

## **CRITERIOS Y LINEAMIENTOS TECNICOS DE INTERVENCION EN CENTRO HISTORICO SAN JOSE DE MAIPO (ZT DME N° 266 de 01.07.2010)**

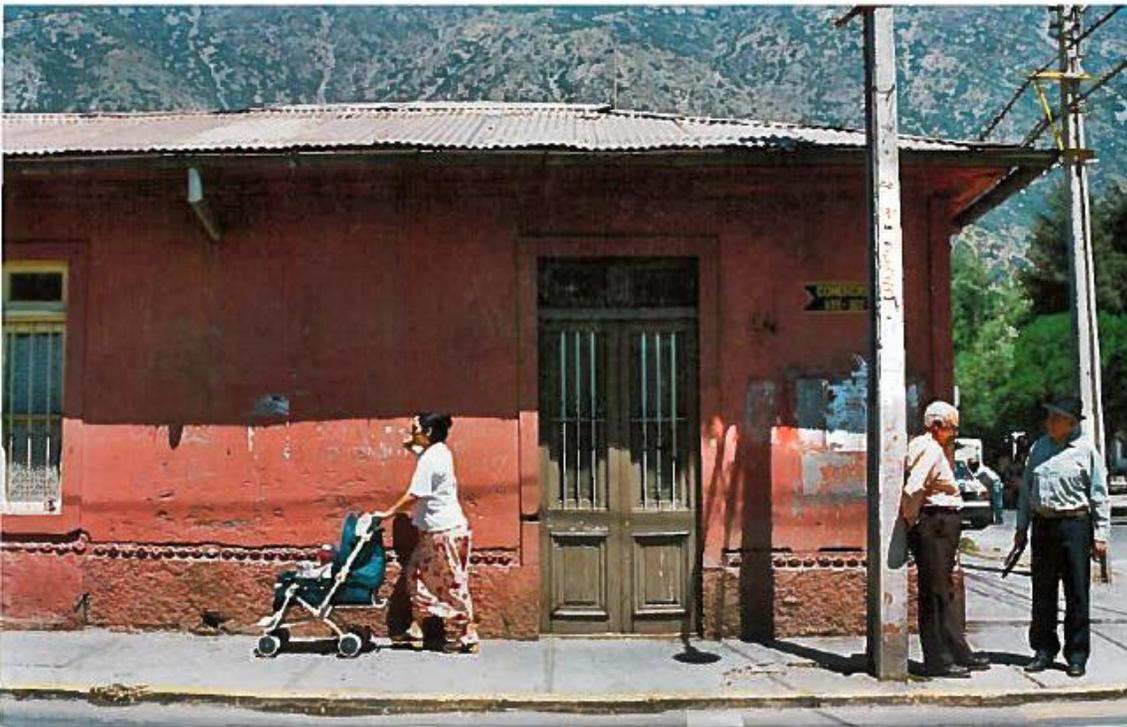
### **DISPOSICIONES GENERALES.**

El presente documento complementa lo señalado en la Ley N° 17.288 de 1970 de Monumentos Nacionales, Titulo VI Artículo 30 relativo a las Zonas Típicas, donde establece:

**“1. 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 del Consejo de Monumentos Nacionales, la que solo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados.  
2. En las zonas declaradas típicas o pintorescas se sujetaran 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.”**

1. El presente documento cumple con las **Normas Sobre Zonas Típicas o Pintorescas** acordadas por el Consejo de Monumentos Nacionales en la sesión del 7 de Marzo de 2001. Fija las condiciones que deben cumplir todas las intervenciones que impliquen obras de construcción, demolición, reconstrucción o mera conservación, sean permanentes o provisorias en atención a las características arquitectónicas y paisajísticas de la **Zona Típica “Centro Histórico de San José de Maipo”, declarado por Decreto Ministerio de Educación N° 266 de 01 de julio de 2010.**
2. Corresponderá a la Ilustre Municipalidad de San José de Maipo, a través de su Dirección de Obras Municipales, incorporar en su plan Regulador Comunal los **CRITERIOS Y LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN** para esta Zona Típica.
3. La Dirección de Obras Municipales proveerá oportunamente toda la información respecto de las condiciones especiales que deben cumplir los proyectos y obras de conservación y/o obras nuevas contenidas en el presente documento, al propietario o profesional que interviene en ellas.
4. Será responsabilidad del profesional adecuar el proyecto a las exigencias que establece el presente documento. Se deberá presentar cuatro expedientes de planos, incluyendo todas las modificaciones sufridas por los inmuebles, si estas existen; además del levantamiento de la situación actual y fotografías del inmueble y colindantes.

