

MEMORIA EXPLICATIVA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CUREPTO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	PRESENTACIÓN	1-1
2	ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA	2-1
3	SISTEMA DE CENTROS POBLADOS	3-1
3.1	Estructura del Territorio	3-1
3.2	Centros Poblados	3-2
3.3	Accesibilidad Comunal	3-3
4	POBLACIÓN Y MEDIO SOCIOECONÓMICO	4-1
4.1	Análisis Sociodemográfico	4-1
4.2	Situación Socioeconómica	4-1
5	BASE ECONÓMICA	5-1
5.1	Sector Silvoagropecuario	5-1
5.2	Sectores Industria, Comercio y Establecimientos Afines	5-3
5.3	Sector Servicios	5-3
6	CONTEXTO FÍSICO Y NATURAL	6-1
6.1	Climatología y Vientos	6-1
6.2	Hidrografía e Hidrología	6-1
6.3	Geología	6-2
6.4	Geomorfología	6-2
6.5	Hidrogeología	6-3
6.6	Suelos	6-3
6.7	Medio Biótico	6-8
6.7.1	Flora y Vegetación	6-8
6.7.2	Fauna	6-9
6.8	Paisaje y Turismo	6-11
7	PATRIMONIO CULTURAL	7-1
7.1	Zona Típica	7-1
7.2	Monumentos Históricos	7-2
7.3	Inmuebles y Zona de Conservación Histórica	7-3
8	TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS, DEMANDA Y OFERTA DE SUELO	8-1
8.1	Proyección de Población Comunal	8-1
8.2	Proyección de Población y Vivienda, Localidades Urbanas	8-1
8.3	Demanda de Suelo	8-2
8.3.1	Información Municipal	8-2
8.3.2	Observatorio Habitacional MINVU	8-3
8.4	Oferta de Suelo	8-3
9	IMAGEN OBJETIVO COMUNAL	9-1
10	PLAN REGULADOR COMUNAL	10-1
10.1	Objetivos Generales del Plan	10-1
10.2	Objetivos Ambientales	10-2
10.3	Criterios de Sustentabilidad	10-2
10.3.1	Dimensión Social	10-2
10.3.2	Dimensión económica	10-2
10.3.3	Dimensión Ambiental	10-2
10.4	Fundamentos de Desarrollo Urbano	10-3

10.5	Definición de Macro Áreas y Zonas del Plan	10-4
10.6	Intensidad de Ocupación del Suelo	10-4
10.7	Superficies Urbanas del Plan	10-5
10.8	Caracterización de las Zonas del Plan	10-7
10.9	Vialidad Estructurante del Plan	10-9

1 PRESENTACIÓN

El Plan Regulador Comunal de Curepto está constituido por la presente Memoria Explicativa, la Ordenanza Local, el Estudio de Factibilidad Sanitaria y los Planos de zonificación y vialidad que expresan gráficamente las disposiciones sobre edificación, usos de suelo y vialidad actual y futura.

Las disposiciones contenidas en la Ordenanza Local contienen las normas referentes a Limite Urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad. Estas disposiciones se aplicarán dentro del área territorial definida por el Limite Urbano del Plan Regulador.

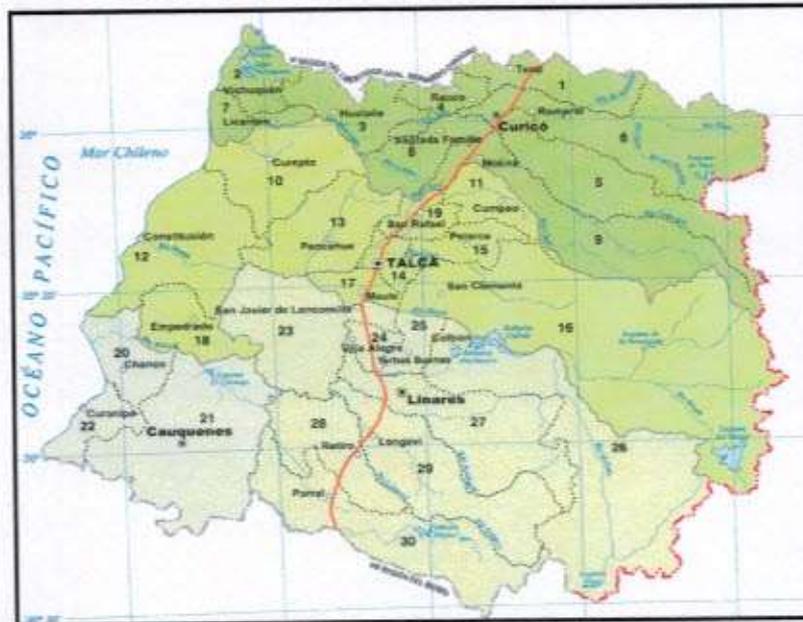
En el presente documento, por su parte, se exponen los antecedentes, objetivos y criterios de desarrollo urbano comunal que fundamentan la zonificación y vialidad del Plan Regulador, al mismo tiempo que define ambos aspectos y su respectiva clasificación.

2 ANTECEDENTES GENERALES DE LA COMUNA

La comuna de Curepto, que en mapudungun significa "donde corre el viento", aunque otras fuentes señalan que significa "tierra negra", se encuentra ubicada en la VII Región del Maule y pertenece a la provincia de Talca, al igual que Talca, Pelarco, Río Claro, San Clemente, Maule, Empedrado, Pencahue, Constitución y San Rafael.

Limita al norte con el río Mataquito y la provincia de Curicó; al sur con la comuna de Constitución, entre ellas el río Huenchullami; al oriente con la comuna de Pencahue y al poniente con el océano pacífico. Se ubica a nivel de los 35°06" Latitud S y 72°0" Longitud W, con una proximidad de unos 16 km en línea recta al litoral.

FIGURA N° 2-1 : Localización comuna de Curepto



Fuente: Instituto Geográfico Militar, IGM.

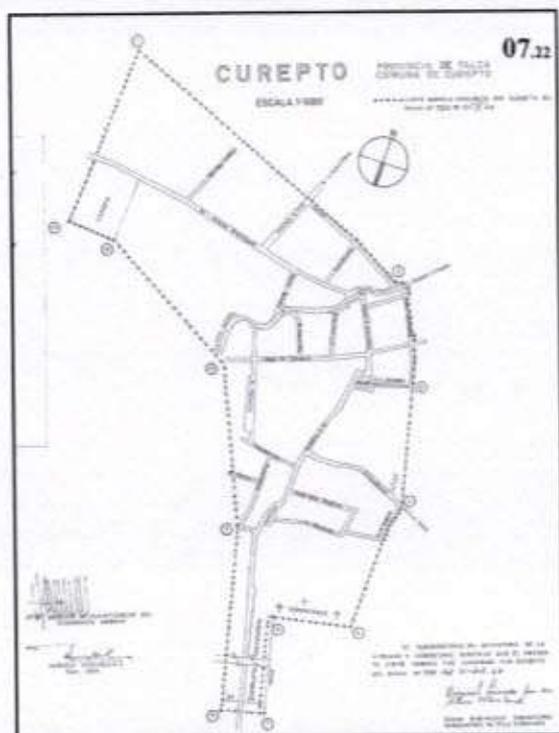
Posee una superficie de 1.038 km². y una población de 10.812 habitantes (Censo INE Año 2002), correspondientes a un 1,08% de la población total de la región y una densidad de 10,07 hab/km². Del total de la población, un 70,80% (7.655 háb.) corresponde a población rural, y un 29,20% (3.157 habs.) corresponde a población urbana.

La comuna de Curepto viene a articular dos sistemas de centros poblados que corresponden al de la provincia de Curicó y a la de Talca, en ese sentido permite la comunicación de Curicó con la zona costera sur, especialmente Constitución. Por otra parte permite la conexión de Talca con el sector costero Norte, especialmente Vichuquén. En ella se realizan diversas actividades productivas que permiten el desarrollo de esta comuna, sin embargo muchas de ellas presentan limitaciones que impiden que se establezcan como actividades estables y de importancia comunal.

El Plan Regulador Comunal de Curepto se concentra en dos localidades que presentan características particulares que definen sus respectivos roles de centro de servicios y equipamiento; y de localidad dormitorio, dentro de la Comuna. Estas localidades son Curepto y Gualleco, respectivamente.

De estas localidades sólo Curepto presenta un Límite Urbano vigente por el D.S. N°750 del 6 de Noviembre de 1968 del Ministerio de Vivienda (ver Figura N°2-2). Este Límite Urbano establece las pautas para el desarrollo dentro de su límite pero sin mayores especificaciones y definiciones que permitan una adecuada gestión del territorio.

FIGURA N° 2-2 : Límite Urbano vigente, Localidad de Curepto



Fuente: Observatorio Urbano

A continuación se presentan los antecedentes específicos que definen y caracterizan a la comuna de Curepto.

3 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS

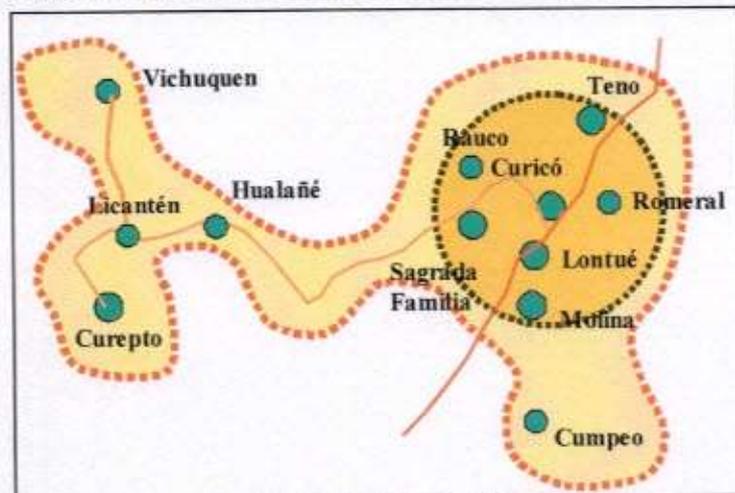
3.1 Estructura del Territorio

La comuna de Curepto constituye el articulador de dos sistemas de centros poblados, estos corresponden al de la provincia de Curicó y al de la provincia de Talca, en ese sentido permite la comunicación de Curicó con la zona costera sur, especialmente Constitución. Por otra parte permite la conexión de Talca con el sector costero Norte, especialmente Vichuquén. Sin embargo, su localización vincula a esta comuna como parte del Subsistema de Centros Poblados Norte de la Región del Maule. Este subsistema se encuentra conformado por las siguientes localidades principales (según Censo 2002):

• Curicó	93.447 hab.
• Molina	27.203 hab.
• Teno	6.729 hab.
• Sagrada Familia	2.910 hab.
• Romeral	3.675 hab.
• Rauco	3.114 hab.
• Hualañé	5.198 hab.
• Curepto	3.157 hab.
• Licantén	3.629 hab.
• Llico	988 hab.
• Vichuquén	587 hab.

Este subsistema, (coincidente con la Provincia de Curicó, excepto por Curepto), de centros poblados se encuentra presidido por la ciudad de Curicó, que cumple el rol de ser cabecera de servicios y comercio de la zona Norte de la región del Maule, puerta de acceso a la región y concentradora de actividades productivas. Esta ciudad se encuentra a un costado de la ruta 5 sur y el empalme con la ruta J-60, que se dirige a la costa, por el costado norte del río Mataquito; se encuentra de esta forma estratégicamente localizada y su área de influencia a las localidades cercanas alcanza a: Teno, Romeral, Lontué, Molina, Sagrada Familia y Rauco. Estas ciudades además de tener actividades y roles propios vinculados en su mayoría a la actividad agro industrial, hacen las veces de ciudades dormitorios para una serie de servicios que ofrece la ciudad de Curicó.

FIGURA N° 3-1: Subsistema de Centros Poblados Norte, Provincia de Curicó



Fuente: ChileAmbiente, 2006.

Para acceder hacia la comuna de Curepto se pueden utilizar 2 rutas principalmente, la primera que da acceso hacia el área costera corresponde a la Ruta J -60, que recorre el costado norte del Río Mataquito. En su recorrido esta ruta atraviesa los centros poblados de Hualañé y Licantén, además de las localidades costeras de La Pesca, Iloca y Duao. La segunda ruta es la K-60 que conecta con la ciudad de Talca y atraviesa las localidades de Pencahue y Gualleco.

3.2 Centros Poblados

El territorio de la comuna de Curepto está conformado por dos grandes subcuencas que generan dos grandes espacios comunales en torno a los cauces que conducen las aguas a cada una de las cuencas mayores del río Mataquito y del Huenchullami.

La concentración de asentamientos en la comuna se puede agrupar por cuencas, así el río Huenchullami, concentra los siguientes grupos de centros poblados:

- Gualleco, Gualleco Alto, Las Águilas, Los Tajos, Los Bajos, entre otros.
- Tabunco, El Molino, Longocura Alto, Longocura Bajo, Cuesta Los Elefantes, Cuesta Los Caquis, entre otros.
- Higuera, Monte Maqui, Espinal y Pumunul.
- Coipue, Pupilla, Plazoleta y Pantanillos
- Luego en forma dispersa en torno al Huenchullami, Coipue, Macal, Loma Blanca; La Piragua y Pudu y finalmente Conca, Huenchullami, La Palma, La Capilla, Las Lomas, La Trinchera, Los Rábanos, San Rafael.

La subcuenca del Mataquito, por otra parte, agrupa los siguientes centros poblados:

- Quebrada los Guindos, Catalina, Rapilermo Medio, Rapilermo Alto y la Pena
- Rapilermo Bajo, Población, Estancilla, Camarones y Manantiales.
- Por otra parte, los asentamientos ubicados más cerca del llano, se ubican buscando los bordes de cada microcuenca: Deuca, Quebrada de Reyes, Placilla de Lien, Las Garzas, El Membrillo, El Guindo, el Queni, Hornillos, Lien, Los Olivos, Curepto, el Rodeo, Huelón, Llaca Llaca y Monte Grande.

En el siguiente cuadro se presentan antecedentes que ilustran el desequilibrio de la estructura territorial comunal, especialmente la concentración sistemática de población en la cabecera comunal y las localidades que le siguen.

CUADRO N° 3-1: Distribución de la Población según Tamaño de las Entidades

Tamaño	1902				2002			
	N° loc.	Población	% Población comunal	% Acum.	N° loc.	Población	% Población comunal	% Acum.
más de 1.001	1	2.923	23,7	24	1	3.157	29,2	29
301 - 1.000	3	1.518	12,3	36	3	1.761	16,3	45
201 – 300	6	1.590	12,9	49	9	2.210	20,5	66
101 – 200	20	2.776	22,6	72	13	1.717	15,8	81
Rural dispersa	56	3.488	28,3	100	60	601	18,1	100
TOTAL	86	12.285	100,0	100	86	10.812	100,0	100

Fuentes: Estudio PRI y Censo 1992 y 2002.

Las 76 localidades que representaban el mayor número de entidades que se agrupaba en el tramo bajo los 200 habitantes, hasta 1992 representaban el 51% de la población, han disminuido a 73 localidades que reúnen sólo el 44% de la población. Este fenómeno se debe a que se está concentrando la población en las entidades mayores y entidades intermedia, en tanto las localidades rurales dispersas se están despoblando.

CUADRO N° 3-2: Localidades de la comuna por sobre los 200 habitantes

Localidad	Habitantes	% del Total
Curepto	3.157	29,2
Huaquén	831	7,7
Gualleco (P)	619	5,7
Calpún	311	2,9
Rapilermo (P)	290	2,7
Tabunco	282	2,6
Docamávida	267	2,5
Limávida (P)	252	2,3
Constantué	252	2,3
Hornillos	236	2,2
La Orilla	215	2,0
Población Norte	212	2,0
Estancilla (P)	204	1,9

Fuentes: Censo 2002.

Localidad de Curepto: Localizada al centro-Norte de la comuna, emplazada en la subcuenca del Mataquito, abarcando la planicie limitada al Poniente por el estero Huelón y en torno al estero Curepto que recibe su nombre del asentamiento. Con un paisaje típico de secano, donde alternan los cultivos tradicionales de leguminosas en sectores de lomajes bajos, hortalizas en el fondo de valle, y plantaciones forestales en los cerros circundantes.

Pueblo de arquitectura tradicional, formado alrededor del año 1790 en terrenos de una capellanía, otorgándosele la categoría de villa en Noviembre de 1882. Con un paisaje típico de secano, donde alternan los cultivos tradicionales de leguminosas en sectores de lomajes bajos, hortalizas en el fondo de valle, y praderas con algunas plantaciones forestales en los cerros circundantes.

En la actualidad, por decreto del Ministerio de Educación N° 803, de Diciembre de 1990, el pueblo de Curepto se declara Zona Típica al sector constituido por la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario, la Casa Parroquial contigua y la Plaza de Armas. Conjunto arquitectónico que se encuentra en muy buen estado de conservación, al igual que una serie de construcciones que se localizan a lo largo de la avenida principal fundamentalmente.

Localidad de Gualleco: Pueblo establecido en la ruta que une Pencahue y Curepto, fue delineado originalmente en 1840, sus construcciones se caracterizan por presentar gruesos muros de adobe, techos de teja y fachada continua. En la actualidad se mantienen en muy buen estado

3.3 Accesibilidad Comunal

Las vías más importantes para acceder a la comuna de Curepto son:

CUADRO N° 3-3: Red Vial Comunal

Acceso	Ruta	Materialidad	Extensión (Km)	Estado
Nor-Oriente	K-16	Asfalto	39	Bueno
Norte	A Curepto por Huelón	Ripio	11	Bueno
Sur	Camino Botalcura	Ripio	29	Bueno
Poniente	K-60 (Pencahue-Curepto)	Asfalto	33	Bueno
Sur-Poniente	M-K-24	Asfalto	54	Bueno
Sur-Poniente	K-278	Ripio	8	Bueno

Acceso	Ruta	Materialidad	Extensión (Km)	Estado
Sur-Poniente	K-60	Asfalto	20	Bueno

Fuentes: ChileAmbiente, 2006.

Acceso Nor-Oriente (Hualañé – Curepto): Alternativa de acceso por la ruta J-60 desde Hualañé cruzando el río Mataquito por el Puente Paula y luego por la ruta K-16 al Poniente hasta Curepto. La ruta K-16 se extiende paralela a la ribera Sur del río Mataquito, el camino es de material estabilizado, con un ancho entre 7 y 10 metros, se presenta en buenas condiciones y tiene una extensión de 20 Km desde Hualañé a Curepto.

Acceso Norte (Licantén - Curepto): Alternativa de acceso a la Comuna de Curepto desde el Norte (Iloca/Licantén) por ruta J-60, cruzando el Puente Lautaro a la altura de la localidad de Lora. Cruzando el Puente hasta la localidad de Curepto existe un camino de material estabilizado con algunos tramos de ripio, ancho de 7 a 10 m y una extensión de 9 kilómetros. El camino se encuentra en buenas condiciones.

Acceso Sur – Oriente (Botalcura – Rapilermo – Curepto): Alternativa de acceso desde el oriente por camino Botalcura-Rapilermo, hasta bifurcación Rapilermo con Ruta K-60, luego por esta última al Poniente. Camino de material estabilizado, en buenas condiciones, ancho entre 7 y 10 m. El camino tiene una extensión de 29 kilómetros entre Botalcura y el cruce con la ruta K-60.

Acceso Sur-Oriente (Pencahue – Curepto): Principal acceso a la comuna de Curepto desde Talca, por ruta K-60. Camino asfaltado, ancho aproximado entre 7 a 10 m., en buenas condiciones con una extensión de 77 kilómetros desde Talca a Curepto.

Acceso Sur-Poniente (Constitución - La Trinchera – Curepto): Desde Constitución hasta el sector La Trinchera por ruta M-24-K. El camino se presenta asfaltado en una extensión de 50 kilómetros y se encuentra en buenas condiciones con un ancho de calzada de 7 metros. La ruta es utilizada principalmente por la industria forestal como paso desde Constitución a Licantén. Luego desde el Sector La Trinchera hasta el Puente Lautaro el camino se presenta ripiado, en buenas condiciones con una extensión de 14 kilómetros y un ancho entre los 7 y 10 metros.

Acceso Sur-Poniente (Constitución – Putú – Coipué - Ruta K-60): Desde Constitución hasta el sector Putú por ruta M-24-K. Tramo asfaltado de 20 kilómetros en buen estado. Luego, desde sector Putú hasta la localidad de Coipué por Ruta G-78. La ruta se encuentra ripiada, en buenas condiciones, con ancho entre 7 y 10 m. y una extensión de 30 kilómetros hasta la intersección con la ruta K-60, sector Gualleco.

4 POBLACIÓN Y MEDIO SOCIOECONÓMICO

4.1 Análisis Sociodemográfico

De acuerdo a la división político administrativa del país Curepto cuenta con una superficie de 1.073,8 Km² y que con una población de 10.812 habitantes (Censo 2002), por lo que la densidad comunal alcanza los 10,07 habitantes por Km².

Esta comuna presenta una mayor concentración en asentamientos de tipo urbano, con un 58%, mientras que el restante 42% habita en asentamientos de tipo rural.

Curepto presenta un crecimiento negativo de la población, con una variación de -2,68% para el periodo 1982 – 1992 y una variación de -1,27 para el periodo 1992 – 2002. Esto podría estar relacionado con la disminución de la tasa de nacimientos a nivel nacional.

CUADRO N° 4-1: Población y Tasas de Crecimiento, Comunas Región del Maule, 1982 – 1992 – 2002

Año 1982	Año 1992	Año 2002	Variación Período 1982-1992	Crecimiento Promedio Anual 1982-1992	Variación Período 1992-2002	Crecimiento Promedio Anual 1992-2002
12.623	12.285	10.812	-2,68%	-0,27%	-11,99%	-1,27%

Fuente: Censos de Población y Vivienda, 1982, 1992 y 2002; y Elaboración Propia.

En cuanto al movimiento poblacional Curepto sigue los patrones del comportamiento poblacional nacional, es decir, hay un desplazamiento o emigración desde las zonas rurales hacia las urbanas en busca de nuevas y mejores oportunidades laborales, de educación y/o de servicios, que es posible encontrar en los centros urbanos aun cuando dicho movimiento no sea dentro de la misma localidad.

La región del Maule presenta un índice de masculinidad mayor que el existente a nivel país, además todas sus comunas, a excepción de las urbanas presentan este índice superior a 100, en el caso de Curepto este índice alcanza un valor de 115,04.

