

**ANEXO  
INFORME DE PATRIMONIO**

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONTULMO**  
Mayo del 2018

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1 ANTECEDENTES .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 CONSIDERACIONES PRELIMINARES .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 ¿Qué entendemos por patrimonio?.....	4
1.1.2 ¿Por qué proteger el patrimonio? .....	6
1.1.3 ¿El patrimonio en la política nacional de desarrollo urbano? .....	7
1.1.4 El marco normativo en la protección del patrimonio .....	8
<b>1.2 CONTEXTO HISTÓRICO Y TERRITORIAL .....</b>	<b>9</b>
<b>2 IMAGEN OBJETIVO PATRIMONIAL INMUEBLE. ....</b>	<b>12</b>
2.1 Consideraciones preliminares del proceso participativo.....	12
2.2 Consideraciones preliminares del proceso técnico. ....	16
<b>3 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CENTRO CONTULMO.....</b>	<b>22</b>
3.1 Fundamentos técnicos de protección cultural inmueble .....	22
3.2 Inmuebles de Conservación Histórica.....	23
3.3 Definición de la ZCH .....	25
3.4 Normas Urbanísticas ZCH .....	28

## ÍNDICE DE CUADROS E ILUSTRACIONES

Cuadro 1: Caracterización Inmuebles según valorización de atributos de interés patrimonial. ....	17
Cuadro 2: Valoración de atributos para inmuebles de conservación histórica de Contulmo en Polígono de ZCH. ....	25
Cuadro 3: Distancia para simbolizar el entorno patrimonial según valor y atributos de ICH. ....	26
Ilustración 1: Familias de Inmigrantes a Contulmo- Registro fotográfico .....	9
Ilustración 2: Casa Molino Grollmus y trilla, aportes de la colonización alemana. ....	10
Ilustración 3: Primera Escuela Alemana y Puerto Contulmo- Registro fotográfico.....	11
Ilustración 4: Construcción del Ferrocarril Purén – Peleco y Estación de Contulmo.....	11
Ilustración 5: Proceso participativo para la construcción de imagen objetivo y tipología arquitectónica sujeta a protección.....	12
Ilustración 6: Mención de elementos más relevantes en la imagen arquitectónica de las casas patrimoniales de Contulmo. ....	13
Ilustración 7: Fachada, elementos más relevantes en la imagen arquitectónica .....	14
Ilustración 8: Detalles y Ornamentos elementos más relevantes en la imagen arquitectónica .....	14
Ilustración 9: Techumbre, elementos menos relevantes en la imagen arquitectónica .....	15
Ilustración 10: Imágenes de propuesta participativa de Casas Patrimoniales .....	15
Ilustración 13: Calificación del entorno patrimonial según puntajes de ICH.....	27
Ilustración 14: Identificación del área con mayor concentración y valoración de atributos de interés para la conservación histórico patrimonial. ....	28

## INTRODUCCION

El presente documento contiene los antecedentes que permiten fundamentar las disposiciones para la protección del patrimonio en el Plan Regulador Comunal de Contulmo, conforme el marco de referencia legal según lo dispuesto en su Art 46° de la LGUC y Art 2.7.8. de la OGUC y la Circular N° 240 y N°257 en esta materia.

El objetivo es resguardar la permanencia en el tiempo de los elementos patrimoniales existentes en el lugar, mediante la identificación, el reconocimiento y la protección de las edificaciones de valor patrimonial<sup>1</sup>. Ello en el marco del alcance normativo del Plan Regulador comunal en el cual se relevan aspectos urbanos y arquitectónicos trascendentes que deben preservarse como valor particular del área de estudio referido a su patrimonio tangible, a través de la identificación de Inmuebles y Zona de Conservación Histórica, así como del Plano de Detalle de ésta..

En la presente memoria se desarrollan cinco capítulos: El primero, versa sobre los antecedentes, referentes a las consideraciones preliminares respecto al concepción del Patrimonio, el contexto de la Política Nacional de Desarrollo Urbano y el marco normativo aplicable. El segundo describe la imagen objetivo patrimonial inmueble, integrando las consideraciones del proceso técnico y participativo. El tercer capítulo, define la Zona de Conservación Histórica, sus fundamentos técnicos, valoración de los inmuebles de conservación histórica según DDU 240, las normas urbanísticas de la ZCH según el PRC.

## 1 ANTECEDENTES

En el presente instrumento se concibe el Patrimonio como bien social que debe ser preservado, y que integra la Memoria Colectiva, a partir de tres componentes básicos ineludibles en el diseño del instrumento: Identidad, Pertenencia, Cuidado. A partir de ello se adopta una Visión de conservación del patrimonio del tipo cultural y experiencial; asumiéndolo como un sistema patrimonial que da cuenta de la riqueza colectiva del Pueblo de Contulmo, dada la diversidad del conjunto de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) vinculadas por su común pertenencia al pasado. Sistema Patrimonial que se representa en un circuito turístico, por el interés de potenciar el patrimonio como un recurso económico con creciente potencial, en el marco de una estrategia de conservación de centros históricos entendida como de reanimación de centros vivos.

A continuación, se exponen los antecedentes de referencia que sustentan dicho enfoque conceptual.

### 1.1 CONSIDERACIONES PRELIMINARES

#### 1.1.1 ¿Qué entendemos por patrimonio?

El concepto general que define el Patrimonio en los últimos años ha ido mutando desde una visión museística hacia una cultural y experiencial. Actualmente tenemos una noción amplia de monumento expresado en el concepto de patrimonio cultural que le da valor testimonial a todo objeto producido por el hombre en una etapa pasada y que aporta un

---

<sup>1</sup> BASES TÉCNICAS “ACTUALIZACIÓN ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONTULMO Y ELABORACIÓN PLANO(S) SECCIONAL(ES), DDUJ, SEREMI MINVU del Biobío, 2014.

caudal de información del modo de vida y del pensamiento del hombre del pasado. Por tanto, tiene una implicación cultural y un valor social de gran estima para el desarrollo del conocimiento y de la ciencia de hoy.

*“Monumento es todo aquello que puede representar valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico (...) Cuidar testimonios de una identidad contribuye a la liberación de los pueblos, dado que al reconocerse a sí mismos pueden reconocer a otros en su envergadura. Así, la identidad cultural es riqueza que dinamiza las posibilidades de realización del ser humano al movilizarlo a nutrirse de su pasado y acoger los aportes externos compatibles con su idiosincrasia y continuar el proceso de su propia creación.”<sup>2</sup>*

En este contexto entendemos el Patrimonio como un conjunto de aspectos tangibles e intangibles de una cultura o sociedad en relación a su historia, sus creencias. La urbanista francesa Françoise Choay considera que la expresión patrimonio histórico *“designa un fondo que contiene una acumulación de una diversidad de piezas vinculadas por su común pertenencia al pasado: objetos y obras maestras de las bellas artes y de las artes aplicadas, trabajos y productos de todos los saberes y habilidades del ser humano, destinado al disfrute de una comunidad constituida por todos los hombres”*<sup>3</sup>, por lo que la consideración de monumentos aislados, obras de excepcional valor artístico o con una gran carga histórica, que hasta hace un tiempo consignaban la valoración de nuestro patrimonio, es superada por el actual concepto del patrimonio en el que se encuentra un conjunto de variables artísticas, técnicas, sociales, económicas y políticas, conformando éstas un sistema patrimonial.

*“El patrimonio construido, que forma parte de la riqueza colectiva de la ciudad, región o país, está integrado por obras que proceden tanto del pasado como del presente, con valor en sí mismas, cuya apreciación e importancia no depende de limitaciones derivadas de su propiedad, uso, antigüedad o valor económico, sino que se han convertido en patrimoniales por la acción cultural y social que cumplen.”<sup>4</sup>*

Consideraciones como éstas llevan a observar el total de la ciudad existente y, en ella, cada una de las obras construidas y no sólo los edificios valorados artística o históricamente. Si consideramos que hace más de dos siglos la historia adquiere rango científico, esto le confiere a los objetos y las construcciones el apelativo de hecho o testimonio de la evolución antropológica. El patrimonio construido, las materialidades utilizadas, el modo de colocar techos y tejas, de cortar los adobes, de decorar puertas, de conformar los espacios urbanos, las plazas, paseos y miradores de cada región, poseen significados particulares, valores culturales singulares, por lo tanto, nos legan identidad.

La actividad de conservación del patrimonio contemporánea contempla hoy:

- El concepto de patrimonio abarca todo objeto producido por el hombre.
- El patrimonio es un recurso económico potencial.
- Incorpora nuevos usos: concepto de monumentos vivos.
- Tiene enfoque urbano: reanimación de centros históricos.

---

<sup>2</sup> Chanfón. C. 1985. Fundamentos Teóricos de la Restauración, UNAM. México DF. pág. 160.

<sup>3</sup> Choay, F., 2007 Alegoría del patrimonio Gustavo Gili, Barcelona.

<sup>4</sup> Viñuales, GM. 1990. Patrimonio Arquitectónico: Aportes a la Cultura Nacional y Americana: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires.

### 1.1.2 ¿Por qué proteger el patrimonio?

Nuestras ciudades actuales son el resultado de la superposición de las anteriores y reflejo de los hechos históricos que en ellas sucedieron. En muchas ocasiones se ha producido una sustitución o transformación de los centros históricos en virtud de criterios funcionales y económicos. Se establece entonces el dilema entre progreso y conservación como justificación de esta política. Esto es complejo, ya que se trata de bienes pertenecientes al patrimonio histórico-cultural, en los que resulta regresivo aplicar criterios de rentabilidad.

Cada patrimonio materializado en los cascos antiguos de los centros urbanos o en conjuntos rurales es único e irrepetible y, por ello, es importante reconocer a estos por sus características peculiares, aunque tengan pocos "valores artísticos" -según el concepto académico-, no obstante, la población se identifica con ellos. Se trata de mantener una parte fundamental de la historia de cada pueblo.

Por tanto, no es sólo una valoración monumental, es la consideración de otros muchos valores, entre ellos, los simbólicos, culturales, y los que remiten a la memoria colectiva de una comunidad (identidad – pertenencia - cuidado). La conservación se plantea no sólo por sus valores morfo-tipológicos, históricos o culturales, sino también por su trascendencia urbana como conformador de un paisaje urbano y como contenedor de un rico entramado de actividades y personas que definen de modo característico un barrio.

Desde el punto de vista económico, y a simple vista, podría considerarse que recuperar es más costoso que urbanizar. Pero el costo de mantener económicamente el desequilibrio entre capacidad urbana y número de habitantes -que en Chile usualmente genera expansiones desmedidas de la ciudad- es muchísimo más alto que la recuperación en centros urbanos que ya cuentan con la infraestructura adecuada para absorber altas densidades poblacionales. En este supuesto la reorganización de la ciudad antigua se muestra como más rentable que la continuada política expansionista con una interminable inversión en infraestructuras, equipamientos y mantenimientos de los mismos. De ahí que recuperar a largo plazo resulte más económico, la ciudad se mantenga con un menor costo.

