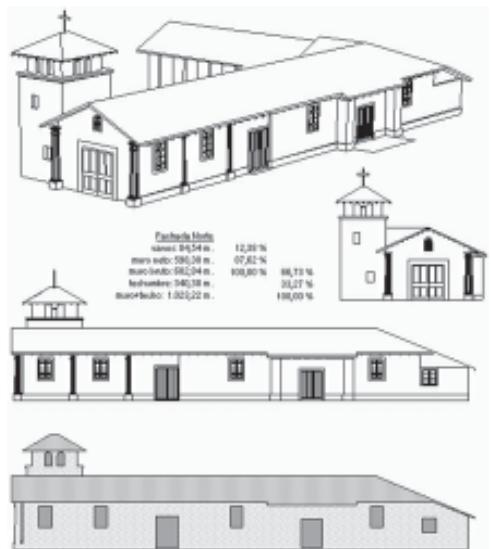
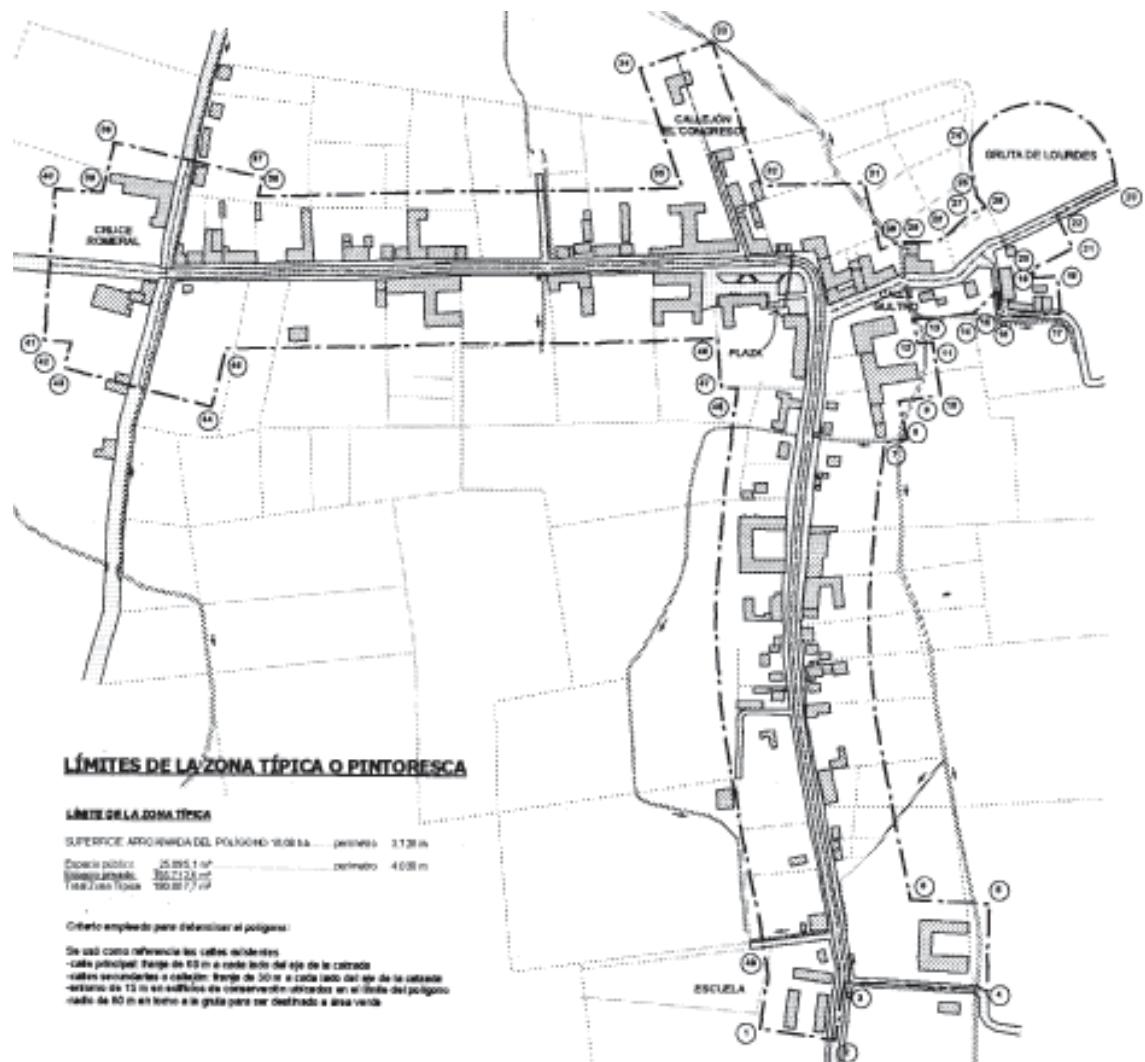


