

**MEMORIA EXPLICATIVA
PLANO DE DETALLES DE CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS PARA
EL BARRIO EL VENADO (PDAV)
SAN PEDRO DE LA PAZ**



Año 2019

| Índice | Página |
|---|---------------|
| 1. CONTEXTO NORMATIVO | 3 |
| 2. BARRIO EL VENADO – PROCESO INSTRUMENTAL | 3 |
| 3. BARRIO Y COMUNIDAD | 4 |
| 4. PROPUESTA NORMATIVA | 4 |
| 4.1. FUNDAMENTACIÓN | 4 |
| 4.2. AMBITO DE APLICACION | 5 |
| 4.3. CONTENIDO DE PLANO DE DETALLE | 6 |

1. CONTEXTO NORMATIVO

El presente plano de detalle ha sido elaborado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28 nonies del DFL 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se confeccionó a petición de la Junta de Vecinos Fundo El Venado el Inmobiliaria A Y S S.A en el ejercicio del derecho de petición consagrado en el numeral 14 del artículo 19 de la Constitución Política de la República. Su solicitud se llevó a cabo por cartas del 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2018 y consistió en elaborar un instrumento de planificación que regulara las características arquitectónicas de los proyectos que se lleven a cabo en el barrio El Venado.

Adicionalmente, el presente instrumento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 28 ter del DFL 458 según el cual los municipios pueden llevar a cabo planos de detalle con la finalidad de definir normas de diseño arquitectónico. En efecto, el mencionado artículo señala: "a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas".

Cabe destacar que a diferencia de los planos de detalle especificados en el artículo 28 bis de cuerpo legal antes mencionado, este tipo de instrumentos no requieren visación de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo. Ello ha sido ratificado por oficio 718 de fecha 16 de marzo de 2018 de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Biobío.

2. BARRIO EL VENADO – PROCESO INSTRUMENTAL

El Barrio el Venado se emplaza en los lomajes de la Cordillera de Nahuelbuta, al oriente de la Laguna Grande y limitando con esta, comuna de San Pedro de la Paz. Corresponde a un proyecto impulsado a fines de la década de 1990 y que se extiende por una superficie aproximada de 410 ha y que hasta la fecha no ha terminado su proceso de urbanización. Sus condiciones espaciales y geográficas han permitido consolidar una marcada identidad local, de la mano de dos factores: el resguardo de quebradas y bordes del cuerpo de agua y por otro, una normativa urbana que regula las características arquitectónicas, los usos de suelo y la intensidad con la que este se ocupa.

Cabe destacar que en una primera instancia, entre el año 2000 y 2011, estas regulaciones fueron dispuestas en el Plan Seccional El Venado (aprobado por Decreto Alcaldicio N°33 del 19 de enero de 2001). Estas normas debieron ser derogadas con la aprobación del Plan Regulador Comunal de San Pedro de la Paz en marzo del año 2011 y repuestas por medio de un Plano Seccional aprobado por D.A. N°1069, publicado en el Diario Oficial de fecha 17.10.2011. Por último, y tras el dictamen 20289 del 17 11 del 2016

este nuevo instrumento fue estimado no ajustado a derecho por la Contraloría General de la República lo que redundó en su derogación por Decreto N°14641 de fecha 30.10.2017 publicado en diario oficial el 15 de junio de 2018.

Desde esa fecha el barrio se encuentra sin normas de morfología arquitectónica lo cual expone al barrio a que se edifiquen construcciones sin línea arquitectónica unitaria y con ello la alteración de su imagen original e identitaria.

3. BARRIO Y COMUNIDAD

El Barrio El Venado representa uno de los pocos ejemplos a nivel nacional de un conjunto habitacional que crece y se desarrolla bajo parámetros morfológicos preestablecidos y custodiados por la normativa local. Las escasas referencias de barrios residenciales que comparten una morfología como éste, hacen que este barrio se destaque y se reconozca como un barrio singular. En efecto, esta unidad morfológica ha permitido involucrar a sus residentes, quienes reconocen en la esta comunidad morfológica un valor superior, que están dispuestos a proteger y mantener en el tiempo.

Este compromiso comunitario, se ha expresado en los sucesivos ajustes normativos y legales para asegurar la continuidad de la normativa que regula y protege este patrimonio. De este modo, y ante los nuevos cambios normativos, el presente Plano de Detalles Barrio El Venado, expresa la voluntad del promotor inmobiliario y del conjunto de vecinos por asegurar la continuidad de un marco normativo que ha proporcionado un valor superior al barrio en el cual habitan.