En definitiva, el patrimonio de una ciudad da carácter, identidad y personalidad a la misma. Por tanto, es necesaria su recuperación a partir del modelo urbanístico heredado y nunca su transformación, a partir de planteamientos urbanísticos que no correspondan con esta premisa. Las ciudades con patrimonio histórico son piezas únicas del sistema urbanístico, cuya importancia no corresponde con su extensión, población o productividad económica y que constituye uno de los elementos más frágiles. Por todo ello conviene reconocer y aceptar que la conservación de estos espacios exige un esfuerzo positivo que se plasma en las políticas urbanísticas, y que es, además, una operación cara que demanda inversiones públicas directas.

El primer artículo de la Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas, es claro en mencionar que: “La conservación de las Ciudades y los barrios históricos, sólo puede ser eficaz si se la integra en una política coherente de desarrollo económico y social y si se la toma en consideración en el planteamiento del territorio y del urbanismo en todos sus niveles.” Por estas razones dentro de los Planes Reguladores Comunales es necesario reconsiderar esta variable patrimonial. Factibilidad económica, social y ambiental es la premisa de una estructura sustentable y por tanto garantía de desarrollo armónico.

### 1.1.3 ¿El patrimonio en la política nacional de desarrollo urbano?

El objetivo principal de esta Política es generar condiciones para una mejor “Calidad de Vida de las Personas”, entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas. En este contexto se definieron cuatro ámbitos temáticos: Integración social; Desarrollo económico; Equilibrio ambiental e Identidad y patrimonio.

El cuarto ámbito, correspondiente a la puesta en valor de la Identidad y el Patrimonio, se define como una de las componentes que permiten un Desarrollo Urbano Sustentable, concepto en que se basa la PNDU.<sup>5</sup>

- **Identidad y Patrimonio en la PNDU**

El ámbito temático que plantea la PNDU de Identidad y Patrimonio establece que “las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes comunidades, pueblos y localidades. Identidad significa también “identificación”, en el sentido de que las comunidades deben sentirse reflejadas en las características de los lugares donde viven. Para los efectos de la presente Política el patrimonio es un bien social que está conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas como por el entorno natural en que viven. En este acápite también se hace referencia al patrimonio cultural, entendido como aquel que tiene un significado o valor especial para el país o una comunidad en particular.”<sup>6</sup>

- ✓ **Objetivo Central**

Reconocer el patrimonio como un bien social, conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas y comunidades como por el entorno natural en que viven, que debe ser preservado y potenciado en nuestras ciudades y centros poblados.

- ✓ **Objetivos específicos**

- a. Valorar el entorno físico, construido o natural, formador de la identidad de las comunidades.
- b. Valorar la identidad de cada cultura y zona geográfica.
- c. Conocer, valorar, proteger y gestionar el patrimonio cultural.

Atendiendo estos lineamientos y en relación a ellos, se plantea la formulación del instrumento de planificación, según sus alcances y ámbito de competencia legal para la protección del patrimonio cultural inmuebles de Contulmo. Ello, se sustenta en una propuesta de valorización y protección de la identidad y patrimonio, que a partir de sus contextos históricos – social, se identifica una imagen objetivo sobre la base de la construcción de una tipología arquitectónica que forma parte de la identidad del habitante con su pueblo, genera pertenencia con el territorio y comunidad, y promueve la necesidad

---

<sup>5</sup> Se entiende el Desarrollo como el aumento de las posibilidades de las personas y comunidades para llevar adelante sus proyectos de vida en distintos ámbitos. Y Sustentable, en términos “que la satisfacción de las necesidades actuales de las personas se realice sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas. MINVU, PNUD. 2014. Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014. pág. 16.

<sup>6</sup> MINVU, PNUD. 2014. Op.cit. pág. 49.

de cuidado a fin de preservar dicho patrimonio como bien social.

Los antecedentes presentados sobre el Patrimonio Construido de la Comuna de Contulmo, específicamente para las casas coloniales alemanas, se basó en la información entregada por la Municipalidad de Contulmo a través del PLADECO, estando éste a su vez basado en el Estudio sobre Patrimonio Histórico Cultural de Contulmo (Proyecto Fondart), estudios los realizados por la Universidad del Biobío y el Estudio de Patrimonio para la Modificación del PRC de Contulmo desarrollado por la Consultora Territorio y Ciudad en 2007.

#### **1.1.4 El marco normativo en la protección del patrimonio**

En Chile, la protección del patrimonio se ha establecido desde hace años a través de dos organismos estatales; por una parte, el Ministerio de Educación (MINEDUC) a través del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que protege el patrimonio en el marco de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT). Ambos organismos plantean protección del patrimonio bajo distintas figuras. Por una parte, el CMN designa los Monumentos Nacionales que se componen de: Monumentos Históricos MH; Zonas Típicas ZT; Monumentos Públicos MP; Monumento Arqueológico MA y Santuario de la Naturaleza SN. Por otro lado, el MINVU declara Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), homologable a MH, MA o MP del CMN, y Zonas de Conservación Histórica (ZCH) homologable a la ZT del CMN. Ambos organismos los incorpora la Ley General de Urbanismo y Construcción, a través de su Art. 60 que establece que en los Planes Reguladores Comunales se registren los Monumentos Nacionales y los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, lo cual, sumado a la Ley de Monumentos Nacionales, conforman el marco legal vigente para esta tarea.

Por su parte, cabe mencionar que mediante el Dictamen N°4.000 de fecha 15.01.2016 la CGR concluyo en lo principal que las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural definidas o reconocidas en los instrumentos de planificación territorial, constituyen áreas colocadas bajo protección oficial a que se refiere el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Lo anterior implica que las obras, proyectos o actividades, en lo que interesa, en inmuebles o zonas de conservación histórica (ICH) solo podrán ejecutarse previa evaluación de su impacto ambiental de acuerdo a lo establecido en la antes citada ley N° 19.300, por aplicación de su artículo 10, letra p). (esto fue precisado en Dictamen N° 9.316 de 2016).

Según dicho contexto normativo, desde hace algunos años el MINVU ha impulsado la gestión y conservación del patrimonio urbano y arquitectónico en las ciudades mediante una clara orientación conceptual y metodológica para hacerlo. En el caso del MINVU, la estrategia parte por el incentivo de incorporar el tema en los IPT y para ello genera un Manual Metodológico, que tiene por objeto entregar una herramienta de apoyo para que cada Municipio pueda, de una manera sistemática y objetiva registrar los elementos de valor patrimonial, para luego incorporarlos a su Instrumentos de Planificación Urbana para su protección legal; trabajo que ha considerado no sólo los elementos de valor arquitectónico o histórico sino además aquellos con valor urbano, económico y social . Es así como adquieren especial relevancia en la metodología, la identificación de los espacios públicos patrimoniales, por ser éstos relevantes en el fortalecimiento de la identidad local. Por otra parte, se diseñó reconociendo que la identificación de los elementos patrimoniales de cada comuna debe ser un trabajo mancomunado donde



deben participar las autoridades locales, los expertos y la comunidad. Consecuente con esto se establece una alta consideración a la opinión de la comunidad por vía de la aplicación de Planes de Participación Ciudadana. Sólo así es posible un proceso sustentable de conservación patrimonial que es apoyado y defendido por todos.

## 1.2 CONTEXTO HISTÓRICO Y TERRITORIAL<sup>7</sup>

Contulmo se emplaza en la zona mapuche lafkenche del país, su nombre en mapudungun quiere decir “lugar de paso”, denominación que guarda relación con su posición entre los lagos Lanalhue y Lleu Lleu en el corazón de esta zona de Arauco. Históricamente se sabe que esta área fue establecida como parte de la ruta que negociaron los caciques del lugar con los españoles durante la colonia para unir las ciudades de Concepción y Valdivia vía terrestre, bordeando y atravesando la cordillera de Nahuelbuta y que cuando se producían los enfrentamientos entre los originales y los españoles, servía como única vía para llegar desde Cañete a la ciudad-fuerte de Purén en medio del clima de guerra.

Contulmo fue fundado como fuerte en 1868 por Cornelio Saavedra en su paso hacia Purén durante la “pacificación de la Araucanía”. Este corresponde al período en que el gobierno del presidente Domingo Santa María impulsa la incorporación del antiguo Estado de Arauco, territorio dominado por el Pueblo Mapuche, al territorio nacional.

Inmediatamente después de la fundación de Contulmo, se inicia un proceso de colonización ejecutado mediante la entrega de tierras a colonos chilenos. La comunidad mapuche del sector se opuso a la entrega de tierras en sus territorios y el gobierno desplazó a muchos de estos migrantes hacía zonas aledañas que no quedaron muy establecidas. La localización estratégica inició un proceso de atracción de comerciantes y más pobladores puesto que era el lugar que permitía el acceso a La Araucanía.

En 1884 la comuna, como parte del proyecto de colonización extranjera impulsado por los gobiernos de la época, recibió un grupo de inmigrantes principalmente artesanos y agricultores provenientes del norte de Europa, quienes dieron impulso a la comarca. A cada familia se le entregaron 40 hectáreas y 20 más por cada hijo mayor de 10 años. El dominio de la tierra entregada fue cedido a perpetuidad con la sola obligación de permanecer trabajándolas durante el tiempo mínimo de cinco años.

### Ilustración 1: Familias de Inmigrantes a Contulmo- Registro fotográfico



Fuente: Centro Cultural Dungwunge.

<sup>7</sup> Propuesta PRC 2009. Territorio y Ciudad, consultores, SEREMI MINVU Biobío y Municipalidad de Contulmo.

La colonización de estas tierras trajo conflictos con los chilenos que se habían establecido allí durante la colonización chilena anterior puesto en en muchos casos se les asignaron tierras a los alemanes que ya habían sido asignadas a los colonos chilenos.

El primer trazado urbano se realizó en condiciones de apremio puesto que era urgente protegerse pronto de las condiciones climáticas y en general hostiles del territorio. El resultado de esto es una traza en forma de cuadrícula simple, con sitios definidos para calles, avenidas, plaza de armas, un terreno destinado para el hospital, una iglesia, la oficina de correos y telégrafos y un área reservada para el cementerio.

La inexistencia de comercio en la zona para la adquisición de artículos necesarios para la construcción hizo necesaria la importación de estos artículos a través de transporte marítimo hasta Concepción, donde estaba la oficina postal más cercana a Contulmo.

La participación alemana en el desarrollo de la comuna está estrechamente ligada a la relación de los colonos con el Lago Lanalhue. Destaca en esta misma época la construcción del Molino Grollmus a orillas del Lanalhue, que ha funcionado durante 80 años, con un sistema de turbinas que permite la molienda del trigo, de la manzana y el trabajo de un aserradero.

