RESUMEN EJECUTIVO

PLAN REGULADOR COMUNAL Y PLANO DE DETALLES DE CONTULMO

MARZO DEL 2017

CONTENIDOS:

1. PROPUESTA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

1.1.INTRODUCCIÓN
1.2.OBJETIVOS DEL PLAN
1.3.DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROPUESTO

1.3.1. Límite Urbano
1.3.2. Zonificación
1.3.3. Vialidad Estructurante

2. PROPUESTA DEL PLANO DE DETALLES.

2.1.FUNDAMENTOS DE LA PROTECCIÓN CULTURAL INMUEBLE.
2.2.DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLANO DE DETALLE.

2.2.1. Descripción del límite
2.2.2. Edificaciones protegidas
2.2.3. Características arquitectónicas

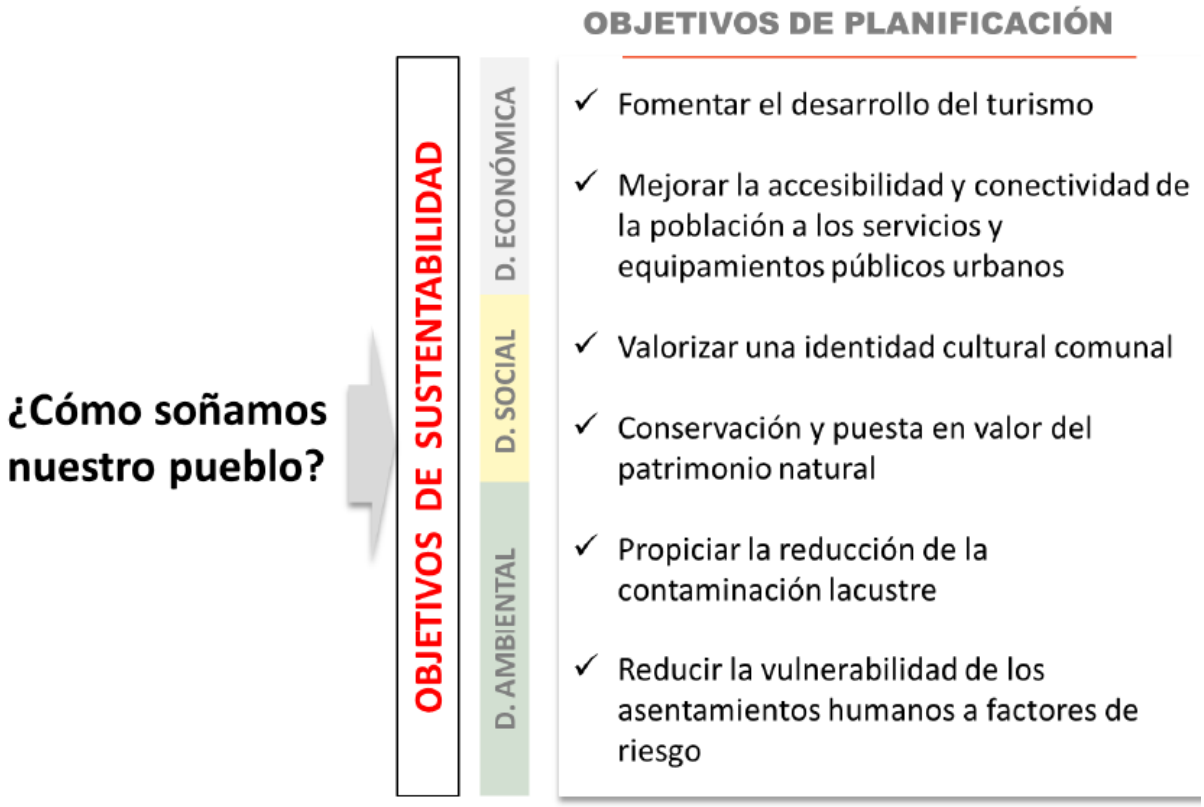
1. PROPUESTA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

1.1.INTRODUCCIÓN:

El presente informe contiene un resumen ejecutivo de la Memoria Explicativa del PRC de Contulmo, integra los fundamentos del plan y la descripción de la propuesta, su Límite Urbano, Zonificación, las áreas Restringidas al Desarrollo Urbano y la propuesta de vialidad.

1.2.OBJETIVOS DEL PLAN:

En el marco del ámbito de competencia para el nivel de planificación urbana comunal, se formulan los siguientes objetivos de planificación, correspondientes a aquellas metas generales que ha definido la Municipalidad de Contulmo como Órgano de Administración del Estado encargado de la planificación urbana comunal.



De esta manera los objetivos antes señalados responden a la pregunta realizada en las instancias de participación ciudadana e institucional **¿Cómo soñamos nuestro pueblo?** y ante la necesidad de dilucidar directrices de desarrollo futuro, respondiendo a la pregunta **¿Cómo logramos un crecimiento armónico?**

