

ETAPA IV ANTEPROYECTO ESTUDIO DE PATRIMONIO

“Proyecto de Actualización Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea”

Licitación Pública ID N° 2735-14-LR19

Versión: Septiembre 2023





DANIEL MEZA CORVALÁN
Profesional Responsable de Estudio de Patrimonio

INDICE DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	5
2	CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....	5
2.1	¿Qué se entiende por patrimonio?	5
2.2	¿Por qué proteger el patrimonio?.....	6
2.3	Identidad y patrimonio en la PNDU.....	7
3	CONTEXTO NORMATIVO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	9
3.1	Monumentos Nacionales: Monumentos Históricos y Zonas Típicas	9
3.2	Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica en el PRC vigente.....	10
4	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	12
4.1	Proceso de identificación de inmuebles	12
4.1.1	Definición del área de estudio.....	12
4.1.2	Cartografía y análisis histórico.....	12
4.1.3	Recopilación y revisión de antecedentes	13
4.1.4	Preselección de inmuebles	14
4.1.5	Verificación y catastro en terreno de los inmuebles.....	16
4.2	Valoración de inmuebles preliminarmente identificados	21
5	ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	30
5.1	Proceso de identificación de inmuebles	30
5.1.1	Definición del área de estudio.....	30
5.1.2	Preselección de zonas.....	30
5.1.3	Verificación de las zonas	32
5.2	Valoración de zonas preliminarmente identificadas	33

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 4-1	Crecimiento del área urbana consolidada, Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea	13
Ilustración 4-2	Valorización del Patrimonio Material	14
Ilustración 4-3	Plano de Localización de Inmuebles preliminarmente identificados	20
Ilustración 5-1	Área de Catastro Patrimonial “Pueblo Lo Barnechea”	31

INDICE DE CUADROS

Cuadro 4-1	Homologación de atributos y puntaje.....	15
Cuadro 4-2	Inmuebles de Interés Patrimonial (IIP).....	15
Cuadro 4-3	Valoración preliminar de Inmuebles de Interés Patrimonial	18
Cuadro 4-4	Listado de Inmuebles preliminarmente identificados	20
Cuadro 4-5	Tabla de valoración para ICH según Circular DDU 400.....	22
Cuadro 4-6	Síntesis de valoración individualizada por inmuebles de interés patrimonial DDU400	24
Cuadro 5-1	Propuesta Homologación de categorías y puntos	32
Cuadro 5-2	Resumen de Valoración Preliminar de Zonas de Interés Patrimonial.....	32
Cuadro 5-3	Tabla de valoración para ICH según Circular DDU 400.....	34
Cuadro 5-4	Ficha de Valoración – ZIP1.....	36
Cuadro 5-5	Ficha de Valoración – ZIP2.....	37
Cuadro 5-6	Ficha de Valoración – ZIP3.....	38
Cuadro 5-7	Ficha de Valoración – ZIP4.....	39
Cuadro 5-8	Ficha de Valoración – ZIP5.....	40
Cuadro 5-9	Ficha de Valoración – ZIP6.....	41

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al Estudio de Patrimonio del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, que forma parte integrante de la memoria explicativa de conformidad con lo prescrito en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El objetivo de este informe es presentar las consideraciones y fundamentos preliminares que sirven de justificación para la formulación de inmuebles y zonas de conservación histórica en el marco del desarrollo de la actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

Los contenidos del presente informe se ajustan a lo señalado en la circular DDU 400 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), por corresponder a un instrumento de planificación que inició su proceso de actualización (26.07.2019) de forma posterior a la publicación de la DDU 400 (12.02.2018) debiéndose ajustarse a las condiciones establecidas en dicha circular.

2 CONSIDERACIONES PRELIMINARES

A continuación, se revisan brevemente algunos conceptos y definiciones claves a tener en consideración para comprender el marco en el que se inserta el presente estudio.

2.1 ¿QUÉ SE ENTIENDE POR PATRIMONIO?

El concepto general que define el Patrimonio en los últimos años ha ido mutando desde una visión museística hacia una cultural y experiencial. Actualmente, tenemos una noción amplia de monumento expresado en el concepto de patrimonio cultural, que le da valor testimonial a todo objeto producido por el hombre en una etapa pasada y que aporta un caudal de información del modo de vida y del pensamiento del hombre del pasado. Por tanto, tiene una implicación cultural y un valor social de gran estima para el desarrollo del conocimiento y de la ciencia de hoy.