### **Ilustración 2: Casa Molino Grollmus y trilla, aportes de la colonización alemana.**



Fuente: Centro Cultural Dungwunge.

Las familias europeas fundaron la primera escuela alemana del país en 1893. La escuela se transformó en uno de las instituciones más importantes de la colonización alemana, por su envergadura podía recibir cerca de 100 alumnos. Su impronta se puede apreciar en la actualidad, en la conformación arquitectónica de las casas patrimoniales que hoy se mantienen, dándole un estilo funcional y austero que aprovechó los materiales del lugar, principalmente las maderas nobles que proporcionaban los bosques nativos del área y en muchos casos las que les fueron entregadas en el programa de colonización. El edificio de la escuela sufrió varios incendios, el último que terminó por destruirla por completo se produjo en la década de 1990.

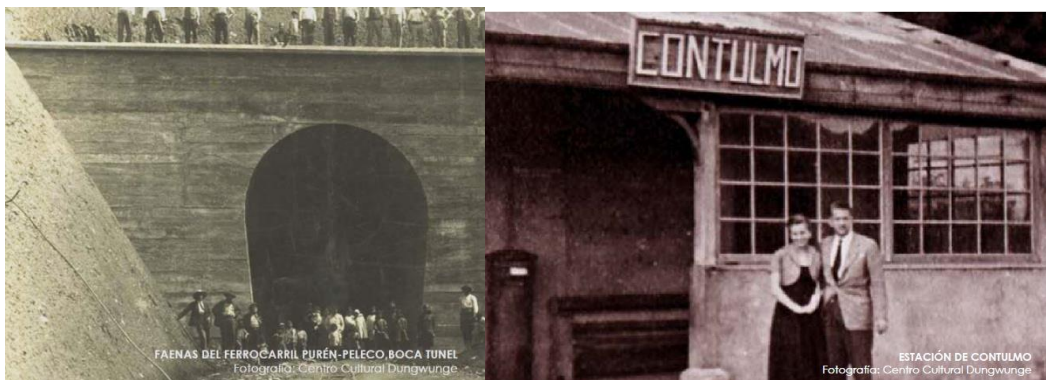
**Ilustración 3: Primera Escuela Alemana y Puerto Contulmo- Registro fotográfico.**



Fuente: Centro Cultural Dungwunge.

Otro episodio destacable de la historia de Contulmo fue la inauguración en 1910 del ferrocarril que recorría desde Lebu a Peleco. Toda la colonización de la Araucanía estuvo ligada a la construcción del ferrocarril, los poblados comienzan a surgir a partir de entonces en torno a la estación ferroviaria y no en torno al fortín militar o a la misión, como había sido en los siglos XVII al XIX. Hacia comienzos del XX, se termina la construcción del Viaducto del Malleco que permitió la llegada del tren a Temuco y el sur del país. A a partir de 1908 comienza a constituirse en la región una trama ferroviaria a través de líneas ramales como la de Carahue, Cajón, Cherquenco, Toltén, Villarrica y muchas otras. En esa lógica de conectividad ferroviaria se inscribe la construcción del ramal que conectaría el océano Pacífico a través del Puerto de Lebu, con el Atlántico en Bahía Blanca en Argentina, con estación intermedia en Contulmo. En 1938 se terminó de construir el ramal que atravesó la Cordillera de Nahuelbuta como parte de la extensión del entramado del tren hacia la zona costera sur del país pasando por Contulmo, dando impulso al comercio e integrándola a mayores flujos de personas y mercancías, también como destino turístico lacustre.

**Ilustración 4: Construcción del Ferrocarril Purén – Peleco y Estación de Contulmo.**



Fuente: Centro Cultural Dungwunge.

En suma, lo que convierte a Contulmo en una localidad especial del resto del país, es que en esta comuna conviven a diario una trilogía de culturas: descendientes de la antigua colonia alemana, comunidades mapuches y los descendientes y emigrados criollos chilenos que llegaron en mayor cantidad con el tren. Además de elementos naturales como el contexto geográfico, la producción agrícola y la Cordillera de Nahuelbuta.

## 2 IMAGEN OBJETIVO PATRIMONIAL INMUEBLE.

### 2.1 Consideraciones preliminares del proceso participativo.

La imagen objetivo patrimonial cultural de la zona centro Contulmo, conforme al alcance normativo del presente instrumento de planificación, refiere a los elementos de valoración cultural inmueble, por cuanto corresponde a una visión propia de la comunidad respecto a un testimonio de una historia pasada de colonización y por ende de ocupación y poblamiento de un territorio. Representa un modo de vida, con implicancias culturales para sus habitantes, y de valor social para la comunidad contulmana, todo lo que contribuye a la identidad cultural y arraigo con el lugar. Más aún Contulmo, representa un contexto patrimonial que moviliza a las personas que viven en la localidad, a nutrirse de su historia para proyectar su presente y futuro, de mayor dinamismo económico, resguardo de los elementos de valor natural y cultural, a favor de su propio desarrollo local.

De esta manera la imagen objetivo patrimonio, así como la construcción de la tipología arquitectónica que permitió caracterizar los elementos de la arquitectura que se propone proteger a fin de orientar las intervenciones futuras en materia de normas para obras nuevas o refacciones, resulta de un proceso participativo que se orientó y sistematizó con ejercicio de consulta en trabajo de taller durante tres etapas del estudio desde el diagnóstico al anteproyecto, conforme el siguiente esquema conceptual- metodológico:

**Ilustración 5: Proceso participativo para la construcción de imagen objetivo y tipología arquitectónica sujeta a protección.**



Fuente: Presentación Jornada 1 Etapa 3 de diagnóstico participativo del estudio, Contulmo, 23 al 26 de junio de 2015.

La imagen objetivo patrimonial, en respuesta a ¿Qué protegemos?, refiere a una arquitectura propia de Contulmo que se caracteriza por sus inmuebles con estructuras y revestimientos de madera nativa (especie pellín), en general dispuesto en forma de tinglado horizontal, de tablas anchas (10”) y de más de una pulgada de espesor. Un diseño casi rústico, que contrasta con los finos trabajos en los detalles de sus puertas, ventanas, postigos y en algunos casos, balcones. Volumétricamente la mayoría de las



casas son de dos pisos, con o sin mansarda. La tendencia del estilo es el neoclásico, exceptuando algunos pocos casos que corresponden al diseño arquitectónico del valle central que se organizan en torno o un patio.

En Contulmo gran parte de las casas se organizan en torno a un pasillo central lo que permitió que las casas crecieran verticalmente optimizando el uso del terreno y el aprovechamiento del sol. En el interior de las casas se encuentra un gran número de objetos de valor histórico, como los muebles que datan desde los años en que llegaron los colonos alemanes, maquinarias y herramientas que utilizaban para el desarrollo de sus faenas, ya sea en la agricultura, el comercio o en sus maestranzas, fotografías, vestuario y cartas.

Las casas más antiguas de la colonización alemana fueron construidas a partir de 1884 y hoy forman parte de un circuito histórico cultural que muestra la vida y las tradiciones del pueblo germano a su llegada nuestra zona. Son al menos 16 edificios reconocidos oficialmente por la Municipalidad en el área urbana, correspondientes a: Casa Sperberg; Casa Iriarte Carrasco; Casa Vhymeister; Casa Kortwich; Casa Pfaff; Casa Müller; Casa Geister, Ex Hotel Central; Casa Eduardo Iost; Casa Seeger o Sigisfredo Iost; Casa Zieballa; Casa Schulmeyer; Casa Harnish; Casa Lebrecht; Casa Schulz; Casa Meyer; Casa Roberts. Dicho patrimonio construido de casas contulmanas, integra la riqueza colectiva del pueblo, apreciadas por la comunidad por la acción cultural y social que cumplen dichas viviendas, hoy con usos variados complementarios a la vivienda como locales de servicios, restaurantes y comercio, entre otros.

Para la construcción de la imagen objetivo patrimonial, correspondiente a una imagen de tipología arquitectónica o estilo arquitectónico, se procedió a identificar cuál de los elementos compositivos de la arquitectura tienen mayor relevancia en el imaginario colectivo de la comunidad contulmana. Lo anterior, conforme a los resultados del proceso de participación ciudadana, calificándose como los elementos más significativos en la conformación de una imagen, la Fachada por su tabla tinglada y color, seguido de las ventanas por sus ornamentas (postigos, tímpanos).

**Ilustración 6: Mención de elementos más relevantes en la imagen arquitectónica de las casas patrimoniales de Contulmo.**

Ventanas y puertas  
volumetria  
color fachada  
techumbre Tabla  
madera tinglada

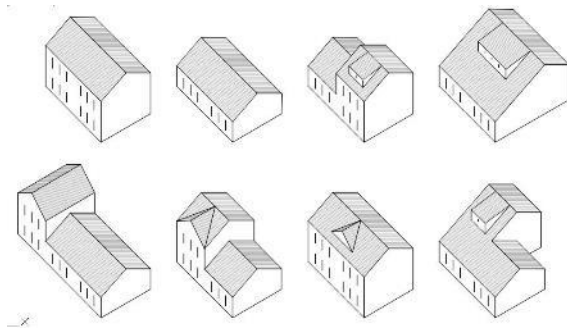
Fuente: Sistematización propia de las menciones en talleres de participación ciudadana, junio - noviembre 2015.

La **Fachada** (aspecto más nombrado) en particular lo referente a forma, material y color. Esto demuestra que la forma general del edificio es fundamental. Los edificios

identificados como los más representativos son paralelepípedos aislados, pareados, visibles por 2 o 3 de sus 4 lados, compuestos de una nave principal de proporción predominantemente horizontal. Respecto del material de la fachada, resaltó el uso de tinglado de tabla ancha como el revestimiento que los identifica plenamente y, por el contrario, el estuco de cemento y el ladrillo como los materiales altamente discordantes. Respecto del color, éste resultó importante y característico puesto que los inmuebles por lo general presentan dos o más colores fuertes constituyendo un aspecto fundamental en el resalte de las partes de la composición general de la fachada.

### Ilustración 7: Fachada, elementos más relevantes en la imagen arquitectónica

Fachada: volumetría, materialidad, color.



El segundo aspecto de mayor relevancia fue aquel que respecta a detalles y ornamentos, tanto en su presencia, forma, material y color. Dentro de ello, los detalles y partes que resultan más mencionados y más calificados son las **ventanas**. De éstas, obtienen mayor calificación aquellas de madera que presentan ornamentos, postigos o persianas y colores fuertes.

### Ilustración 8: Detalles y Ornamentos elementos más relevantes en la imagen arquitectónica

Detalles y ornamentos: presencia, materialidad, color, elemento (ventanas).



La **techumbre** es el aspecto menos mencionado y con menor calificación. Esto se debe a que al ser poco visible influye menos en la percepción del inmueble. En segundo lugar, la techumbre ha sido uno de los elementos más modificados en Contulmo pasando de ser históricamente de teja de arcilla a plancha metálica ondulada. Los casos en que la cubierta se mantiene de teja fueron particularmente bien valorados, lo que permite concluir que el tejado de arcilla es un elemento de fuerte identificación y alta valoración social.