La comuna alcanza un 13,24% de analfabetos, porcentaje superior al promedio regional (7,7%). Respecto de los niveles de pobreza para la comuna se tiene un total de 4.078 pobres, siendo 2.624 pobres no indigentes, es decir un 22,6%, y 1.454 pobres indigentes, que equivalen a un 12,5%. En cuanto a la concentración de la población pobre e indigente, ésta principalmente se encuentra en las áreas rurales de las localidades.

4.2 Situación Socioeconómica

La Población Económicamente Activa de Curepto, se concentra principalmente en actividades de tipo terciaria, abarcando el 40% de dicha población, la cual se caracteriza principalmente por ser una mano de obra calificada técnica o universitaria. En segundo lugar, se encuentra la población cuyas actividades se ubican dentro del tipo primario (32%), especialmente población dedicada a los rubros de agricultura y forestal.

CUADRO N° 4-2: Población Económicamente Activa por Tipo de Actividad¹

Tipo Actividad	Código de Ocupación (CIUO88 a dos dígitos)	Total		
		Total	Tipo Activ.	%
Primaria	Agricultores y trabajadores calificados de explotaciones agropecuarias, forestales y pesqueras con destino al mercado.	347	804	32
	Peones agropecuarios, forestales, pesqueros y afines.	237		
	Peones de la minería, la construcción, la industria manufacturera y el transporte.	220		
Secundaria	Oficiales y operarios de las industrias extractivas y de la construcción.	153	499	20
	Oficiales y operarios de la metalurgia, la construcción mecánica y afines	136		
	Mecánicos de precisión, artesanos, operarios de las artes gráficas y afines.	4		
	Otros oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios.	47		
	Operadores de instalaciones fijas y afines.	11		
	Operadores de máquinas y montadores.	46		
	Conductores de vehículos y operadores de equipos pesados y móviles.	102		
Terciaria	Fuerzas armadas, carabineros e investigaciones.	22	1.003	40
	Miembros de los poderes ejecutivo y legislativo y personal directivo de la administración pública.	1		
	Directores de empresa (tienen 3 o más directores).	15		
	Gerentes de pequeñas empresas (tienen 1 o 2 directores).	110		
	Profesionales de las ciencias físicas, químicas y matemáticas y de la ingeniería.	38		
	Profesionales de las ciencias biológicas, la medicina y la salud.	16		
	Profesionales de la enseñanza.	50		
	Otros profesionales científicos e intelectuales.	35		
	Técnicos y profesionales de nivel medio de las ciencias físicas y químicas, la ingeniería y afines.	42		
	Técnicos y profesionales de nivel medio de las ciencias biológicas, la medicina y salud.	30		
	Maestros e instructores técnicos.	21		
	Otros técnicos.	83		
	Oficinistas.	103		
	Empleados en trato directo con el público	17		
	Trabajadores de los servicios personales y de protección y seguridad.	108		
Modelos, vendedores y demostradores.	84			
Trabajadores no calificados de ventas y servicios.	228			
	Ignorado.	211	211	8
Total		2.517	2.517	100

Fuente: Censo 2002.

¹ Los funcionarios municipales están incorporados dentro de los grupos de acuerdo a su grado de capacitación laboral y ocupación laboral.

Aun cuando la población económicamente activa se concentra en actividades de tipo terciarias, la principal actividad productiva desarrollada dentro de Curepto sigue siendo la agricultura. Pese a su variación negativa de un 7% respecto a 1992. Luego se ubica la población que centra sus actividades en la Industria Manufacturera, con el 16%, superando a la Construcción, la cual presenta una variación negativa del 4% respecto al año 1992. En tanto el Comercio presenta la mayor variación entre los años 1992 – 2002, aumentando un 8%.

CUADRO N° 4-3: Población Comunal Económicamente Activa por Rama de Actividad, años 1992 a 2002

Actividad Económica		1992		2002		Variación	
		Pob.	%	Pob.	%	Pob.	%
Agricultura – silvicultura – ganadería	1	594	26	501	20	-93	-7
Pesca	2	117	5	202	8	85	3
Minas	3	6	0	3	0	-3	0
Industria manufacturera	4	290	13	406	16	116	3
Agua – gas - electricidad	5	4	0	14	1	10	0
Construcción	6	426	19	369	14	-57	-4
Comercio	7	163	7	382	15	219	8
Hotel – restaurantes	8	58	3	74	3	16	0
Transporte – comunicaciones	9	64	3	83	3	19	0
Finanzas	10	6	0	9	0	3	0
Inmobiliaria	11	69	3	0	0	-69	-3
Administración Pública	12	99	4	101	4	2	0
Educación	13	84	4	126	5	42	1
Salud	14	77	3	72	3	-5	-1
Otros	15	9	0	175	7	166	6
Servicios	16	133	6	0	0	-133	-6
Ignorados	0	4	0	50	2	46	2
Primera vez	0	75	3	0	0	-75	-3
Total		2.278	100	2.567	100	289	0

(*) "Estudio del Sector Silvoagropecuario de la VII Región", que forma parte del PRDU, de la Región del Maule; SEREMI MINVU, 1996 y Censo 2002.

5 BASE ECONÓMICA

5.1 Sector Silvoagropecuario

Al revisar el cuadro siguiente se puede apreciar la marcada disminución del número de explotaciones agrícolas. De los datos del Censo de 1975 se concluye que la propiedad de la tierra se caracterizaba por presentar explotaciones pequeñas a muy pequeñas, en las que posiblemente se realizaba una explotación agrícola de subsistencia. Sin embargo, según los datos del año 1997 se observa como ha evolucionado el número de propiedades según el tamaño de ellas, es posible apreciar que en general han disminuido su cantidad, excepto en las propiedades de menos de 0.5 ha, donde el aumento es notorio.

CUADRO N° 5-1: Número de Explotaciones por Superficie Censal, comuna Curepto.

Superficie Explotación (ha)	N° Explotaciones			
	Años			
	1975	% Total Explot.	1997	% Total Explot.
< 0,5	4	0,5	17	4,5
>0,5<1,0	102	13,7	24	6,3
>1,0<2,0	73	9,8	43	11,3
<2,0<3,0	57	7,7	32	8,4
>3,0<4,0	50	6,7	23	6,1
>4,0<5,0	33	4,4	16	4,2
>5,0<10,0	118	15,9	65	17,2
>10,0<20,0	100	13,5	63	16,6
>20,0<50,0	89	12,0	43	11,3
>50,0<100,0	41	5,5	19	5,0
>100,0<200	41	5,5	17	4,5
>200,0<500,0	24	3,2	10	2,6
>500,0<1000,0	5	0,7	5	1,3
>1000,0<2000,0	5	0,7	2	0,5
>2000,0	1	0,1	0	0,0
Totales	743	100,0	379	100,0

Fuente: Censos Agropecuarios 1975 y 1997.

La evolución del número de propiedades, según el tamaño, posiblemente se asocie al movimiento de expansión que han realizado las empresas forestales que operan en la zona de sus propias explotaciones. El estrato más importante de agricultores lo constituyen aquellos con superficies de explotación pequeñas y muy pequeñas, los que utilizan sistemas tradicionales de producción y carecen de asociatividad, lo que no les permite ser más competitivos debido a los bajos volúmenes producidos.

En cuanto al uso actual del suelo los cultivos anuales, los de mayor explotación son praderas, cereales y chacras. Esto se refleja en el cuadro siguiente. Tales cultivos, demuestran que la actividad agropecuaria en la zona está orientada fundamentalmente a rubros sin grandes perspectivas económicas en el actual escenario de globalización económica en el que se encuentra inserto el país.

CUADRO N° 5-2: Distribución de Cultivos y Tamaño de Explotación. Comuna de Curepto.

Cultivos	N° de Explot.	Superf. (ha)	% de Superficie Total	Tamaño Promedio Explotación
Cereales	170	667,0	31,9	3,92
Chacras	205	578,0	27,6	2,82
Cultivos Industriales	1	0,1	0,0	0,10

Cultivos	Nº de Explot.	Superf. (ha)	% de Superficie Total	Tamaño Promedio Explotación
Hortalizas	167	77,0	3,7	0,46
Flores	2	0,1	0,0	0,05
Praderas artificiales	115	769,0	36,8	6,69
Total		2.091,2	100,0	

Fuente: Censo Agropecuario, 1997.

De los cultivos permanentes se puede destacar la importancia del rubro praderas artificiales presente en un 76.1%, sin embargo no tienen importancia en la comuna aquellos cultivos con mejores resultados económicos del país.

CUADRO N° 5-3: Cultivos de Carácter Permanente, comuna de Curepto.

Cultivos	Nº de Explotac.	Superficie (ha)	% del Total	Tamaño promedio explotación
Frutales	121	18	2,0	0,15
Viñas – Patronales	15	25	2,8	1,67
Praderas artificiales	S/I	690	76,1	--
Suelos descanso	S/I	174	19,2	--
Total		907	100,0	--

Fuente: Censo Agropecuario, 1997.

Una parte importante de los suelos (19,2%) corresponde a suelos en descanso, lo que puede indicar falta de recursos del productor, o bien un desconocimiento del potencial productivo para realizar cultivos de mayor rentabilidad.

El sector forestal ocupa una superficie importante del total destinado a bosque y otros usos con un 40,7%, seguido por las praderas naturales con un 40,2%. Este escenario es favorable a la industria forestal, puesto que una parte importante de los suelos de praderas tienen aptitud preferentemente forestal.

CUADRO N° 5-4: Superficie Comunal con Bosques Praderas y otros Usos No Agrícolas, comuna de Curepto.

Cultivos	Superficie (Ha)	% del Total
Plantaciones Forestales	5.090,00	40,7
Bosques - Montes naturales	1.953,00	15,6
Praderas naturales	5.026,00	40,2
Suelo no productivo	220,00	1,8
Usos indirectos	220,00	1,8
Total	12.509,00	100,0

Fuente: Censo Agropecuario, 1997.

En cuanto a la producción pecuaria en la comuna, en la comuna predominan las especies porcina y bovina, siendo interesante destacar que el promedio de cabalares (3 por explotación) indica que se lo utiliza como animal de trabajo de manera importante.

CUADRO N° 5-5: Masa Ganadera (Nº de Cabezas), Comuna de Curepto

Especie	Informantes	Cabezas	% del total	Promedio por explotación
Bovinos	192	3.766	37,3	20
Ovinos	64	1.316	13,0	21

Especie	Informantes	Cabezas	% del total	Promedio por explotación
Porcinos	88	4.160	41,2	47
Caballares	231	744	7,4	3
Caprinos	10	120	1,2	12
Total		10.106	100,0	

Fuente: Censo Agropecuario, 1997.

La comuna de Curepto presenta 5.090 ha de plantaciones forestales y la especie forestal dominante corresponde al pino insigne (*Pinus radiata*)

Queda en evidencia que el sector agropecuario es de gran importancia para la comuna por el gran número de habitantes que están ligados a este, sin embargo, debido a restricciones de factores productivos de carácter financiero, calidad de suelos, disponibilidad de agua y calidad de recursos humanos, Curepto soporta actualmente una actividad agropecuaria que no es competitiva por lo que los resultados económicos impiden que se transforme en un eje de desarrollo comunal.

5.2 Sectores Industria, Comercio y Establecimientos Afines

De las empresas existentes, la mayor parte se concentra en los productos alimenticios, la industria de la madera y la fabricación de productos metálicos. De este total de empresas que registra el Catastro de SERCOTEC, el 70.6% corresponden a microempresas, que según la definición del estudio citado es la que cuenta hasta con 9 trabajadores, mientras que el 23.5% son pequeñas y el 5.9% son grandes empresas.

Existen 378 establecimientos de comercio en la comuna, siendo el 23,6% destinado a la venta de productos al por menor y un 12% a la distribución y venta de bebidas alcohólicas.

El comercio mayorista, abarca un 6% del total y está principalmente referido a la venta de productos alimenticios, es decir a los supermercados.

Por otra parte y si bien no existen antecedentes oficiales al respecto, se debe reconocer la existencia de comercio informal en la comuna, especialmente en el sector rural, orientado principalmente a la venta de productos alimenticios y de elaboración casera.

5.3 Sector Servicios

En la comuna de Curepto se encuentran presentes un insuficiente número de servicios de apoyo a la comunidad, situación característica de comunas de alta ruralidad y alejadas de los centros urbanos.

Como ocurre en la mayoría de las comunas, los servicios se encuentran concentrados en el sector urbano de Curepto, lo que refleja una distribución desequilibrada al interior de la comuna, situación que se torna más conflictiva considerando las grandes distancias y escasa accesibilidad de algunos poblados rurales.

En el caso de necesitar acceder a otro tipo de servicios, los habitantes de la comuna deben satisfacer sus requerimientos en la comuna de Talca. La información recopilada permite presentar el siguiente cuadro resumen de los servicios existentes en la comuna. Se destaca la presencia de INDAP, lo cual tiene una gran relevancia en la comuna debido a la alta cantidad de población rural que requiere del apoyo de esta Institución, jugando un rol importante en su desarrollo.

6 CONTEXTO FÍSICO Y NATURAL

6.1 Climatología y Vientos

Según las características climáticas en la zona se presentan dos distritos agroclimáticos bien marcados:

- *Sector Litoral:* Provincia ecológica Seco Estival de Neblina, que corresponde al clima templado de verano seco. Su temperatura es moderada, sin nieve y casi sin heladas. Las precipitaciones se concentran en invierno y aumentan desde 400 mm a 900 mm. Tanto la temperatura como la humedad están bajo el dominio marítimo. La neblina y nubosidad penetran desde la costa, y durante el estío ayudan al desarrollo de la vegetación de matorral costero. Clima CSbn. (Gastó, 1994).
- *Sector Cordillera de la Costa:* Provincia ecológica Seco Estival Breve, que corresponde al clima templado de verano seco y estación húmeda igual a la sequía. En el sector más húmedo de la provincia las precipitaciones sobrepasan los 1.000 mm y la mayoría de los meses del año son lluviosos. Sólo los meses de verano pueden clasificarse como secos. Clima CSb2. Este distrito, de ubicación más alejada de la influencia marina, considera el sector montañoso de la comuna (área oriente de Curepto). Se caracteriza por una mayor presencia de heladas en comparación con el distrito anteriormente señalado.

De lo anterior se desprende que si bien el interior de la comuna presenta características climáticas menos cálidas que el distrito costero, estas aún permiten tener condiciones óptimas, desde el punto de vista climático, para el desarrollo de la agricultura siendo posible cultivar un mayor abanico de especies tanto hortícolas como frutales y entre estas especialmente aquellas que requieren bajas horas de frío para salir de su receso invernal (Vid).

Al considerar la distribución hídrica de la zona, queda de manifiesto que existe una marcada concentración pluviométrica en los meses fríos del año, determinando que cultivos de primavera y verano (cultivos de secano) se vean limitados al no disponer de agua para desarrollar en forma adecuada las etapas finales de sus periodos. Esto impacta negativamente sobre la productividad y por ende sobre el resultado económico de la actividad agrícola.

Las estaciones meteorológicas más cercanas al área de estudio son Curicó, Talca y Constitución, esta última ubicada en la zona costera. Estas estaciones – al ser las más cercanas al área de estudio – pueden tomarse como representativas, siendo la más representativa Constitución. Sin embargo a una escala local deben realizarse estudios sobre la dirección de los vientos.

En términos generales en la costa la dirección dominante de los vientos es la SW-W, con frecuencia del 60%. En el período entre Mayo y Agosto la dirección dominante es la N, con frecuencias entre 20 y 30%. Los vientos SW tienen velocidades medias entre 8 y 10 nudos, y los vientos N entre 10 y 12 nudos. Las velocidades máximas corresponden a los vientos N durante el invierno, los que con gran frecuencia exceden los 30 nudos. Hacia el interior, dominan los vientos S y SW con velocidades medias entre 6 y 8 nudos durante 8 meses del año. De Mayo a Junio la dirección más frecuente es del NW con velocidades promedio de 8 nudos.

6.2 Hidrografía e Hidrología

La comuna de Curepto limita al norte con el Río Mataquito el que desemboca en el sector costero de la localidad de Depún. Este sistema hidrográfico está formado por los Ríos Teno y Lontué dando origen a uno de los dos ríos más importantes de la región cubriendo una superficie de 6.200 Km². En su recorrido recibe aportes de una cantidad importante de esteros siendo el de mayor tamaño el Estero Rapilermo que tiene su origen en esta comuna.

Los afluentes del río Mataquito tienen regímenes Nivopluviales y Pluviales ya que sus hoyas aportantes nacen en la Cordillera y Precordillera de Los Andes. De la misma manera los esteros que aportan al caudal del Mataquito son de carácter pluvial. En la comuna, el Mataquito es una importante fuente de agua para riego agrícola (Franco, 1994) por cuanto los suelos de mejor aptitud para el cultivo agrícola se encuentran en su ribera.

El Río Mataquito actualmente recibe descargas de alcantarillado de todos los centros poblados con asiento en sus proximidades (Curicó, Rauco, Huerta de Mataquito, Hualañé, Licantén). Así mismo recibe desechos industriales de la planta de Celulosa LICANCEL y de algunos centros de explotación agrícola de importancia como es el Fundo Lora ubicado en la localidad del mismo nombre en la comuna de Licantén.

La comuna de Curepto se ve cruzada por otro río que afecta y modifica la actividad productiva que se genera en sus riveras. Es el caso del río Huenchullami, el que se ubica en el límite sur de la comuna. Este río está formado por los aportes de esteros que se forman al interior de la comuna, como es el caso del estero Batuco que nace en la localidad del mismo nombre. Éste recibe aguas del estero Higuerrilla, Tabunco, Gualleco y Llongocura.

El río Huenchullami, de régimen pluvial, forma, en el sector costero de la comuna, un microclima de similares características al que se aprecia en torno al río Mataquito. Las localidades que reciben más intensamente sus efectos son Huenchullami y Las Tizas en las que se desarrolla una agricultura con posibilidades de riego. Además la comuna se ve influenciada por la presencia de esteros. En Curepto se destacan los esteros Lién, Curepto y Los Olivos, En Gualleco se destaca el estero Gualleco.

6.3 Geología

La geología de la comuna se refiere al Cuaternario no Consolidado. Los suelos costeros, desde el punto de vista geomórfico, son de formación in situ a partir de roca madre metamórfica.

Hallazgos de bivalvos marinos en sectores de la Cordillera de la Costa demuestran que este territorio se encontraba bajo el mar hace unos 2.000.000 de años atrás.

En la zona existe una falla N-S que provoca un intenso plegamiento y liberación de energía de la corteza terrestre, esto posibilita que los estratos se levanten y se hundan, causando el hundimiento de esta zona en razón de un centímetro al año.

6.4 Geomorfología

En cuanto a la geomorfología se pueden identificar tres zonas principales:

Cordillera de la Costa: sectores más altos de la comuna, producto del plegamiento de la corteza terrestre en torno a la falla geológica que va de norte a sur entre la placa continental y la placa oceánica. Se caracteriza por sectores de distritos ecorregionales ondulados y serranos de pendientes moderadas a fuertes.

Valle: Es la porción de territorio formada por el curso del río Mataquito, en torno al cual se extienden superficies planas generalmente inundables. En esta zona se concentra la mayor parte de la población comunal, y la actividad agropecuaria.

Planicies Litorales: Entre el borde costero y los faldeos de la cordillera de la costa, se encuentran planicies arenosas no muy extensas, en las cuales se sitúan principalmente actividades turísticas, y centros poblados de desarrollo lineal.

6.5 Hidrogeología

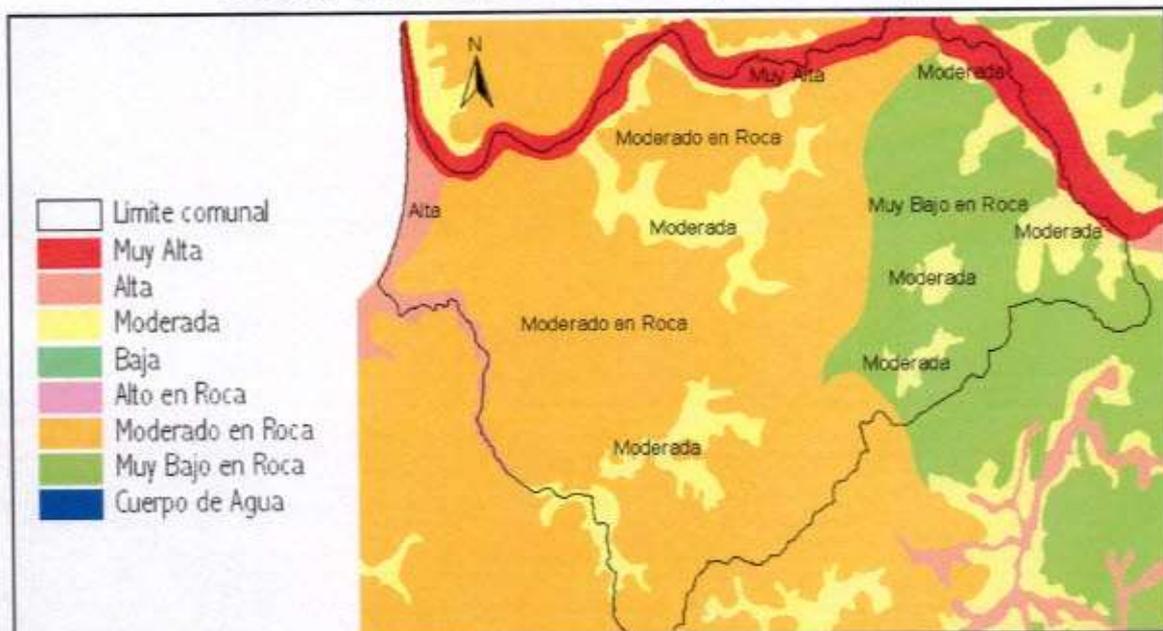
La hidrogeología de la zona se caracteriza por: Sedimentos fluviales, glaciares, aluviales, lacustres, aluvionales y eólicos. Acuíferos de extensión variable, generalmente estratificados. Napas libres o semi-confinadas. Permeabilidad variable; calidad química variable. Son los acuíferos más conocidos y explotados del país.

La vulnerabilidad de los acuíferos – es decir, la velocidad con que un contaminante puede llegar hasta la zona saturada del subsuelo – en la comuna queda expresada en la siguiente figura.

Otra forma de definir la vulnerabilidad de los acuíferos es la planteada por Vrba y Zaporozec (1994) “una propiedad intrínseca del sistema de agua subterránea que depende de la sensibilidad del mismo a los impactos humanos y/o naturales”.

A partir de la figura se desprende que los sectores en donde existe una mayor vulnerabilidad de los acuíferos es en los sectores cercanos al curso del río Mataquito y en los sectores cercanos a la costa.