Foto 4: Iglesia del poblado de Zúñiga

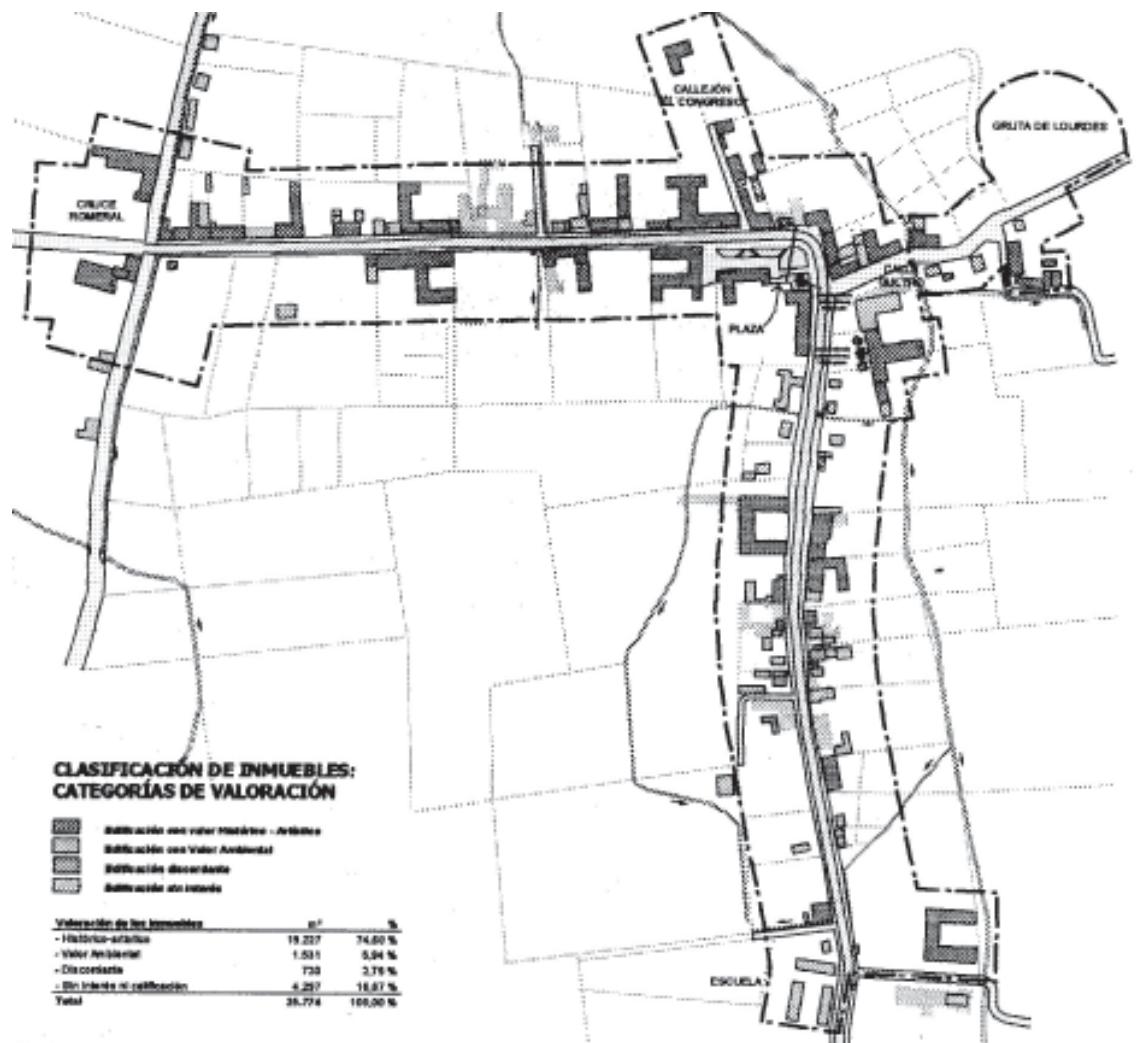


Plano 1: Plano de Zúñiga

ARTÍCULO / ZÚÑIGA: LA SENCILLEZ DE LA VIVIENDA CONTINUA ELEVADA A RANGO DE ZONA TÍPICA. / ANTONIO SAHADY VILLANUEVA - FELIPE GALLARDO
GASTELO - CAMILO GUZMÁN HEIM



Plano 2: Límite de Zona Típica



Plano 3: Valoración de Inmuebles y Zona

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).

Los siguientes son los usos de suelo permitidos en la Zona Típica:

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.