### Ilustración 9: Techumbre, elementos menos relevantes en la imagen arquitectónica

Techumbre: materialidad.



Además de la priorización de los elementos más valorados por la comunidad, se integran en la construcción de una imagen de tipo edificatorio, a partir de la siguiente consulta de taller con la comunidad: **¿Cuáles son los elementos representativos de las casas patrimoniales de Contulmo, que valoramos?** Para ello se solicitó, que dibuje la forma del volumen sobre la lámina, corte y pegue tipos de puertas, tipo de ventanas. Dibuje detalles, corte y pegue imágenes referenciales de revistas, coloree. De esta forma, los resultados graficados por los habitantes destacan rasgos identitarios de la forma de la arquitectura de edificio patrimonial que se desea preservar, cuales son:

### Ilustración 10: Imágenes de propuesta participativa de Casas Patrimoniales







Fuente: Taller de participación ciudadana, 23 al 26 de junio de 2015.

De las imágenes propuestas se puede concluir la volumetría simple en uno o dos pisos, con techumbre en soluciones de frontón y de faldón (cubriera paralela y perpendicular a la calle), revestimiento de paramentos con tabla tinglada en todos los casos, cubierta de teja, todas las ventanas y puertas con ornamentas apareciendo diferentes tipos de terminaciones en marcos (recto, tímpano y arco), y diferenciación de terminaciones en primer y segundo piso particularmente por la presencia de postigos en ventanas los que se proponen preferentemente en el primer piso. Destaca la composición de la fachada con diferenciación de tamaño de vanos en ventanas preferentemente. Aparecen como elementos singulares el Balcón sobre la puerta de acceso como único elemento saliente de la fachada. Un aspecto de especial valoración es la imagen de referencia a la Casa Körtwich.

A partir de dichos resultados de identificación de los elementos de la arquitectura patrimonial de Contulmo son los más incidentes en la construcción de una imagen tipológica de su arquitectura, lo que se sistematiza a continuación.

## 2.2 Consideraciones preliminares del proceso técnico.

El proceso técnico desde la etapa de diagnóstico caracterizó cada atributo de los inmuebles con interés patrimonial, respecto a variables urbanas según ubicación, altura, antejardín y agrupación; como arquitectónica tanto de tipo morfológicas de composición (techumbre, cubierta, elementos salientes) como de expresión (materialidad, color) y composición de puertas y ventanas (palillaje, ornamentas, postigos, materialidad, proporciones de vanos). Finalmente se registra el estado de conservación del inmueble, diferenciando los elementos estructurales de las terminaciones asociado al revestimiento. Los resultados de dicha caracterización son los que se indican en el siguiente cuadro:



Cuadro 1: Caracterización Inmuebles según valorización de atributos de interés patrimonial.<sup>8</sup>

N°	ID	INMUEBLES	UBICACIÓN				ALTURA INMUEBLE		ANTEJARDÍN			AGRUPACION			TECHUMBRE			CUBIERTA					
			ZCH PRELIMINAR	ESQUINA CON OCHAVO	ESQUINA SIN OCHAVO	1/2 CUADRA	N° PISOS (6)	ALTURA EN METROS (NNT-CUMBRERA)	ANTEJARDIN EN METROS	CIERRO			PAREADO (P)	AISLADO (A)	CONTINUO (C)	CUMBRERA PARALELA A CALLE	N° AGUAS	FRONTÓN PARALELO A CALLE	TAPACAN ORNAMENTAL	MATERIALIDAD			COLOR
										AL TURA	MATERIALIDAD (7)	TRANSPARENCIA								TEJIA	ZINC	FIBROCEMENTO	
1	1	CASA SPERBERG KLIEDS	SI	SI		1	5						C	SI	5	SI		100%					
2	2	CASA IRIARTE CARRASCO	SI		SI	2	11						C			SI		100%					
3	3	CASA VHYMEISTER	SI		SI	1+	5						C	SI	2		SI	25%	75%				
4	4	CASA KÖRTWICH	SI		SI	3	12					A			6	SI		100%					
5	5	CASA PFAFF	SI		SI	2	10					A		SI	2			100%					
6	6	CASA MÜLLER	SI		SI	1	5						C	SI	2				100%				
7	7	CASA GEISTER	SI		SI	2	13	4,1	1,2	MAD/ALB	50%		A	SI	2			100%					
8	8	CASA IOST	SI		SI	2	7						C	SI	2			100%					
9	9	CASA ZIEBALLA	SI		SI	1	5					P		SI	2			100%					
10	10	CASA SEEGER - IOST	SI		SI	2	9						C		6	SI		100%					
11	11	CASA SCHULMEYER TZSCHABRAN	SI		SI	2	10					A		SI	2			100%					
12	13	CASA LEBRECHT	SI		SI	1	5					P		SI	3			100%					
13	14	CASA SCHULZ	SI		SI	1+	5					A		SI	2			100%					
14	16	CASA ROBERTS	SI		SI	1+	7					A		SI	2			100%					
15	42	SALÓN PARROQUIAL	SI		SI	1	5,5					A		SI	2		SI	100%					
16	27	CASA PAVEZ	SI		SI	1	5	3	1,2	VEG	0%	P		SI	4		SI		100%				
17	25	CASA AEDO	SI	SI		1	5						C	SI	5			100%					
18	26	CASA LUENGO	SI		SI	1	4					P		SI	2			100%					
19	33	CASA GUSTAVO SPERBERG	SI		SI	1	4						C	SI	3			100%					
20	35	CASA IOST BUCK	SI		SI	1	5						C	SI	2			100%					
21	38	CASA REBOLLEDO	SI		SI	1+	5						A	SI	2		SI	100%					
22	29	CASA PEDREROS	SI		SI	2	8						C	SI	4		SI	100%					
23	30	CASA PEÑA			SI	2	8	12	1,5	MALLAVEG	75%		A	SI	4	SI		100%					
24	44	CASA GÜBELIN	SI		SI	1	4,4						C	SI	4		Alero (10)	100%					
25	47	CASA AGUAYO	SI		SI	1+1	8						A		12	SI		100%					
26	12	CASA HARNISH	SI		SI	2	9	1	1,2	MALLA	95%		A	SI	6			100%					
27	36	CASA RENÉ MÜLLER	SI		SI	2	8						C	SI	2			20%	80%				
28	41	CASA CONTRERAS	SI		SI	1	6						C	SI	2			100%					
29	46	CASA COX	SI		SI	1	5						C	SI	2			70%	30%				
30	34	CASA JAIME EWERT	SI		SI	1	6	3,5	1,2	GON/MALL	80%	P		SI	8	SI		100%					
31	32	CASA SOBARZO	SI		SI	2	6,5						C	SI	4	SI		100%					
32	39	CASA HENRÍQUEZ	SI		SI	1	5						C	SI	2			90%	10%				
33	43	CASA MORALES	SI		SI	1	4,6						C	SI	4			100%					
34	45	CASA NEIRA	SI		SI	2+	7,8						C	SI	4			100%					
35	28	CASA AVELLO	SI	CERR (5)		1	4						C	SI	5			100%					
36	40	CASA PADILLA	SI		SI	1	6						C	SI	2			100%					
37	31	CASA CAMPOS	SI		SI	1	5					P		SI	2			100%					

NOTAS

- 1.- TERRAZA TECHADA: BALCÓN RETRANQUEADO EN FACHADA
- 2.- POSTIGOS DE MADERA, CASI SIEMPRE DECORADOS EN BAJORELIEVE.
- 3.- VENTANA DIVIDIDA EN DOS PARTES INDEPENDIENTES: INFERIOR(3) A DOS HOJAS. ABATIBLE Y SUPERIOR (1) FIJA.
- 4.- ALTO: MOLDURAS DE MADERA POR HOJA + 1 (PAÑO SUPERIOR VIDRIADO CON VARILLAJE INTERMEDIO) ANCHO: RELATIVO A CANTIDAD DE HOJAS
- 5.- CERR: OCHAVO CON VANO DE PUERTA CLAUSURADO POR CAMBIO DE DESTINO DE COMERCIAL A HABITACIONAL.
- 6.- ALTURA EN PISOS:
  - 1+: CONSIDERA UN PISO CON ALTILLO HABITABLE CONSERVANDO LA FORMA DE LA CUBIERTA.
  - 1+1: CONSIDERA ALTILLO HABITABLE CON VOLUMEN QUE SOBRESALE DE LA CUBIERTA.
  - 2+: CONSIDERA DOS PISOS CON ALTILLO HABITABLE CONSERVANDO LA FORMA DE LA CUBIERTA.
  - 2+1: CONSIDERA DOS PISOS CON ALTILLO HABITABLE CON VOLUMEN QUE SOBRESALE DE LA CUBIERTA.

<sup>8</sup> Se modificó según los acuerdos de la Sesión Extraordinaria n° 12 de fecha 29.12.2017, del Concejo Municipal de Contulmo, que acogió observaciones de los interesados. Se eliminan ICH N° 28, Casa Avello, e ICH N° 30, Casa Peña.

“ACTUALIZACIÓN ESTUDIO PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONTULMO Y ELABORACIÓN PLANO(S) SECCIONAL(ES)”