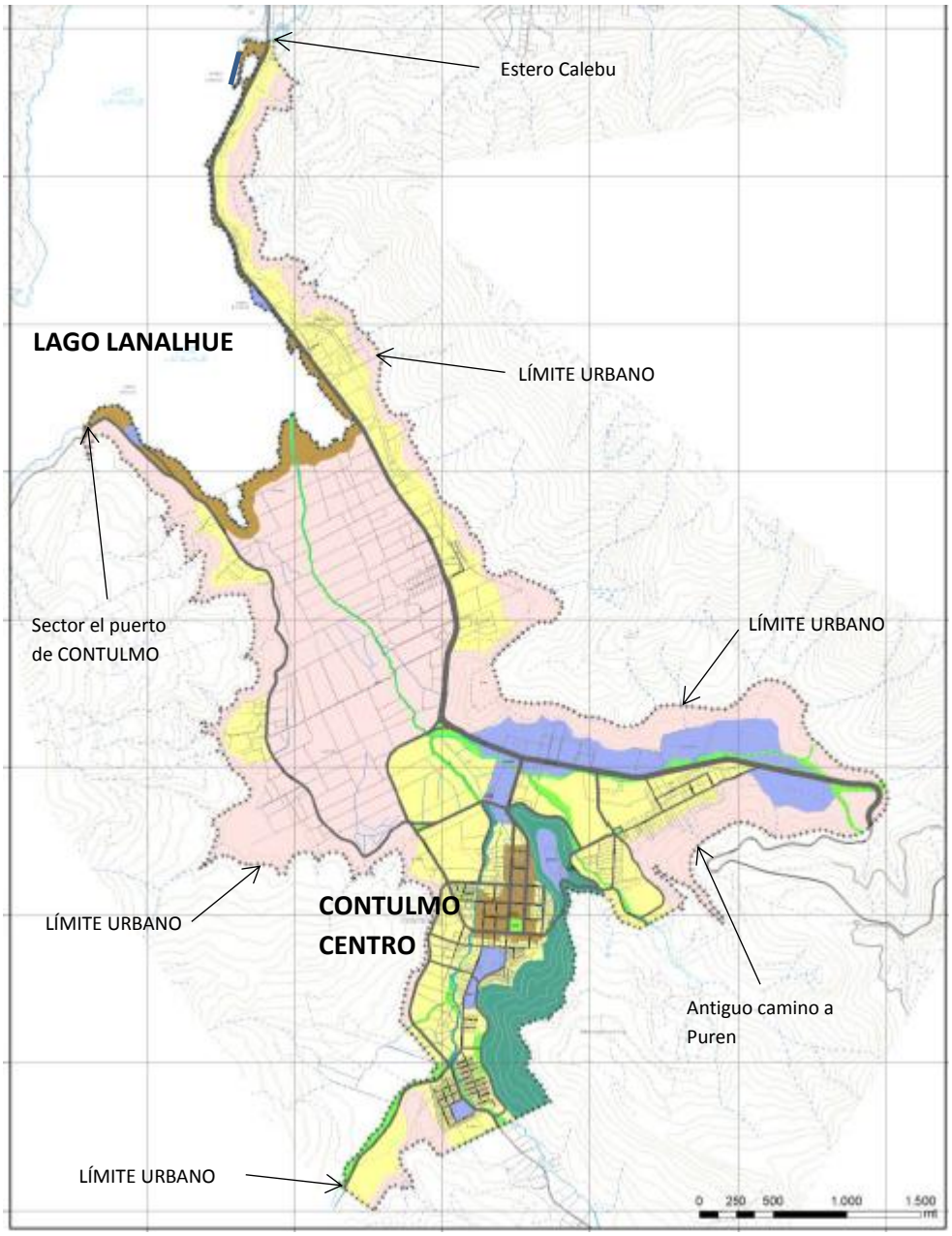
1.3.DESCRIPCIÓN DEL PLAN PROPUESTO:

Para responder adecuadamente a los objetivos de planificación antes descritos, se formuló el instrumento considerando las etapas del diagnóstico del territorio, diseñando y evaluando diferentes alternativas y desarrollando el proyecto, el cual, junto con las instancias de

participación ciudadana, con actores sociales, institucionales, técnicos y políticos, se obtuvo la siguiente propuesta para el PRC de Contulmo:

1.3.1. LÍMITE URBANO:

Imagen 1. Límite urbano propuesto en el PRC de Contulmo.



El área urbana del plan abarca un total de 1.088 ha y una cabida total cercana a los 13.748 habitantes en un escenario de planificación futuro optimista. Esta área de desarrollo urbano corresponde a los territorios que se extienden entre la localidad de Contulmo (compuesta por el centro urbano y las villas Rivas, Santa María, 11 de Septiembre, Las Araucarias,

Nahuelbuta, Nueva Esperanza, Porvenir y San Sebastián), el valle de Contulmo, considerando el frente lacustre desde el Puerto de Contulmo por el Noroeste hasta el Estero Calebu por el Noreste. El área urbana del PRC no incluye el territorio de significación cultural indígena ubicado en el valle de Elicura y su territorio frente al Lago Lanalhue.

1.3.2. ZONIFICACIÓN:

La propuesta de zonificación de usos de suelo se propone en función de las características y aptitudes que posee el territorio para el asentamiento humano, teniendo especial cuidado en responder adecuadamente a los objetivos de planificación definidos en este plan. Se proponen las siguientes **MACROZONAS:** zonas residenciales mixtas con vivienda y equipamientos, zonas de equipamientos exclusivos y de actividades productivas, zonas especiales de protección del paisaje, zonas de parques, plazas, espacios públicos y zonas de protección del patrimonio Natural y Cultural, las cuales se describen a continuación (la ubicación de las zonas en el territorio se grafican en el ANEXO 1 adjunto):

a. Macrozona Residencial Mixta

ZUR-1	Zona Urbana Residencial 1	Son las zonas de uso habitacional y de equipamientos complementarios a la vivienda. Dos zonas se encuentran relacionadas con las áreas consolidadas por la ocupación residencial actual **(ZUR-1 y ZUR-2)** y las dos zonas restantes se han calificado como zonas para el crecimiento futuro de Contulmo, ya que no disponen hoy del soporte de infraestructura necesario para ser urbanizadas, distinguiendo aquellas que tienen mayor aptitud para el desarrollo urbano futuro **(ZUC)** de aquellas que presenta mayores restricciones **(ZTP).**
ZUR-2	Zona Urbana Residencial 2	
ZUC	Zona Urbana de Crecimiento	
ZTP	Zona Turismo Preferente	

