



ORDENANZA PARA EDIFICACIONES DE CARÁCTER TURISTICO EN LA COMUNA DE ALTO DEL CARMEN

INTRODUCCIÓN

La comuna de Alto del Carmen posee una vocación eminentemente rural y agrícola, esto se ve expresado en su arquitectura y la infraestructura desarrollada en las distintas localidades que forman parte de su territorio, donde se expresa la ruralidad a través de sus casas de barro y fachadas que guardan una historia de siglos y que dan cuenta de su pasado.

Es por ello que tanto las autoridades como la comunidad en su mayoría manifiestan su interés por el resguardo de este patrimonio, para mostrarlo a sus visitantes como para preservarlo para las futuras generaciones, de tal forma de que conozcan su historia y su origen, preservando así la identidad de la zona alta del valle del Huasco.

Con dicho propósito el Concejo Municipal de Alto del Carmen ha marcado una ruta en esta materia, priorizando la implementación de una política orientada a promover el desarrollo de un turismo sustentable, en el que se compatibilicen el desarrollo económico, la proyección socio cultural y el resguardo de los componentes del medio ambiente de este territorio, todo lo cual se ve reflejado en cada una de las decisiones que se van adoptando desde este órgano.

Prueba de lo anterior es que el municipio se encuentra implementando el proceso de Certificación Ambiental Municipal (SCAM), el cual entre otros aspectos busca aportar a la construcción de una estructura organizacional, que tenga capacidad de abordar la temática medio ambiental en forma integral a través de las distintas unidades que la componen. Para ello considera también la definición de normativas y regulaciones de nivel local que permitan resguardar los componentes del medio ambiente, entre los que cuentan el patrimonio cultural tangible e intangible, como es el caso del patrimonio arquitectónico y urbanístico que busca normar la Ordenanza para Edificaciones Turísticas de la comuna que se propone a través de este documento.



Si queremos un turismo sustentable debemos ir generando estos lineamientos para que el desarrollo de la actividad se establezca de forma armónica y podamos transformar a nuestra comuna en un ícono en el desarrollo respetuoso, tanto con la naturaleza como con sus comunidades y pueblos originarios. No debemos olvidar que parte de la riqueza de un territorio es su gente, sus costumbres y formas de vida, y es justamente en sus formas de vida en las que vemos reflejadas las expresiones constructivas y urbanísticas que se despliegan en cada una de sus localidades.

Estas construcciones típicas, en las que el barro y otras materialidades son su sello característico deben inspirar no solo nuevas edificaciones, sino deben inspirar al sector turístico a preservar este patrimonio. En Alto del Carmen destacan en lo urbanístico las edificaciones con estructura de adobe, casas dispuestas o agrupadas con fachadas en forma continua, las que se pueden observar en sectores urbanos, en plazas o centros poblados.

En lo arquitectónico, predomina una materialidad de adobe en lo estructural de las construcciones o en sus fachadas, destacan además los cierres de piedra en forma de pircas, casas con ventanas construidas en madera, con barrotes de protección de tipo tubular. Pórticos o corredores cubiertos, generalmente por una prolongación del techo de la vivienda, sostenidos por pilares de madera.

La comuna va creciendo, sus habitantes van buscando alternativas de construcción y muchas veces estas no consideran los aspectos de pertinencia cultural y van mermando el patrimonio que en este sentido poseemos. Hoy se observa en la zona un proceso de reposición de viviendas y edificaciones, así como la construcción de nuevas estructuras, que han modificado sustancialmente la materialidad preexistente, generando un quiebre que rompe la armonía de estas con su entorno, pues se están utilizando elementos constructivos que no tienen pertinencia con lo local, lo que en forma acelerada puede contribuir a la pérdida de la identidad en la comuna.

Es por lo expuesto que, con esta presentación se busca materializar la decisión del Concejo Municipal, de incorporar al Plan de Desarrollo Turístico de la Comuna (propuesto por SERNATUR, 2017), la línea estratégica “Resguardo del Patrimonio Local”, en la que se planteó a su vez la necesidad de crear una ordenanza municipal que permita preservar las características constructivas de la zona.



Es importante considerar que estos pasos orientados a la protección, conservación y revalorización del patrimonio cultural y natural de la comuna a través de herramientas como esta ordenanza, contribuyen a fortalecer la identidad local y proporcionan a la comunidad una multiplicidad de posibilidades, tales como, la formación de una conciencia colectiva sobre la necesidad de una adecuada planificación que permita integrar distintas áreas, teniendo en cuenta su historia y la generación de circuitos turísticos y de recreación.