N°	ID	INMUEBLES	FACHADA																	CONSERVACION							
			PARAMENTOS										VENTANAS				PUERTAS			REVESTIMIENTOS	ESTRUCTURA						
			MATERIALIDAD					ELEMENTOS ENTRANTES SALIENTES					MÓDULOS		TIPANO/DINTEL ORNAMENTAL	COLOR (8)	MÓDULOS										
			TING. HORIZONTAL	TING. VERTICAL	LATÓN	ZOCALO MADERA	ZOCALO LATÓN	ZOCALO ALB.+ ESTUCCO	BALCÓN	TERRAZA TECHADA (1)	TERRAZA ABIERTA	GALERIA	PORCHE/CORR. CUBIERTO	ZAGUAN			COLOR (8)	CON POSTIGO (2)	ALTO			ANCHO	TIPANO/DINTEL ORNAMENTAL	COLOR (8)	PUERTAS CON ORNAMENTOS	TIPANO/DINTEL ORNAMENTAL	ALTO
1	CASA SPERBERG KLIBES	SI												SI	BL	3+1	2	SI	BL*	SI	SI	5+1	2		B	B	
2	CASA IRIARTE CARRASCO	SI						SI								3+1	2			SI		3+1	2		B	B	
3	CASA VHYMEISTER	SI														3+1	2	ARC (9)	BL	SI	ARC (9)	3+1	2		B	B	
4	CASA KÖRTWICH	SI									SI	BL	1°P	3+1	2	SI		BL*	SI	SI		5+1	2		B	B	
5	CASA PFAFF		SI		SI		SI							SI	BL	3+1	2	SI	BL*	SI	SI	5+1	2	BL*	B	B	
6	CASA MÜLLER	SI										SI	BL	SI	3+1	2	SI	BL*	SI	SI		4+1	2		R	B	
7	CASA GEISTER	SI	1°P			SI					SI	SI	1°P	3+1	VAR			BL*				5+1	2		B	B	
8	CASA IOST	1°P	2°P				SI						1°P	SI		2	SI		SI	SI		5+1	2		R	B	
9	CASA ZIEBALLA	SI										SI		SI	3+1	2	SI		SI	SI		3+1	2		B	B	
10	CASA SEEGER - IOST		SI												5	3	SI	NAT	SI	SI		2+1	2		B	B	
11	CASA SCHULMEYER TZSCHABRAN	SI					SI					SI		1°P	3+1	2	SI	BL*	SI	SI		5+1	2		B	B	
12	CASA LEBRECHT		SI		SI										4	3			BL	SI		5+1	2		B	B	
13	CASA SCHULZ	SI									SI			SI	3+1	2	SI	BL	SI	SI		5+1	2		B	B	
14	CASA ROBERTS	SI												SI	3+1	2	SI	BL*	SI	SI		5+1	2		B	B	
15	42 SALÓN PARROQUIAL	SI												SI	4	2			BL	SI		3+1	2		B	B	
16	27 CASA PAVEZ	SI								SI	SI	BL		4	3	SI		BL*	1	SI	5	1		BL*	B	B	
17	25 CASA AEDO	SI												SI	3	2		NAT	CONF	SI	CONF	CONF	NAT		B	B	
18	26 CASA LUENGO	SI												SI	CONF	CONF				SI		2	1		B	B	
19	33 CASA GUSTAVO SPERBERG	SI													3+1	2			BL*	SI		2	2		R	B	
20	35 CASA IOST BUCK	SI												SI	3+1	3			BL*	SI		3+1	2	BL*	B	B	
21	38 CASA REBOLLEDO	SI											BL	SI	3+1	2	SI	BL	SI	SI		3+1	2	BL	R	R	
22	29 CASA PEDREROS	SI					SI								3	2				SI		3+1	2	NAT	B	B	
23	30 CASA PEÑA	SI	SI					SI							3	3			BL*	SI		3	2		B	B	
24	44 CASA GÜBELIN		SI			SI									2	3				SI		3+1			R	B	
25	47 CASA AGUAYO	SI													1°P	2	3			BL*	SI		3	2	BL*	B	B
26	12 CASA HARNISH	SI								SI					3+1	3			BL*	SI		2+1	2		B	B	
27	36 CASA RENÉ MÜLLER	SI												NAT					NAT	SI		2	2	NAT	B	B	
28	41 CASA CONTRERAS	SI												SI	4	2				SI		2	1		R	R	
29	46 CASA COX	SI												SI	VAR	VAR				SI		VAR	VAR			B	B
30	34 CASA JAIME EWERT	SI									SI			SI	4	5			BL*			6	2		R	R	
31	32 CASA SOBARZO	SI													4	2			BL*			3	1		B	B	
32	39 CASA HENRIQUEZ	SI											BL		2	2				SI		3+1	2	NAT	R	R	
33	43 CASA MORALES	SI												SI	2	2				SI		3	2		B	B	
34	45 CASA NEIRA	2P					SI								4	3			NAT	SI		3	2	NAT	B	B	
35	28 CASA AVELLO	SI												SI	3	2			BL			1	1	BL	R	R	
36	40 CASA PADILLA	SI									SI				2	2			BL*	SI		2+1	2	NAT*	B	B	
37	31 CASA CAMPOS	SI													4	3				SI		3+1	2		R	B	

NOTAS:

- 7.- MATERIALIDAD CIERRO  
MAD/ALB.: MADERA Y ALBAÑILERIA  
MALLA: MALLA DE ACERO Y POSTE DE MADERA  
MAD.: MADERA  
MAD/VEG.: MADERA Y VEGETACIÓN  
ACERO: ESTRUCTURA EN PERFILES DE ACERO SOLDADOS  
HGON/MALLA: BASE Y PILARES EN HORMIGÓN ARMADO Y MALLA  
VEG: CIERRO NATURAL CON VEGETACIÓN  
MALLA/VEG: MALLA DE ACERO Y VEGETACIÓN

8.- COLOR

- BL: BLANCO  
BL\*: MARCOS Y PALILLAJE BLANCO  
NAT: NATURAL  
NAT\*: MARCOS Y PALILLAJE NATURAL  
CONF: INFORMACION A CONFIRMAR  
VAR: VARIOS

9.-

- ARC: ARCO  
ALERO: ORNAMENTO EN MADERA

Fuente: Catastro terreno Etapa 2 del estudio, jornada de campo enero de 2015. <sup>9</sup>

Del registro de las características de los inmuebles de interés de conservación patrimonial representados en el cuadro anterior se puede concluir lo siguiente:

- Se presentan los tres tipos de agrupamiento en forma indistinta según las características arquitectónicas como morfológicas de los inmuebles, con mayor presencia de edificación continua (54%, 20 inmuebles de 37) respecto a la agrupación pareada que se presenta solo en 6 casos del total caracterizado.

<sup>9</sup> Se modificó según los acuerdos de la Sesión Extraordinaria n° 12 de fecha 29.12.2017, del Concejo Municipal de Contulmo, que acogió observaciones de los interesados. Se eliminan ICH N° 28, Casa Avello, e ICH N° 30, Casa Peña.

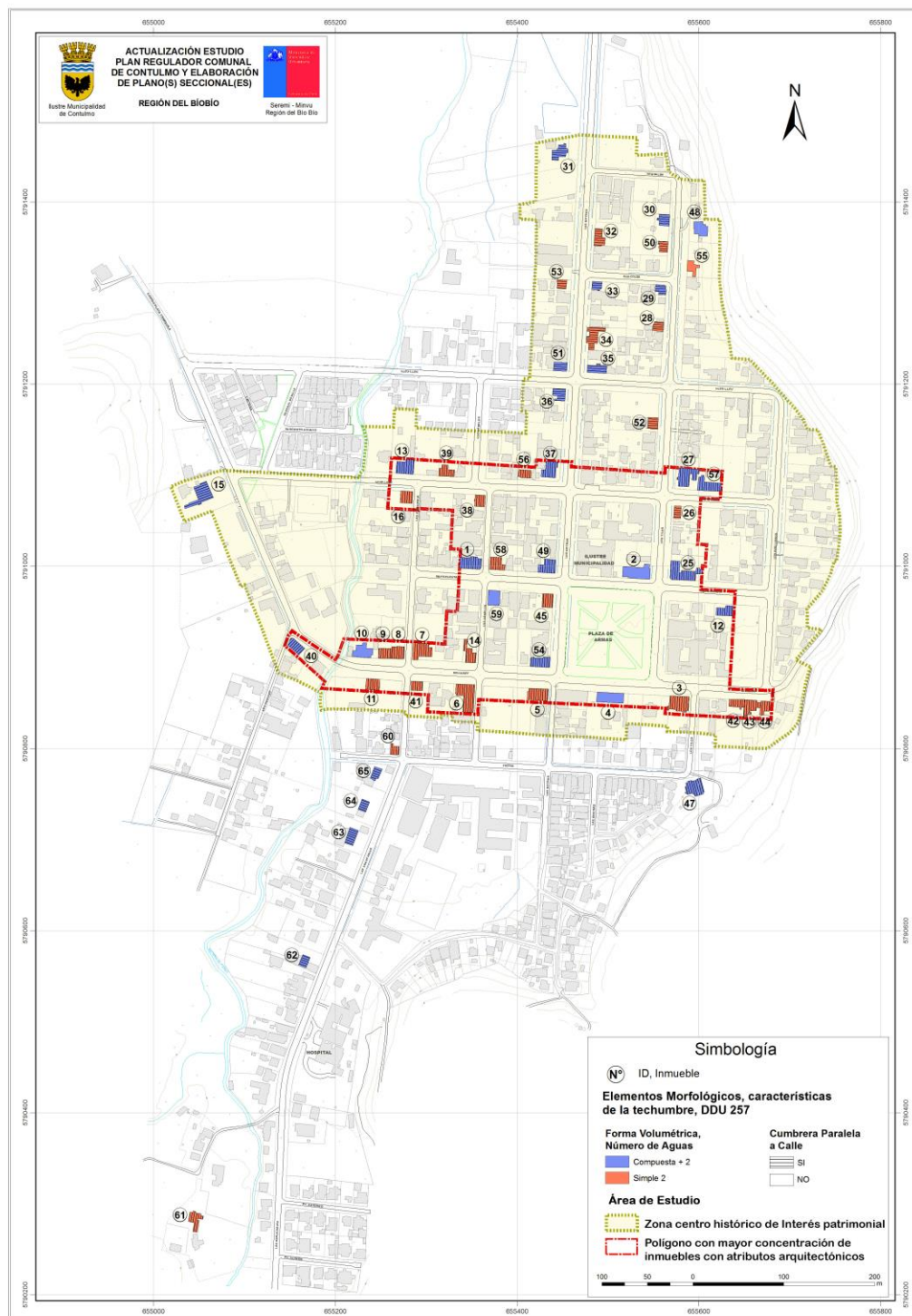
- Aspecto predominante es la ausencia de antejardín, coincidiendo la línea de edificación con la línea oficial del predio, donde la fachada es un aspecto determinante en la configuración del espacio público.
- La altura es variada se presentan tanto inmuebles de un piso como de +1 con altillo habitable conservando la forma de la cubierta. No obstante, prevalecen las edificaciones de agrupamiento continuo y pareado de 1 piso, y las agrupaciones aislada y continua de +1 piso.
- Se presenta tanto techumbre en dos aguas simple (54%), como en tipo compuesto (46 % COMP +2 es decir con más de 2 aguas por presencia de casetones).
- No distingue correlación con algún rasgo morfológico, los elementos entrantes/salientes de carácter singular existentes, dada la presencia de zaguán (11 casos), balcón (5 casos), porch corredor cubierto (1 caso) y/o galería (1 caso).
- El Tapacan ornamental se presenta en 6 de los 37 casos (16%) y se presenta indistintamente con ventanas con postigos como sin postigos.
- Los postigos se presentan en un poco más de la mitad de los casos de (54% de los inmuebles). La mitad de los casos con inmuebles con postigos corresponden a viviendas de 1 piso; la otra mitad de viviendas de 1+ presentan tanto postigos en los dos niveles como solo en las ventanas del primer piso; es decir se dan los dos casos en la misma proporción.
- Las ventanas con ornamentas en marco tipo tímpano se presentan en la misma proporción de inmuebles de 1 piso como + de 1 piso, en el 35% del total de inmuebles caracterizados. Asimismo, se presentan en la misma proporción en ventanas con y sin postigos.
- El aspecto más representativo es la puerta con ornamentas que se presenta en el 86% de los casos (32 de 37 inmuebles), de las cuales el 35% presentan tímpanos o marcos con ornamentas (11 de 32).