b. Macrozona de Equipamiento y Actividades Productivas

ZEE	Zona Equipamiento Exclusivo	Se circunscriben en el sector de Contulmo centro y sector suburbano. Se definen como zonas para resguardar la adecuada localización y la disponibilidad de terrenos para el emplazamiento de equipamientos, infraestructuras y zonas productivas de carácter exclusivo. Cumplen una función social y vital para el desarrollo de Contulmo.
ZDR	Zona Deporte y Recreación	
ZAP-I	Zona Actividades Productivas Inofensivas	
ZAT	Zona Apoyo Transporte	
ZEQ-PL	Zona Equipamiento Puerto Lacustre	

c. Macrozona Especiales

ZIP	Zona Interés Paisajístico	Corresponden a tres zonas que tienen como objetivo principal el resguardo de aquellas áreas que revisten especial interés paisajístico, se localizan entorno al Lago Lanalhue y cerros aledaños, y poseen una configuración territorial que requiere ser preservada.
ZIP-R	Zona Interés Paisajístico con Restricción	
ZBC	Zona Borde Cerro	

d. Macrozona Parques Comunales

PC1	Parque Santa Elena	Corresponden a las zonas que se declaran afectas de utilidad pública para los destinos de Parque y Plaza, para que en el futuro se materialicen como parques para el esparcimiento y la recreación de Contulmo. Se definen los parques en Cerro Santa Elena, Cerro Cementerio y San Isidro, Parque Estero el Peral y Plaza en Villa Rivas.
PC2	Parque Cerro Cementerio y San Isidro	
PC3	Parque Estero El Peral	
PZ1	Plaza Villa Rivas	

e. Macrozona Espacios Públicos y Áreas Verdes

ZEP	Zona Espacios Públicos	Corresponde al reconocimiento de las zonas de espacio público, que son bienes nacionales de uso públicos existentes **(ZEP),** así también, se definen aquellos terrenos privados con uso de área verde **(ZAV)** para su habilitación y destino complementario a la vivienda con fines de esparcimiento y recreación.
ZAV	Zona Áreas Verdes	

f. Macrozona Áreas de Protección

ZPC	Zona de Protección Costera	Corresponden a las zonas propuestas para la protección del Patrimonio Natural y Cultura de Contulmo. La **ZPC** se establece para la protección de los recursos de valor natural existentes en el borde del Lago Lanalhue y la **ZCH** se define para la protección de las áreas de valor patrimonial cultural, mediante la definición de una Zona de Conservación Histórica.
ZCH	Zona de Conservación Histórica	

Como resultado de la definición de las zonas antes descritas, se propuso la siguiente normativa urbanística para cada una:

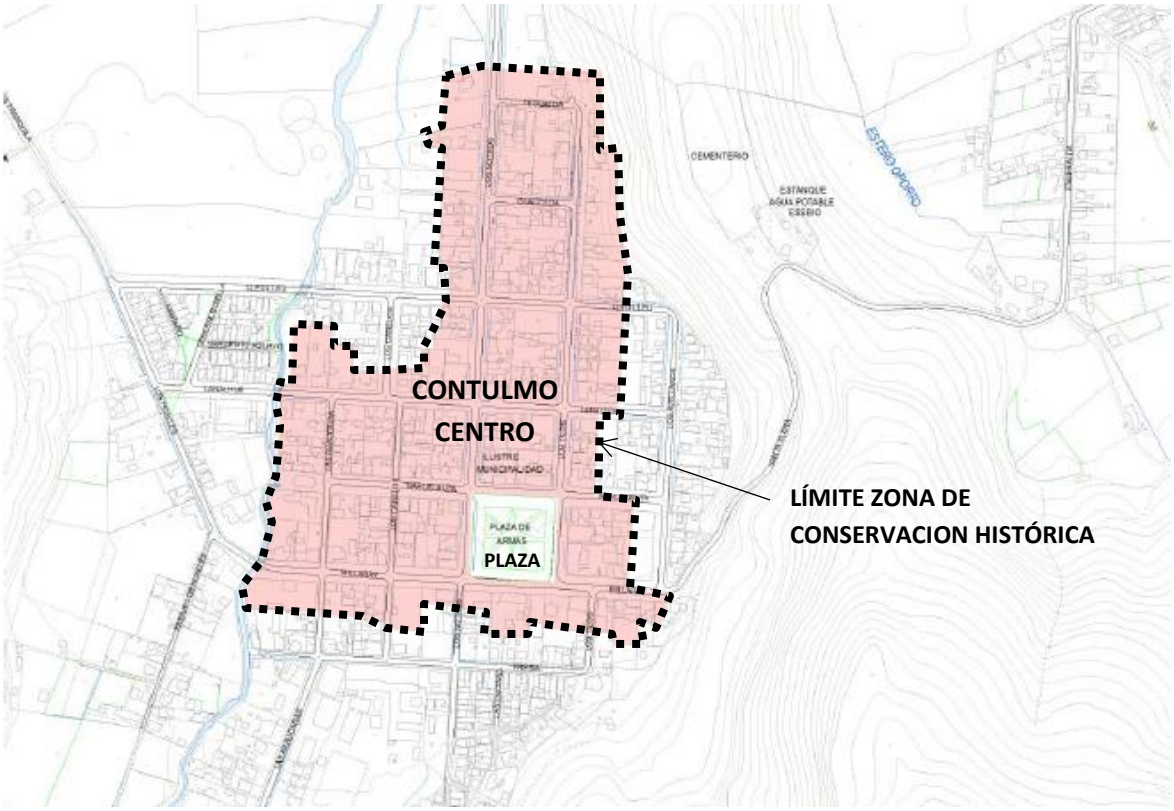
Cuadro N°2. Síntesis con la normativa urbanística para cada Macrozona.