FIGURA N° 6-1: Vulnerabilidad de Acuíferos, Comuna de Curepto



Fuente: SINIA

6.6 Suelos

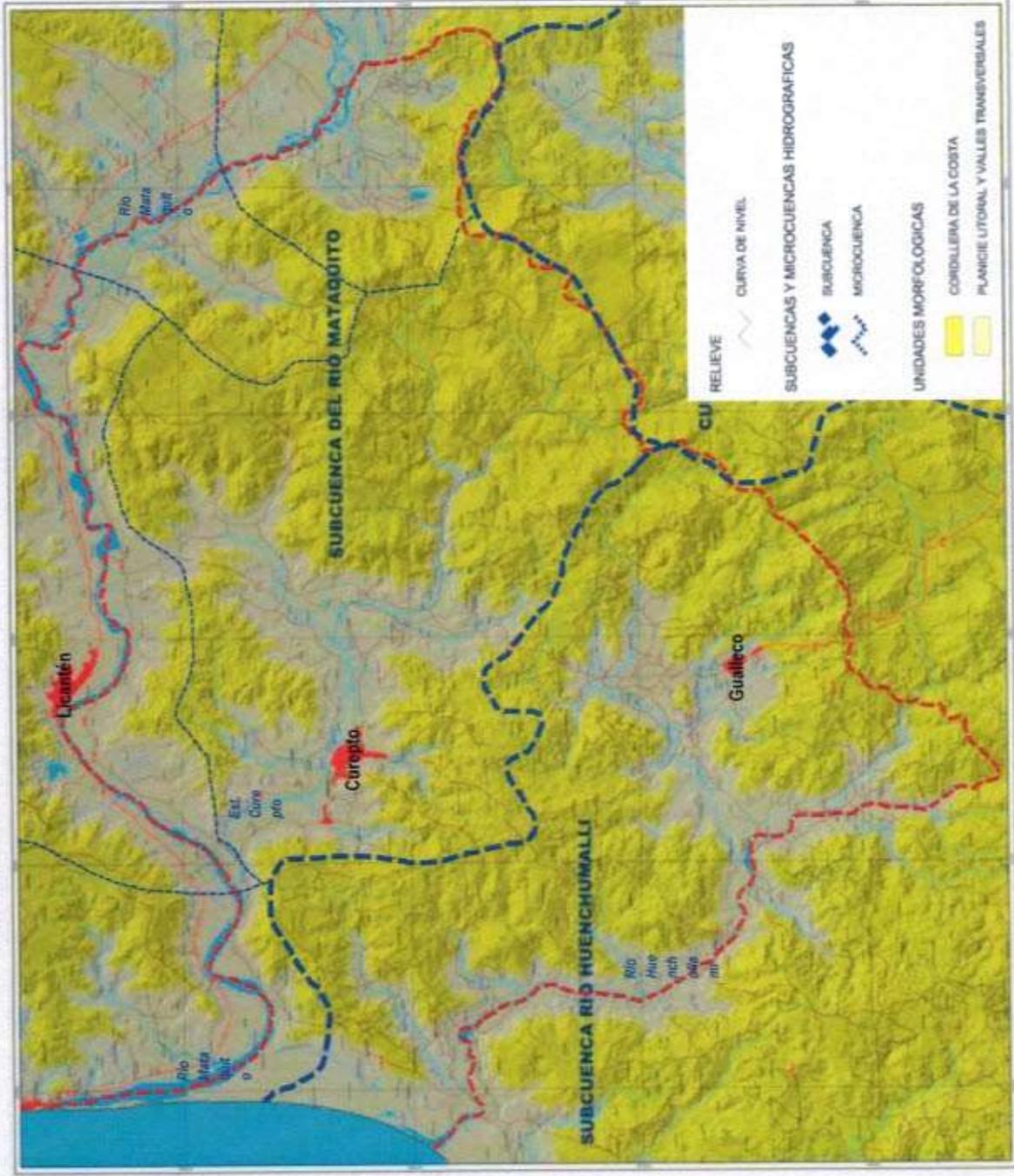
Según el sistema de clasificación de suelos USDA, en la zona costera de Curepto los suelos corresponden a Molisoles, en tanto en el área de la cordillera de la costa de la comuna corresponden a Alfisoles. Este tipo de suelos corresponde a la familia Constitución, que se caracterizan por ser preferentemente de secano existiendo muy poca superficie regada. Son suelos de posición alta con un evidente relieve ondulado que determina de manera notable sus aptitudes. Por esta condición se hace no recomendable realizar explotaciones agrícolas, por cuanto el sistema agroecológico revela un gran grado de fragilidad que determina que ante malas técnicas de cultivo, el recurso suelo rápidamente se degrada.

Respecto a su granulometría, son suelos con texturas franco – arcillo – arenosa en el perfil superficial cambiando a arcillas densas en profundidad. Esta característica, aporta importantes condicionantes desde el punto de vista del drenaje interno del suelo, determinando desde el punto de vista hídrico, que sean difíciles de manejar. De la misma manera, la textura superficial determina que sean fácilmente erosionables por lo que es frecuente observar suelos con importantes grados de degradación, que lo inhabilitan para actividades silvoagropecuarias. Finalmente, por su composición, son suelos muy susceptibles a verse afectados por la erosión tanto química como física lo que lleva a que, sin adecuados manejos, se degraden rápidamente.

Una gran mayoría de los suelos de la comuna se clasifican dentro de la capacidad de uso clase VII, presentando severas limitaciones haciéndolo inadecuado para el uso agrícola, recomendándose el uso de estos suelos para la explotación forestal y/o praderas naturales. Sin embargo la fragilidad que presentan a las prácticas de laboreo, hacen también el suelo sensible a la actividad forestal, debido a la intervención del equilibrio natural, viéndose el suelo igualmente afectado por intensos procesos de erosión, produciendo efectos a largo plazo en la actividad. En el interior de la comuna es posible encontrar suelos con clase de capacidad de uso VI, los que presentan un alto riesgo de erosión, inhabilitando estos suelos para desarrollar una actividad agrícola productiva. Su uso más recomendado es silvícola. Estos suelos se presentan en localidades como Tabunco, Rapilermo, Estancilla, Gualmapu, Constantue, Colín de Limávida y algunos sectores de Huaquen.

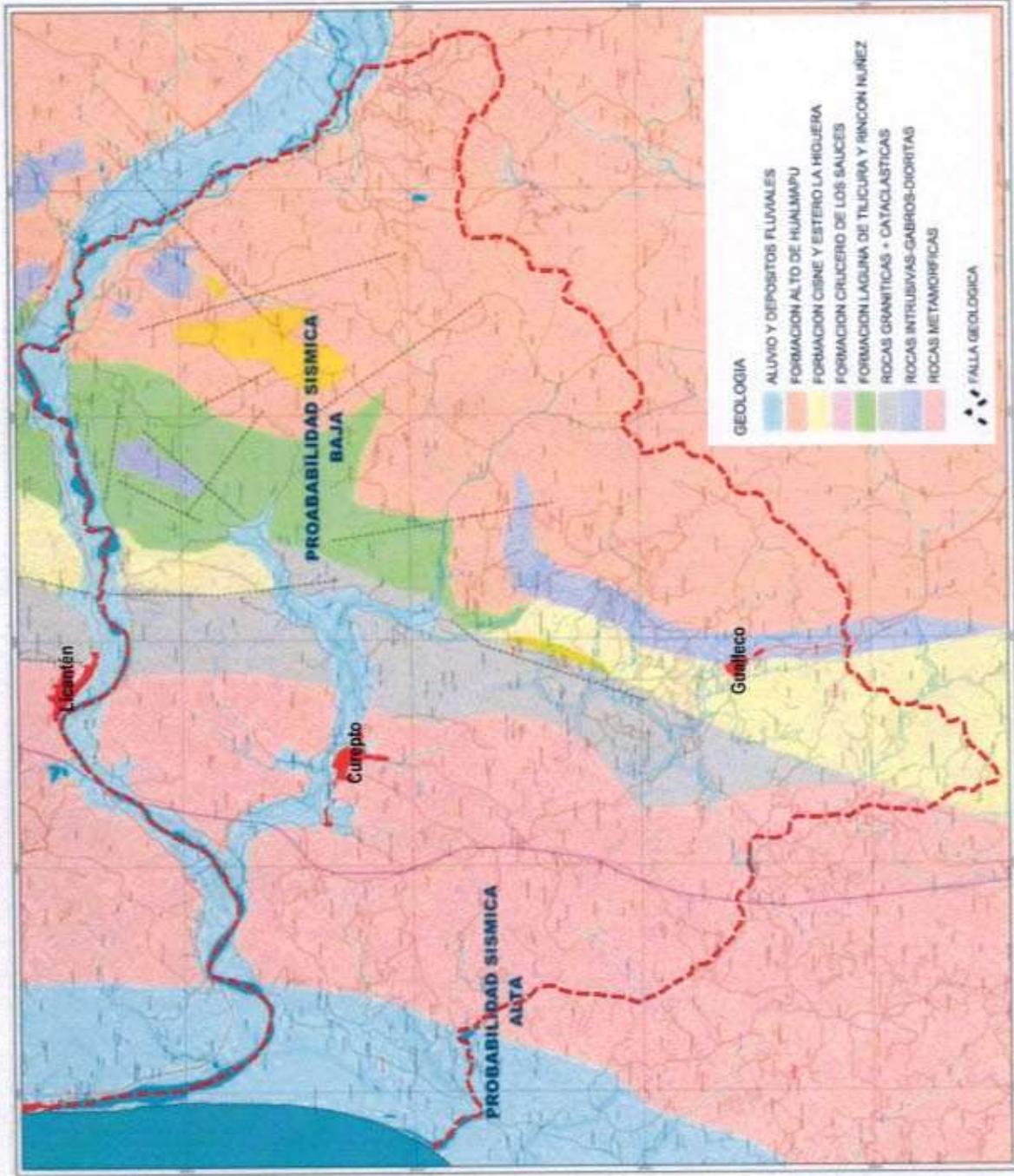
En las riberas del río Mataquito encontramos clases de suelo II las que presentan algunas limitaciones referidas especialmente a problemas de drenaje interno ya que la cota de ellos impide el movimiento interno del agua hacia el río. En estas áreas se pueden encontrar suelos de las series Licantén y Quete Quete (Molisoles), suelos que se caracterizan por tener un potencial agrícola. También se encuentran estos suelos en las localidades de Queñe, La Orilla (suelos Licantén) y en Calpún (suelos Quete Quete).

FIGURA N° 6-2: Unidades Morfológicas e Hidrografía, Comuna de Curepto



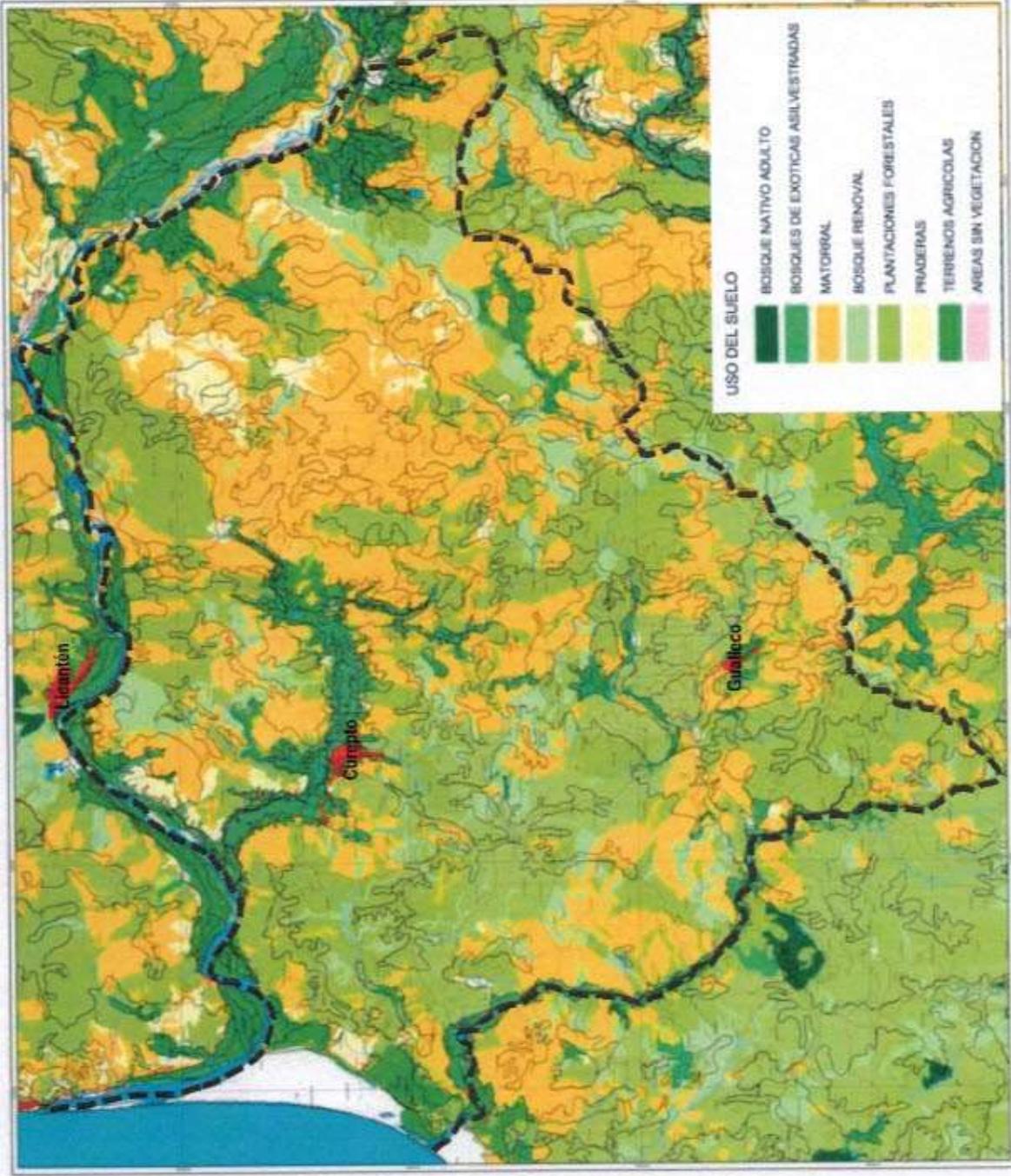
Fuente: ChileAmbiente, 2006.

FIGURA N° 6-3: Unidades Geológicas, Comuna de Curepto



Fuente: ChileAmbiente, 2006.

FIGURA N° 6-4: Clases de Capacidad de Uso, Comuna de Curepto



Fuente: ChileAmbiente, 2006.

6.7 Medio Biótico

Si bien la LGUC no permite a los Planes Reguladores Comunales normar directamente el medio biótico como lo es la flora, vegetación y fauna, existen elementos característicos de la biodiversidad de la comuna de Curepto necesarios de poner en valor y, específicamente, de contemplar para la Evaluación Ambiental Estratégica a la cual es sometido el presente Plan.

6.7.1 Flora y Vegetación

El bosque Caducifolio Maulino es una formación que comprende a los bosques de hualo (*Nothofagus glauca*) que se encuentran en la Cordillera de la Costa. Su distribución se asocia a las cumbres, laderas y quebradas más próximas al litoral. Ha sido fuertemente reemplazado por plantaciones de *Pinus radiata*. Dentro de esta formación se pueden encontrar las siguientes asociaciones:

Nothofagus glauca (hualo) - *Azara petiolaris* (maquicillo): Comunidad de Hualo que se distribuye por los sectores menos favorables de la formación, cuyas especies representativas son Maquicillo (*Azara petiolaris*) y Hualo (*Nothofagus glauca*). Las especies acompañantes son: Maqui (*Aristotelia chilensis*), Litre (*Lithrea caustica*), Zarzaparrilla (*Ribes punctatum*), Mayu (*Sophora macrocarpa*). Las especies comunes son: Vautro (*Baccharis rhomboidalis*), Peumo (*Cryptocarya alba*), Corontillo (*Escallonia pulverulenta*), Radal (*Lomatia hirsuta*), Maitén (*Maytenus boaria*), Boldo (*Peumus boldus*), Murta (*Ungi molinae*). Las especies ocasionales son: Michay (*Berberis actinacantha*), Quila (*Chusquea quila*), Rarán (*Myrceugenia obtusa*), Roble (*Nothofagus obliqua*), Culle (*Oxalis articulata*).

Nothofagus glauca (hualo) - *Gevuina avellana* (avellano): Esta comunidad representa la fase más húmeda y de mayor desarrollo del bosque de Hualo, distribuyéndose por el cauce de las quebradas y laderas de exposición sur. Tiene un alto interés florístico, pues en algunos sectores integran su composición especies relictuales como Ruil (*Nothofagus alessandri*) y Queule (*Gomortega keule*), especies que Gajardo describe en esta asociación vegetal pero que no se han logrado observar dentro de la cuenca. Las especies representativas son: Maqui (*Aristotelia chilensis*), Corontillo (*Escallonia pulverulenta*), Chaura (*Gaultheria phyllyreaefolia*), Avellano (*Gevuina avellana*), Rarán (*Myrceugenia obtusa*), Hualo (*Nothofagus glauca*), Zarzaparrilla (*Ribes punctatum*). Las especies acompañantes son: Copihue (*Lapageria rosea*), Murta (*Ungi molinae*). Las especies comunes son: Olivillo (*Aextoxicon punctatum*), Maquicillo (*Azara petiolaris*), Quila (*Chusquea quila*).

Lithrea caustica (litre) - *Azara integrifolia* (corcolén): Agrupación de arbustos altos que se encuentra en los lugares más áridos y alterados de la formación.

Nothofagus dombeyi (coigüe) - *Podocarpus saligna* (mañío): Según Gajardo (1994) es una comunidad muy escasa, relictual en esta formación. Las asociaciones de la vegetación nativa chilena, se distribuyen desde las orillas de los cuerpos de agua hasta las cumbres de los cerros. Estas especies contribuyen en la regulación del sistema hídrico. Entre las observadas en la cuenca tenemos: Maquicillo – Hualo (*Azara petiolaris* y *Nothofagus glauca*), Boldo - Lun – Litre (*Peumus boldus*, *Escallonia revoluta* y *Lithrea caustica*), Peumo - Arrayán – Maqui (*Cryptocarya alba*, *Luma apiculata* y *Aristotelia chilensis*).

Dentro de las especies más significativas, en cuanto a la distribución, riqueza del sotobosque y asociación con otras especies, encontramos el Hualo (*Nothofagus glauca*), que en la antigüedad conformaba bosques naturales en todas las vertientes orientales de la Cordillera de la Costa de la VII Región. Actualmente la formación de Hualo se puede encontrar en forma relictual, formando zonas de renovales en laderas.

Las especies arbóreas nativas que se pueden encontrar dentro de la comuna no forman bosques monoespecíficos, más bien se distribuyen asociados con otras especies nativas, en quebradas y zonas de baja intervención antrópica. Se pueden localizar bosquetes de Peumo (*Cryptocarya alba*) y Roble (*Nothofagus*

oblicua) entre los más característicos. Los más significativos son: Arrayán, Boldo, Bollén, Canelo, Espino, Hualo, Huingán, Maitén, Maui, Mole, Naranjillo, Olivillo, Peumo, Quillay y Ruil, encontrándose el Canelo, el Hualo y la Huala en estado vulnerable.

Los sistemas monoespecíficos que se pueden encontrar dentro de la cuenca, son plantaciones de Pino insigne (*Pinus radiata*) y Eucalipto (*Eucalyptus globulus*), ambos productos de plantaciones con fines forestales.

En la actualidad la mayor parte de la cuenca, con excepción del borde urbanizado del río, se encuentra utilizada por la industria forestal con especies como pino insigne y eucalipto para la industria de celulosa. Sin embargo aún se pueden encontrar algunas asociaciones vegetales de especies nativas en la cuenca, las que se presentan en mayor abundancia en pequeñas quebradas.

6.7.2 Fauna

En el estudio de humedales de la Región del Maule, desarrollado por la Corporación Chile Ambiente el año 2000, se desarrolló un listado con la fauna de vertebrados terrestres que se encuentra en la zona de la cordillera de la costa, los humedales y las planicies litorales de la región. Como se trata de especies con áreas de distribución extensas, se presentan como especies posibles de encontrar en la comuna.