4. PROPUESTA NORMATIVA.

4.1. FUNDAMENTACIÓN

Los atributos que caracterizan la morfología dominante del barrio son al día de hoy las materialidades de fachada y cubierta, así como las pendientes de cubierta y orientación de cumbre. Las imágenes adjuntas dan cuenta de ello:



Imágenes morfología dominante

Respecto de la materialidad de fachada, estas son la madera, piedra y ladrillo, así como otros materiales sintéticos cuya apariencia les asemeja. En relación a las pendientes de cubierta cabe señalar que estas oscilan entre los 30 y 60° y solo las que no están expuestas al espacio público o con carácter secundario tienen pendientes menores. Sin perjuicio de lo anterior, unas de las características de la morfología arquitectónica de este barrio, es que sus aleros rebasan el plomo de los muros y no quedan ocultos por sus frontones. Otro aspecto identitario de la morfología de cubierta es que esta está orientada de manera perpendicular a la calle salvo en las esquinas cóncavas y fondos de pasaje en los cuales los predios tienen un frente predial muy pequeño. Por último, la materialidad de cubierta predominante es la teja de color oscuro u otro tipo de materiales que en cualquier caso asemejan la teja.

Con todo, se propone que la norma propuesta regule solo estos cuatro atributos evitando reglamentar otras características que puedan dificultar la interpretación de la norma por parte del propietario y arquitecto proyectista o, dificultar los procesos aprobatorios de los permisos de edificación en la Dirección de Obras Municipales. En la línea de lo antes expuesto, se optará por normas muy simples y basadas en definiciones y esquemas también explicitados en el instrumento de modo de simplificar su aplicación e interpretación.

4.2. AMBITO DE APLICACIÓN

La aplicabilidad del instrumento guarda, como se señaló anteriormente, con la claridad y simpleza de la norma, pero también con la precisión del área en la cual se deberá aplicar dicha reglamentación. Para ello es posible prever tres principios para delimitar el área de vigencia del plano de detalle:

- Identificación de referentes físicos o geográficos.
- Identificación de referentes planimétricos.
- Identificación de referentes de propiedad o tributación.

Respecto del primero, tiene la ventaja de ser visualmente identificable pero impreciso (límite geográfico) o alterable (físico). Los límites planimétricos como por ejemplo una zona del instrumento de planificación, puede que no coincidan con la realidad, sean imprecisos o modificables. También es usual que este tipo de límites no coincida con los deslindes de propiedad con lo cual puede que no exista suficiente claridad respecto de que normas le aplican. Es decir estos dos sistemas de delimitación no son fiables o claramente identificables por el propietario, arquitecto proyectista o municipio. En cambio los referentes de propiedad como son un rol o un lote son precisos porque están respaldados por un plano y resolución municipal, pero también porque están inscritos en el conservador de bienes raíces y por tanto de conocimiento por parte de la municipalidad, proyectista y propietario.

En base a lo anteriormente expuesto, se optará por una propuesta de delimitación en base a polígonos con vértices y aristas claramente referenciadas en función de los lotes con rol que lo limitan. Con ello, se entrega precisión a la cobertura del área normada y por otra claridad respecto de que lotes deberán cumplir con la normativa dispuesta en este plano de detalle. Aplicará en aquellos sectores en los cuales ya existe subdivisión de lotes y en la medida que se vaya subdividiendo o loteando el lote matriz estas nuevas áreas se incorporarán al área normada por medio de modificaciones al plano de detalle.

4.3. CONTENIDO DE PLANO DE DETALLE.

4.3.1: Presentación del plano.

Corresponde al documento operativo del plano de detalle, es decir, dentro de este se encontrarán todos los contenidos necesarios para entender y aplicar la norma. En tal sentido, incluirá un plano de ubicación que permitirá ubicar el área planificada, un plano de límites y descripción de estos que permitirán comprender donde aplican las normas dispuestas y un cuadro que precise las materias normadas con sus definiciones, esquemas y normas dispuestas.

4.3.2: Límite.

Corresponderá al polígono al interior del cual regirán las normas del presente plano de detalle. La descripción de este polígono es el siguiente y se replicará en el plano:

| HITO | DESCRIPCION HITO | TRAMO |
|------|---|-------|
| A | Intersección línea que une fondos de sitios de lote rol 10082-24 al rol 10082-29 con línea que une fondos de sitio rol 10082-29 al rol 10082-33 | |
| B | Intersección línea que une fondos de sitios de lote rol 10082-24 al rol 10082-29 con línea que une fondos de sitios rol 10082-24 al 10082-1 | A-B |
| C | Intersección línea que une fondos de sitios rol 10082-24 al 10082-1 con línea oficial norte Av. William Condon | B-C |
| D | Intersección norte línea oficial Av. William Condon con línea que une deslindes norte de sitios rol 10064-28 al 10064-23 | C-D |
| E | Intersección línea que une deslinde norte de sitios rol 10064-28 y rol 10064-23 con fondos de sitios rol 10064-23 al rol 10065-7 | D-E |
| F | Intersección de línea que une fondos de sitio rol 10064-23 al 10065-7 con deslinde sureste rol 10065-7 al rol 10065-10 | E-F |
| G | Intersección línea que une deslinde sureste rol 10065-7 al rol 10065-10 con línea oficial este de Av. John B. Macnab | F-G |