ZONIFICACIÓN	**USOS PERMITIDOS**	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad habitacional (hab/ha)	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento (A=Aislado – P=Pareado-C=Continuo).	Coef. de ocupación de suelo	Coef. de constructibilidad
Macrozona Residencial Mixta							

(ZUR-1) Zona Urbana Residencial 1	Residencial; Equipamientos compatibles con residencia; Terminales de transporte.	200	280	10,5	A-P-C	0,6	1,2
(ZUR-2) Zona Urbana Residencial 2	Residencial; Equipamientos compatibles con residencia; Terminales de transporte.	300	140	7	A-P-C	0,4	0,8
(ZUC) Zona Urbana de Crecimiento	Residencial; Terminales de transporte, Bodegas y grandes depósitos inofensivos.	400	100	7	A	0,6	1,2
(ZTP) Zona Turismo Preferente	Residencial; Equipamientos compatibles con residencia; Terminales de transporte y estaciones ferroviarias.	2500	24	10,5	A	0,4	0,8
Macrozona de Equipamiento y Actividades Productivas							
(ZEE) Zona Equipamiento Exclusivo	Equipamientos.	1000	-	10,5	A-P-C	0,4	1,2
(ZDR) Zona Deporte y Recreación	Equipamientos (excepto educación, cárceles, centros de detención, crematorios), infraestructura sanitaria.	2000	-	7	A	0,2	0,4
(ZAP-I) Zona Actividades Productivas Inofensivas	Equipamientos compatibles con la actividad productiva; Industrias, Bodegas, Talleres inofensivos; Terminales de Transporte; Estación de transferencia de residuos.	1000	-	7	A	0,6	1,2
(ZAT) Zona Apoyo Transporte	Equipamientos compatibles con la actividad transporte; Depósitos y bodegas inofensivas; Terminales de Transporte; Estación de transferencia de residuos.	1000	-	7	A	0,6	1,2
(ZEQ-PL) Zona Equipamiento Puerto Lacustre.	Equipamientos; Recintos marítimos o portuarios.	1000	-	7	A	0,6	1
Macrozonas Especiales							
(ZIP) Zona Interés Paisajístico	Equipamiento Culto y Cultura; Servicios; Bodegas y depósito inofensivos.	5000	-	3,5	A	0,1	0,1
(ZIP-R) Zona Interés Paisajístico con restricción.	Centros culturales, museos, servicios.	20.000	-	3,5	A	0,1	0,1
(ZBC) Zona Borde Cerro	Centros culturales, museos, servicios, equipamiento deporte; parques de entretenciones o parques zoológicos; servicios.	2.500	-	7	A	0,2	0,4
Macrozona Parques Comunales							
(PC1) Parque Santa Elena	Espacio público y áreas verdes	-	-	-	-	-	-
(PC2) Parque Cerro Cementerio y San Isidro	Espacio público y áreas verdes	-	-	-	-	-	-
(PC3) Parque Estero El Peral	Espacio público y áreas verdes	-	-	-	-	-	-
(PZ1) Plaza Villa Rivas	Espacio público y áreas verdes	-	-	-	-	-	-
Macrozona Espacios Públicos y Áreas Verdes							

(ZEP) Zona Espacios Públicos	Espacio público y áreas verdes	-	-	-	-	-	-
(ZAV) Zona Áreas Verdes	Espacio público y áreas verdes	-	-	-	-	-	-
Macrozona Áreas de Protección							
(ZPC) Zona de Protección Costera	Todo prohibido	20.000	-	3,5	A	0,1	0,1
(ZCH) Zona de Conservación Histórica	Residencial y equipamientos compatibles con la zona	300	140	10,5	A-P-C	0,6	1

Imagen 2. Zona de Conservación Histórica en el PRC de Contulmo.