Dichas variables de tipo morfológico como arquitectónica se representan cartográficamente para su análisis de distribución espacial, en las variables más significativas tanto para los aspectos de composición como expresión. En consecuencia, la representación espacial de los atributos más representativos de los inmuebles de interés patrimonial que se caracterizan en la zona centro histórico, permite identificar un área de mayor concentración de características arquitectónicas en miras de identificar el área del polígono. De dichas figuras que se presentan a continuación se concluye que la distribución de aspectos de formas de techumbre simple o compuesta, así como agrupamiento, como altura es aleatoria en toda el área centro de estudio.

Por el contrario, el aspecto que prevalece en la mayoría de los casos es el tipo de cumbrera paralela a la calle.

El aspecto diferenciador es la presencia de ornamentas en puertas y ventanas, en inmuebles que se localizan preferentemente entre calle Nahuelbuta, Las Araucarias, Millaray y Los Tilos. Ello según se puede visualizar en las siguientes ilustraciones:

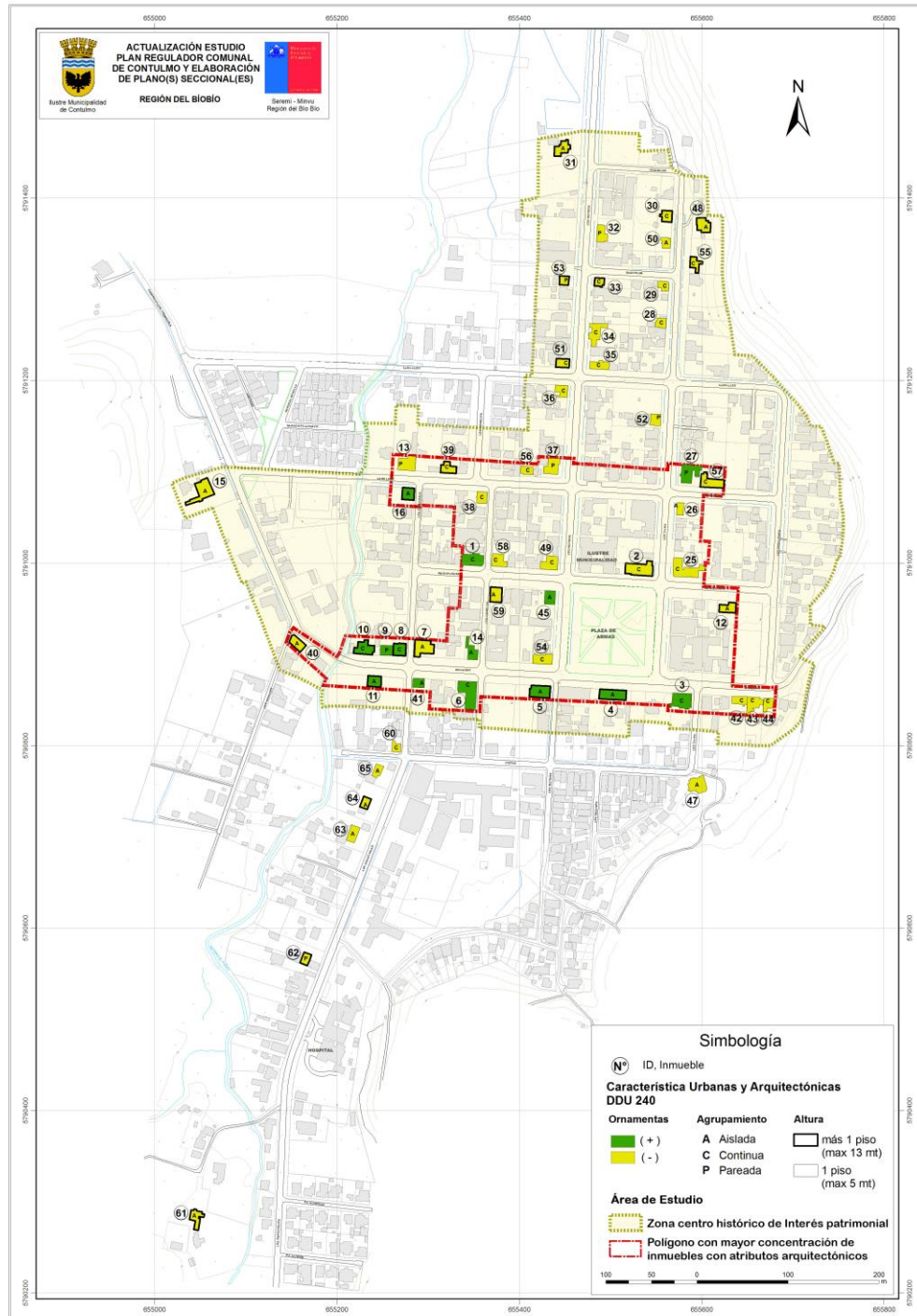
**Ilustración 11: Elementos morfológicos en Inmuebles de interés patrimonial.**



Fuente: Elaboración propia, diagnóstico del estudio, 2015. <sup>10</sup>

<sup>10</sup> La numeración ID de la ilustración corresponde a una versión elaborada en etapa de diagnóstico, que fue posteriormente modificada, según los acuerdos de la Sesión Extraordinaria n° 12 de fecha 29.12.2017, del Concejo Municipal de Contulmo.

**Ilustración 12: Características arquitectónicas en Inmuebles de interés patrimonial.**



Fuente: Elaboración propia, diagnóstico del estudio, 2015. <sup>11</sup>

<sup>11</sup> La numeración ID de la ilustración corresponde a una versión elaborada en etapa de diagnóstico, que fue posteriormente modificada, según los acuerdos de la Sesión Extraordinaria n° 12 de fecha 29.12.2017, del Concejo Municipal de Contulmo.

### 3 ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA CENTRO CONTULMO

#### 3.1 Fundamentos técnicos de protección cultural inmueble

Conforme al propósito de la propuesta de ZCH de conservar el patrimonio arquitectónico existente del Casco Histórico Central del Pueblo de Contulmo; surge la necesidad de protegerlo. Ello, por las amenazas propias existentes del desarrollo urbano correspondiente a la construcción de nuevas obras que irrumpen en volumetrías, uso de materiales, sistemas constructivos, ajenos a la expresión y construcción característica en madera de origen en la colonización alemana.

En consecuencia, el fundamento esencial es dar protección legal al patrimonio arquitectónico urbano, y con ello conservarlo, revalorizar lo existente a partir de la regulación de las futuras edificaciones como obras nuevas, y/o ampliaciones o modificaciones, armonicen con el conjunto armónico de inmuebles caracterizado por el estilo arquitectónico de interés patrimonial, propio de la identidad dada su común pertenencia al pasado.

*“...de grandes inmuebles de madera, con techumbres simples dos aguas, revestimiento de tinglado horizontal en madera, puertas de tableros y ventanas con marcos de madera subdivididas en pequeñas unidades de proporción cuadrada, protegidas con postigos quiciados” (Contulmo Patrimonial, 2010)<sup>12</sup>.*

La protección del patrimonio inmueble se sustenta en la configuración del espacio público de la trama central propio de su periodo de fundación, correspondientes al perfil de calles (23 a 26 m. las principales) que integran las áreas verdes, la diferenciación de las circulaciones peatonales y vehiculares, y el espacio del bandejón como aporte al paisaje como al uso público complementario a la vereda y extensión del uso de equipamiento predominante en las casas patrimoniales emplazadas en dicho casco central, preferentemente comercial. Cabe señalar que, conforme al diseño de los inmuebles, y la disposición de los recintos, según la relación de accesos a la calle, diferenciaban el uso residencial del equipamiento preferentemente de destino comercial, que caracterizó los destinos mixtos de los inmuebles en la zona. Esta condición propia de la consolidación del modo de vida de los colonos y las actividades económicas que desarrollaban otorgaron el carácter de uso mixto residencial que fundamentan los usos permitidos de la zona según las normas urbanísticas propuesta.

De esta forma cabe destacar la **gravitación histórica** del área cuyo origen está asociado al proceso de Pacificación y Colonización de la Araucanía (fines S XIX), cuyo crecimiento y desarrollo comienza con la colonización alemana a partir de 1884, hito fundacional y determinante de la ciudad. Dicho origen proporciona un patrón común de conformación urbana, entorno espacial, y tipologías constructivas de inmuebles en madera propios de dicho proceso histórico de poblamiento, con uso de estilo colonial, de técnicas constructivas y de expresión que llevan a cabo las familias de colonos alemanes en la zona, único a nivel de la provincia de Arauco.

---

<sup>12</sup> Universidad del Biobío, I. Municipalidad de Contulmo, Consejo de Monumentos de Nacionales Expediente Técnico para Declaración de Zona Típica. 2009- 2010.



Destaca también la **Imagen de conjunto** otorgada por la densidad de inmuebles de valor patrimonial en la zona, que se han calificado como ICH según atributos, además de otros inmuebles que integran el entorno patrimonial inmediato si bien, no serán protegidos, comparten varios de los atributos arquitectónicos de tipo morfológicos (volumetría), todo lo que genera una fuerte imagen de conjunto urbano.

Referentemente a los factores de caracterización de conjunto e imagen urbana descritos anteriormente, el área se presenta con una homogeneidad arquitectónica, en conjunto con el trazado de calles y veredas, que se origina como una iniciativa pública del gobierno de la época<sup>13</sup> para definir un ordenamiento y planificación de la disposición de lotes o sitios entregados a los colonos. En efecto esta Zona es claramente la que contiene todos los factores de conformación y caracterización del espacio público: perfiles de calles, skyline, tipología constructiva, vegetación, alturas, volumetría, ritmos, etc.

En cuanto al estilo predominante de la edificación, casi la totalidad comparte el mismo sistema constructivo, materialidad, altura y agrupamiento sean o no ICH. En ese sentido la zona se caracteriza por la **homogeneidad y armonización de las edificaciones**, más que en el resto de los sectores de la localidad. Cabe señalar que en la ZCH coexisten con los ICH numerosos otros inmuebles que, aunque no serán protegidos por no presentar la cantidad suficiente de factores representativos o por encontrarse en muy mal estado de conservación, aportan a la imagen representativa homogeneidad general a la Zona de interés para su Conservación Histórica.

Contulmo, ha definido como principal eje estratégico de desarrollo sustentable potenciar una economía de servicios basada en el turismo histórico- cultural, sostenido en su patrimonio arquitectónico, en conjunto con sus comunidades indígenas asociada a presencia de la cultura mapuche, y el patrimonio natural, por los atributos paisajísticos, y ambientales existentes, en proceso de deterioro que se proponen recuperar en el marco de las acciones de planificación urbana que se emprenden en forma complementaria al presente instrumento de detalle del PRC de Contulmo, con foco en la arquitectura.