CUADRO N° 6-5: Fauna de Vertebrados Terrestres

Nombre Científico	Nombre Común	Estado de Conservación
Mamíferos		
<i>Myocastor coipus</i>	Coipo	Vulnerable
Aves		
<i>Podiceps occipitalis</i>	Blanquillo	Fuera de Peligro
<i>Rollandia rolland</i>	Pimpollo	Fuera de Peligro
<i>Podiceps major</i>	Huala	Fuera de Peligro
<i>Pelecanus thagus</i>	Pelicano	Fuera de Peligro
<i>Sula variegata</i>	Piquero	Insuficientemente Conocida
<i>Phalacrocorax brasilianum</i>	Yeco	Fuera de Peligro
<i>Ixobrychus infulocris</i>	Huairavillo	Rara
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Huairavo	Fuera de Peligro
<i>Egretta thula</i>	Garza chica	Fuera de Peligro
<i>Casmerodius albus</i>	Garza grande	Fuera de Peligro
<i>Ardea cocoi</i>	Garza cuca	Rara
<i>Plegadis chihii</i>	Cuervo del pantano	En Peligro
<i>Phoenicopterus chilensis</i>	Flamenco chileno	Rara
<i>Coscoroba coscoroba</i>	Coscoroba	En Peligro
<i>Cygnus melanocorypha</i>	Cisne de cuello negro	Vulnerable
<i>Chloephaga melanoptera</i>	Piuquén	Vulnerable
<i>Chloephaga picta</i>	Canquén	Fuera de Peligro
<i>Anas specularis</i>	Pato anteojillo	Fuera de Peligro
<i>Anas sibilatrix</i>	Pato real	Fuera de Peligro
<i>Anas georgica</i>	Pato jergón grande	Fuera de Peligro
<i>Anas flavirostris</i>	Pato jergón chico	Fuera de Peligro
<i>Anas platalea</i>	Pato cuchara	Fuera de Peligro
<i>Anas cyanoptera</i>	Pato colorado	Fuera de Peligro
<i>Anas bahamensis</i>	Pato gargantillo	Rara
<i>Anas versicolor</i>	Pato capuchino	Fuera de Peligro
<i>Netta peposaca</i>	Pato negro	Fuera de Peligro
<i>Heteronetta atricapilla</i>	Pato rinconero	Rara

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CUREPTO – MEMORIA EXPLICATIVA

Nombre Científico	Nombre Común	Estado de Conservación
<i>Circus cinereus</i>	Vari	Fuera de Peligro
<i>Laterallus jamaicensis</i>	Pidencito	Fuera de Peligro
<i>Pardirallus sanguinolentus</i>	Pidén	Fuera de Peligro
<i>Rallus antarcticus</i>	Pidén austral	Fuera de Peligro
<i>Gallinula melanops</i>	Tagüita	Fuera de Peligro
<i>Fulica armillata</i>	Tagua	Fuera de Peligro
<i>Fulica leucoptera</i>	Tagua chica	Fuera de Peligro
<i>Fulica rufifrons</i>	Tagua frente roja	Fuera de Peligro
<i>Haematopus palliatus</i>	Pilpilen	Fuera de Peligro
<i>Himantopus melanurus</i>	Perrito	Fuera de Peligro
<i>Rostratulla semicollaris</i>	Becacina pintada	En Peligro
<i>Vanellus chilensis</i>	Queltehue	Fuera de Peligro
<i>Pluvialis squatarola</i>	Chorlo ártico	Fuera de Peligro
<i>Charadrius semipalmatus</i>	Chorlo semipalmado	Fuera de Peligro
<i>Charadrius falklandicus</i>	Chorlo de doble collar	Fuera de Peligro
<i>Charadrius collaris</i>	Chorlo de collar	Fuera de Peligro
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Chorlo nevado	Fuera de Peligro
<i>Charadrius modestus</i>	Chorlo chileno	Fuera de Peligro
<i>Tringa melanoleuca</i>	Pitototoy grande	Fuera de Peligro
<i>Tringa flavipes</i>	Pitototoy chico	Fuera de Peligro
<i>Arenaria interpres</i>	Playero vuelvepiedras	Fuera de Peligro
<i>Catoptrophorus semipalmatus</i>	Playero grande	Fuera de Peligro
<i>Calidris alba</i>	Playero blanco	Fuera de Peligro
<i>Calidris canutus</i>	Playero ártico	Fuera de Peligro
<i>Calidris bairdii</i>	Playero de Baird	Fuera de Peligro
<i>Calidris mauri</i>	Playero occidental	Fuera de Peligro
<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito	Fuera de Peligro
<i>Limosa haemastica</i>	Zarapito de pico recto	Fuera de Peligro
<i>Gallinago paraguayana</i>	Becacina	Vulnerable
<i>Steganopus tricolor</i>	Pollito de mar tricolor	Fuera de Peligro
<i>Larus dominicanus</i>	Gaviota dominicana	Fuera de Peligro
<i>Larus modestus</i>	Gaviota garuma	Rara
<i>Larus maulipennis</i>	Gaviota chaul	Fuera de Peligro
<i>Larus pipixcan</i>	Gaviota de Franklin	Fuera de Peligro
<i>Sterna trudeaui</i>	Gaviotín piquerito	Fuera de Peligro
<i>Sterna hirundo</i>	Gaviotín boreal	Fuera de Peligro
<i>Sterna hirundinacea</i>	Gaviotín sudamericano	Fuera de Peligro
<i>Sterna elegans</i>	Gaviotín elegante	Fuera de Peligro
<i>Larosterna inca</i>	Gaviotín monja	Vulnerable
<i>Sterna paradisaea</i>	Gaviotín ártico	Fuera de Peligro
<i>Rynchops niger</i>	Rayador	Fuera de Peligro
<i>Asio flammeus</i>	Nuco	Insuficientemente Conocida
<i>Cinclodes patagonicus</i>	Churrete	Fuera de Peligro
<i>Cinclodes nigrofumosus</i>	Churrete costero	Fuera de Peligro
<i>Cinclodes fuscus</i>	Churrete acanelado	Fuera de Peligro
<i>Cinclodes acoustaleti</i>	Churrete chico	Fuera de Peligro
<i>Phleocryptes melanops</i>	Trabajador	Fuera de Peligro
<i>Lessonia rufa</i>	Colegial	Fuera de Peligro
<i>Hymenops perspicillata</i>	Run-run	Fuera de Peligro
<i>Pseudocolopteryx flaviventris</i>	Pajaro amarillo	Insuficientemente Conocida
<i>Tachuris rubrigastra</i>	Siete colores	Fuera de Peligro

Nombre Científico	Nombre Común	Estado de Conservación
<i>Tachycineta meyeri</i>	Golondrina chilena	Fuera de Peligro
<i>Cistothorus platensis</i>	Chercán de las vegas	Fuera de Peligro
<i>Anthus correndera</i>	Bailarín chico	Fuera de Peligro
<i>Agelaius thilius</i>	Trile	Fuera de Peligro
Reptiles		
<i>Philodyras chamissonis</i>	Culebra de cola larga	Vulnerable
Anfibios		
<i>Bufo arunco</i>	Sapo de rulo	Fuera de Peligro
<i>Bufo papillosus</i>	Sapo	Rara
<i>Teimato bufo venustus</i>	Sapo venusto	Fuera de Peligro
<i>Caudiververa caudiververa</i>	Rana chilena	Vulnerable
<i>Pleurodema thaul</i>	Sapito de cuatro ojos	Fuera de Peligro
<i>Batrachyla taeniata</i>	Sapo común café	Vulnerable

I.C.: Insuficientemente Conocida.

Fuente: Corporación Chile Ambiente (2000)

6.8 Paisaje y Turismo

Esta área turística abarca el sistema costero que se inicia en el sector de La Pesca, por el norte hasta la desembocadura del río Huenchullami y el balneario de La Trinchera, por el sur. El sector costero que da origen a la denominación de esta área, se encuentra limitado a una franja de no más de 1 km de ancho debido a la topografía abrupta que limita el borde costero propiamente tal.

Entre sus mayores atractivos turísticos se destacan: el pueblo de Curepto, el pueblo de Gualleco, los baños de Gualleco, la ruta Pehuehue – Curepto, el Caserío y la Capilla de Huenchullami, playa La Trinchera, capilla del Fundo Paula, la Iglesia Nuestra Señora del Rosario, el salto de Tabunco, el tranque Llaca-llaca y el Museo Histórico y Religioso de Curepto.

Un importante componente paisajístico de este sector es el valle del río Mataquito, en cuyas riberas además, se desarrolla un extenso humedal que culmina en el litoral (La desembocadura del río Mataquito es considerado como humedal de agua dulce).

El desarrollo turístico de la zona presenta algunas restricciones ambientales, como la escasez de terrenos planos para el desarrollo de infraestructura turística, el deterioro paisajístico debido, la fuerte presión del turismo espontáneo sobre la playa y la contaminación del río Mataquito.

El potencial turístico de la comuna estudiada ofrece posibilidades de desarrollo en cuanto a las modalidades vacacional – recreativa (playa, pesca deportiva, vehículos todo terreno) e histórico – cultural (tecnologías del pasado, arquitectura, gastronomía, fiestas, visitas a viñas y bodegas, exhibición de cultivos, artesanías).

La pavimentación de la ruta desde Gualleco hasta el puente Lautaro significa una oportunidad de inserción de la comuna al sistema regional, posicionando las actividades turísticas que se realizan en la zona, al igual que la construcción y mejoramiento de la Ruta Costera.

El turismo se ve enriquecido por las particulares tradiciones relacionadas con lo religioso – representado en las tradiciones, festividades y peregrinaciones religiosas –, con la historia – representado en los relatos orales y payas, el pasado incaico y el patrimonio colonial –, entre otras tradiciones gastronómicas e históricas.

7 PATRIMONIO CULTURAL

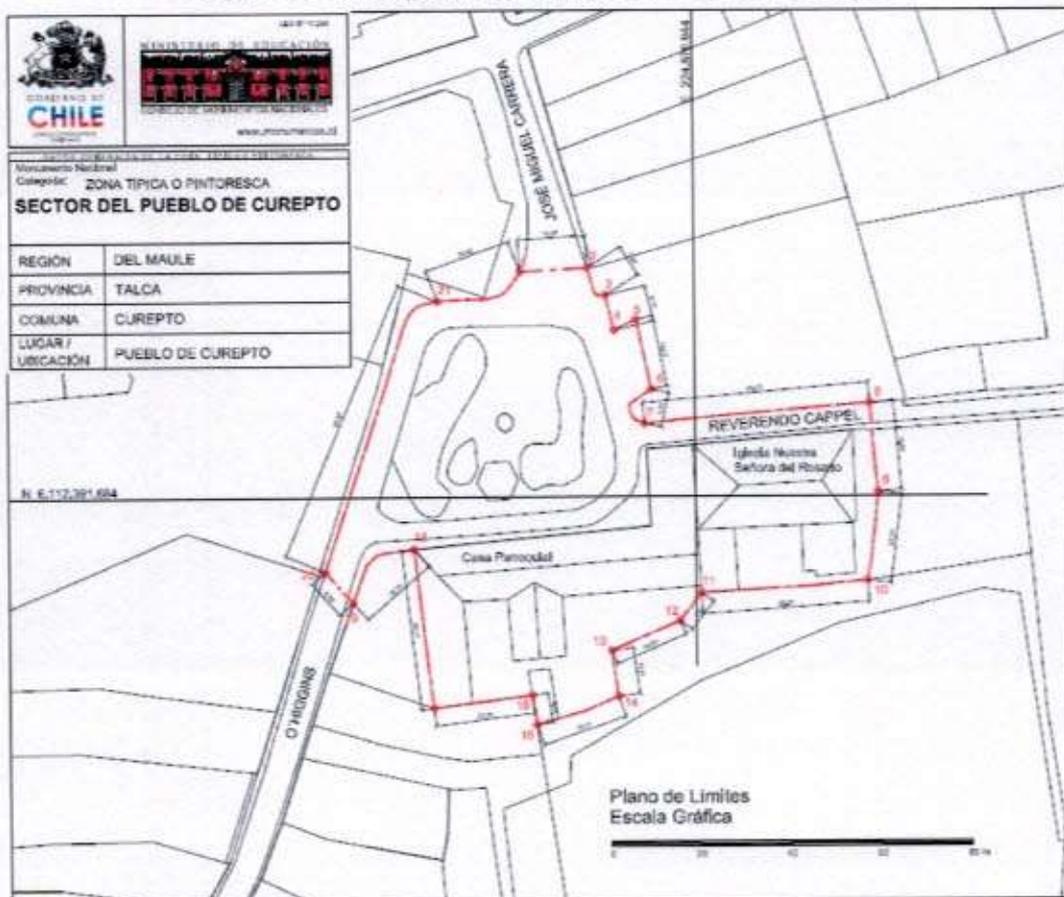
A continuación se presenta una descripción sintética del patrimonio cultural reconocido y/o propuesto por el Plan para las localidades de Curepto y Gualleco. Las categorías patrimoniales reconocidas corresponden a: Zona Típica, Monumentos Históricos, Inmuebles y/o Zonas de Conservación Histórica.

7.1 Zona Típica

La Zona Típica denominada "Sector del Pueblo de Curepto" incluye a la Iglesia Nuestra Señora del Rosario, la Casa Parroquial y la Plaza de Armas. Esta zona fue declarada mediante DS N° 803 del 21/12/1990 del Ministerio de Educación. La superficie involucrada en esta declaratoria alcanza los 7.254 m².

A continuación se presenta una figura con el polígono referencial que delimita la Zona Típica (ZT). En ella se puede apreciar que la ZT incluye en su totalidad la Plaza de Armas y los predios de la Iglesia y Casa Parroquial, pero se excluyen: acera poniente calle O'Higgins, acera oriente de calle José Miguel Carrera y acera norte de calle Reverendo Cappel.

FIGURA N° 7-1: Polígono Zona Típica Sector Pueblo de Curepto



Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales, CMN.

7.2 Monumentos Históricos

Dentro de las localidades urbanas del Plan sólo en Gualleco existe un inmueble con declaratoria de Monumento Histórico, este corresponde a la Parroquia Sagrado Corazón de Jesús de Gualleco, declarada mediante D.E. N°2.657 de 2008 del Ministerio de Educación. Esta parroquia se localiza frente a la Plaza hacia el costado norte. La superficie involucrada en esta declaratoria alcanza los 1.024 m².

La siguiente figura muestra el polígono referencial que delimita el monumento histórico. En ella se puede apreciar que la declaratoria de MH incluye en su totalidad el predio de la iglesia desde los ejes de la calle Pedro Antonio González hacia la plaza y hacia el poniente.

FIGURA N° 7-2: Polígono Monumento Histórico Parroquia Sagrado Corazón de Jesús de Gualleco



Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

En tanto, en la localidad rural de Huenchullami, localizada 32 km al poniente de la localidad de Curepto, el Consejo de Monumentos Nacionales declaró Monumento Histórico a la Iglesia de Huenchullami a través del D.S. N°814 del 30-11-1992, publicado en el Diario Oficial el 04-02-1993.

FIGURA N° 7-3: Iglesia de Huenchullami, Monumento Histórico año 1993



Fuente: Google, 2011

7.3 Inmuebles y Zona de Conservación Histórica

Localidad de Curepto

En esta localidad el Plan incorpora como Inmuebles de Conservación Histórica al siguiente listado de construcciones:

ID	Rol Avalúo	Código Ficha	Inmueble/Usó Actual	Dirección	Localidad
1	52-8; 52-19	ICH-C-01	Vivienda con Local Comercial	José Miguel Carrera N° 8 Y 8-A	Curepto
2	52-6; 52-7	ICH-C-02	Vivienda con Local Comercial	José Miguel Carrera S/N	Curepto
3	52-6	ICH-C-03	Vivienda con Local Comercial	José Miguel Carrera N° 4-A, 4-B Y 4-C	Curepto
4	52-1	ICH-C-04	Casa Particular	Pedro Antonio González S/N	Curepto
5	32-27	ICH-C-05	Servicios	Plaza De Armas S/N	Curepto
6	32-25	ICH-C-06	Casa Particular	O'Higgins 1	Curepto
7	32-21; 32-22; 32-23; 32-24	ICH-C-07	Casa Particular	O'Higgins 5 Y 7	Curepto
8	32-13	ICH-C-08	Casa Particular	O'Higgins 25	Curepto
9	32-12	ICH-C-09	Casa Particular	O'Higgins S/N	Curepto
10	31-17; 31-41	ICH-C-10	Vivienda con Local Comercial	O'Higgins 30	Curepto

Fuente: Estudio Plan Regulador Comunal de Curepto 2004-2006; trabajo en terreno 2010-2011; elaboración del Estudio

La Zona de Conservación Histórica corresponde a una superficie total de 14,46 há. Esta incorpora dentro de esta categoría el área delimitada por la poligonal A-Z graficada en la siguiente figura. En ella se puede apreciar que la ZCH propuesta incorpora principalmente los ejes de las siguientes calles: Chacabuco, O'Higgins, José Miguel Carrera, Pedro Antonio González, Benito Morales, Mateo de Toro y Zambrano.

La identificación y caracterización de los inmuebles de conservación histórica propuestos se encuentran en el Anexo-Fichas Inmuebles de Conservación Histórica, al final del presente documento.

Localidad de Gualleco

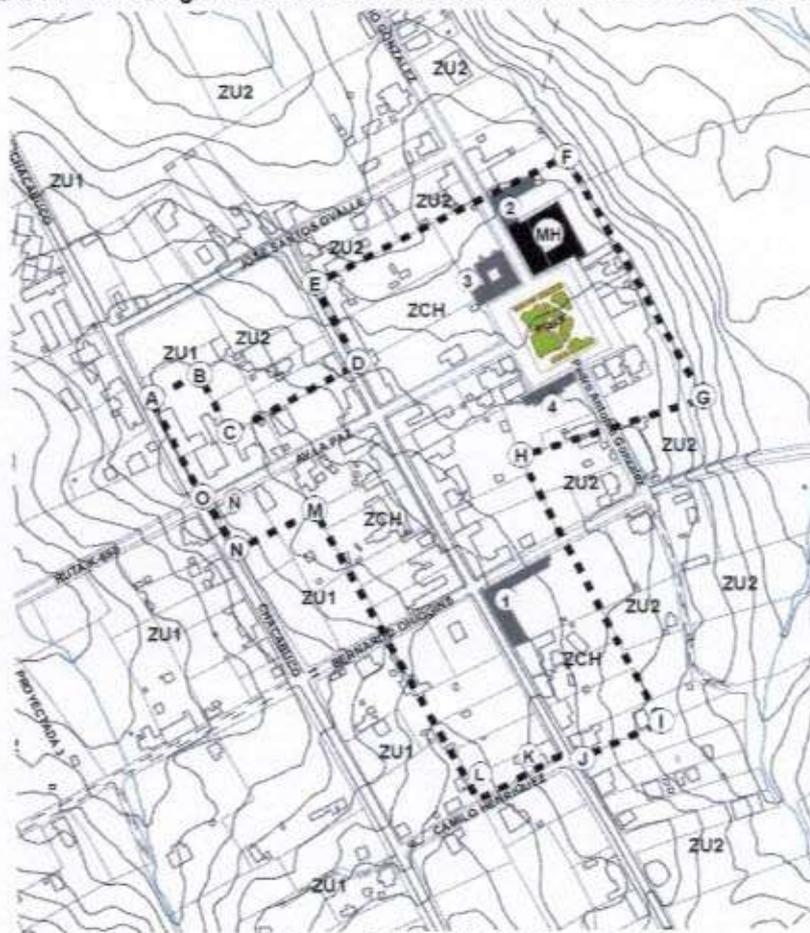
En esta localidad el Plan incorpora como Inmuebles de Conservación Histórica al siguiente listado de construcciones:

ID	Rol Avalúo	Código Ficha	Inmueble/Usó Actual	Dirección	Localidad
1	122-5	ICH-G-01	Casa Particular	Arturo Prat N° 22 (Esquina O'Higgins)	Gualleco
2	131-2	ICH-G-02	Vivienda	Pedro Antonio González S/N	Gualleco
3	132-8	ICH-G-03	Vivienda	Pedro Antonio González S/N	Gualleco
4	142-6	ICH-G-04	Casa Particular	Pedro Antonio González S/N	Gualleco

Fuente: Estudio Plan Regulador Comunal de Curepto 2004-2006; trabajo en terreno 2010-2011, elaboración del Estudio

La Zona de Conservación Histórica corresponde a una superficie total de 6,41 há. Esta incorpora dentro de esta categoría el área delimitada por la poligonal A-O graficada en la siguiente figura. En ella se puede apreciar que la ZCH propuesta incorpora principalmente los ejes de las siguientes calles: Pedro Antonio González, Arturo Prat, O'Higgins y Av. La Paz.

FIGURA N° 7-5: Poligonal Zona de Conservación Histórica Localidad de Gualleco



Fuente: Elaboración Propia.

8 TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS, DEMANDA Y OFERTA DE SUELO

8.1 Proyección de Población Comunal

El cuadro siguiente muestra que de mantenerse la tendencia demográfica identificada por el INE la población comunal disminuye a ritmo constante, especialmente entre la población femenina registrando una tasa promedio de -1,31% anual, en el caso de los hombres la tasa es de -1,10% anual y para el total comunal la tasa es -1,19% anual.

CUADRO N° 8-1: Proyección de Población Estimada por Sexo 1990-2030

AÑO	Población			AÑO	Población		
	Total	Hombres	Mujeres		Total	Hombres	Mujeres
1990	12.085	6.425	5.660	2010	9.658	5.233	4.425
1991	11.999	6.381	5.618	2011	9.529	5.172	4.357
1992	11.921	6.339	5.582	2012	9.408	5.109	4.299
1993	11.834	6.299	5.535	2013	9.290	5.048	4.242
1994	11.756	6.263	5.493	2014	9.167	4.991	4.176
1995	11.675	6.222	5.453	2015	9.044	4.922	4.122
1996	11.521	6.149	5.372	2016	8.922	4.867	4.055
1997	11.367	6.065	5.302	2017	8.797	4.800	3.997
1998	11.214	5.991	5.223	2018	8.668	4.736	3.932
1999	11.058	5.916	5.142	2019	8.554	4.677	3.877
2000	10.899	5.837	5.062	2020	8.426	4.612	3.814
2001	10.786	5.781	5.005	2021*	8.300	4.543	3.757
2002	10.651	5.719	4.932	2022*	8.201	4.489	3.712
2003	10.528	5.660	4.868	2023*	8.104	4.436	3.668
2004	10.395	5.599	4.796	2024*	8.007	4.383	3.624
2005	10.274	5.539	4.735	2025*	7.912	4.331	3.581
2006	10.152	5.481	4.671	2026*	7.818	4.279	3.539
2007	10.023	5.415	4.608	2027*	7.725	4.228	3.497
2008	9.900	5.356	4.544	2028*	7.633	4.178	3.455
2009	9.779	5.291	4.488	2029*	7.542	4.128	3.414
2010	9.658	5.233	4.425	2030*	7.452	4.079	3.373

Fuente: Estimaciones y Proyecciones de Población 1990-2020. Elaboración Propia.

(*) Período 2021 – 2030 estimado según tendencia estimada por INE para período 1990-2020

8.2 Proyección de Población y Vivienda, Localidades Urbanas

Al revisar las tendencias de crecimiento de la población para las localidades urbanas de Curepto y Gualleco, a partir de los datos censales del año 2002 (cuadro siguiente), se espera para el año 2030 un aumento de 4.677 habitantes, lo que -a un promedio de 120 habitantes por hectárea- significa una demanda de 38,9 hectáreas para el período 2002 - 2030.

CUADRO N° 8-2: Proyección de Población, Año 2030

Proyección Población			Tasas Intercensales			Proyecciones		
Localidad	1992	2002	1992-2002	2002-2010	2010-2020	2010	2020	2030
Curepto	2.923	3.157	0,77%	3,51%	5,15%	3.358	4.741	7.834
Gualleco	472	509	0,76%	3,62%	5,01%	541	772	1.258

Fuente: Elaboración Propia.

En cuanto a la proyección de viviendas se espera se espera para el año 2030 un aumento de 2.092 viviendas, lo cual –a un promedio de 60 viviendas por hectárea-, significa una demanda de 34,8 hectáreas para el período 2002 - 2030.

CUADRO N° 8-3: Proyección de Viviendas, Año 2030

Proyección Viviendas			Tasas Intercensales			Proyecciones		
Localidad	1992	2002	1992-2002	2002-2010	2010-2020	2010	2020	2030
Curepto	784	1.051	2,97%	3,80%	5,00%	1.329	1.929	3.143
Gualleco	132	184	3,38%	4,20%	4,50%	240	362	525

Fuente: Elaboración Propia.