Esta ordenanza tiene como base para su elaboración el proyecto "Plan de desarrollo turístico sustentable para los valles de El Tránsito y El Carmen, comuna de Alto del Carmen", que es un trabajo desarrollado entre los años 2005 y 2006 por la Fundación Empresarial Comunidad Europea-Chile, EUROCHILE, a través de fondos de Innova Chile-CORFO. Esta ordenanza considera además, antecedentes históricos, climáticos, paisajísticos, arquitectónicos y urbanísticos de la comuna que son parte de la base para definir, las características de las futuras edificaciones destinados a función turística que se instalen en la comuna de Alto del Carmen.

ANTECEDENTES

Se presentan a continuación algunos antecedentes en los que se funda esta ordenanza.

HISTORICOS

Alto del Carmen data del período paleoindio (prehispánico), pero a partir del año 1752, en que el partido del Huasco pasa a ser Departamento, comienza un periodo de construcciones por parte de los conquistadores. Se presentan entonces dos conformaciones en su traza de origen: estructuración irregular de las localidades menores como consecuencia de su origen indígena, y estructuración en la típica trama damero española en los principales centros poblados. Para ambos casos primaron las barreras físicas y la red de conexión con la vialidad intercomunal y comunal que determinaron los patrones de ocupación iniciales, modificados en la actualidad por las tipologías de subdivisión predial desarrolladas por los planes habitacionales del Estado.



Por otra parte, la localización del centro cívico y las actividades comerciales, siguen los patrones tradicionales de emplazamiento en torno a la plaza principal de la ciudad, lo que, además induce al fortalecimiento de los ejes que acceden de forma directa a ellas, tal como se observa en el caso de Alto del Carmen.

En lo relativo a la materialidad de las construcciones, las más antiguas, tanto en lo rural como en las ciudades, en particular en los sectores fundacionales son de adobe, lo cual le otorga una característica especial a la comuna, la que se pierde con el crecimiento urbano debido a que se construye con otros materiales como madera y bloques de hormigón.

CLIMATICOS

La climatología, en el ámbito regional, se caracteriza por el predominio del clima tipo desértico, registrándose precipitaciones esporádicas e intensas fundamentalmente de régimen invernal. En la zona de estudio se distinguen climas del tipo desértico transicional; desértico frío de montaña y tundra de alta montaña. Destacan períodos de sequía y períodos de mayores tasas de precipitaciones, posiblemente relacionadas con el fenómeno del niño. En general el clima es de mucho sol todo el año, en el día, y frío por la noche, en particular en invierno, la cual es una característica que se debe considerar al proponer elementos arquitectónicos.

PAISAJE Y GEOMORFOLOGÍA

Los cordones montañosos que integran la comuna presentan un rumbo norte – sur, con valles pronunciados cuyas aguas fluyen principalmente hacia la cuenca pacífica. Al norte del río del Tránsito se encuentran las sierras El Tabaco, El Zapallo, Paitepen y de la Yerba Buena. Al sur del mismo río, se puede observar la sierra del Tatul o del Medio, y al suroeste el cordón El Corral. Asociadas a la cuenca del río del Carmen se encuentra en alta cordillera los Cerros Nevados y el cordón Barrancos Negros.

El paisaje es un elemento muy atractivo del punto de vista turístico debido a los fuertes contrastes entre las áridas montañas y los verdes del valle, que muchas veces constituyen verdaderos oasis. Así mismo las montañas con sus múltiples colores enriquecen el paisaje otorgándole claros elementos diferenciadores respecto de otros valles ubicados al interior del desierto de Atacama. La gama cromática aportada por la geomorfología de las quebradas, puede ser un factor



que, al aplicarse a las construcciones de carácter turístico, contribuya a fortalecer la identidad comunal.

LO URBANISTICO

Lo urbanístico también es un atractivo turístico. En especial en los sectores fundacionales, alrededor de las plazas públicas principales. Las edificaciones de estructura de adobe y de un piso de altura, junto a la disposición o agrupación de las casas o edificios en forma continua, son la expresión de la historia de estas pequeñas ciudades, y un patrimonio cultural que se debiera conservar, precisamente por ser la expresión de unas características particulares que le otorgan una fuerte y definida identidad al territorio y a sus habitantes.