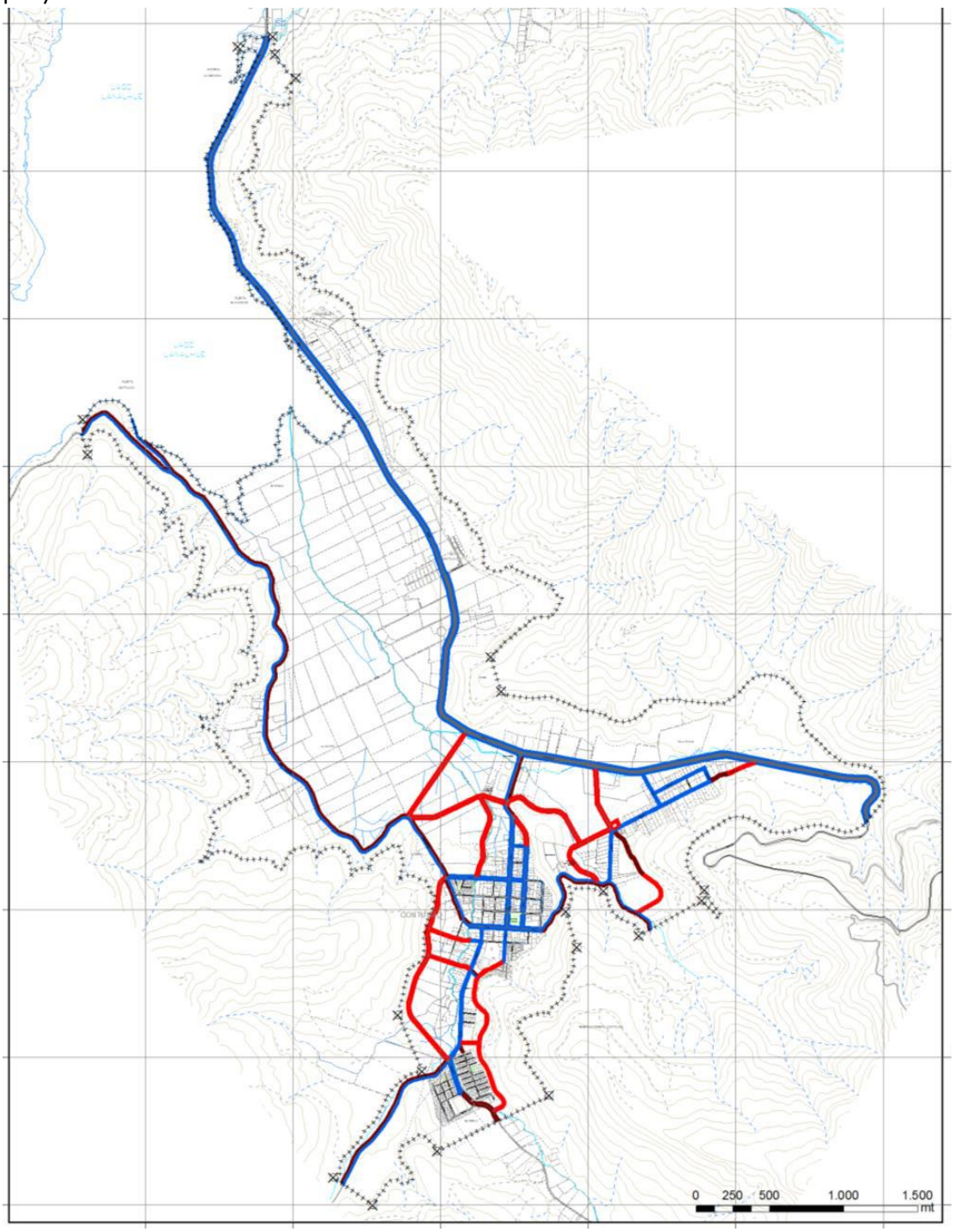


1.3.3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE:

La propuesta de estructuración vial funcional, existente y proyectada, es un soporte red que busca garantizar la accesibilidad del área urbana en sus diferentes contextos territoriales del nivel comunal e intercomunal. Se define una red estructurante soporte para las actuaciones del escenario de planificación futuro, correspondiente a un horizonte temporal de los próximos 30 años. La demanda de conectividad urbana se aborda mediante la configuración de una trama continua y conexa, diferenciado las vías colectoras principales que cubren las zonas residenciales mixtas del radio central consolidado, respecto aquellas vías secundarias que aseguran la conectividad entre los diferentes sectores residenciales (Villa Rivas y sector

Suburbano), y de aquellas que permiten acceso a zonas más distantes del área urbana cuales son las zonas de Puertos en el borde lacustre y Licahue, por la Ruta P-60-R, vía de mayor categoría.

Imagen 3. Vialidad estructurante. En color azul vías existentes y en color rojo vías proyectadas.



2. PLANO DE DETALLE CENTRO HISTÓRICO DE CONTULMO

2.1.INTRODUCCIÓN:

El presente informe contiene un resumen del Plano de Detalle que se aplica a la Zona de Conservación Histórica del Plan Regulador Comunal, (PRC) de Contulmo. Los Planos de Detalle precisan en detalle las características arquitectónicas que deben cumplir las nuevas construcciones o la modificación de las existentes, y se compone de los siguientes documentos:

- Memoria: Informe que describe los límites o área poligonal del plano de detalle, las edificaciones protegidas, y las características arquitectónicas de las edificaciones protegidas.
- Planos: Incluye lámina que grafica el límite del área, y lámina que precisa las Características Arquitectónicas que se establecen para los proyectos de nuevas construcciones o alteración de las existentes.

Para la elaboración de los documentos señalados, se consideró el reconocimiento por parte da la comunidad y la valorización de las tradiciones y costumbres, las cuales fueron recogidas en diversas actividades con la comunidad.

2.2.FUNDAMENTOS DE LA PROTECCIÓN CULTURAL INMUEBLE:

El propósito de la propuesta es de conservar y dar protección legal al patrimonio arquitectónico existente del Casco Histórico Central del Pueblo de Contulmo. Ello, por las amenazas propias existentes del desarrollo urbano correspondiente a la construcción de nuevas obras que irrumpan en volumetrías, uso de materiales, sistemas constructivos, ajenos a la expresión y construcción característica en madera de origen en la colonización alemana.