De los cuadros anteriores se desprende que la demanda de suelo en base a las proyecciones de población y vivienda fluctúa entre las 35 a 39 hectáreas. También puede apreciarse que a pesar de la disminución de la población a nivel comunal, las principales localidades urbanas (Gualleco y Curepto) tienden a concentrar población.

8.3 Demanda de Suelo

8.3.1 Información Municipal

De acuerdo a antecedentes recopilados durante reuniones sostenidas con la DOM y el Encargado de Vivienda, se reconoce oficialmente dentro de la localidad de Curepto una demanda de 175 viviendas, las que se agrupan en comités habitacionales. Estos comités agrupan a una demanda estimada en 700 personas, sólo dentro del radio urbano de Curepto. Además de esta demanda formal, existe una demanda no oficializada que está siendo sondeada por la municipalidad y que se estima en unas 180 personas.

En el caso de la localidad de Gualleco se reconoce la existencia de un grupo habitacional que agrupa a 33 familias (120 personas aproximadamente), pero que no cuentan con terreno disponible en el sector.

Con posterioridad al sismo de 2010 se catastró un total de 505 viviendas afectadas en distinto grado, de ellas 138 se localizan en el centro histórico del pueblo. De acuerdo a la información que reporta el MINVU en su Informe de Avance en la Reconstrucción de Viviendas (Marzo, 2011), el total de damnificados de la comuna alcanzó las 1.964 personas, de las que 1.145 fueron identificados como damnificados hábiles para recibir subsidios, de estos, sólo se han recibido 188 postulaciones con una asignación total de 177 subsidios.

8.3.2 Observatorio Habitacional MINVU

En cuanto a la cantidad de permisos de edificación para viviendas y su superficie entre 2002 y Marzo de 2011 se tiene que en la comuna de Curepto se han solicitado 536 permisos. Durante 2010 se solicitaron 150 permisos, la mayor parte de ellos para viviendas en el tramo entre 36 y 50 m² que equivalen al 75%, seguidos de las viviendas entre 51 y 70 m² que equivalen 20% del total en la comuna para dicho año.

CUADRO N° 8-4: Cantidad de Permisos de Edificación de Vivienda 2006-2010, Comuna de Curepto

RANGO	2006	2007	2008	2009	2010
1-35	3	0	1	0	0
36-50	34	19	6	16	113
51-75	2	4	51	15	30
76-100	0	2	3	2	1
101-140	1	1	1	1	4
Mayor 140	1	2	1	1	2
TOTAL	41	28	63	35	150

Fuente: www.observatoriahabitacional.cl

En cuanto a la superficie total de permisos aprobados entre 2006 y 2010, la situación se presenta en el cuadro siguiente. De él se deduce que el tamaño promedio de las viviendas para el año 2006 fue de 50,9 m² para el 2007 de 58,7 m², para el 2008 fue de 62,2 m², para el 2009 fue de 59,6 m² y para 2010 fue de 52,1 m².

CUADRO N° 8-5: Permisos de Edificación, Superficie Total para Viviendas 2006-2010, Comuna de Curepto

RANGO	2006	2007	2008	2009	2010
1-35	103	0	29	0	0
36-50	1.348	800	267	720	5.201
51-75	113	240	3.004	905	1.727
76-100	0	144	221	169	71
101-140	126	116	137	122	507
Mayor 140	399	344	262	172	314
TOTAL	2.089	1.644	3.920	2.088	7.820

Fuente: www.observatoriahabitacional.cl

Durante el año 2011 (estadísticas hasta marzo), en la comuna se habían otorgado un total de 124 permisos de edificación para vivienda, con una superficie total de 6.461 m², lo que da un promedio de 52,1 m² por vivienda.

Considerando que el promedio de permisos solicitados durante los últimos 5 años corresponde a 64 unidades y que la edificación promedio en el mismo período alcanza los 55 m², se tiene que en promedio se construyen 3.520 m². Sin embargo, debe hacerse la salvedad que para el período sept 2010 – marzo 2011 se ha visto un fuerte aumento en el número de permisos solicitados, los que eventualmente responden a la demanda generada a partir del terremoto del 27F.

8.4 Oferta de Suelo

Las tendencias de ocupación de suelo muestran que no se ha desarrollado crecimiento en los sectores periféricos de la localidad de Curepto, sino más bien se identificó que los grupos interesados en nuevos conjuntos habitacionales buscan utilizar espacios intersticiales localizados al interior de sectores residenciales ya consolidados, tal es el caso del comité Gabriela Mistral y la Villa Nuevo Aysén (ver figura siguiente).

FIGURA N° 8-1: Localización Proyectos Habitacionales



Fuente: Elaboración Propia.

Una explicación a la tendencia identificada puede encontrarse en las características que presentan los terrenos de la periferia norte y oriente de la localidad, especialmente hacia el borde del estero Curepto, los que presentan frecuentes episodios de inundaciones y anegamientos. Esta situación se produce especialmente hacia el borde oriente de la calle Lord Cochrane y el costado norte de la calle Patricio Lynch.

FIGURA N° 8-2: Terrenos afectados por episodios de inundaciones y anegamientos



Fuente: Elaboración Propia.

En la localidad de Gualleco se han detectado sondeos para la localización de nuevos conjuntos habitacionales en los sectores colindantes al área consolidada, sin embargo, se desconoce el detalle de la posible ocupación. A continuación se presenta una figura con la localización de sitios que han sido sondeados por pobladores para posible compra.

FIGURA N° 8-3: Localización Sitios, Localidad de Gualleco



Fuente: Elaboración Propia.

En cuanto a la oferta de suelo que dispone el Plan se tiene que las superficies urbanas alcanzan las 368,6 hás entre ambas localidades.

En el caso de la localidad de Curepto esta contaba con 3.157 habitantes (Censo 2002) y la zonificación permite una cabida total de 13.599 habitantes, es decir, la propuesta de acogida del Plan corresponde a 10.442 habitantes.

En el caso de la localidad de Gualleco se observaba al 2002 una población residente de 509 habitantes, mientras que la propuesta de cabida del Plan permite la localización de 6.931 habitantes, es decir, la propuesta de acogida del Plan corresponde a 6.422 habitantes.

A continuación se presenta el desglose con la cabida poblacional que entrega el Plan para ambas localidades que componen el estudio. Debe destacarse que la cabida calculada sólo corresponde al 70% de la cabida total, pues el restante 30% de superficie se entiende queda reservado para vialidad y espacio público.

CUADRO N° 8-6: Cabida Poblacional PRC Curepto-Gualleco

DESCRIPCIÓN ZONAS		SUPERFICIE (Há)	DENSIDAD PROP. (Hab/Há)	CABIDA (Hab)
CUREPTO				
Zona de Conservación Histórica	ZCH	14,5	80	812
Zona Urbana 1	ZU1	11,4	120	958
Zona Urbana 2	ZU2	57,1	132	5.276
Zona Urbana 3	ZU3	29,0	240	4.872
Zona Urbana 5	ZU5	46,2	52	1.682
CABIDA TOTAL				13.599
GUALLECO				
Zona de Conservación Histórica	ZCH	6,4	80	358
Zona Urbana 1	ZU1	23,9	120	2.008
Zona Urbana 2	ZU2	38,5	132	3.557
Zona Urbana 4	ZU4	10,9	132	1.007
CABIDA TOTAL				6.931

Fuente: Elaboración Propia.

9 IMAGEN OBJETIVO COMUNAL

De acuerdo al resultado de las actividades participativas realizadas con la comunidad y autoridades, en el marco del anterior estudio, se obtiene una imagen objetivo clara y concisa para cada una de las localidades. Estas se presentan a continuación:

Localidad de Curepto:

La comunidad de Curepto espera crecer hacia Lien y zonas no productivas, mejorando la conectividad y servicio sanitario. Quiere convertir su localidad en una centralidad de servicios a nivel regional, protegiendo su identidad y patrimonio cultural, contando con equipamiento y servicios públicos. Se pretende resguardar la localidad del tráfico pesado y las inundaciones a través de un camino alternativo. También desea resguardar los valores de su entorno natural, creando parques que promuevan el desarrollo de la flora y fauna nativa.

Localidad de Gualleco:

La comunidad de Gualleco espera consolidar el poblado, densificando en torno a las manzanas existentes, mejorando la conectividad y servicio sanitario. Quieren potenciar el turismo en torno a la producción local y a servicios para la tercera edad, contando con equipamiento y servicios públicos que apunte a potenciar el valor y cuidado del patrimonio construido, considerado el principal valor paisajístico. También se quiere solucionar la dotación de agua para el sistema de riego y así fomentar estrategias de desarrollo productivo local. Así mismo se procura tener una mejor dotación de parques y áreas recreativas.

10 PLAN REGULADOR COMUNAL

10.1 Objetivos Generales del Plan

- Formular una propuesta de organización del sistema construido que sea eficiente previendo las necesidades de espacio y localización de las distintas actividades de la comuna.
- Caracterizar la situación actual de la comuna, de forma tal que los sistemas urbano y rural se adecuen a un mejor desarrollo de sus propias actividades productivas.
- Proteger y promover el adecuado desarrollo de las actividades agrícolas, agroindustrial y de turismo (elementos que definen la condición de la comuna) conjuntamente con el desarrollo organizado de otras actividades como residencial, equipamiento e infraestructura.
- Fomentar el desarrollo de la actividad agroindustrial inofensiva en sectores con actividad preferentemente agrícola.
- Identificar y definir el funcionamiento de las zonas con restricciones para el desarrollo urbano por (de inundación y de remoción en masa).

10.2 Objetivos Ambientales

Los objetivos ambientales del Plan son los siguientes:

- Proteger el medio natural y entorno rural de las Localidades de Curepto y Gualleco, por medio del límite urbano que fije el área urbana posible de urbanizar y construir.
- Proteger los recursos hídricos que atraviesan las localidades de Curepto y Gualleco, por medio de usos del suelo compatibles y su incorporación al sistema de áreas verdes del Plan.
- Evitar el deterioro de la calidad ambiental de las localidades de Curepto y Gualleco, prohibiendo actividades productivas peligrosas y contaminantes.

10.3 Criterios de Sustentabilidad

Los criterios de sustentabilidad son los siguientes:

"El Plan Regulador Comunal de Curepto, deberá proponer una zonificación territorial coherente con el desarrollo de las actividades económicas y sociales que sustentan el sistema urbano, integrando a su vez armónicamente los elementos naturales, culturales y su entorno físico, que forman parte de su patrimonio ambiental".

10.3.1 Dimensión Social

Se mejorará la calidad de vida de la población, a través del ordenamiento y zonificación de las actividades urbanas al interior del área urbana, y la dotación de suelo para viviendas de acuerdo a las mejores condiciones de habitabilidad y el aumento de superficie de áreas verdes.

Asimismo, se protegerá el patrimonio cultural como parte de la identidad histórica y territorial de las comunidades de las localidades. En especial, en las edificaciones de la Zona Típica del área central de Curepto y Monumento Histórico en la Localidad de Gualleco, a través de un especial cuidado en la propuesta de Usos, intensidad y altura de la edificación.

10.3.2 Dimensión económica

El Plan potenciará la vocación turística de las Localidades de Curepto y Gualleco, en base a la protección del Patrimonio cultural e histórico de las localidades, por medio de los usos y condiciones de edificación permitidos. Asimismo, el Plan deberá acoger actividades productivas de bajo impacto ambiental (inofensivas y molestas), de forma de favorecer un mayor valor agregado a la actividad silvícola que se desarrolla en la comuna.

10.3.3 Dimensión Ambiental

El Plan busca proteger el recurso hídrico y paisajístico los elementos naturales, representado por las quebradas y esteros que atraviesan las localidades de Curepto y Gualleco, por medio de su integración al sistema de áreas verdes y espacios públicos. Asimismo, se restringe la ocupación, en el caso de Curepto de los cerros que enmarcan la localidad buscando así no alterar su paisaje y geografía.

Por último, se resguardará la calidad ambiental de los poblados, solo permitiendo actividades productivas calificadas como "molestas e inofensivas" cuyo emplazamiento en la zona urbana debe estar a una separación adecuada con las zonas residenciales.

10.4 Fundamentos de Desarrollo Urbano

Los fundamentos de desarrollo Urbano del Plan Regulador Comunal de Curepto se basan en los lineamientos del Estudio de Riesgos, el Estudio de Capacidad Vial y el Estudio de Equipamiento, los cuales caracterizan al plan de la siguiente forma:

Riesgos Naturales

Se considera restringir la localización de actividades en áreas con riesgo por inundación de cauces naturales, dado que el uso del espacio u obras se enfrentarían en forma directa con la trayectoria de las aguas y sus respectivas áreas de desborde. De igual forma se restringe la localización de vivienda y actividades permanentes en zonas con alto alcance por deslizamientos y caídas de bloques. En ambos casos, la localización de usos de suelo queda condicionada a la ejecución de obras de mitigación de impactos.

Para ambos casos se propone como medida de ordenamiento la aplicación del artículo 2.1.17 de la O.G.U y C. sobre las áreas amenazadas, medida que en la práctica traspasa al propietario de cada predio la responsabilidad de realizar los estudios necesarios y las correspondientes inversiones para mitigar o evitar los efectos adversos de las amenazas, debiendo la Dirección de Obras Municipales – previa autorización del organismo competente – otorgar la autorización de dichas construcciones si cumplen con los requisitos técnicos adecuados.

Capacidad Vial

La vialidad local estructurante presentada para la localidad de Curepto cumple con el rol de dar continuidad a la trama vial existente. También se proyecta nueva vialidad hacia los sectores a incorporar dentro del límite urbano propuesto. La propuesta vial del Plan busca generar mayor conectividad entre sectores o barrios urbanos, privilegiando aquellos trazados que eviten al máximo las expropiaciones a fin de lograr los objetivos de comunicación.

La vialidad estructurante en localidad de Gualleco se sustenta en el paso de la Ruta K-60 por el eje de calle Chacabuco, la que se presenta como eje articulador del poblado. La red vial propuesta permite dar alternativas de conectividad en sentido transversal y longitudinal al paso de la K-60, también mejora la continuidad de vías ya existentes que permitan un mejor acceso local.

Equipamiento

Se busca que la localidad de Curepto refuerce su rol de centro intermedio de equipamientos y servicios para las personas, consolidando la zona central de la localidad para acoger equipamiento y servicios de carácter comunal, en concordancia con su carácter de Zona de Conservación Histórica. También se reconoce la existencia de equipamientos existentes tales como el Cementerio, el Estadio y Piscina Municipal. En la periferia nor-poniente (Ruta K-278 – Manuel Rodríguez – Patricio Lynch) se propone una zona de actividades productivas, de servicios asociados y de equipamientos, mientras que hacia el costado oriente (Lord Cochrane) se reconoce la instalación actual de actividades productivas.

En el caso de la localidad de Gualleco se reconoce la existencia de los principales equipamientos. Las zonas de esta localidad permiten la localización de equipamientos menores, salvo aquellos expresamente prohibidos en la Ordenanza Local.

En general, todas las zonas urbanas propuestas en el presente Plan permiten la localización de equipamientos menores y servicios de escala de barrio.

10.5 Definición de Macro Áreas y Zonas del Plan

El siguiente cuadro contiene las Macro Áreas del Plan y las Zonas que lo comprenden formando parte de la Ordenanza Local y Plano. Los planos donde se presentan la zonificación de usos de suelo y vialidad, además de las áreas de riesgo se encuentra adjuntos al final del presente capítulo.

Las macro áreas consideran (i) el Área Urbana del Plan formada por 7 Zonas Urbanas y la Zona de Área Verde; (ii) las Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano y que incluyen las 2 Áreas de Riesgo identificadas por el Estudio de Riesgos (iii) las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.

CUADRO N° 10-1: Zonas del PRC Curepto

ÁREA URBANA	
ZU1	Zona Urbana 1
ZU2	Zona Urbana 2
ZU3	Zona Urbana 3
ZU4	Zona Urbana 4
ZU5	Zona Urbana 5
ZE	Zona Equipamiento
ZAP	Zona Actividades Productivas
ZAV	Zona Área Verde
ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO	
Área de Riesgo de Inundación por Proximidad a Ríos, Esteros y Quebradas	
Área de Riesgo Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas	
ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL	
M	Monumento Histórico
ZT	Zona Típica
ZCH	Zona de Conservación Histórica
ICH	Inmueble de Conservación Histórica

Fuente: Elaboración del Estudio.

10.6 Intensidad de Ocupación del Suelo

El cuadro siguiente muestra la intensidad de ocupación del suelo a través de las distintas zonas que componen el área urbana y de las densidades y superficies mínimas de subdivisión predial que se asocian a cada una de ellas.

CUADRO N° 10-2: Zonas e Intensidad de Uso de Suelo

ZONA		SUPERFICIE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m2)	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)
ZU1	Zona Urbana 1	325	120
ZU2	Zona Urbana 2	295	132
ZU3	Zona Urbana 3	160	240
ZU4	Zona Urbana 4	295	132
ZU5	Zona Urbana 5	750	52
ZE1	Zona Equipamiento (Deporte y Salud)	2.500	---
ZAP	Zona Actividades Productivas	500	---
ZAV	Zona Área Verde	---	---
ZT	Zona Típica	---	---
ZCH	Zona de Conservación Histórica	500	80

Fuente: Elaboración del Estudio.

De las 8 zonas que comprenden el Plan, 5 de ellas corresponden a suelos con usos mixtos residenciales y equipamiento, con un rango de superficies prediales entre los 160 y 750 m² y cuyos patrones de ocupación del suelo se localizan reconociendo por una parte las áreas centrales de ambas localidades y por otra los suelos de sus periferias ya consolidadas o los suelos de extensión donde se ha tendido a localizar las zonas de mayores superficies.

Una de las zonas propuestas corresponde exclusivamente a equipamientos existentes, siendo e ésta la única zona exclusiva del Plan.

El resto de las zonas excluyen el uso residencial de vivienda, ya sea porque consideran (i) equipamiento de apoyo a actividades productivas y/o actividades productivas exclusivamente inofensivas y molestas, excluyendo las de carácter peligroso y contaminante ó (ii) corresponden a áreas verdes proyectadas por el Plan.

CUADRO N° 10-3: Rango de Densidades del Plan

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Rango
240	Alto
132	Medio
120	
80	Bajo
52	

Fuente: Elaboración del Estudio

Las densidades propuestas por el Plan recogen la imagen que hoy tienen las localidades de Curepto y Gualleco, donde predominan los predios amplios, con la única excepción de los nuevos conjuntos habitacionales de carácter social, que escapan a la tendencia histórica de poblamiento. A pesar de esto, el Plan genera una densidad bruta máxima de 240 hab/há en la localidad de Curepto para acoger los proyectos residenciales de vivienda social.

10.7 Superficies Urbanas del Plan

Los siguientes cuadros muestran las superficies que comprende el área urbana total y las superficies parciales para las localidades de Curepto y Gualleco.

CUADRO N° 10-4: Superficies Urbanas PRC de Curepto

Localidad	Límite Urbano Superficie (has)
Curepto	236,0
Gualleco	103,7
Total Urbano	339,7

Fuente: Elaboración del Estudio

Las cifras muestran que del total de 339,7 has que alcanza la definición del límite urbano del Plan, el 69,5% corresponde a suelos de la localidad de Curepto y el 30,5% restante son suelos de la localidad de Gualleco, porcentajes que recogen las tendencias de crecimiento estudiadas para ambas localidades.

A continuación se presenta el desglose de las superficies de cada zona del Plan para las localidades de Curepto y Gualleco.

CUADRO N° 10-5: Superficies Urbanas, Localidad de Curepto

Zona	Superficie (has)
Area Urbana	
ZU1	11,4
ZU2	57,1
ZU3	29,0
ZU5	46,2
ZE	6,1
ZCH	14,5
ZT	0,7
ZAP	12,5
ZAV	38,0
Sub Total	216,4
Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano(*)	
Área de Riesgo de Inundación por Proximidad a Ríos, Esteros y Quebradas	51,5
Área de Riesgo Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas	60,5
Sub Total	111,9
Espacio Público	19,1
Total Límite Urbano	226,0

Fuente: Elaboración del Estudio

(*) Estas áreas no se suman al total, ya que su utilización es incierta, dependiendo de la ejecución de acciones específicas por parte de los propietarios.

CUADRO N° 10-6: Superficies Urbanas, Localidad de Gualleco

Zona	Superficie (has)
Area Urbana	
ZU1	23,9
ZU2	43,3
ZU4	10,9
ZE	3,6
ZCH	6,4
ZAV	6,7
Sub Total	95,2
Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano(*)	
Área de Riesgo de Inundación por Proximidad a Ríos, Esteros y Quebradas	6,1
Área de Riesgo Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas	4,8
Sub Total	10,9
Espacio Público	8,9
Total Límite Urbano	103,7

Fuente: Elaboración del Estudio

(*) Estas áreas no se suman al total, ya que su utilización es incierta, dependiendo de la ejecución de acciones específicas por parte de los propietarios.

10.8 Caracterización de las Zonas del Plan

La siguiente caracterización comprende los principales roles de cada zona del Plan con los usos de suelo considerados para ellas, asociados a las densidades y sus superficies prediales mínimas:

Área Urbana

ZU1: Corresponde a los sectores inmediatamente aledaños a las áreas centrales de ambas localidades. Esta zona consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento -comercio, deporte, educación, salud, servicios y social, salvo aquellos expresamente excluidos- además del uso residencial, para vivienda y hospedaje con densidad bruta de 120 hab/há y 325 m² de superficie de subdivisión predial mínima. Esta zona que se localiza en Curepto y Gualleco, mantiene las características de continuidad de edificación como amortiguación de las características de la Zona Típica y las Zonas de Conservación Histórica de ambas localidades de las que ZU1 es su envolvente ambiental.

ZU2: Corresponde a áreas perimetrales de ambas localidades Curepto donde se consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento -comercio, deporte, educación, salud, servicios y social, salvo aquellos expresamente excluidos- además del uso residencial para vivienda y hospedaje (132 hab/há) con 295 m² de superficie de subdivisión predial mínima. Esta zona se localiza en Curepto y Gualleco y corresponde a suelos escasamente ocupados con baja consolidación aptos para recibir el crecimiento del área urbana actual hacia los bordes.

ZU3

Corresponde a áreas perimetrales de la localidad de Curepto donde se consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento -comercio, deporte, educación, salud, servicios y social, salvo aquellos expresamente excluidos- además del uso residencial para vivienda y hospedaje (240 hab/há) con 160 m² de superficie de subdivisión predial mínima. Esta zona se emplaza en la periferia poniente de la localidad y presenta un incipiente desarrollo con vivienda unifamiliar de 1 y 2 pisos, cuyas superficies prediales varían entre los 100 m² mayoritariamente hacia los 350 m² entre calles Manuel Rodríguez, Oscar Bonilla y Pablo Neruda.