LO ARQUITECTONICO

La observación en terreno permite apreciar a simple vista ciertas características del diseño arquitectónico que prevalecen y poseen un valor patrimonial y de identidad de la comuna. Se aprecia con mucha claridad, la solución de fachada continua, especialmente en los centros urbanos. Asimismo, la materialidad más predominante, tanto en lo rural, como en lo urbano, es el adobe, ya sea en forma estructural, como en revestimientos.

Otro elemento de gran carácter es la presencia de cierros de piedra en forma de pirca, lo cual podría constituirse en el futuro en un recurso a emplear en el diseño y construcción de infraestructura turística.

En general se aprecia un diseño de fachadas simples y austeras con ciertas características bien definidas, en especial en el diseño de las ventanas, construidas en madera y enmarcadas. Generalmente consideran barrotes o protecciones de fierro tubular.

Se observa en el sector rural gran cantidad de edificaciones en cuyas fachadas presentan pórticos o corredores cubiertos, generalmente por una prolongación del techo de la vivienda, sostenido por pilares de madera.



ORDENANZA PARA CONSTRUCCIONES TURISTICAS

ARTICULO 1

Objetivos

La presente ordenanza tiene por objetivo regular y dar directrices de aspectos arquitectónicos a considerar para las edificaciones de carácter turístico, con el fin de preservar y destacar los elementos culturales más propios de la Comuna, los cuales le dan su identidad, y a la vez la diferencian de otras.

Este hecho es relevante para efectos de desarrollar un proceso de valoración y sustentabilidad de la industria turística en la comuna, en particular para el turismo de larga distancia y de intereses especiales.

ARTICULO 2

Definiciones

Edificio de carácter Turístico:

Edificio de carácter turístico es todo edificio que alberga o frecuentan personas que están transitoriamente en la comuna para visitarla con un fin recreativo. Dentro de esta categoría se consideran edificaciones tales como, restaurantes, hosterías, hoteles, cabañas turísticas y camping.

Edificio:

Toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino

Altura de edificación:

La distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

Edificación continua:

Es aquella emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de este, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

**Pavimentos:**

Revestimiento de suelo destinado a darle firmeza, belleza y comodidad de tránsito.

Pórticos:

Sitio cubierto y con columnas.

Zócalo o sobrecimiento:

Cuerpo inferior de un edificio u obra, que sirve para elevar los basamentos a un mismo nivel.

ARTÍCULO 3**Contenido de la ordenanza**

La presente Ordenanza contiene normas que se aplicarán a todas las edificaciones de carácter turístico de la Comuna de Alto del Carmen.

ARTICULO 4**Fachadas.**

Las fachadas deben, contemplar estuco de barro o adobe como revestimiento exterior. Sin perjuicio de lo anterior, toda construcción de carácter turístico deberá contemplar los elementos estructurales necesarios para responder adecuadamente a criterios de seguridad en caso de sismo.

Las ventanas y puertas exteriores deben ser de madera, tablereada protegida con barniz opaco que permita apreciar la veta natural de la madera.

Los marcos y centros de puertas y ventanas exteriores también serán de madera con barniz opaco que permita apreciar la veta natural de la madera.

Los zócalos o sobrecimientos deben ser de piedra a la vista o bien revestidos con éstas,

Los pilares, pueden ser revestidos o contruidos con piedra o bien, ser contruidos en madera.



Las cornisas deberán ser de madera, con barniz opaco que permita apreciar la veta natural de esta, o bien destacándolas con pintura de un color que contraste con el color de fondo del muro.

Protecciones de ventanas, otro elemento arquitectónico a considerar para las fachadas es el uso de maderas o persianas como protecciones de las ventanas, siguiendo la tradición de la comuna.

ARTICULO 5

Pórticos

Se recomienda el uso de pórticos en fachadas y patios para producir sombra, excepto en los sectores fundacionales alrededor de las plazas principales, donde se debe evitar, debido a que predomina en estos sectores la edificación continua.

ARTICULO 6

Pavimentos

Se debe procurar el empleo de la amplia gama de tipos de piedras de la comuna en pavimentos, tanto en exteriores, como en interiores. Se recomienda aprovechar la riqueza policromática de este material, para el diseño de pisos y pavimentos. El uso de este tipo de material puede constituirse en el tiempo en un importante diferenciador de la comuna, desde un punto de vista turístico.

ARTICULO 7

Altura de la edificación

Debido a que los paisajes son de una gran atracción escénica se recomienda en la ciudad edificaciones de un piso. No serán autorizadas edificaciones de carácter turístico de más de dos pisos. Excepcionalmente y previa evaluación de la Dirección de Obras Municipales se autorizará edificaciones de carácter turístico de hasta tres pisos, en sectores rurales y siempre que no afecten la visión del paisaje natural, para lo cual se recomienda que el diseño respete y se adopte a la topografía del cerro, ya sea mediante un emplazamiento escalonado o vertical, sin quebrar la topografía natural.