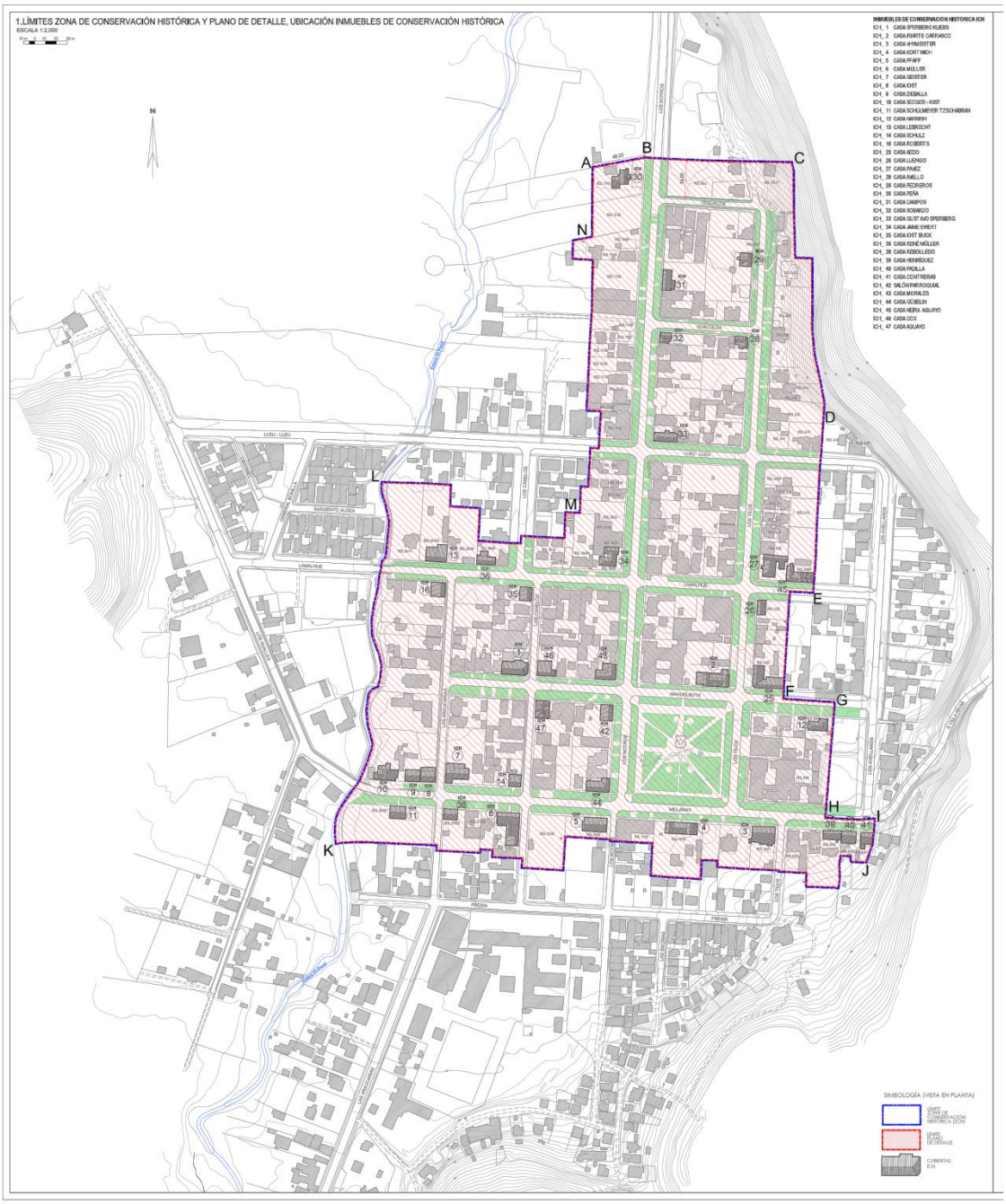
2.3.DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLANO DE DETALLE:

2.3.1. DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE

Se ha establecido que el límite del Plano de Detalle coincide con la delimitación de la Zona de Conservación Histórica, por la mayor concentración de caracteres similares, resultado de la valorización de los atributos de edificaciones. Se relevó la presencia de ornamentos, la composición de la fachada, las materialidades, destacado los detalles de puertas y ventanas, la volumetría general y la forma de la cubierta, entre otros rasgos distintivos y propios, que identifica y valora la comunidad.

Los límites del plano de Detalle son por el norte el fondo predial de la vereda norte de calle Tegualda, entre Los Notros y Tilos; por el poniente, el fondo predial de la calle Los Notros (entre Tegualda y Lanalhue), y el estero el Peral entre Lanalhue y Millaray; por el sur, el fondo predial sur de calle Millaray, entre estero el Peral y Santa Elena; y por el oriente, el fondo predial de la vereda este de calle Los Tilos.

Límite del plano de detalle:


1.LÍMITES ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y PLANO DE DETALLE, UBICACIÓN INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
ESCALA 1:2.000
N
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
LOS ALTOS
LOS CARROS
LOS PINOS
LOS HELECHOS
LOS NOGALES
LOS CIPRESES
LOS ROBLES
LOS CEDROS
LOS ALERCES
LOS MAÑIOS
LOS LAURELES
LOS CANELOS
LOS ARRAYANES
LOS RAULIES
LOS COIHUES
LOS LINGUES
LOS ARRAYANES
LOS MAITENES
LOS PELUMOS
LOS TRONCOS