En síntesis, la definición de una zona de conservación histórica en el casco central de Contulmo, permitirá potenciar su visión de desarrollo urbano futuro según la definición de una imagen objetivo del Plan Regulador Comunal (2007- 2016), en la cual valorar el patrimonio cultural es un aspecto medular.

### 3.2 Inmuebles de Conservación Histórica

Existe una gran cantidad de inmuebles identificados como de valor patrimonial tanto por el equipo técnico como por la comunidad de Contulmo, que mantienen algunas de las características de la construcción colona alemana. Estos inmuebles se encuentran tanto en la zona urbana de Contulmo como en Villa Rivas y pertenecen en general al proceso de consolidación urbana de Contulmo como consecuencia de la llegada del ferrocarril y el crecimiento urbano que este hecho produjo.

La valoración de los Inmuebles de Conservación Histórica y con ello la construcción de una imagen objetivo de protección, se genera gracias a la metodología planteada dada

---

<sup>13</sup> Presidente Balmaceda, Ingeniero Carlos Prieto Inspector General de Colonización.

por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en sus circulares DDU 240 y DDU 257 que establece los valores patrimoniales bases que son los siguientes:

- **Arquitectónico:** Permite de jerarquizar los elementos en función de sus principales características físicas, definidas por sus atributos de representatividad (estilo y tipología del elemento), singularidad (como elemento único u original) y morfología (calidad estética y arquitectónica del elemento)
- **Urbano:** está definido por atributos de imagen, conjunto y entorno y permite evaluar el patrimonio en función de las potencialidades o restricciones.
- **Histórico:** En función de reconocimiento oficial o publico ya que se le atribuye importancia cultural e histórica.
- **Social** (evaluación a partir del actual estado de conservación y posibilidades de recuperación (equilibrio entre beneficios sociales y económicos)
- **Económico:** función de interés para la comunidad por ser elemento con lo cual esta se identifica, (reconocimiento de la comunidad).

A partir de la catastro y caracterización de un conjunto de inmuebles que presentan características asociadas a la **Casa Patrimonial de Contulmo**, se valoran según sus diferentes atributos un total de 79 inmuebles ubicados al interior del área urbana propuesta por el PRC de Contulmo. En jornadas con el equipo técnico municipal, se estableció misma ponderación para los diferentes valores y atributos; de esta forma según la evaluación técnica en base a lo establecido en la DDU 240, para valoración de dichos atributos se seleccionan un total de 48 inmuebles que califican sobre un puntaje 10, emplazados en el área urbana de Contulmo. Cabe señalar que la valoración se complementó con la selección y priorización de inmuebles que realiza la propia comunidad, en jornada de taller de participación, otorgando el valor social a cada uno de ellos. Del total de 49 inmuebles que se declaran de conservación histórica 35 se localizan al interior de la ZCH en el área centro de Contulmo. La valoración y ponderación de atributos por inmueble en el polígono de la ZCH queda expresada en el siguiente cuadro:



**Cuadro 2: Valoración de atributos para inmuebles de conservación histórica de Contulmo en Polígono de ZCH.**

		VALORACIÓN ATRIBUTOS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (DDU 240)																			
		URBANO			ARQUITECTÓNICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO SOCIAL										
		IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO PATRIMONIAL	TOTAL VALOR	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGÍA	TOTAL VALOR	RELEVANCIA	RECONOC. ESPECIAL	TOTAL VALOR	ESTADO CONSERV. DEL INMUEBLE	ESTADO CONSERV. DEL ENTORNO	RECONOCIMIENTO COMUNIDAD	TOTAL VALOR	PUNTAJE TOTAL				
N°	ID	ROL	DENOMINACION DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	N°	(de 2 a 0)	SUM	(de 2 a 0)	SUM	(de 2 a 0)	SUM	(de 2 a 0)	SUM	(de 2 a 0)	SUM	(de 2 a 0)	SUM				
1	1	25-005	CASA SPERBERG KLIBES	NAHUELBUTA	111	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
2	2	12-005	CASA IRIARTE CARRASCO	NAHUELBUTA	103	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
3	3	14-001	CASA VHYMEISTER	MILLARAY	121	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
4	4	14-002	CASA KÖRTWICH	MILLARAY	120	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
5	5	21-001	CASA PFAFF	MILLARAY	124	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
6	6	27-001	CASA MÜLLER	MILLARAY	306	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
7	7	26-004	CASA GEISTER	MILLARAY	131	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
8	8	31-004	CASA IOST	MILLARAY ESQ LAS ARAUCARIAS	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22	
9	9	31-002	CASA ZIEBALLA	MILLARAY	133	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
10	10	31-003	CASA SEEGER - IOST	MILLARAY	135	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
11	11	32-001	CASA SCHULMEYER TZSCHABRAN	MILLARAY	132	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
12	12	5-001	CASA HARNISH	NAHUELBUTA	106	2	2	2	6	1	1	1	3	2	1	3	1	1	1	3	15
13	13	24-010	CASA LEBRECHT	LANALHUE	103	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
14	14	26-006	CASA SCHULZ	MILLARAY	305	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	2	2	2	6	22
15	16	30-001	CASA ROBERTS	LAS ARAUCARIAS	44	2	2	2	6	2	2	2	6	2	2	4	1	2	2	5	21
16	25	4-03	CASA AEDO	LOS TILOS	490	1	2	2	5	2	2	2	6	1	0	1	2	2	2	6	18
17	26	4-02	CASA LUENGO	LOS TILOS	410	2	2	2	6	1	2	2	5	1	2	3	0	2	2	4	18
18	27	3-04	CASA PAVEZ	LOS TILOS	360	1	2	2	5	2	2	2	6	1	2	3	2	2	1	5	19
20	29	9-05	CASA PEDREROS	LOS TILOS	53	1	1	1	3	1	1	1	2	4	1	2	3	2	2	6	16
22	31	9-02	CASA CAMPOS	LOS NOTROS	148	1	1	2	4	1	1	1	3	0	0	0	1	2	0	3	10
23	32	10-01	CASA SOBARZO	LOS NOTROS	202	1	1	2	4	1	1	1	3	0	0	0	2	2	1	5	12
24	33	10-06	CASA GUSTAVO SPERBERG	LOS NOTROS	185	1	2	2	5	2	2	2	6	1	0	1	2	2	2	6	18
25	34	18-05	CASA JAIME EWERT	LOS NOTROS	397	1	1	2	4	0	1	1	2	1	2	3	1	2	1	4	13
26	35	25-09	CASA IOST BUCK	LOS CAÑELOS ESQ LANALHUE	2	2	2	6	2	2	2	6	1	0	1	2	2	0	4	17	
27	36	24-08	CASA RENÉ MÜLLER	LANALHUE	355	2	2	2	6	1	1	1	3	1	0	1	2	2	1	5	15
28	38	27-02	CASA REBOLLEDO	MILLARAY	130	2	2	2	6	2	2	2	6	1	0	1	0	2	2	4	17
29	39	06-03	CASA HENRIQUEZ	MILLARAY	119	1	1	2	4	1	1	1	3	1	0	1	1	2	1	4	12
30	40	6-02	CASA PADILLA	MILLARAY	117	1	1	2	4	1	1	1	3	1	0	1	1	2	0	3	11
31	41	6-01	CASA CONTRERAS	MILLARAY	10	1	1	2	4	2	1	1	4	1	2	3	1	2	1	4	15
32	42	20-01	SALÓN PARROQUIAL	LOS NOTROS	31	2	2	2	6	2	2	2	6	1	2	3	1	2	2	5	20
33	43	19-004	CASA MORALES	LOS NOTROS	495	1	1	2	4	1	1	1	3	0	0	0	2	2	1	5	12
34	44	20-005	CASA GÜBELIN	LOS NOTROS	585	1	2	2	5	2	2	2	6	1	0	1	1	2	1	4	16
35	45	3-009	CASA NEIRA	LANALHUE	77	1	1	2	4	1	1	1	3	0	0	0	2	2	1	5	12
36	46	19-005	CASA COX	NAHUELBUTA	297	1	2	2	5	1	1	2	4	1	0	1	2	2	1	5	15
37	47	20-006	CASA AGUAYO	NAHUELBUTA	298	1	2	2	5	2	2	2	6	1	0	1	2	2	0	4	16

Fuente: Elaboración propia en base a la DDU 240<sup>14</sup>.

### 3.3 Definición de la ZCH

En razón a la valoración de los ICH en toda el área urbana de Contulmo, y el resultado de los puntajes asignados para los ICH emplazados en el sector centro de Contulmo, se verifica que si bien en calle Nahuelbuta y Millaray se concentran en mayor medida los inmuebles con los puntajes máximos asignados de valoración en todos los atributos (total 13 ICH con 22 pts), también se presentan inmuebles que se declaran de conservación esencialmente por los valores y atributos arquitectónicos, presentando valorización cercana a 10 límite inferior (6 ICH con 10 a 13 pts) dado que no constituyen aportes significativo a la imagen urbana, no cuentan con relevancia o reconocimiento especial, ni por parte de la comunidad, encontrándose la mayoría de ellos en buen estado de conservación.

<sup>14</sup> Se actualizó según los acuerdos de la Sesión Extraordinaria n° 12 de fecha 29.12.2017, del Concejo Municipal de Contulmo, que acogió observaciones de los interesados. Se eliminan ICH N° 28, Casa Avello, e ICH N° 30, Casa Peña.

Dicha diferenciación, de puntaje final de valoración se representó espacialmente en la construcción de un factor denominado “entorno patrimonial”. Ello a partir de la aplicación de una metodología multicriterio que permitiera simbolizar el medio construido del sector centro de Contulmo, conforme a la localización de los ICH valorados y que se proponen conservar. El objetivo es fundamentar el polígono de la ZCH con el propósito de ajustarla precisando las afectaciones a las propiedades particulares que la integran, al área de mayor significación y/o valoración patrimonial.