Los usos de suelo prohibidos en la Zona Típica son todos aquellos 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, boites, topless, juegos electrónicos, videos, cabarets, casa de masajes y cafés espectáculo (D3).

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.

Ante los cambios de uso, cuando impliquen modificaciones de tipo estructural en los inmuebles, o comprometan su estabilidad original, se deberán tomar todos los resguardos en concordancia con las disposiciones contenidas en el presente Instructivo de Intervención, según sea su clasificación y los niveles de intervención aceptables en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto de la 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.

Se hace presente que no se podrán instalar, en los predios pertenecientes a esta Zona Típica, ni antenas, ni paráboles, ni 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 telegrafía, 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.

Tampoco podrán ser instalados en las fachadas de los inmuebles afectos a protección 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.

Quedan prohibidas, asimismo, 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.

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.

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.

Órdenes horizontales de composición

La geometría horizontal de las fachadas deberá estar estructurada sobre la base de 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 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 la relación armónica con 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 expresión de las construcciones existentes en el sector, haciendo prevalecer el dominio de materiales opacos. Su altura estará determinada por las construcciones yuxtapuestas o cercanas.

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.

Órdenes 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.

Elementos de composición

En las edificaciones nuevas se regularán los principales elementos de composición arquitectónica de las fachadas.

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.

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.

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.

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 verticales virtuales y manteniendo una distancia entre paños de 1,8 m como mínimo.

Saledizos

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

Aleros

Los aleros deberán sobresalir del plano de fachada una magnitud no inferior a 0,8 m ni superior a 1,2 m. 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.

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.

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.

Mansardas

Se recomienda no ejecutar construcciones en mansarda.

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.

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 ochavo. El volumen resultante deberá ser simétrico, no podrá ser ciego y su materialidad deberá ser acorde con la del resto del inmueble.

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 Drogue, 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.

Elementos Auxiliares

Se adopta la disposición señalada en la Ley N° 17.288 del 02/07/1970 de Monumentos Nacionales, Título VI De la Conservación de los Carácteres Ambientales, artículo 30º, 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 de la Dirección de Obras Municipales de San Vicente 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 -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 pasen lo más inadvertidos que sea posible durante el día y en modo alguno desvirtúen la composición del conjunto. El diseño de estos proyectos de iluminación deberá concebirse en función del realce de la arquitectura. Se prohíbe la instalación de grandes postes de iluminación que, junto con realizar un edificio singular o conjunto, altere la perspectiva, presencia y unidad del espacio urbano o de edificios adyacentes.

Sobre la Seguridad

Amén de establecerse las necesarias instrucciones de emergencia para la prevención de siniestros y planes de emergencia se deberá tener en cuenta las características constructivas de los inmuebles comprometidos, su fecha de construcción, volumetría, materialidad, nivel de abandono que puedan experimentar, eventual falta 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.

Inspección y Recepción Final de obras

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 técnicas aprobadas.

Notas finales

La Zona Típica de Zúñiga reviste un interés eminentemente ambiental, de manera que ninguna de las piezas arquitectónicas destaca por un extraordinario valor intrínseco. Sin embargo, y precisamente por eso -porque la calidad del todo supera la de las partes- es que debe ser protegido con una mirada integral, que abarque la totalidad. Esta mirada debe provenir de una dependencia de carácter especializado, porque se trata de un proceso esencialmente técnico. El resultado final dependerá, sin duda, de la capacidad de conciliar las diferentes fuerzas involucradas. Pero deberá ser el bien común el norte hacia el cual tendrán que apuntar los mejores esfuerzos.

La naturaleza y alcance de los trabajos que sea necesario llevar a cabo exigirán, a menudo, subyugarse a las disposiciones establecidas y sancionadas. Hace falta una cierta dosis de humildad para resignar ciertas aspiraciones individuales que, por plausibles que sean o parezcan, puedan resentir la unidad del conjunto.

Incorporar a la comunidad es un paso ineludible. En el caso de Zúñiga, los ciudadanos se han involucrado voluntariamente de manera entusiasta en este proyecto que ha culminado con una declaratoria: la de Zona Típica. Un poblado casi rural, de dimensiones modestas, de casa sencillas. Pero de ambiciones mayores.

Por eso es que hoy día sus pobladores muestran orgullosos el galardón obtenido: el Premio de Conservación 2005 en el rubro Agrupación Social, concedido por el Consejo de Monumentos Nacionales.

BIBLIOGRAFÍA

- Ruminot Núñez, Sergio. Profesor Guía: Antonio Sahady Villanueva, Tutor: Gabriel Guarda OSB. Restauración de la Casa Lisboa en Zúñiga, Práctica profesional- Patrimonio Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, 1984. Código de ubicación biblioteca: P/720.983/R 936r/1984.
- 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, Nº 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 Construcciones.