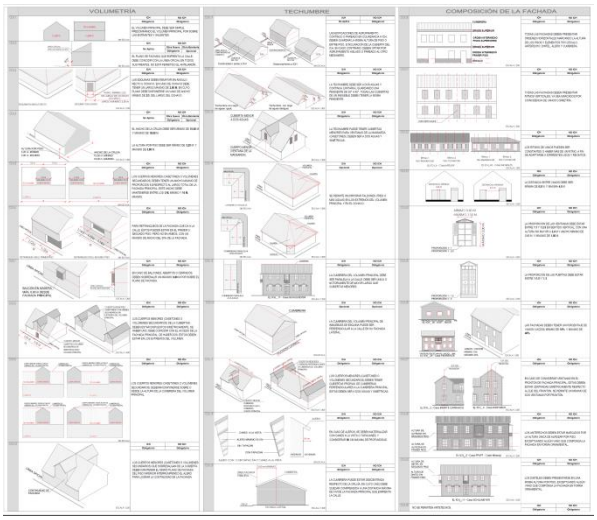
DENOMINACION DEL INMUEBLE	CALLE	Nº
CASA SPERBERG KLIEBS	NAHUELBUTAESQ LOS CANELOS	111
CASA IRIARTE CARRASCO	NAHUELBUTAESQ LOS TILOS	103
CASA VHYMEISTER	MILLARAYESQ LOS TILOS	121
CASA KÖRTWICH	MILLARAY	120
CASA PFAFF	MILLARAYESQ LOS NOTROS	124
CASA MÜLLER	MILLARAY ESQ LOS CANELOS	306
CASA GEISTER	MILLARAY ESQ LAS ARAUCAR	131
CASA IOST	MILLARAY ESQ LAS ARAUCAR	133
CASA ZIEBALLA	MILLARAY	133
CASA SEEGER - IOST	MILLARAY	135
CASA SCHULMEYER TZSCHABRAN	MILLARAY ESQ LAS ARAUCAR	132
CASA HARNISH	NAHUELBUTA	106
CASA LEBRECHT	LANALHUE	103
CASA SCHULZ	MILLARAYESQ LOS CANELOS	305
CASA ROBERTS	LAS ARAUCARIASESQ LANALHUE	44
CASA AEDO	LOS TILOSESQ NAHUELBUTA	490
CASA LUENGO	LOS TILOS ESQ LANALHUE	410
CASA PAVEZ	LOS TILOS ESQ LANALHUE	360
CASA AVELLO	LOS TILOSESQ GUACOLDA	205
CASA PEDREROS	LOS TILOS	53
CASA PEÑA	LOS NOTROS	S/N
CASA CAMPOS	LOS NOTROS	148
SOBARZO	LOS NOTROS	202
CASA GUSTAVO SPERBERG	LOS NOTROS	185
CASA JAIME EWERT	LOS NOTROSESQ LANALHUE	397
CASA IOST BUCK	LOS CANELOS ESQ LANALHUE	
CASA RENÉ MÜLLER	LANALHUE	355
CASA REBOLLEDO	MILLARAY ESQ LAS ARAUCAR	130
CASA HENRIQUEZ	MILLARAY	119
CASA PADILLA	MILLARAY	117
CASA CONTRERAS	MILLARAY	10
SALÓN PARROQUIAL	LOS NOTROSESQ NAHUELBUTA	31
CASA MORALES	LOS NOTROS ESQ NAHUELBUTA	495
CASA GÜBELIN	LOS NOTROSESQ MILLARAY	585
CASA NEIRA	LANALHUE	77
CASA COX	NAHUELBUTAESQ LOS CANELOS	297
CASA AGUAYO	NAHUELBUTAESQ LOS CANELOS	298

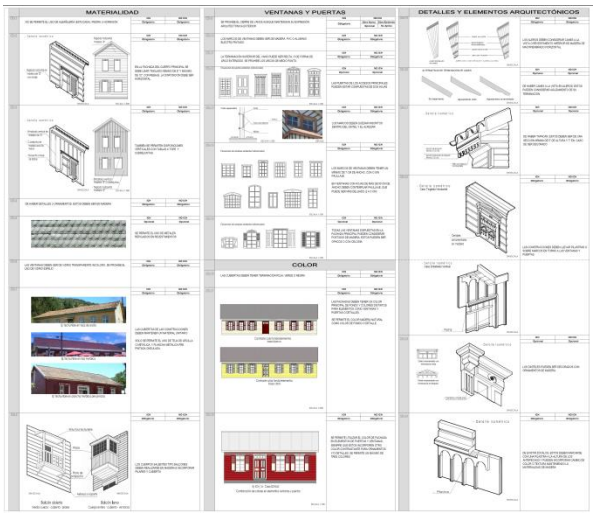
2.3.3. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

Las características que deben aplicarse tanto a las obras nuevas como a las refacciones y ampliaciones de inmuebles pre-existentes, incluyendo los Inmuebles de Conservación

Histórica (ICH) se clasifican en: **"Características de la Composición y Características de la Expresión Arquitectónica".** Sin embargo, no se aplican siempre de la misma manera ya sea se trate de un inmueble cualquiera o un ICH, por ello en la tabla de "Condiciones para refacciones y obras nuevas" se especifica si las características debe aplicarse o no en cada caso. Además, en el caso que corresponda aplicarla, se especifica si es "obligatorio" u "opcional".

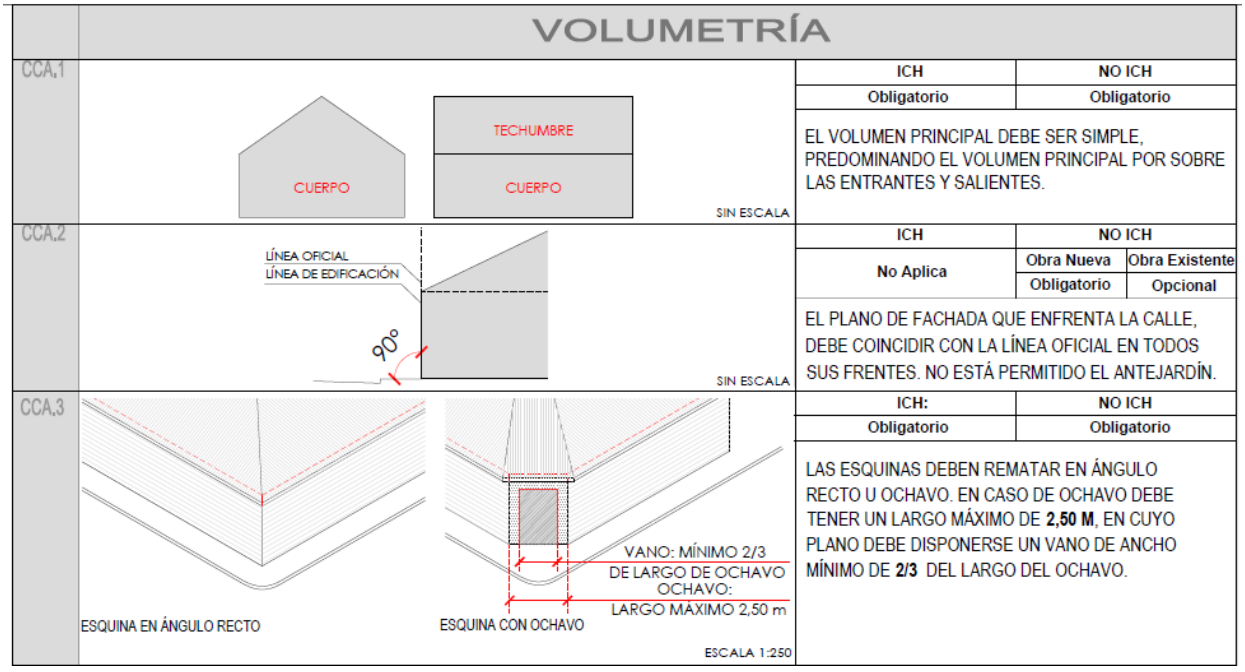
Láminas Características de la Composición y de la Expresión Arquitectónica.