| | | |
|----------|---|-----|
| H | Intersección línea oficial este Av. John B. Macnab con deslinde norte del sitio rol 10072-29 | G-H |
| I | Intersección deslinde norte sitio rol 10072-29 con línea que une fondos de sitio rol 10072-29 al rol 10071-1 | H-I |
| J | Intersección prolongación línea que une fondos de sitio rol 10072-29 al rol 10071-1 con prolongación deslinde norte sitio rol 10090-33 | I-J |
| K | Intersección deslinde norte rol 10090-33 con línea que une fondos de sitios rol 10090-33 al rol 10092-19 | J-K |
| L | Intersección línea que une fondos de sitios rol 10090-33 al rol 10092-19 con línea que une fondos de sitios rol 10092-19 al rol 10091-18 | K-L |
| M | Intersección línea que une fondos de sitios rol 10092-19 al rol 10091-18 con línea que une fondos de sitio rol 10091-18 al rol 10091-1 | L-M |
| N | Intersección línea que une fondos de sitios rol 10091-18 al rol 10091-1 con deslinde poniente del sitio rol 10074-36 | M-N |
| O | Intersección prolongación deslinde poniente sitio rol 10074-36 con línea que une prolongación deslindes poniente rol 10074-36 al rol 10074-38 | N-O |
| P | Intersección prolongación línea que une deslinde sur rol 10074-36 al sitio rol 10074-38 con deslinde oriente del sitio rol 15010-9 | O-P |
| Q | Intersección deslinde oriente del sitio rol 15010-9 con deslinde norte del sitio rol 15010-9 | P-Q |
| R | Intersección deslinde norte del sitio rol 15010-9 con deslinde oriente lote B8 rol 10070-58 | Q-R |
| S | Intersección deslinde oriente Lote B8, rol 10070-58 con deslinde norte del lote B8, rol 10070-58 | R-S |
| T | Intersección deslinde norte lote B8, rol 10070-58 con deslinde norte lote AV1, rol 10070-59. | S-T |
| U | Intersección deslinde norte lote AV1, rol 10070-59 con deslinde norponiente lote B7, rol 10070-57 | T-U |
| V | Intersección deslinde norponiente lote B7, rol 10070-57 con línea oficial poniente de Av. William Condon. | U-V |
| W | Intersección línea oficial poniente Av. William Condon con línea oficial sur de Calle Patrick Price Mackay. | V-W |
| X | Intersección línea oficial sur de Calle Patrick Price Mackay con línea que une fondos de sitios rol 10082-29 al rol 10082-33 | W-X |

4.3.2: Materias normadas y definiciones.

Orientación de cumbrera: Corresponde la dirección que debe adoptar la cumbrera principal de una edificación. Para estos efectos, se entenderá como cumbrera principal aquella que tiene el mayor largo entre todas las que se consideran en la edificación.

Pendiente de techumbre: Corresponde al ángulo de inclinación del plano de cubierta de techumbre respecto de la horizontal.

Materialidad de revestimiento de fachada: Corresponde al material de terminación para el revestimiento de fachada en la edificación. Para estos efectos se entenderá como fachada las caras de muros que está expuesta al exterior.

Materialidad de revestimiento de techumbre: Corresponde al material de terminación exterior consultado para el revestimiento de techumbre de la edificación.

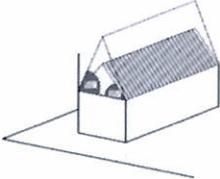
4.3.3: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS

Norma de orientación de cumbrera: Las cumbreras principales de las edificaciones deberán ser paralelas al deslinde más largo del predio. Se exceptuarán de esta exigencia aquellos predios en los cuales la más larga magnitud sea compartida por más de un deslinde. En dicho caso, la orientación de cumbrera será a elección del arquitecto proyectista, tomando como opciones de elección cualquiera de los dos deslindes más largos.

Norma de pendiente de techumbre: Todas las pendientes de techumbre consideradas en la edificación deberán tener un ángulo que oscile entre los 35 y 60°.

Norma de materialidad de revestimiento de fachada: Las edificaciones deberán considerar materialidad de revestimiento de fachada de madera, ladrillo, piedra o imitación de éstos. En cualquier caso, el material adoptado deberá permitir que se aprecie desde el espacio público el aspecto de la madera, el ladrillo o la piedra. Estos tipos de materialidad deberán representar un mínimo de 70% del total de los revestimientos exteriores consultados en la edificación, excluyendo del cálculo las superficies de vanos.