5. Una vez que el Consejo de Monumentos Nacionales haya aprobado el proyecto de intervención, con el correspondiente timbre en los planos, se podrá proceder a tramitar el correspondiente permiso de obras municipal.
6. La Dirección de Obras de la Municipalidad de San José de Maipo, velara por el cumplimiento de estas disposiciones especiales incluyéndolas como seccional en el Plan Regulador de la Comuna.
7. Las Intervenciones en los Monumentos Históricos incluidos en la Zona Típica, deberán contar con la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a las normas que determine ese Consejo, a las que deberán sujetarse las obras autorizadas.



Casa ubicada en Comercio esquina Sur Poniente (foto SPM año 1998)

## **INTRODUCCION TECNICA DESCRIPTIVA.**

### **LIMITES:**

La Zona Típica del Centro Histórico de San José de Maipo, declarada por Decreto del Ministerio de Educación N° 266 de 01 de julio de 2010 comprende un área indicada en el polígono: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1, que se adjunta y que forma parte del mencionado Decreto.

### **UBICACIÓN.**

País: Chile

Región: Metropolitana

Provincia: Cordillera

Comuna: San José de Maipo.

Lugar: Villa de San José de Maipo.

La Villa de San José de Maipo esta ubicada geográficamente en la zona central de Chile, en el Cajón del Río Maipo, sobre una planicie de cerros cordilleranos a ... metros de altura, junto al margen del río Maipo.

El clima templado mediterráneo tiene gran diferencia de temperaturas entre día y noche, así como invierno y verano.

La principal actividad económica es el turismo y la minería; en menor escala la agricultura; comercio, servicios donde la salud tubo importancia en las enfermedades respiratorias.

Dentro del interés turístico, se destacan paseos cordilleranos, deporte de montaña y río, centros termales, fiestas criollas típicas, excelente gastronomía, artesanías, etc.

### **VALORES HISTORICOS:**

La villa de San José de Maipo, fue fundada por el Gobernador don Ambrosio O'Higgins el 16 de Julio de 1792, para asentamiento de familias de mineros, que vivían dispersos explotando el mineral de plata de San Pedro Nolasco.

El trazado corresponde a la política fundacional de la Corona Española durante el siglo XVIII, por la Junta de Poblaciones, que tenía por objetivo la planificación y control administrativo de las fundaciones y repoblaciones de ciudades a lo largo del territorio chileno. Dicha Junta de Poblaciones instruía la forma de fundar, pero adaptando las soluciones adecuadas a las necesidades de los habitantes y a la geografía del lugar.



## VALORES ARQUITECTONICOS.



El **trazado** de la villa San José de Maipo, utilizo el tradicional damero, pero adaptado a las condiciones topográficas del terreno, una angosta terraza entre el Río Maipo y las montañas.

Por lo angosto del emplazamiento, el damero tomo la forma alargada de norte a sur. Comprende tres manzanas de ancho por nueve de largo y en ambos extremos limitados por cañadas (Cañada norte y Cañada sur). La Plaza se ubica en el centro geométrico, enmarcada al norte por la Iglesia y Casa Parroquial (MH DME N°309 de 15.06.1992), al poniente el edificio de la Municipalidad y la Escuela. En la esquina sur oriente, cubriendo toda la manzana se ubica el Ex Sanatorio Laennec (MH DME N°780 de 28.08.2002). En la Cañada Norte se encuentra la Estación del FFCC de San José de Maipo (MH DME N° 423 de 05.11.1991)

El conjunto de la villa presenta el característico esquema tradicional, de manzanas cerradas a la calle por **volúmenes** de un piso, construidos en fachada continua y en línea de propiedad, cubiertos a dos aguas, con cumbrera paralela a la calle. El muro lleno predomina sobre los vanos, de proporción vertical, ordenados en ritmo vano- lleno. La proporción del volumen debe respetarse en nuevos diseños, para no romper la unidad del conjunto.

La **espacialidad** es la característica en la arquitectura tradicional de la zona central de Chile, volúmenes en torno a patios, con el corredor, como espacio intermedio. Los accesos se conforman como zaguán: espacio entre dos puertas, hacia la calle solida de madera y al interior la mampara vidriada. El patio es introvertido con uno o dos volúmenes adosados al medianero, con o sin corredor de circulación.

La **expresión** de las fachadas corresponde a la influencia neoclásica de fines del siglo XIX y principios de XX. Se caracterizan por el orden de: zócalo (base), muro (fuste) y coronamiento, que en la mayoría de los casos es el pequeño alero de la techumbre o el antetecho. Entre los elementos arquitectónicos destacan: puertas, postigos y ventanas de madera con molduras; balaustradas de madera torneada en balcones, rejas de fierro forjado, con diseño lanceolado del periodo republicano.



## TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS

**1 Viviendas de un piso, construidas en fachada continua y en línea de propiedad,** con un promedio de altura de 6,0 m. fachadas ordenadas en ritmo de vano- muro lleno y jerarquizada por un acceso del tipo zaguán y ventanas de proporción vertical, La cubierta del cuerpo de fachada a dos aguas, con cumbrera paralela a la calle.

**2. Vivienda de un piso construida en fachada continua con antejardín.** Cerrada con un muro bajo y reja entre pilares. Cubierta a dos aguas, con cumbrera paralela a la calle.

**3. Viviendas de dos pisos con balcón corrido** en el segundo construidas en fachada continua y en línea de propiedad.

**4. Vivienda tipo villa,** caracterizado por el volumen aislado en el terreno, de uno o dos pisos; como son el Edificio Consistorial de la Municipalidad y la Casa Villa.



## LINEAMIENTOS TECNICOS ESPECIALES.

Contiene lineamientos por los cuales deberán regirse las intervenciones que se realicen en cada uno de los predios, construcciones y espacios libres que conforman la Zona Típica CENTRO HISTÓRICO DE SAN JOSE DE MAIPO, de modo de garantizar la permanencia en el futuro, de los valores que caracterizan este conjunto, con la finalidad de proteger, conservar e incrementar el patrimonio construido existente.

### 1. 161 Fichas:

Corresponden a cada propiedad, identificadas según el rol de SII, el propietario y la dirección.

En caso de subdivisiones, ha primado la propiedad original, que ocupaban el solar de un cuarto de la manzana; en ese caso una ficha contiene varios roles.

En caso de una propiedad, con un solo rol y con varias construcciones se han identificado en más fichas, agregando el número 1 y 2.

Cada ficha indica:

**Calificación Valórica** fue establecida por acuerdo del Consejo de Monumentos Nacionales en sesión 07.03.2001. en el documento “Criterios y Lineamientos Técnicos de Intervención en Centro Histórico San José de Maipo”:

1. **Monumento Histórico:** aquel declarado en virtud de la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288 de 1970. Estos inmuebles solo serán objeto de conservación y restauración científica.
2. **Inmueble de Interés Histórico Artístico:** aquel que posee características arquitectónicas formales y espaciales destacadas, tales como: armonía en su composición de fachadas, refinamiento de elementos ornamentales, materialidad y técnicas constructivas sobresalientes, tipología estructural singular, etc.
3. **Inmueble de Valor Ambiental:** Aquel cuyo tratamiento de fachada constituye un apoyo formal y volumétrico a la unidad del conjunto. Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones solo si esta contribuye a aumentar el valor ambiental de la zona.
4. **Inmueble Discordante:** aquel que por su forma, tamaño, composición y estilo, alteran la unidad y armonía del conjunto. Estos inmuebles podrán ser objeto de reconstrucción o modificación para aumentar el valor patrimonial del área.
5. **Eriazo:** sitio o terreno baldío que no presenta en su superficie ningún tipo de construcción. Podrá construirse en ellos respetando las características del área.

### Estado de conservación:

1. Bueno: bien mantenido.
2. Regular: en estado de deterioro o abandono.
3. Malo: en peligro de demolición.

### Época y año de su construcción.

### Tipo de agrupamiento:

1. Continuo en línea de propiedad.
2. Continuo con antejardín.

3. Pareado.
4. Aislado.

**Uso, materialidad, altura, n° pisos,** superficie de terreno y superficie construida.

**Historia y Descripción.** Características arquitectónicas del edificio, volumen, época expresión y materialidad.

**Recomendaciones,** que deben cumplir las intervenciones, con la finalidad de conservar la integridad del conjunto y valorizar el área protegida.

### **2. Colores:**

En muros de fachadas, los colores serán: blanco, ocre, rojo colonial. Los zócalos de piedra no deben pintarse, serán limpiados con escobilla metálica. Los zócalos estucados se pintarán color gris piedra cálido, lo que dará la unidad al conjunto.

En elementos de fachada puertas y ventanas de madera serán pintados con barniz imprégnate natural o con tonos de color combinados con el muro de fachada.

Los colores fríos tales como: azul, verde y morado, en cualquier tono o intensidad, no se deben usar, ya que opacan las fachadas en la Zona Típica,.

### **3. Texturas:**

Muros estucados con allanado liso, zócalos de piedra natural o estucados molduras entre muro y zócalo.

### **4. Publicidad y propaganda:**

Será de acuerdo al proyecto especial aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales. No se permitirá la publicidad ubicada sobre el espacio público.

Se recomienda una publicidad sobria en placas adosadas en el muro, junto al acceso del tamaño máximo de un “poster”.

Santiago, Enero de 2013.

Sylvia Pirotte Middleton  
Arqto. Asesor  
Dirección de Arquitectura MOP.