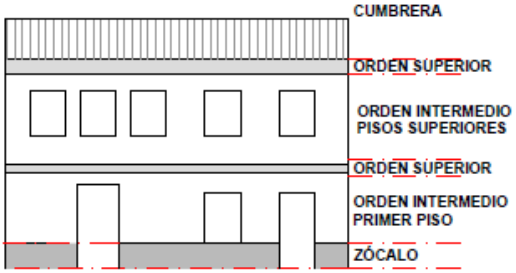
A continuación, se adjunta un acercamiento a algunas características que establece el Plano de Detalle, para visualizar el contenido de dichas láminas, se requiere revisar el expediente del plan, que detalla las características arquitectónicas definidas:

Ejemplos de Características de la Composición



COMPOSICIÓN DE LA FACHADA

CCA.20

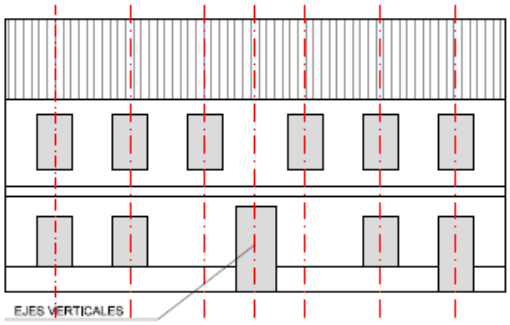


ESCALA 1:250

ICH	NO ICH
Obligatorio	Obligatorio

TODAS LAS FACHADAS DEBEN PRESENTAR ÓRDENES HORIZONTALES MARCANDO LA ALTURA DE LOS PISOS Y ELEMENTOS TIPO ZÓCALO, ANTEPECHO, DINTEL, ALERO Y CUMBRERA.

CCA.21



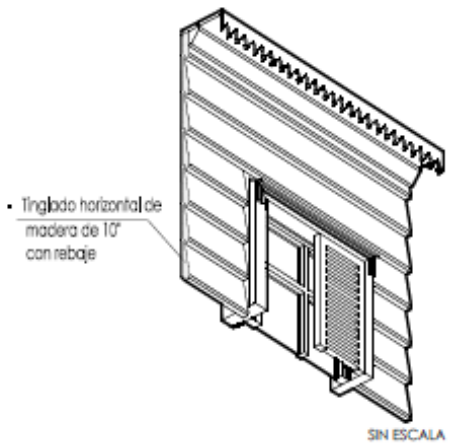
ESCALA 1:250

ICH	NO ICH
Obligatorio	Obligatorio

TODAS LAS FACHADAS DEBEN PRESENTAR RITMOS VERTICALES, YA SEA MARCADOS POR COINCIDENCIA DE VANOS O SIMETRÍA.

Ejemplo de Características de la Expresión Arquitectónica:

- Detalle Isométrico



SIN ESCALA



ESCALA 1:500

ICH	NO ICH
Obligatorio	Obligatorio

EN LA FACHADA DEL CUERPO PRINCIPAL SE DEBE USAR TINGLADO MÍNIMO DE 8" Y MÁXIMO DE 12", CON REBAJE. LA DISPOSICIÓN DEBE SER HORIZONTAL.

CEA,7



Ej: Techumbre en tejas de arcilla



Ej: Techumbre en teja metálica



Ej: Techumbre en plancha metálica pre-pintada

ICH	NO ICH
Obligatorio	Obligatorio

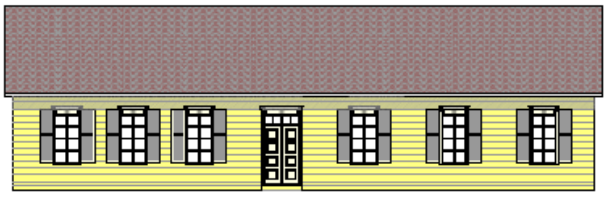
LAS CUBIERTAS DE LAS CONSTRUCCIONES DEBEN MANTENER UN MATERIAL UNITARIO

SÓLO SE PERMITE EL USO DE TEJA DE ARCILLA O METÁLICA, Y PLANCHA METÁLICA PRE PINTADA ONDULADA.

CEA,17



Contraste color fondo/elementos
base blanca



Contraste color fondo/elementos
base clara

ESCALA 1:300

ICH	NO ICH
Obligatorio	Obligatorio

LAS FACHADAS DEBEN TENER UN COLOR PRINCIPAL DE FONDO Y COLORES DISTINTOS PARA ELEMENTOS COMO VENTANAS Y PUERTAS O DETALLES.

SE PERMITE EL COLOR MADERA NATURAL COMO COLOR DE FONDO O DETALLE.