Para ello se identifican buffer a los ICH en relación directamente proporcional a su puntaje, infiriendo el mayor atractivo en un recorrido de interés turístico patrimonial en la zona centro. De esta forma los ICH se les estima un buffer de distancia, según la mayor a menor disposición de una persona de caminar para presenciar su fachada o conocer el interior del inmueble, en razón a su valor. Esto es las posibilidades de desvío en modo caminata para conocer un inmueble de conservación en particular. Ello según la relación de distancias y puntajes que se indica en el siguiente cuadro:

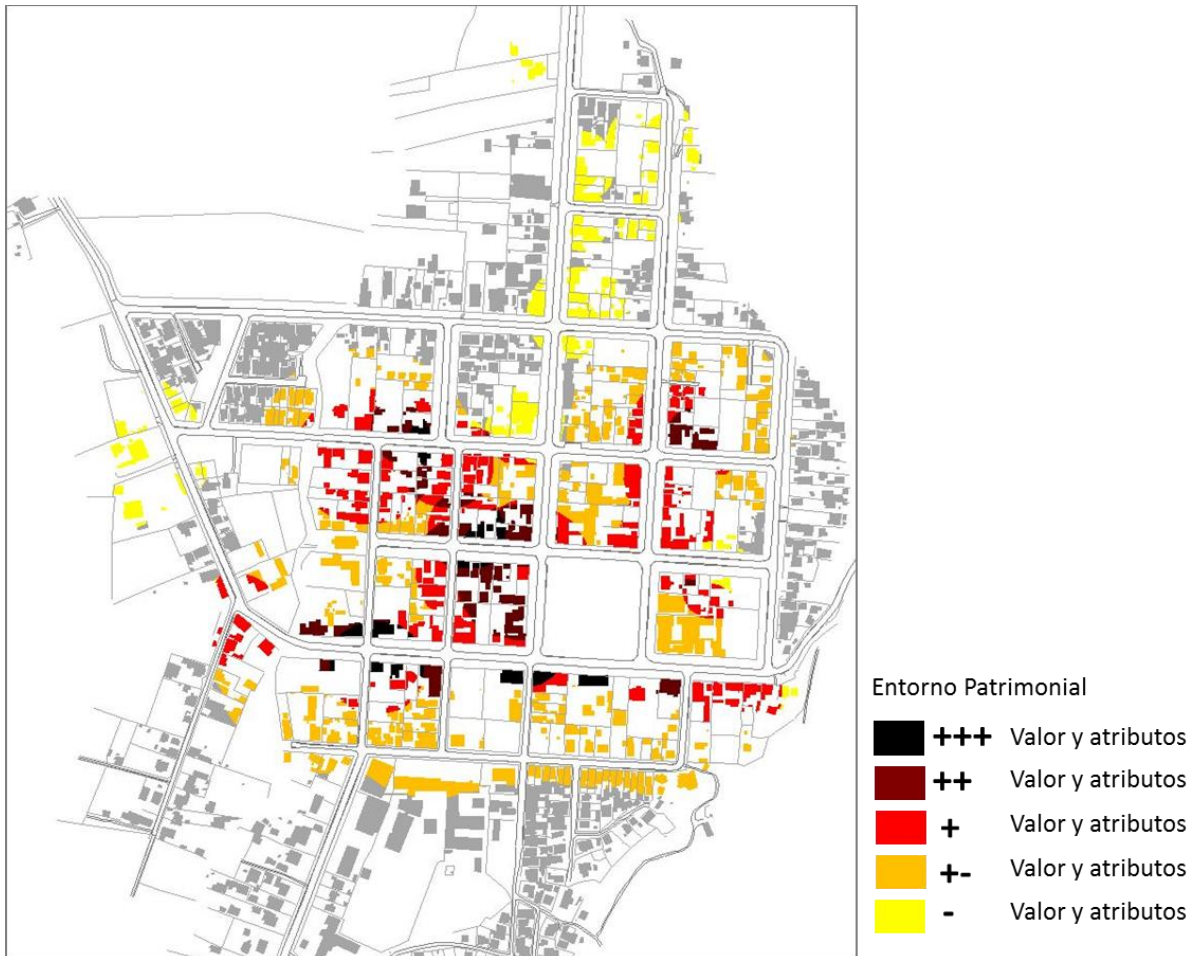
**Cuadro 3: Distancia para simbolizar el entorno patrimonial según valor y atributos de ICH.**

Cantidad de ICH	Puntaje ICH	Distancia metros.
13	22	100
6	21- 18	60
9	17- 15	40
6	13- 11	30
1	10	25

Fuente Elaboración propia.

El resultado de la superposición de los distintos buffers de distancias en los casos de edificaciones ubicados en los entornos inmediatos de la mayor concentración y proximidad de inmuebles con mayor puntaje, respecto a los menos, se simboliza en 5 categorías de valor, que representa la mayor a menor significación del entorno patrimonial.

**Ilustración 13: Calificación del entorno patrimonial según puntajes de ICH.**



Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de los Ptes valoración de los ICH según DDU 240.

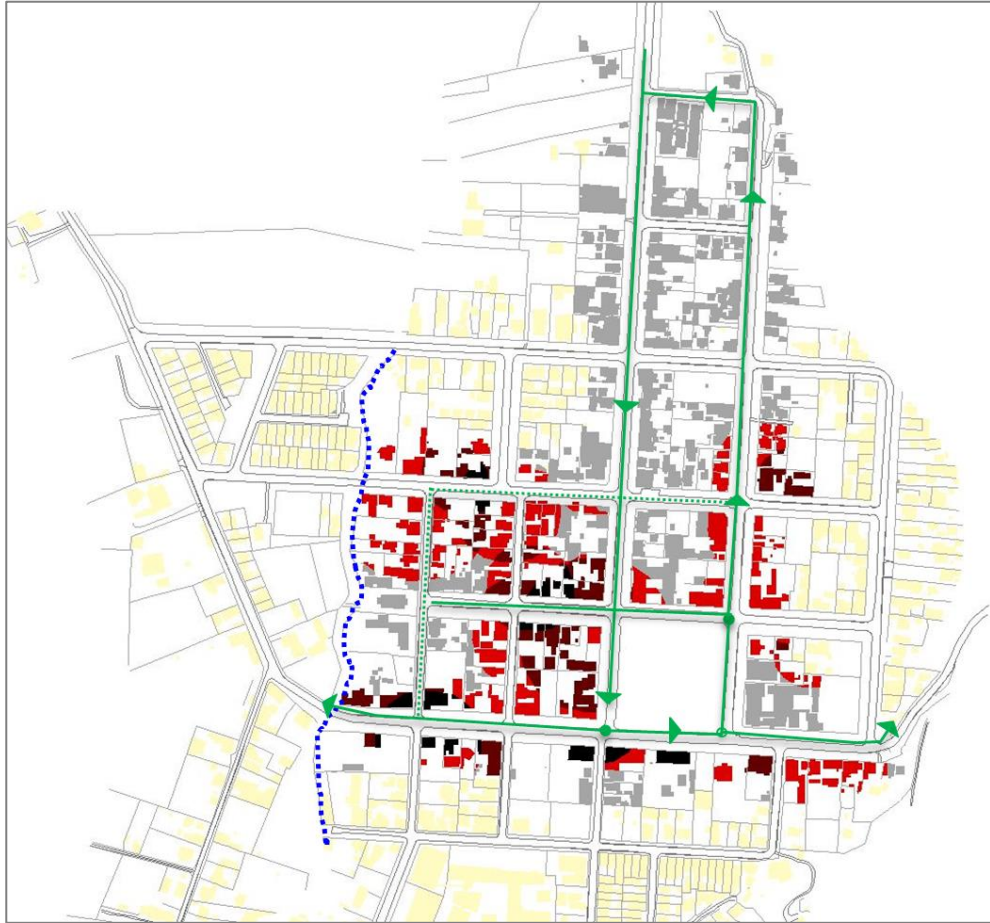
A partir de dichos resultados se ajusta la ZCH a los mayores rangos de puntajes de valor y atributos, se superponen el criterio de sistema patrimonial según recorrido urbano desde el acceso al pueblo hasta el espacio plaza de armas, e integrando el Circuito Patrimonial Urbano Arquitectónico<sup>15</sup> en torno a la secuencia por calle Nahuelbuta, Las Araucarias, Lanalhue, Estero El Peral, Millaray hasta los Tilos.

La consideración del recorrido urbano de acceso vía par Los Notros- Los Tilos, junto con el trazado del Circuito Patrimonial, permitió circunscribir el área que integre las edificaciones + ICH con mayor valoración, por superposición de atributos según áreas buffer de cada inmueble protegido, para la delimitación de la zona de conservación. De esta forma el área del polígono de protección quedaría circunscrito a las edificaciones que se simbolizan en la siguiente ilustración como de mayor valoración (edificaciones color negro, a rojo), como de entorno patrimonial (color gris).

Ello según se indica en la siguiente ilustración:

<sup>15</sup> 2000- 2002. Proyecto Fondart N° 167310.

**Ilustración 14: Identificación del área con mayor concentración y valoración de atributos de interés para la conservación histórico patrimonial.**



Según lo expuesto se fundamenta la delimitación de la ZCH con el propósito de preservar los inmuebles y el entorno patrimonial que representa la mayor identidad y pertenencia común de la comunidad con el centro histórico y su pasado.

### 3.4 Normas Urbanísticas ZCH

Las normas urbanísticas establecidas para esta zona resultan aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten.

#### ZCH Zona de Conservación Histórica.

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación permitidas	Destinos o actividades prohibidas
Residencial	Vivienda	Vivienda	-
	Hospedaje	Hotel, hostel o residencial	Apart-hotel, motel o cabañas, camping y los no señalados como permitidos
	Hogares de Acogida	Hogares de acogida	-
Equipamiento	Científico	Ninguno	Todos

USOS DE SUELO			
Tipo de Uso de Suelo	Clases, destinos, o tipos	Destinos, actividades o calificación permitidas	Destinos o actividades prohibidas
	Comercio	Local comercial, centro comercial, restaurantes, fuente de soda, bar, salón de té	Supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor y todos los no señalados como permitidos
	Culto y Cultura	Todos	Ninguno
	Deporte	Piscinas, saunas, baños turcos	Centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, estadios y todos los no señalados como permitidos
	Educación	Establecimientos de enseñanza de todos los niveles	Centros de orientación o rehabilitación conductual y todos los no señalados como permitidos
	Esparcimiento	Salón de pool y juegos de salón	Parque de entretenimientos, parques zoológicos, juegos mecánicos, actividades recreacionales al aire libre, circuitos recreativos, zona de picnic y todos los no señalados como permitidos
	Salud	Policlínico, consultorio, posta, centro médico, centro de rehabilitación	Hospital, clínica, cementerios, crematorios y todos los no señalados como permitidos
	Seguridad	Ninguno	Todos
	Servicios	Todos	Ninguno
	Social	Todos	Ninguno
	Actividades Productivas	Industrias	Ninguno
Grandes depósitos		Ninguno	Todos
Talleres		Inofensivos	Molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos
Bodegas industriales		Ninguno	Todos
Infraestructura	Transporte	Terminales de transporte terrestre	Estaciones ferroviarias, recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios y todos los no señalados como permitidos
	Sanitaria	Ninguno	Todos
	Energética	Ninguno	Todos
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público	Todos	Ninguno
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde que no son bienes nacionales de uso público	Todos	Ninguno

NORMAS URBANISTICAS GENERALES	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	300
Altura máxima de edificación (mts.)	10,5 o 3 pisos
Densidad Bruta Máxima (Hab./Há.)	140
Sistema de Agrupamiento	Aislado – Pareado - Continuo
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	1
Antejardín (mts.)	-
Cierros	Tendrán una altura máxima de 1,2 m. Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.