ZU4

Corresponde a áreas perimetrales de la localidad de Gualleco con subdivisiones prediales intermedias y donde se consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento -comercio, deporte, educación, salud, servicios y social, salvo aquellos expresamente excluidos- además del uso residencial para vivienda y hospedaje (132 hab/há) con 295 m² de superficie de subdivisión predial mínima.

ZU5

Corresponde a áreas perimetrales sur de la localidad de Curepto con subdivisiones prediales grandes y donde se consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento -comercio, deporte, educación, salud, servicios y social, salvo aquellos expresamente excluidos- además del uso residencial para vivienda y hospedaje de baja densidad (52 hab/há) con 750 m² de superficie de subdivisión predial mínima. Estos suelos se emplazan preferentemente de forma longitudinal con frentes a la vía Cancha Rayada y Camino a La Laguna y en menor medida en el sector sur-poniente rodeados por el Estero Curepto, la Avenida Palacios y calle Caupolicán; se encuentran vacantes, con aptitudes para recibir el crecimiento del área urbana de la localidad.

ZE

Corresponde a las áreas que localizan equipamientos de tipo deportivo y salud en las localidades de Curepto y Gualleco. Se excluye cualquier otro uso de suelo. La superficie de subdivisión predial mínima corresponde a 2.500 m².

ZAP

Corresponde a las áreas al interior del área urbana de Curepto que excluyendo el uso residencial, localizan preferentemente usos de suelo de equipamiento y servicios de apoyo a las actividades productivas, entendiendo por ellos a las actividades que tengan un impacto inofensivo para los usos de suelo de equipamiento; infraestructura de transporte, sanitaria y actividades productivas (todos los usos de suelo con superficie de subdivisión predial mínima 500 m²). Estos suelos se emplazan en el extremo poniente de la localidad y en el borde oriente, presentando a la fecha un muy bajo nivel de consolidación, no obstante la accesibilidad a través de la ruta K-278 y las ruta K-60 y calle Lord Cochrane; ambos sectores mencionados están afectos a riesgos de inundación por cauces naturales y por deslizamiento y caída de rocas.

ZAV

Corresponde al sistema de áreas verdes en las localidades de Curepto y Gualleco. Este sistema contempla la localización de este uso en los sectores susceptibles a inundaciones frecuentes y áreas expuestas a deslizamientos de terreno. De esta manera configuran preferentemente cordones a lo largo de los cursos de agua más importantes y en las laderas con mayor pendiente de los lomajes al interior de las áreas urbanas. En el caso de Curepto también se contempla en este uso el sector suroriente donde se posibilita el desarrollo de espacios tipo parque comunal.

Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

Área de Riesgo de Inundación por Proximidad a Ríos, Esteros y Quebradas:

Corresponde a los terrenos de los cauces de esteros, quebradas mayores y canales, afectados por riesgos de inundación.

Área de Riesgo Propensas a Avalanchas, Rodados, Aluviones o Erosiones Acentuadas:

Corresponde a zonas pendientes elevadas y abanicos aluviales donde es posible el escurrimiento de flujos de detritos debido a intensas y prolongadas precipitaciones de lluvia.

Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

ZT

Corresponde a la Zonta Típica existente en la localidad de Curepto. Esta ZT fue decretada por DS N° 803 del 21/12/1990 del Ministerio de Educación. Sólo localiza el uso equipamiento (culto y cultura) reconociendo el actual uso del polígono.

M

Corresponde a la Parroquia Sagrado Corazón de Jesús de Gualleco, declarada Monumento Histórico mediante el D.E. N°2.657 de 2008 del Ministerio de Educación.

ZCH

Corresponde a los polígonos identificados como Zonas de Conservación Histórica en las localidades de Curepto y Gualleco. En ambas localidades estas zonas ocupan el área central y localizan todos los inmuebles en categoría de conservación. Esta zona consulta la ubicación de todo tipo de servicios de equipamiento -comercio, deporte, educación, salud, servicios y social, salvo aquellos expresamente excluidos- además del uso residencial para vivienda y hospedaje (80 hab/há) con 500 m² de superficie predial mínima para todos los usos de suelo.

ICH

Corresponde a los inmuebles identificados como Inmuebles de Conservación Histórica en las localidades de Curepto y Gualleco por las características patrimoniales de su arquitectura que interesa proteger y poner en valor a través del Plan Regulador Comunal.

10.9 Vialidad Estructurante del Plan

- **Localidad de Curepto**

La vialidad estructurante existente y proyectada para la localidad considera las categorías de troncal, colectoras y servicio. A continuación se presenta su caracterización:

Vialidad Troncal

Las vías troncales corresponden al anillo nororiente armado por las vías Lord Cochrane, Patricio Lynch y Luis Ambrosio Concha entre el límite urbano norte y la calle Patricio Lynch. Estas vías constituyen la continuidad de la Ruta Intercomunal K-60 al interior de la actual trama urbana. Su perfil no considera ensanches y el ancho existente varía entre 8 y 20 metros.

Vialidad Colectora

La vialidad colectoras proyectada contempla generar un circuito hacia el sector sur de la localidad. Este circuito corresponde al corredor vial generado desde calle Chacabuco al sur con la calle Cancha Rayada y su par vial proyectado, correspondiente a Camino a La Laguna (proyectada). Estas vías entregan alternativas de acceso directo desde y hacia la Ruta K-60.

Igualmente se plantea la generación de una vía denominada Proyectada 4, que actúa de par vial a los ejes Lord Cochrane y Patricio Lynch, desde la Ruta K-60 hasta Luis Ambrosio Concha, bordeando por dentro el límite del área urbana de la localidad de Curepto. Esta vía colectoras proyectada al oriente de la localidad, permitiría desahogar el flujo de paso, y fundamentalmente de carga, que actualmente pasa por el centro de la misma. En el caso particular de esta vía si bien su condición es colectoras, su perfil se plantea de 20 mts.

En el área central se consideran como vías colectoras las principales arterias, manteniéndose sus perfiles actuales, principalmente debido al carácter patrimonial. Estas vías corresponden a: Manuel Rodríguez, Pedro Antonio González, O'Higgins y Av. Palacios.

Vialidad de Servicio

La vialidad propuesta en esta categoría busca dar solución puntual a problemas de accesibilidad al interior del área consolidada, tal es el caso de las vías Proyectada 2 y la continuación de las calles existentes Pablo Neruda en su tramo entre Patricio Lynch y Oscar Bonilla y Hernán Valdez. Los perfiles proyectados para estas vías corresponden a 15 metros.

- **Localidad de Gualleco**

La vialidad estructurante existente y proyectada para la localidad considera las categorías de troncal, colectoras y servicio. A continuación se presenta su caracterización:

Vialidad Troncal

Las vías troncales corresponden al eje conformado por la calle Chacabuco, atravesando en dirección norte sur el poblado por su costado poniente. Esta vía corresponde a la Ruta Intercomunal K-60. Su perfil no considera ensanches y el ancho existente varía entre 10 y 19 metros.

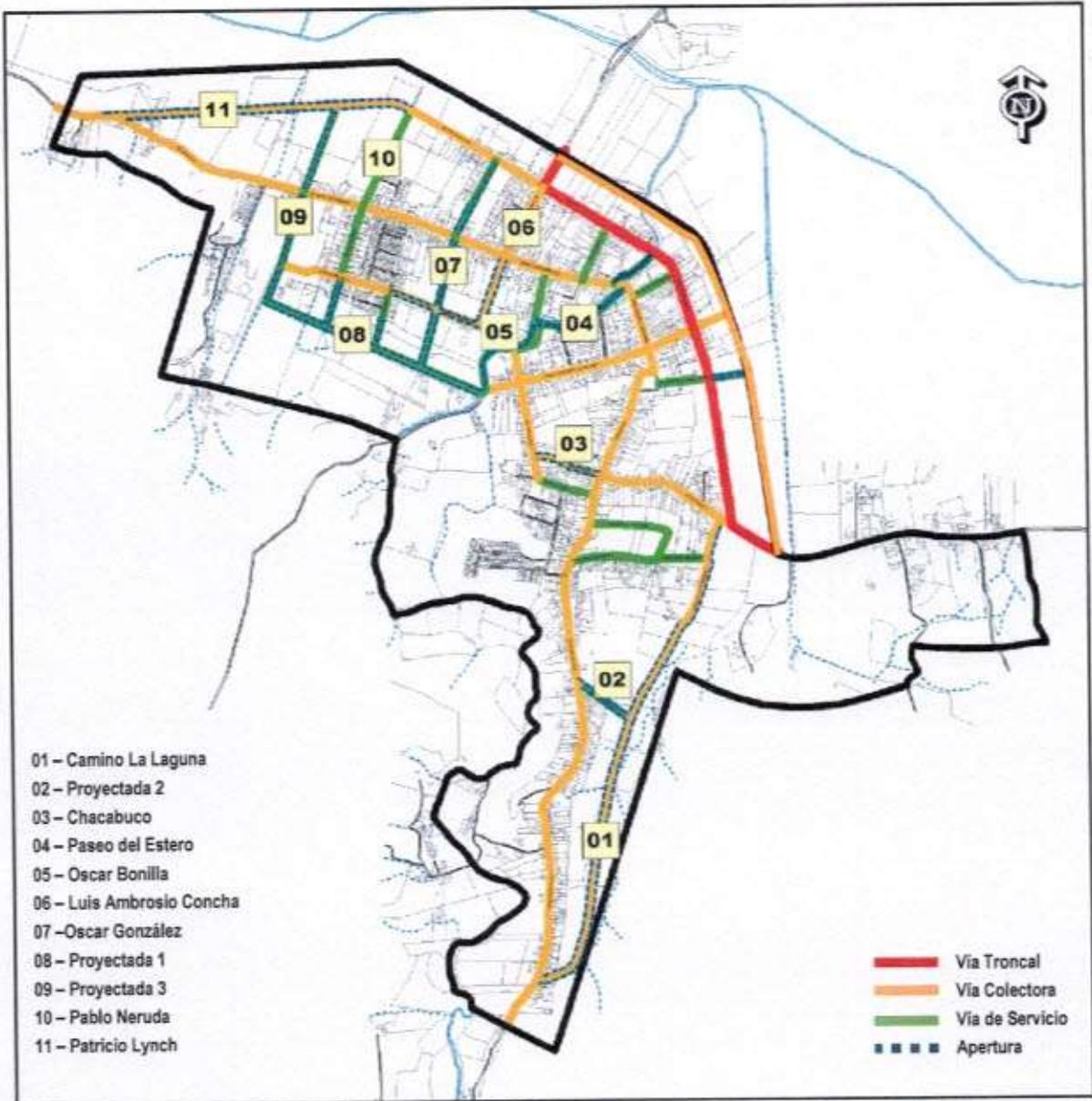
Vialidad Colectora

La vialidad de esta categoría es la que estructura el poblado generando circuitos internos paralelos y transversales a la Ruta K-60. La propuesta para esta localidad contempla la consolidación del desarrollo futuro que podrían tener los sectores norte y poniente.

Vialidad de Servicio

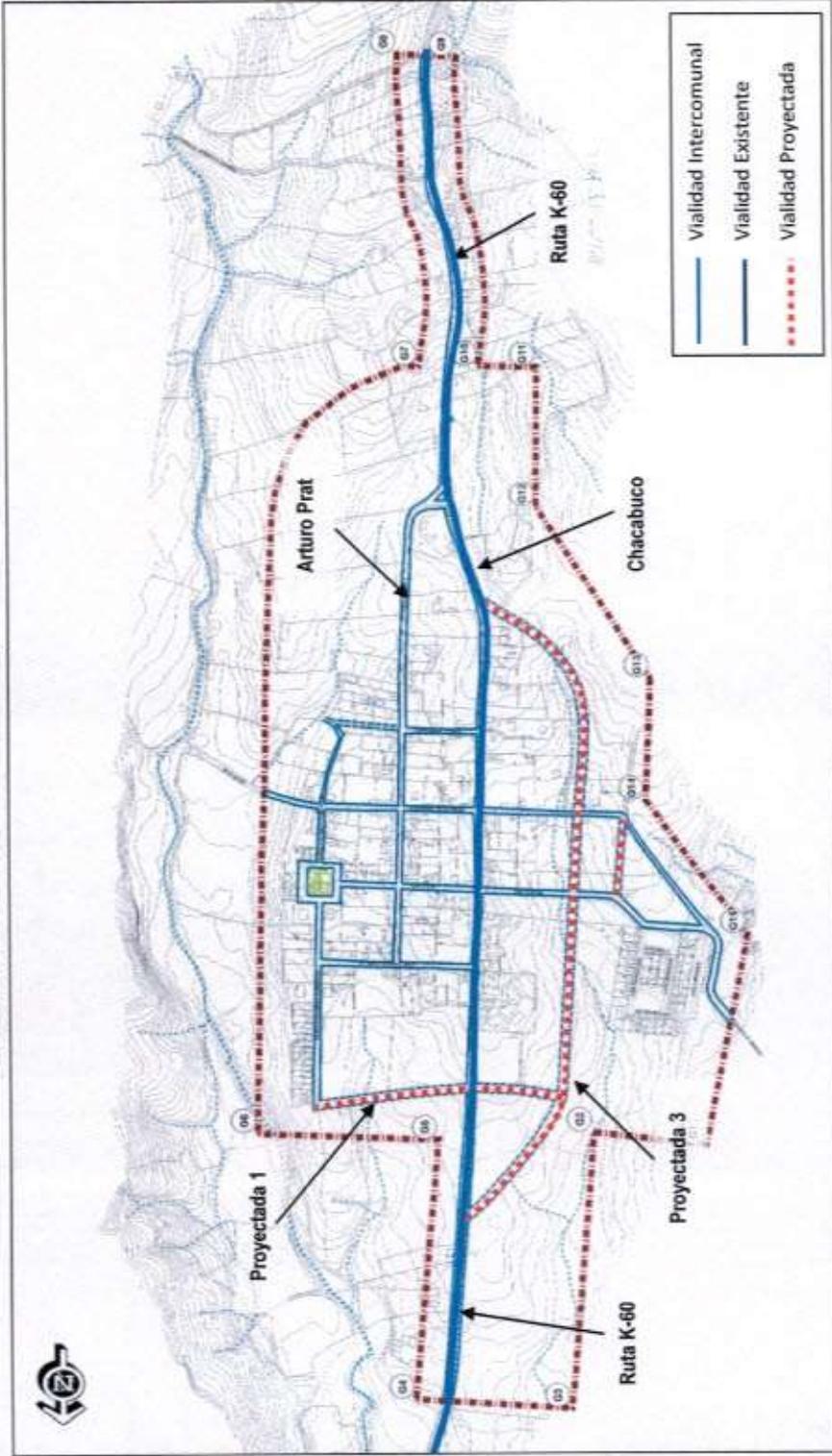
La vialidad propuesta en esta categoría busca dar conectividad completando el damero central, tal es el caso de la calle Camilo Henríquez, en su tramo existente y proyectado. Misma situación se repite en la calle Proyectada 2 que conecta a la calle O'Higgins con la Ruta K-690, por el costado oriente del cementerio.

FIGURA N° 10-1: Vialidad Estructurante, Localidad de Curepto



Fuente: Elaboración Propia

FIGURA N° 10-2: Vialidad Estructurante, Localidad de Gualleco



Fuente: Elaboración Propia.



René Concha Gonzalez
Alcalde
Ilustre Municipalidad de Curepto

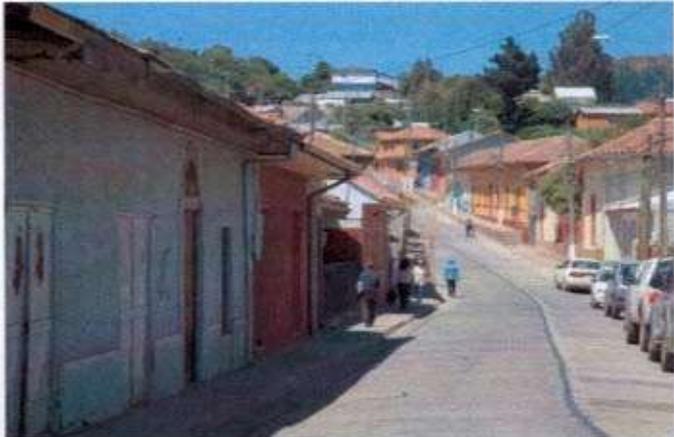


Luis Navarro Reyes
Secretario Municipal
Ilustre Municipalidad de Curepto
Ministro de Fe



Belén Fell Orellana
Asesora Urbaniŝta
Ilustre Municipalidad de Curepto

ANEXO I: FICHAS INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			N° REGISTRO	
			1	
1.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	LIMITES ZONA		
VII DEL MAULE	CUREPTO	<p>Por el norte el borde sur del estero Curepto, hacia el oriente una línea paralela de 60 metros al oriente del eje de la calle José Miguel Carrera luego recorre por los bordes norte y poniente de Zona Típica, nuevamente hacia el oriente una línea paralela de 65 metros al oriente del eje de calle O'higgins, una línea paralela a 60 metros al norte de calle Chacabuco hasta la calle Victoria, luego por el límite predial norte del segundo lote del costado oriente de calle victoria y su continuidad con el límite predial norte del lote esquina de calle Lord Cochrane y calle Chacabuco, luego la línea oficial poniente de la calle Lord Cochrane su continuidad por la línea oficial norte de calle Chacabuco con el encuentro de la proyección al norte de la línea oficial poniente de Camino a La Laguna, luego una faja 90 metros al sur de calle Chacabuco, hasta la línea oficial oriente de calle Cancha Rayada que se une con la proyección al oriente de la línea oficial norte de calle Caupolicán hasta el límite predial poniente del lote esquina de calle Caupolicán y calle O'higgins, luego una línea paralela a 45 metros al poniente del eje de calle O'higgins de un recorrido de 55 metros que se quiebra en ángulo recto hacia el poniente hasta el fondo de predio del lote que enfrenta la calle O'higgins, luego una paralela trazada a 60 metros al poniente del eje de calle O'higgins hasta la intersección con la línea paralela a 50 metros al sur del eje de calle Pedro Antonio González que se cierra en el borde sur del estero Curepto.</p>		
DENOMINACIÓN				
ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LOCALIDAD DE CUREPTO				
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DE LA ZONA		
				
4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA				
4.1 CARACTERIZACIÓN				
GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES		X
4.2 RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)				
<p>Corresponde a los sectores fundacionales de la localidad de Curepto, donde predomina la edificación de fachada continua principalmente de un piso de altura, desarrollándose algunos inmuebles con corredores hacia la calle, el trazado de parte de la zona posee una sinuacidad y pendientes que le dan una carácter particular al conjunto, la materialidad es albañilería en adobe con puertas, ventanas y pilares de madera y techumbres de tejas de arcilla, además se destacan algunas protecciones trabajadas en fierro forjado. Finalmente las condiciones de la zona son claramente reconocidas por la comunidad como parte del patrimonio histórico local.</p>				
5. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA				
5.1 TIPO Y CANTIDAD DE ELEMENTOS				
MONUMENTO HISTÓRICO (s)	SITIO ARQUEOLÓGICO (s)	SANTUARIO NATURALEZA	INMUEBLES DE CONSERV. HISTÓRICA	OTROS
Zona Típica 1				

5.2 APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS (Antecedentes que servirá para la definición de Normas Urbanísticas (inciso final artículo 2.1.18 OGUC)													
En general los inmuebles deben mantener la construcción de la fachada continua manteniendo una altura limitada que en promedio no supera los 6 metros de altura en un piso, salvo excepciones. Dado que los predios poseen una profundidad importante es posible desarrollar nuevas construcciones en estas áreas. Otro punto relevante es la reconversión de algunos inmuebles para el desarrollo de locales comerciales dada la localización central asociadas a las calles O'higgins y José Miguel Carrera teniendo cuidado en mantener el lleno por sobre el vacío en sus fachadas.													
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS													
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA													
7.1 DESTINO PREFERENTE					7.2 SUPERFICIE DE LA ZONA								
ORIGINAL	ACTUAL				CANT. MANZANAS	CANT. ROLES		M2 / HA. APROX.					
VIVIENDA	VIVIENDA				10	179 aprox.		17 hectáreas					
7.3 VIALIDAD PREFERENTE					7.4 AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS								
PEATONAL					ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
VEHICULAR	X								X				
7.5 OBSERVACIONES													

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y ARQUITECTÓNICAS predominantes en las edificaciones															
8.1 TIPOLOGÍA PREDOMINANTE															
EMPLAZAMIENTO				ELEMENTOS ARQUITECTONICOS					8.3 TIPO CUBIERTA						
MANZANA COMPLETA		X		Corredores hacia la calle con pilares de madera.					HORIZONTAL						
EDIFICIOS ESQUINA									INCLINADA		X				
DISPERSO en la MANZANA									CURVA(otros)						
8.2 RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO															
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO				ALTURA				LÍNEA DE EDIFICACIÓN							
EDIFICACIÓN AISLADA				N° PISOS		METROS		CON ANTEJARDÍN							
EDIFICACIÓN PARAEDA				1		6		EN LÍNEA DE CIERRO		X					
EDIFICACIÓN CONTINUA		X						CON RETRANQUEO							
8.3 MATERIALIDAD															
ESTRUCTURA (Clasificación MINVU)						CUBIERTA		FACHADA		OTROS					
A	B	C	D	E	F	Teja de arcilla		Adobe							
					X										
8.4 GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA (%)															
MENOS DE 20%		20 - 40 %		40 - 60 %		60 - 80 %		X		MÁS DE 80 %					
8.5 GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO (% INTERVENCIONES)															
MENOS DE 20%		20 - 40 %		40 - 60 %		X		60 - 80 %		MÁS DE 80 %					
8.6 ESTADO DE CONSERVACION GENERAL DE LA ZONA															
CONSTRUCCIONES						INFRAESTRUCTURA (vialidad-mobiliario-redes-postación-etc.)									
BUENO		X		REGULAR		MALO		BUENO		REGULAR		X		MALO	
8.7 OBSERVACIONES															
El estado de las veredas es malo por lo que deben considerarse programas de recuperación de estas.															