Norma de materialidad de revestimiento de techumbre: Las edificaciones deberán considerar como revestimiento de techumbre la teja u otro material de construcción que lo asemeje. Estos tipos de materialidad deberán representar un mínimo de 70% del total de los revestimientos de techumbre consultados en la edificación. Sin perjuicio de lo anterior, las materialidades de revestimiento de techumbre que no correspondan a las exigidas en esta norma, no podrán ser visualizadas desde el espacio público.

| DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS | ORIENTACIÓN CUMBRERA | PENDIENTE TECHUMBRE | MATERIALIDAD REVESTIMIENTO EXTERIOR | MATERIALIDAD REVESTIMIENTO TECHUMBRE |
|------------------------------|---|--|--|--|
| DEFINICION | CORRESPONDE LA DIRECCIÓN QUE DEBE ADOPTAR LA CUMBRERA PRINCIPAL DE UNA EDIFICACIÓN. PARA ESTOS EFECTOS, SE ENTENDERÁ COMO CUMBRERA PRINCIPAL AQUELLA QUE TIENE EL MAYOR LARGO ENTRE TODAS LAS QUE SE CONSIDERAN EN LA EDIFICACIÓN. | CORRESPONDE AL ÁNGULO DE INCLINACIÓN DEL PLANO DE CUBIERTA DE TECHUMBRE RESPECTO DE LA HORIZONTAL | CORRESPONDE AL MATERIAL DE TERMINACIÓN PARA EL REVESTIMIENTO DE FACHADA EN LA EDIFICACIÓN PARA ESTOS EFECTOS SE ENTENDERÁ COMO FACHADA LAS CARAS DE MUROS QUE ESTÁ EXPUESTA AL EXTERIOR. | CORRESPONDE AL MATERIAL DE TERMINACIÓN EXTERIOR CONSULTADO PARA EL REVESTIMIENTO DE TECHUMBRE DE LA EDIFICACIÓN. |
| NORMA | LAS CUMBRERAS PRINCIPALES DE LAS EDIFICACIONES DEBERÁN SER PARALELAS AL DESLINDE MÁS LARGO DEL PREDIO. SE EXCEPTUARÁN DE ESTA EXIGENCIA AQUELLOS PREDIOS EN LOS CUALES LA MÁS LARGA MAGNITUD SEA COMPARTIDA POR MÁS DE UN DESLINDE. EN DICHO CASO, LA ORIENTACIÓN DE CUMBRERA SERÁ A ELECCIÓN DEL ARQUITECTO PROYECTISTA, TOMANDO COMO OPCIONES DE ELECCIÓN CUALQUIERA DE LOS DOS DESLINDES MÁS LARGOS | TODAS LAS PENDIENTES DE TECHUMBRE CONSIDERADAS EN LA EDIFICACIÓN DEBERÁN TENER UN ÁNGULO QUE OSCILE ENTRE LOS 35 Y 60° | LAS EDIFICACIONES DEBERÁN CONSIDERAR MATERIALIDAD DE REVESTIMIENTO DE FACHADA DE MADERA, LADRILLO, PIEDRA O IMITACIÓN DE ÉSTOS EN CUALQUER CASO, EL MATERIAL ADOPTADO DEBERÁ PERMITIR QUE SE APRECIE DESDE EL ESPACIO PÚBLICO EL ASPECTO DE LA MADERA, EL LADRILLO O LA PIEDRA. ESTOS TIPOS DE MATERIALIDAD DEBERÁN REPRESENTAR UN MÍNIMO DE 70% DEL TOTAL DE LOS REVESTIMIENTOS EXTERIORES CONSULTADOS EN LA EDIFICACIÓN, EXCLUYENDO DEL CÁLCULO LAS SUPERFICIES DE VANDOS. | LAS EDIFICACIONES DEBERÁN CONSIDERAR COMO REVESTIMIENTO DE TECHUMBRE LA TEJA U OTRO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN QUE LO ASEMEJE. ESTOS TIPOS DE MATERIALIDAD DEBERÁN REPRESENTAR UN MÍNIMO DE 70% DEL TOTAL DE LOS REVESTIMIENTOS DE TECHUMBRE CONSULTADOS EN LA EDIFICACIÓN. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LAS MATERIALIDADES DE REVESTIMIENTO DE TECHUMBRE QUE NO CORRESPONDAN A LAS EXIGIDAS EN ESTA NORMA, NO PODRÁN SER VISUALIZADAS DESDE EL ESPACIO PÚBLICO |
| ESQUEMA |  |  |  |  |



RODRIGO ULLOA TESSER
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE LA PAZ

San Pedro de la Paz 14 de enero de 2019