Esta característica, aparte de permitir que el paisaje se aprecie en toda su magnitud, contribuye a mantener los elementos de identidad arquitectónica de la Comuna.

ARTICULO 8

Pendientes de los techos

Otro elemento relevante en la expresión formal de la arquitectura vernácula es la inclinación o pendiente de los techos, característica generada por la condición climática de escasa pluviosidad que se observa en la Comuna. Por lo anterior, se considera el uso de pendientes no mayores de 35º para los techos. Esta condición permitirá mantener la identidad arquitectónica como expresión cultural de la Comuna.

ARTICULO 9

Arborización y vegetación

Toda edificación de carácter turístico, tanto en el diseño como en su edificación, deberá respetar el paisaje natural del terreno.

Sin perjuicio de lo anterior y con el fin de mantener el atractivo paisajístico, y como medio para producir sombra toda arborización y diseño paisajístico, deberá contemplar el uso de especies nativas de la comuna.

ARTICULO 10

Estructura de las edificaciones.

Toda construcción de carácter turístico deberá considerar a lo menos un 60% de los muros exteriores e interiores construidos de adobe o barro, considerando con estructuras sólidas que aseguren la estabilidad de la edificación.

En caso de construcciones de más de un piso, estas deberán evaluarse técnicamente respecto de su estabilidad a través del respectivo plano de estructuras, pudiendo variar la proporción en el uso de material de barro, según los requerimientos estructurales de la edificación.

Asimismo, se recomienda el uso de la piedra como elemento distintivo de Alto del Carmen.



Respecto a la estructura, se recomienda el uso de vigas de madera a la vista, de preferencia de rollizos de eucaliptos de la comuna.

En cuanto a los cielos se recomienda el uso de cañas tratadas o impregnadas, como revestimiento.

En lo referente a las cubiertas se recomienda el uso de planchas de zinc, recubiertas con de barro, utilizando las técnicas tradicionales o en su defecto, que contemplen el uso de este material, a partir de la mezcla de diferentes tierras de colores obtenidas dentro del territorio de la comuna.

ARTICULO 11

Cierros de las edificaciones.

Se debe construir los cierros en particular de las edificaciones ubicadas en zonas rurales con picas de piedra de la comuna, o bien de tejido de caña entrelazada y estucada.

Otra alternativa consiste en el uso de cierros con cerco vivo, consistente en árboles o plantas naturales de la comuna.

Para la ciudad en la zona considerada fundacional alrededor de la plaza principal no se debe considerar cierros, por tratarse de edificaciones de agrupación continua, y sin ante jardín.

ARTICULO 12

Toda edificación de carácter turístico deberá considerar un sistema de alcantarillado privado, aprobado por resolución del organismo sanitario correspondiente.

ARTICULO 13

Colores de las edificaciones

Con el objeto de mantener la unidad de las edificaciones, se recomienda el uso de colores propios del entorno del paisaje en tonalidades pastel, mediante el uso



de tierras de colores o pinturas sintéticas siempre que la gama cromática se adapte a los colores naturales del paisaje circundante.

ARTICULO 14

Corresponde a la Dirección de Obras, la administración y control de las disposiciones establecidas en la presente ordenanza. Toda construcción turística que se instale en el territorio de la Comuna de Alto del Carmen deberá contar con la aprobación escrita de la Dirección de Obras, siguiendo el procedimiento regular de permiso de edificación, consistente en las siguientes etapas:

- a) Presentación de anteproyecto arquitectónico para evaluación y pre-aprobación de la Dirección de Obras; y
- b) Presentación de proyecto definitivo, para obtener el permiso de edificación.

ARTICULO TRANSITORIO:

Todas las construcciones de carácter turístico contempladas por la presente Ordenanza que no cuenten con aprobación previa a la promulgación de ésta tendrán un plazo máximo de dos años para su adecuación a la nueva normativa. Si ello no se hiciera, a su vencimiento, se notificará al propietario del inmueble en infracción y los antecedentes se remitirán al Juzgado de Policía Local, aplicándose una multa de 4 UTM por metro cuadrado de edificación en infracción.

La presente ordenanza se publicará en conformidad a las leyes vigentes y comenzará a regir a partir de su fecha de publicación.

Anótese, Comuníquese y Archívese