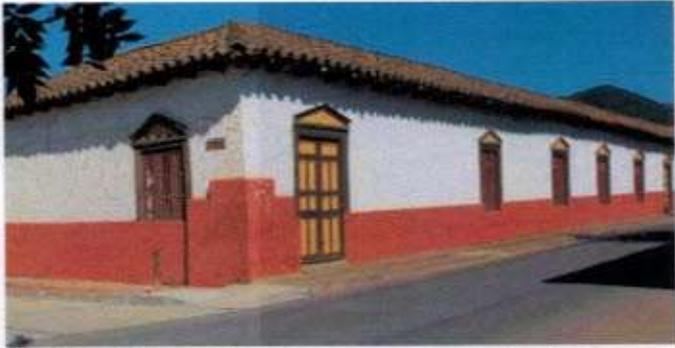
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES												

FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			N° REGISTRO	
			2	
1.-IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	LIMITES ZONA		
VII DEL MAULE	CUREPTO	<p>Por el norte una faja que recorre por los fondos de predios al norte de la calle Avenida La Paz hasta la calle Arturo Prat, luego por la línea oficial oriente de la calle Arturo Prat hasta una línea paralela a 100 metros al norte del eje de Avenida La Paz, que se proyecta al oriente hasta los fondos de los predios que enfrentan la calle Pedro Antonio González, hasta una línea paralela que promedia los 50 metros al sur del eje de calle Pedro Antonio González que recorre por el sur de la Plaza, luego los fondos de predios al oriente de calle Arturo Prat, hasta la línea oficial norte de la calle Camilo Henríquez, luego los fondos de predio al poniente de la calle Camilo Henríquez hasta una línea paralela de 67 metros al poniente del eje de misma calle y que retoma por los fondos de predio al poniente de la calle Camilo Henríquez y los fondos de predios de Avenida la paz hasta la línea oficial oriente de la Ruta K-60.</p>		
DENOMINACIÓN				
ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA LOCALIDAD DE GUALLECO				
2.- PLANO DE UBICACIÓN			3.- FOTO DE LA ZONA	
				
4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA				
4.1 CARACTERIZACIÓN				
GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES			HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	X
4.2 RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)				
<p>Corresponde a los sectores fundacionales de la localidad de Gualleco, donde predomina la edificación de fachada continua de un piso de altura, la materialidad es albañilería en adobe con puertas, ventanas y pilares de madera y techumbres de tejas de arcilla, además se destacan algunas protecciones trabajadas en fierro forjado. Finalmente las condiciones de la zona son claramente reconocidas por la comunidad como parte del patrimonio histórico local.</p>				
5. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA				
5.1 TIPO Y CANTIDAD DE ELEMENTOS				
MONUMENTO HISTÓRICO (s)	SITIO ARQUEOLÓGICO (s)	SANTUARIO NATURALEZA	INMUEBLES DE CONSERV. HISTÓRICA	OTROS
Zona Típica 1				
5.2 APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS (Antecedentes que servirá para la definición de Normas Urbanísticas (inciso final artículo 2.1.18 OGUC))				
<p>En general los inmuebles deben mantener la construcción de la fachada continua manteniendo una altura limitada que en promedio no supera los 6 metros de altura en un piso. Dado que los predios poseen una profundidad importante es posible desarrollar nuevas construcciones en estas áreas. Otro punto relevante es la reconversión de algunos inmuebles para el desarrollo de equipamientos o residenciales dada la localización central, teniendo cuidado en mantener el lleno por sobre el vacío en sus fachadas.</p>				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA													
7.1 DESTINO PREFERENTE					7.2 SUPERFICIE DE LA ZONA								
ORIGINAL	ACTUAL				CANT. MANZANAS		CANT. ROLES		M2 / HA. APROX.				
VIVIENDA	VIVIENDA				7		45 aprox.		6 hectáreas				
7.3 VIALIDAD PREFERENTE					7.4 AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS								
PEATONAL					ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
VEHICULAR	X								X				
7.5 OBSERVACIONES													

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y ARQUITECTÓNICAS predominantes en las edificaciones															
8.1 TIPOLOGÍA PREDOMINANTE															
EMPLAZAMIENTO				ELEMENTOS ARQUITECTONICOS					8.3 TIPO CUBIERTA						
MANZANA COMPLETA		X		Pilar de esquina en calle Pedro Antonio González					HORIZONTAL						
EDIFICIOS ESQUINA									INCLINADA		X				
DISPERSO en la MANZANA									CURVA(otros)						
8.2 RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO															
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO				ALTURA				LÍNEA DE EDIFICACIÓN							
EDIFICACIÓN AISLADA				N° PISOS		METROS		CON ANTEJARDÍN							
EDIFICACIÓN PARAEDA				1		6		EN LÍNEA DE CIERRO		X					
EDIFICACIÓN CONTINUA				X				CON RETRANQUEO							
8.3 MATERIALIDAD															
ESTRUCTURA (Clasificación MINVU)						CUBIERTA		FACHADA			OTROS				
A	B	C	D	E	F	Teja de arcilla		Adobe							
					X										
8.4 GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA (%)															
MENOS DE 20%		20 - 40 %		40 - 60 %		60 - 80 %		X		MÁS DE 80 %					
8.5 GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO (% INTERVENCIONES)															
MENOS DE 20%		20 - 40 %		40 - 60 %		X		60 - 80 %		MÁS DE 80 %					
8.6 ESTADO DE CONSERVACION GENERAL DE LA ZONA															
CONSTRUCCIONES							INFRAESTRUCTURA (vialidad-mobiliario-redes-postación-etc.)								
BUENO		REGULAR		X		MALO		BUENO		REGULAR		X		MALO	
8.7 OBSERVACIONES															
El estado de las veredas es malo por lo que deben considerarse programas de recuperación de estas.															

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES													

FICHA DE VALORACIÓN ICH-G-01				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				122-5																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	ARTURO PRAT N° 22 (ESQUINA O'HIGGINS)																		
ID PLANO PRCC-02	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
1	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este edificio en forma de L construye con su fachada continua la esquina de las calles Arturo Prat y O'Higgins en una longitud de más de 40 metros, como es característico de las construcciones en adobe en su fachada predomina el lleno por sobre el vacío, hacia la calle Arturo Prat configurando el perfil de la calle y de esta forma su espacio público.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
El edificio tiene las características propias de las edificaciones rurales de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, posee 3 accesos y un ritmo preciso entre las ventanas que dan hacia esta calle y dos de sus accesos. El trabajo en madera de ventanas le da unidad al edificio, así también el alero y la techumbre de tejas de arcilla, posee una altura de interior de aproximadamente 3 metros que le da calidad espacial a los recintos interiores.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se conocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
El edificio se reconoce como un patrimonio importante de la comunidad ya que el edificio mantiene su condición original, característica de la edificación en adobe de principios del siglo XX.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	1	0	3																
ARQUITECTONICO	2	0	1	3																
HISTÓRICO	0	0	0	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	2	2	6																
VALOR TOTAL				12																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Gualleco</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Gualleco			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Gualleco																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

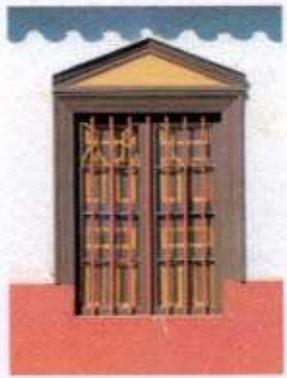
7. INFORMACIÓN TÉCNICA			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
7.1 DESTINO INMUEBLE			ANT.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960	POST
	ORIGINAL	ACTUAL	1839	1859	1879	1899	1919	1939	1959	1989	1990
SS											
PP	VIVIENDA	COMERCIO				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA				
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN		FORMA		
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO	
							OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL			
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO
		Otros (especificar)	

7.6 OBSERVACIONES

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
4495 M2 APROX.	780 M2	1	5.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>El edificio está construido con las técnicas tradicionales de arquitectura en adobe, posee piso de madera sobre vigas, el cielo interior de madera. La techumbre es de teja de arcilla. Es importante destacar la presencia del zócalo, distinguida tanto en relieve como en color, y la presencia de postigos y protecciones de la edificación original.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO		ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO	X	BUENO	X	POCO MODIFICADO	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO	COMERCIO	
MALO		MALO		OTRO	OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO				
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO
SINGULARIDAD		NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Si bien el edificio se encuentra en un buen estado de conservación hay que considerar su mantención, revisando si corresponde, posibles daños generados por el terremoto del año 2010.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-G-02				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				131-2																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ S/N																		
ID PLANO PRCC-02	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
2	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
El edificio se emplaza en el borde nor oriente de la plaza, colindante con la Parroquia del Sagrado Corazón de Gualleco (Monumento Histórico DE N°2657 de 2008), dentro de la Zona de Conservación Histórica de la localidad. Este edificio mantiene la fachada continua de la calle Pedro Antonio González configurando de esta forma el espacio público de la calle.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Esta edificación en forma de L presenta 4 accesos hacia la calle Pedro Antonio González, sin considerar ventanas hacia la calle, lo que le da una condición particular, posee un pequeño alero en relación al muro que enfrenta la calle y techumbre de teja de arcilla. Interiormente posee corredores con pilares en todo su perímetro, posee una altura interior de aproximadamente 4 metros.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
El edificio es valorado como un patrimonio importante por la comunidad, sin embargo el estado de conservación es malo después de los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero del 2010.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	2	0	4																
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	0	1	2	3																
VALOR TOTAL				10																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Gualleco</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Gualleco			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Gualleco																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	-				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO	X	PRIVADO		RÉGIMEN		FORMA	
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO
							OTROS
							X

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL				
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES
Esta propiedad se encuentra en comodato de bienes nacionales a la Municipalidad de Curepto

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS	
1320 M2 APROX.	432 M2	1	6.0 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
La estructura del edificio es de albañilería en adobe de aproximadamente 60 cm de espesor la estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, los corredores poseen pilares de madera y el pavimento es de arcilla.			FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	
BUENO	X BUENO		POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	X
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Es importante revisar en detalle la condición actual del inmueble debido a los importantes daños producto del terremoto del año 2010. Esto para poder determinar las posibles acciones de reparación y reconstrucción del mismo.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-03			ROL																	
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			132-8																	
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ S/N																		
ID PLANO PRCC-02	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
3	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este edificio configura la esquina de la calle Pedro Antonio González y su frente a hacia la plaza. Se desarrolla la fachada que sólo posee vanos hacia la plaza ya que la fachada norte es ciega. Tiene una altura de 6 metros lo que permite que la iglesia destaque como el edificio más importante del conjunto.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Edificación tradicional de adobe con forma rectangular, hacia el interior posee corredores que se desarrollan alrededor de un patio central, en su fachada predomina el lleno por sobre el vacío. Destaca además la construcción de un pilar esquina probablemente de albañilería de ladrillos.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
El edificio se encuentra en regular estado de mantención, y actualmente inhabitado, igualmente la comunidad lo reconoce como un edificio patrimonial, tanto por su tipología de edificación como por su aporte al entorno de la plaza que es el principal espacio público de la localidad.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	1	1	4																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	1	1	2	4																
VALOR TOTAL				10																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Gualleco</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO	X	IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Gualleco			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO	X																	
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Gualleco																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

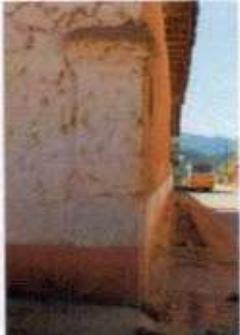
7.- INFORMACIÓN TÉCNICA												
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN									
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990	
SS												
PP	VIVIENDA	DESHABITADA				X						
PS												

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA				
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA	
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X	PROPIETARIO
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO	X
							OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL					
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

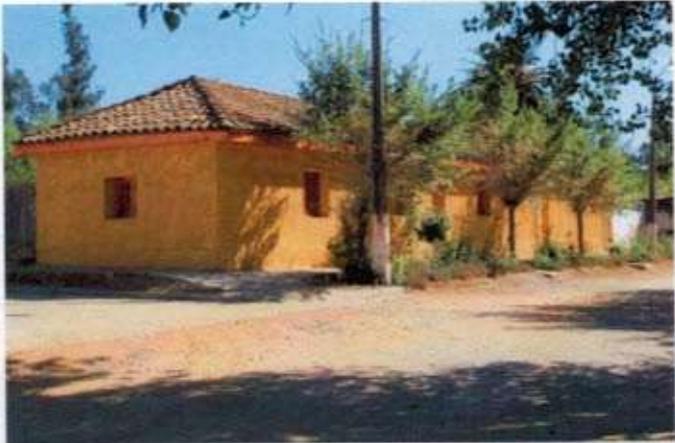
8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS						
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA		
MANZANA		AISLADO		X	HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO			INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO			CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN		
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS		
2150 M2 APROX.	625 M2	1	6.00 MTS			

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>La estructura del edificio es de albañilería en adobe de aproximadamente 60 cm de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, los corredores poseen pilares de madera y el pavimento es de arcilla. Posee también un pilar de esquina, probablemente de arcilla cocida.</p> <p>Si bien los marcos de madera en puertas y ventanas no están en buen estado, aportan unidad en la fachada.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	X	BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	
MALO		MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	X
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Es importante revisar en detalle la condición actual del inmueble debido a los posibles daños producto del terremoto del año 2010. Esto para poder determinar las posibles acciones de reparación.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-04			ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			142-6																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																			
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																	
VII DEL MAULE	CUREPTO	PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ S/N																	
ID PLANO PRCC-02	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																	
4	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																	
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																	
																			
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																			
4.1 VALOR URBANO																			
Localizado frente a la Plaza de localidad, genera un frente de fachada continua de aproximadamente 30 m de largo. También construye parte de la esquina suroriente de calle Pedro Antonio González.																			
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																			
Edificación tradicional de adobe con forma rectangular, en su fachada predomina el lleno por sobre el vacío. Está construida sobre una base de 30 cm y su altura interior supera los 2,5 metros, posee una techumbre de teja de arcilla.																			
4.3 VALOR HISTÓRICO																			
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																			
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																			
Buen estado de conservación del edificio dada su localización y tipología de edificación el inmueble es considerado por la comunidad como una edificación de valor patrimonial.																			
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																			
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS															
	A	B	C																
URBANO	1	1	1	3															
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2															
HISTÓRICO	0	0	-	0															
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	1	2	5															
VALOR TOTAL				10															
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Gualleco</td> </tr> </table>				INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Gualleco			
INSERTO EN ZCH																			
SI	X	NO																	
IDENTIFICACION ZCH																			
ZCH Localidad de Gualleco																			
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																			

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	VIVIENDA				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD	PROPIETARIO
							ARRENDATARIO
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL			
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín
			NO
			Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

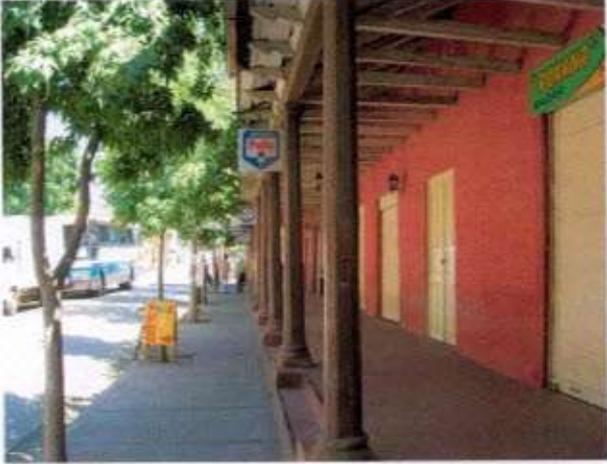
8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		X	HORIZONTAL
ESQUINA	X	PAREADO			INCLINADA
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO			CURVA(otros)
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
1830 M2 APROX.	310 M2	1	4.50 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
La estructura del edificio es de albañilería en adobe de aproximadamente 40 cm de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla.			FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	X	BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	
MALO		MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	X
SINGULARIDAD		NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Esta edificación logro soportar de buena forma el terremoto del 2010, los problemas derivados de este fueron reparados por lo que actualmente se encuentra en buen estado de mantención. Una recomendación apunta a los colores de las fachadas ya que el blanco da una mayor continuidad al conjunto de edificaciones que rodean la plaza de la localidad.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-01				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				52-8; 52-19																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	JOSÉ MIGUEL CARRERA N° 8 Y 8-A																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
1	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este inmueble actualmente funciona como locales comerciales y forma parte de un conjunto de 3 propiedades que entre sí construyen un frente de más de 60 metros hacia la calle José Miguel Carrera, posee un corredor con pilares de madera que se desarrollan sobre un zócalo de 30 cm. Este corredor se convierte en un espacio intermedio entre la calle y los locales comerciales que fortalece el uso por la profundidad del edificio que genera un espacio apto para permanecer sin interrumpir la circulación de la vía.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Edificación tradicional de adobe, con corredor hacia la calle, de 3 metros de altura libre hasta una viga horizontal en que se apoya el envidado de la techumbre. Esta estructura se desarrolla en todo el frente de la fachada, sobre ésta se deja ver el techo inclinado, también con un trabajo de madera. Los pilares de madera están trabajados en 6 caras con una base de piedra y coronación de madera, la edificación posee un espesor de muro de 60 a 80 cm. Interiormente se reconoce la presencia de dos patios interiores.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
Se encuentra en su acceso una placa indicativa que indica que este edificio fue la primera residencia de Matias Rafide, Hijo Ilustre de Curepto, y destacado poeta, ensayista, y crítico literario.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
Este inmueble fue reparado en conjunto con las otras propiedades que lo conforman, luego de los importantes daños que sufrieron producto del terremoto del año 2010, actualmente se encuentra en buen estado y en funcionamiento como locales comerciales. Históricamente el conjunto es reconocido por la comunidad como un espacio de encuentro.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	2	1	5																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	1	0	-	1																
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	1	2	5																
VALOR TOTAL				13																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA
7.1 DESTINO INMUEBLE

	ORIGINAL	ACTUAL
SS		
PP	VIVIENDA	COMERCIO
PS		

7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN

ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
					X			

7.3 CALIDAD JURÍDICA

PÚBLICO	PRIVADO	X

7.4 TENENCIA

RÉGIMEN		FORMA	
PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO
PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO
			OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL

Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

--

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO

MANZANA	ESQUINA	ENTRE MEDIANEROS
		X

8.2 AGRUPAMIENTO

AISLADO	PAREADO	CONTINUO
		X

8.3 TIPO CUBIERTA

HORIZONTAL	INCLINADA	CURVA(otros)
	X	

8.4 SUPERFICIE

TERRENO	EDIFICADA
1825 M2 APROX.	895 M2

8.5 ALTURA

Nº PISOS	METROS
1	6.00 MTS

8.6 ANTEJARDÍN

METROS

8.7 MATERIALIDAD

ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA

DESCRIPCIÓN
La estructura del edificio es de albañilería en adobe de 60 a 80 cm. de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan tejas de arcilla, parte de esta queda a la vista en la parte de los corredores que se emplazan hacia la calle, posee pilares de madera sobre base de piedra y el pavimento es de arcilla.


8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN

ELEMENTO	ENTORNO
BUENO	X BUENO
REGULAR	REGULAR X
MALO	MALO

8.10 GRADO DE ALTERACIÓN

SIN MODIFICACIÓN	POCO MODIFICADO	MUY MODIFICADO	OTRO
	X		

8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN

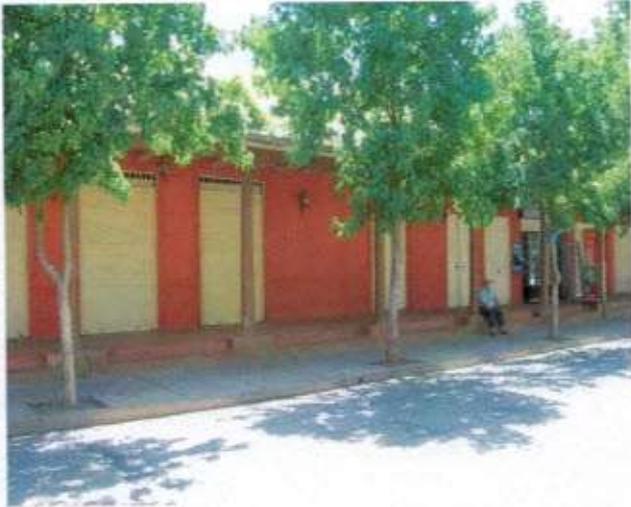
VIVIENDA	EQUIPAMIENTO	COMERCIO	OTRO
	X	X	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES
UBICACIÓN	X SI	X MONUMENTO HISTÓRICO
SINGULARIDAD	X NO	INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se recomienda que las intervenciones a este inmueble se desarrollen en conjunto con las tres propiedades que lo conforman.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-02				ROL													
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				52-7; 52-18													
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																	
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN															
VII DEL MAULE	CUREPTO	JOSÉ MIGUEL CARRERA S/N															
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)															
2	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO															
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO															
																	
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																	
4.1 VALOR URBANO																	
Este inmueble actualmente funciona como locales comerciales y forma parte de un conjunto de 3 propiedades que entre sí construyen un frente de más de 60 metros hacia la calle José Miguel Carrera, posee un corredor con pilares de madera que se desarrollan sobre un zócalo de 30 cm. Este corredor se convierte en un espacio intermedio entre la calle y los locales comerciales que fortalece el uso por la profundidad del edificio que genera un espacio apto para permanecer sin interrumpir la circulación de la vía.																	
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																	
Edificación tradicional de adobe, con corredor hacia la calle, de 3 metros de altura libre hasta una viga horizontal en que se apoya el enjambado de la techumbre. Esta estructura se desarrolla en todo el frente de la fachada, sobre ésta se deja ver el techo inclinado, también con un trabajo de madera. Los pilares de madera están trabajados en 6 caras con una base de piedra y coronación de madera, la edificación posee un espesor de muro de 60 a 80 cm. Interiormente se reconoce la presencia de dos patios interiores.																	
4.3 VALOR HISTÓRICO																	
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																	
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																	
Este inmueble fue reparado en conjunto con las otras propiedades que lo conforman, luego de los importantes daños que sufrieron producto del terremoto del año 2010, actualmente se encuentra en buen estado y en funcionamiento como locales comerciales. Históricamente el conjunto es reconocido por la comunidad como un espacio de encuentro.																	
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																	
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td colspan="3">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="3">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>	INSERTO EN ZCH			SI	X	NO	IDENTIFICACION ZCH			ZCH Localidad de Curepto		
	INSERTO EN ZCH																
SI	X	NO															
IDENTIFICACION ZCH																	
ZCH Localidad de Curepto																	
URBANO	2	2	1	4													
ARQUITECTONICO	1	0	1	2													
HISTÓRICO	0	0	-	0													
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	1	2	5													
VALOR TOTAL				12													
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																	

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	COMERCIO				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURIDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD	PROPIETARIO
						ARRENDATARIO	X
						OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL					
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

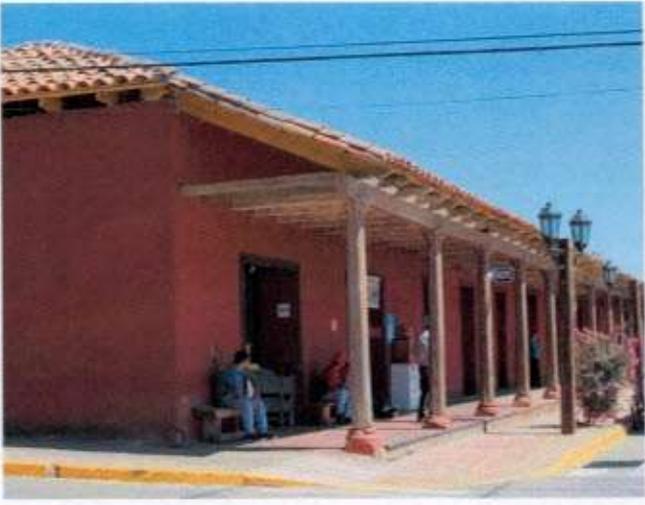
8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		X	CONTINUO	X	CURVA(otros)
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
925 M2 APROX.	400 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>La estructura del edificio es de albañilería en adobe de 60 a 80 cm. de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, parte de esta queda a la vista en la parte de los corredores que dan hacia la calle, posee pilares de madera sobre base de piedra y el pavimento es de arcilla.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO		ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	
BUENO	X	BUENO	POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO		MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Se recomienda que las intervenciones a este inmueble se desarrolle en conjunto con las tres propiedades que lo conforman.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-03			ROL																					
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			52-6																					
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																								
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																						
VII DEL MAULE	CUREPTO	JOSÉ MIGUEL CARRERA N° 4-A, 4-B Y 4-C																						
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																						
3	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																						
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																						
																								
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																								
4.1 VALOR URBANO																								
Este inmueble actualmente funciona como locales comerciales y forma parte de un conjunto de 3 propiedades que entre sí construyen un frente de más de 60 metros hacia la calle José Miguel Carrera, posee un corredor con pilares de madera que se desarrollan sobre un zócalo de 30 cm. Este corredor se convierte en un espacio intermedio entre la calle y los locales comerciales que fortalece el uso por la profundidad del edificio que genera un espacio apto para permanecer sin interrumpir la circulación de la vía.																								
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																								
Edificación tradicional de adobe, con corredor hacia la calle, de 3 metros de altura libre hasta una viga horizontal en que se apoya el envidado de la techumbre. Esta estructura se desarrolla en todo el frente de la fachada, sobre ésta se deja ver el techo inclinado, también con un trabajo de madera. Los pilares de madera están trabajados en 6 caras con una base de piedra y coronación de madera, la edificación posee un espesor de muro de 60 a 80 cm. Interiormente se reconoce la presencia de dos patios interiores.																								
4.3 VALOR HISTÓRICO																								
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																								
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																								
Este inmueble fue reparado en conjunto con las otras propiedades que lo conforman, luego de los importantes daños que sufrieron producto del terremoto del año 2010, actualmente se encuentra en buen estado y en funcionamiento como locales comerciales. Históricamente el conjunto es reconocido por la comunidad como un espacio de encuentro.																								
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																								
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	<table border="1"> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th>X</th> <th>NO</th> <th></th> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>				INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
	INSERTO EN ZCH																							
SI	X	NO																						
IDENTIFICACION ZCH																								
ZCH Localidad de Curepto																								
URBANO	2	2	1	5																				
ARQUITECTONICO	1	0	1	2																				
HISTÓRICO	0	0	-	0																				
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	1	2	5																				
VALOR TOTAL				12																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																								

7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN									
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990	
SS												
PP	VIVIENDA	COMERCIO				X						
PS												

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		PROPIETARIO
							ARRENDATARIO
							OTROS
							X

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL			
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín
			NO
			Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO	X	CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
680 M2 APROX.	1757 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>La estructura del edificio es de albañilería en adobe de 60 a 80 cm. de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, parte de esta queda a la vista en la parte de los corredores que dan hacia la calle, posee pilares de madera sobre base de piedra y el pavimento es de arcilla.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO		ENTORNO	SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	
BUENO	X	BUENO	POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	
REGULAR		REGULAR	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO		MALO	OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Se recomienda que las intervenciones a este inmueble se desarrolle en conjunto con las tres propiedades que lo conforman.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-04				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				52-1																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	PEDRO ANTONIO GONZÁLEZ S/N																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
4	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este inmueble se emplaza en calle Pedro Antonio González donde se desarrollan inmuebles de fachada continua entre las calles José Miguel Carrera y Mateo Toro Zambrano, otorgándole unidad al conjunto.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Edificación tradicional de albañilería en adobe con forma de L, presenta 3 accesos a la calle Pedro Antonio González, en su fachada predomina el lleno por sobre el vacío con una altura de 4 metros, sobre esta se desarrolla el techo de Arcilla.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
El edificio es valorado como un patrimonio importante por la comunidad, sin embargo el estado de conservación es regular después de los daños provocados por el terremoto del 27 de febrero del 2010.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	1	1	4																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	1	1	2	4																
VALOR TOTAL				10																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th>X</th> <th>NO</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </tbody> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	SIN USO				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA				
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN		FORMA		
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO	
							OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL					
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

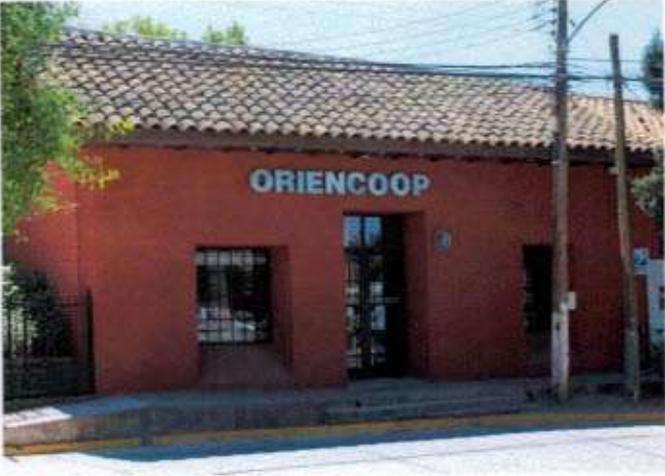
8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO	X	CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
820 M2 APROX.	495 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>La estructura del edificio es de albañilería en adobe de 60 cm. de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, posee pilares de madera sobre base de piedra y el pavimento es de arcilla. Las ventanas poseen un trabajo de marquetería e interiormente cuenta con postigos de madera, el pavimento es de baldosas de hidráulicas.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO	BUENO		POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	
SINGULARIDAD		NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Es importante revisar en detalle la condición actual del inmueble debido a los importantes daños producto del terremoto del año 2010. Esto para poder determinar las posibles acciones de reparación y reconstrucción del mismo.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-05			ROL																	
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			32-27																	
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	PLAZA DE ARMAS S/N																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
5	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Localizado frente a la Plaza de Armas, aporta con su tipología de edificación de fachada continua al entorno del principal espacio público de la localidad. Su uso actual es de equipamiento de servicio lo que permite promover el uso público del sector.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Edificación tradicional de adobe, corresponde a un volumen compacto de forma de cuadrado, interiormente es un espacio de planta libre, de altura de piso a cielo de más de 3 metros, lo que deja percibir un volumen interior de espacialidad de jerarquía.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
Edificio en buen estado de conservación junto con su entorno, debido a que mantiene la tipología de edificación tradicional de albañilería en adobe, la comunidad lo reconoce como un elemento importante del patrimonio local.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	1	1	2	4																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	2	1	5																
VALOR TOTAL				11																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS						X					
PP	VIVIENDA	COMERCIO									
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X PROPIETARIO
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO X
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL				
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO	X	INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO		CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
970 M2 APROX.	120 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>El edificio posterior al terremoto de 2010 fue reparado, conservando su estructura de albañilería en adobe de 60 cm de espesor, posee una altura interior que supera los 3 metros y la estructura de techumbre es de madera sobre la que se asientan tejas de arcilla cocida. La edificación original tenía marcos de madera y un interesante trabajo de protecciones en fierro forjado.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	
BUENO	X	BUENO	X	POCO MODIFICADO		X
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO		X
MALO		MALO		OTRO		

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	X
SINGULARIDAD		NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Se recomienda levantar los detalles de protecciones de ventanas y promover la recuperación de estos elementos ya que permiten reconstruir la imagen original del inmueble.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-06				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				32-25																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	O'HIGGINS N° 1																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
6	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
<p>Localizado frente a la Plaza de Armas, edificación de dos pisos de altura, en que su primer piso genera un frente de fachada continua que mantiene la continuidad de las edificaciones contiguas, además posee un segundo piso que retranquea la fachada y genera un balcón con pilares y baranda con pilastras de madera de detalles torneados, dándole una escala que disminuye su presencia en el segundo nivel, pero jerarquiza su presencia a nivel de la fachada continua, fortaleciendo su entorno.</p>																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
<p>Este edificio se caracteriza por tener dos pisos de altura, el primer piso se desarrolla en como fachada continua con cuatro accesos uno de estos levemente mas alto que el resto, el segundo piso posee un balcón continuo con pilares y balaustrada de madera y techumbre de teja de arcilla. Posee un sencillo trabajo de relieves en el zócalo.</p>																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
<p>El edificio fue reparado después de los daños producidos por el terremoto del 2010 y actualmente se encuentra en buen estado de mantención, en uno de sus accesos se localiza una oficina lo que permite un uso público del mismo, dada sus particulares características, este edificio es reconocido por la comunidad como un patrimonio importante de la localidad.</p>																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	1	2	5																
ARQUITECTONICO	1	2	1	4																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	2	2	6																
VALOR TOTAL				15																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
7.1 DESTINO INMUEBLE			ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS	ORIGINAL	ACTUAL				X					
PP	VIVIENDA	VIV. - SERV.									
PS	VIVIENDA	VIVIENDA									

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA			PROPIETARIO
				COPROPIEDAD COMUNIDAD			ARRENDATARIO
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL			
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO
		Otros (especificar)	

7.6 OBSERVACIONES

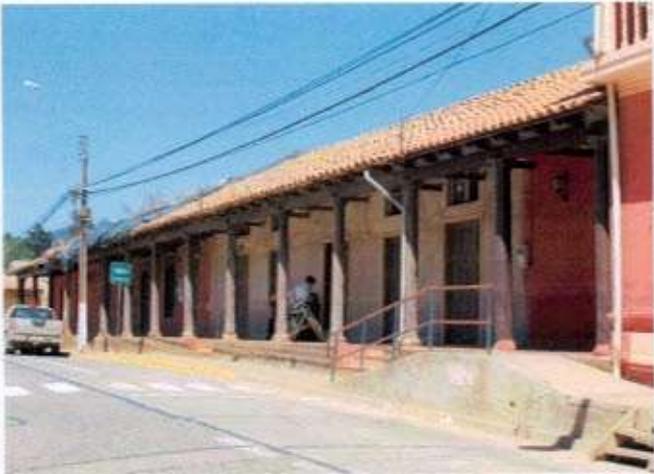
8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS	X	CONTINUO	X	CURVA(otros)	
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
670 M2 APROX.	420 M2	1	8.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>El edificio es de albañilería en adobe de 60 cm de espesor posee una altura interior de aproximadamente 3,5 metros, posee un segundo piso también de albañilería en adobe la estructura de techumbre es de madera sobre la que se asientan tejas de arcilla cocida, en el segundo piso se desarrolla un balcón con pilares y balaustrada de madera. Las ventanas y puertas poseen un trabajo de marquertería en madera y la definición del zócalo se marca a través de molduras en relieve.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	X BUENO		POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	X
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Este edificio en el primer piso debe propender a las actividades comerciales y de servicios para promover su uso público debido a su localización frente a la Plaza, aportando a la conformación del centro cívico de la localidad, manteniendo el uso residencial de su segundo piso.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-07				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				32-21; 32-22; 32-23; 32-24																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	O'HIGGINS N° 5 Y 7																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
7	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este inmueble forma parte de un conjunto de 4 propiedades que entre sí construyen un frente de más de 45 metros hacia la calle O'higgins, posee un corredor con pilares de madera que se desarrolla como un espacio intermedio definiendo un zócalo que va desde los 45 cm. a 75 cm de altura, lo que diferencia la circulación pública peatonal del espacio intermedio asociado a las viviendas. Este corredor permite la permanencia de habitantes y bicicletas, fortaleciendo el espacio intermedio entre la calle y el edificio.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Edificación tradicional de adobe, con corredor hacia la calle, este corredor posee una altura de 3 metros hasta una viga horizontal que se desarrolla en todo su largo, sobre ésta se deja ver la estructura de techumbre también con un trabajo de madera en toda su extensión, los pilares de madera están trabajados en 6 caras con una base de piedra y coronación de madera, posee un espesor de muro de 60 a 80 cm. Interiormente se reconoce la presencia de dos patios interiores.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
Este inmueble es reconocido por la comunidad como un edificio de carácter patrimonial, parte de las propiedades que lo conforman han sido reparadas luego de los importantes daños que sufrieron producto del terremoto del año 2010. Históricamente el conjunto es reconocido por la comunidad como un espacio de encuentro.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	1	1	4																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	1	2	2	5																
VALOR TOTAL				11																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	VIVIENDA				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA			PROPIETARIO
				COPROPIEDAD COMUNIDAD			X
							ARRENDATARIO
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL			
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín
			NO
			Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		X	CONTINUO	X	CURVA(otros)
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
4000 M2 APROX.	1815 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>La estructura del edificio es de albañilería en adobe de 60 a 80 cm. de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, parte de ésta queda a la vista en los corredores que dan hacia la calle, posee pilares de madera sobre base de piedra y el pavimento es de arcilla. Posee molduras de madera en puertas y ventanas, con trabajo de tallados que cubren los dinteles, las ventanas están conformadas por vanillaje de madera torneado con formas sinuosas.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	
BUENO	X BUENO		POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO	X
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.	

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
<p>Se recomienda que las intervenciones a este inmueble se desarrollen en conjunto con las tres propiedades que lo conforman. Conservar los detalles de la fachada en molduras y ventanas.</p>

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-08				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				32-13																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	O'HIGGINS N° 25																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
8	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este inmueble presenta una tipología particular en forma de U, configurando un patio de acceso hacia la calle, los volúmenes laterales mantienen la línea de edificación de fachada continua, sin embargo el patio con importante vegetación generan un quiebre al desarrollo de la linealidad del entorno que hacen resaltar la presencia del inmueble.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
Edificación tradicional de la arquitectura en adobe, se desarrolla en una planta con forma de U en torno a un patio con arbustos de Camélias que lo caracterizan dentro de la localidad, hacia este patio se constituyen los corredores de pilares de madera y piso de baldosas, la estructura de la techumbre es de madera, la que está a la vista en los corredores, la techumbre es de tejas de arcilla. El patio exterior se define como un antejardín y espacio intermedio antes del acceso a la vivienda, su deslinde a la calle se cierra con una reja permeable que impide el acceso pero que a la vez aporta a conformar la continuidad de la línea de fachada reforzado con un zócalo en altura.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
Este edificio fue reparado después de los daños que sufrió producto del terremoto del año 2010, es claramente reconocido por la comunidad como un inmueble de valor patrimonial.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	2	1	5																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	1	2	2	5																
VALOR TOTAL				12																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">INSERTO EN ZCH</td> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	VIVIENDA				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA			PROPIETARIO
				COPROPIEDAD COMUNIDAD			X
							ARRENDATARIO
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL			
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO
		Otros (especificar)	

7.6 OBSERVACIONES			

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA(otros)	
	X		X		X
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS	
2480 M2 APROX.	725 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>La estructura del edificio es de albañilería en adobe de 60 cm. de espesor. La estructura de la techumbre es de madera sobre la que se asientan las tejas de arcilla, parte de esta queda a la vista en la parte de los corredores que dan hacia la calle, posee pilares de madera, el pavimento de los corredores es de baldosas de cemento y en el piso interior piso de madera.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN	X	VIVIENDA	X
BUENO	X BUENO		POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO				
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES	
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Si bien el edificio se encuentra en un buen estado hay que considerar la mantención de este.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-09			ROL																					
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			32-12																					
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																								
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																						
VII DEL MAULE	CUREPTO	O'HIGGINS S/N																						
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																						
9	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																						
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																						
																								
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																								
4.1 VALOR URBANO																								
Este edificio se construye en una longitud de más de 40 metros hacia la calle O'higgins, como es característico de las construcciones en adobe en su fachada predomina el lleno por sobre el vacío.																								
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																								
El edificio tiene las características propias de las edificaciones rurales de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, posee 3 accesos y un ritmo preciso entre los vanos. El trabajo en sobrerrelieve de marcos en puertas y ventanas le da unidad al edificio, así también el alero y la techumbre de tejas de arcilla, posee una altura de interior de aproximadamente 3 metros que le da calidad espacial a los recintos interiores.																								
4.3 VALOR HISTÓRICO																								
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																								
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																								
El edificio se reconoce como un patrimonio importante por la comunidad ya que el edificio mantiene su condición original, característica de la edificación en adobe de principios del siglo XX. Actualmente parte de este se utiliza como local comercial lo que permite integrar el edificio al uso por parte de la comunidad.																								
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																								
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																				
	A	B	C																					
URBANO	2	2	0	4																				
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																				
HISTÓRICO	0	0	-	0																				
ECONÓMICO Y SOCIAL	1	2	2	5																				
VALOR TOTAL				11																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th>X</th> <th>NO</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </tbody> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO						IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																								
SI	X	NO																						
IDENTIFICACION ZCH																								
ZCH Localidad de Curepto																								
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																								

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN									
7.1 DESTINO INMUEBLE			ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990	
SS												
PP	VIVIENDA	VIENDA COMERCIO				X						
PS												

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA			
PÚBLICO		PRIVADO	X	RÉGIMEN			FORMA
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL			X
				PROPIEDAD COLECTIVA		COPROPIEDAD COMUNIDAD	PROPIETARIO
							ARRENDATARIO
							OTROS

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL					
Declarado de utilidad pública		NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		X	CONTINUO	X	CURVA(otros)
8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
2135 M2 APROX.	525 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
El edificio está construido con las técnicas tradicionales de arquitectura en adobe, pose piso madera sobre vigas, el cielo interior de madera. La techumbre es de teja de arcilla.			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	
BUENO	X BUENO		POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	X
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO				
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES
UBICACIÓN	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO
SINGULARIDAD	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Si bien el edificio se encuentra en un buen estado hay que considerar la mantención de este.

FICHA DE VALORACIÓN ICH-C-10				ROL																
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				31-17; 31-41																
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE																				
REGIÓN	COMUNA	DIRECCIÓN																		
VII DEL MAULE	CUREPTO	O'HIGGINS N° 30																		
ID PLANO PRCC-01	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)																		
10	CASA PARTICULAR	DESCONOCIDO																		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL EDIFICIO																		
																				
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES																				
4.1 VALOR URBANO																				
Este edificio en forma de L construye con su fachada continua la esquina de las calles O'higgins y Chacabuco en una longitud de más de 50 metros, como es característico de las construcciones en adobe en su fachada predomina el lleno por sobre el vacío.																				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO																				
El edificio tiene las características propias de las edificaciones de adobe de fines del siglo XIX y principios del siglo XX, posee 3 accesos y un ritmo preciso entre los vanos. El trabajo en madera de ventanas le da una gran unidad al edificio, así también el alero y la techumbre de tejas de arcilla, posee una altura de interior de aproximadamente 3 metros que le da calidad espacial a los recintos interiores.																				
4.3 VALOR HISTÓRICO																				
No se reconocen acontecimientos históricos relevantes asociados al inmueble.																				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL																				
El edificio se reconoce como un patrimonio importante por la comunidad ya que el edificio mantiene su condición original, característica de la edificación en adobe de principios del siglo XX.																				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)																				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS																
	A	B	C																	
URBANO	2	2	1	5																
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2																
HISTÓRICO	0	0	-	0																
ECONÓMICO Y SOCIAL	2	1	2	5																
VALOR TOTAL				12																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="4">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <td>SI</td> <td>X</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="4">IDENTIFICACION ZCH</th> </tr> <tr> <td colspan="4">ZCH Localidad de Curepto</td> </tr> </table>					INSERTO EN ZCH				SI	X	NO		IDENTIFICACION ZCH				ZCH Localidad de Curepto			
INSERTO EN ZCH																				
SI	X	NO																		
IDENTIFICACION ZCH																				
ZCH Localidad de Curepto																				
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS																				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA											
7.1 DESTINO INMUEBLE			7.2 AÑO CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	ANT. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	POST 1990
SS											
PP	VIVIENDA	VIVIENDA				X					
PS											

7.3 CALIDAD JURÍDICA				7.4 TENENCIA				
PÚBLICO	PRIVADO	X	OTROS	RÉGIMEN		FORMA		
				PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO	X
				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO	
							OTROS	

7.5 AFECTACIÓN ACTUAL				
Declarado de utilidad pública	NO	Antejardín	NO	Otros (especificar)

7.6 OBSERVACIONES

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS					
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA	X	PAREADO		INCLINADA	X
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO	X	CURVA(otros)	

8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	Nº PISOS	METROS	METROS	
3200 M2 APROX.	560 M2	1	6.00 MTS		

8.7 MATERIALIDAD			
ESTRUCTURA	ADOBE	TECHUMBRE	TEJA DE ARCILLA
DESCRIPCIÓN			
<p>El edificio está construido con las técnicas tradicionales de arquitectura en adobe, posee piso madera sobre vigas, el cielo interior de madera. La techumbre es de teja de arcilla. Tiene un interesante trabajo de marquetería en las ventanas y en su puerta principal y una mampara de madera tallada, de diseño traslúcido, que permite reconocer el interior de la vivienda y en profundidad la vista del paisaje en torno a la localidad.</p>			
			

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN			8.10 GRADO DE ALTERACIÓN		8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN	
ELEMENTO	ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		VIVIENDA	X
BUENO	X BUENO		POCO MODIFICADO	X	EQUIPAMIENTO	X
REGULAR	REGULAR	X	MUY MODIFICADO		COMERCIO	
MALO	MALO		OTRO		OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO				
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR:	UBICACIÓN	SINGULARIDAD	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	PRESENCIA ELEMENT. PATRIMONIALES
	X	SI	X	MONUMENTO HISTÓRICO
	X	NO		INMUEBLE DE CONSERV. HISTOR.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
Si bien el edificio se encuentra en un buen estado hay que considerar la mantención de éste.