“Monumento es todo aquello que puede representar valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico (...) Cuidar testimonios de una identidad contribuye a la liberación de los pueblos, dado que al reconocerse a sí mismos pueden reconocer a otros en su envergadura. Así, la identidad cultural es riqueza que dinamiza las posibilidades de realización del ser humano al movilizarlo a nutrirse de su pasado y acoger los aportes externos compatibles con su idiosincrasia y continuar el proceso de su propia creación.”¹

En este contexto **entendemos el Patrimonio como un conjunto de aspectos tangibles e intangibles de una cultura o sociedad en relación a su historia y sus creencias**. La urbanista francesa Françoise Choay considera que la expresión patrimonio histórico *“designa un fondo que contiene una acumulación de una diversidad de piezas vinculadas por su común pertenencia al pasado: objetos y obras maestras de las bellas artes y de las artes aplicadas, trabajos y productos de todos los saberes y habilidades del ser humano, destinado al disfrute de una comunidad constituida por todos los hombres”²*, por lo que la consideración de monumentos aislados, obras de excepcional valor artístico o con una gran carga histórica, que hasta hace un tiempo consignaban la valoración de nuestro patrimonio, es superada por el actual concepto del patrimonio en el que se encuentra un conjunto de variables artísticas, técnicas, sociales, económicas y políticas, conformando éstas un sistema patrimonial.

¹ Chanfón. C. 1985. Fundamentos Teóricos de la Restauración, UNAM. México DF. pág 160.

² Choay, F., 2007 Alegoría del patrimonio Gustavo Gili, Barcelona.

“El patrimonio construido, que forma parte de la riqueza colectiva de la ciudad, región o país, está integrado por obras que proceden tanto del pasado como del presente, con valor en sí mismas, cuya apreciación e importancia no depende de limitaciones derivadas de su propiedad, uso, antigüedad o valor económico, sino que se han convertido en patrimoniales por la acción cultural y social que cumplen.”³

Es un proceso generalizado en todos los países la creciente incorporación de este sistema patrimonial en la planificación general de las ciudades, como en el caso italiano, quizás el más relevante en cuanto por sus éxitos y alcances, en donde, según Francesco Giovanetti, *“la protección del patrimonio arquitectónico, que nació hace dos siglos a raíz del imperativo de sustraer del uso común los testimonios del pasado considerados más significativos, ha visto como su propio dominio se extendía a toda prisa para incluir un número cada vez mayor de edificios tomados de uno en uno hasta abordar el centro histórico como organismo. La tendencia actual, inspirada en principios todavía no aceptados por la legislación, ve en el territorio un organismo histórico, cuyas ulteriores transformaciones deben ser orientadas, a partir de las huellas dejadas por el asentamiento.”*

Consideraciones como éstas llevan a observar el total de la ciudad existente y, en ella, cada una de las obras construidas y no sólo los edificios valorados artística o históricamente. Si consideramos que hace más de dos siglos la historia adquiere rango científico, esto le confiere a los objetos y las construcciones el apelativo de hecho o testimonio de la evolución antropológica. El patrimonio construido, las materialidades utilizadas, el modo de colocar techos y tejas, de cortar los adobes, de decorar puertas, de conformar los espacios urbanos, las plazas, paseos y miradores de cada región, poseen significados particulares, valores culturales singulares, por lo tanto, nos entregan identidad.

La actividad de conservación del patrimonio contemporánea contempla hoy:

- El concepto de patrimonio abarca todo objeto producido por el hombre.
- El patrimonio es un recurso económico potencial.
- Incorpora nuevos usos: concepto de monumentos vivos.
- Tiene enfoque urbano: reanimación de centros históricos.

“La restauración constituye el momento metodológico del reconocimiento de la obra en su consistencia física, en su doble polaridad estética e histórica, en orden a su transmisión al futuro. Implica que restaurar la consistencia física debe tener necesariamente prioridad porque presenta y actualiza (pone en acto) el hecho mismo de su manifestación asegura la transmisión de tal manifestación al futuro, y garantiza en definitiva su percepción en la conciencia humana.”⁴

2.2 ¿POR QUÉ PROTEGER EL PATRIMONIO?

Nuestras ciudades actuales son el resultado de la superposición de las anteriores y reflejo de los hechos históricos que en ellas sucedieron. En muchas ocasiones se ha producido una sustitución o transformación de los centros históricos en virtud de criterios funcionales y económicos. Se establece entonces el dilema entre progreso y conservación como justificación de esta política. Esto es complejo, ya que se trata de bienes pertenecientes al patrimonio histórico-cultural, en los que resulta regresivo aplicar criterios de rentabilidad.

Cada patrimonio materializado en los cascos antiguos de los centros urbanos o en conjuntos rurales es único e irrepetible y, por ello, es importante reconocer a estos por sus características peculiares, aunque tengan pocos

³ Viñuales, GM. 1990. Patrimonio Arquitectónico: Aportes a la Cultura Nacional y Americana: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires.

⁴ Brandi, C. 1988. Teoría de la restauración. Editorial alianza Forma, Madrid.

"valores artísticos" -según el concepto académico-, no obstante, la población se identifica con ellos. Se trata de mantener una parte fundamental de la historia de cada pueblo.

Por tanto, no es sólo una valoración monumental, es la consideración de otros muchos valores, entre ellos, los simbólicos, culturales, y los que remiten a la memoria colectiva de una comunidad (identidad – pertenencia - cuidado). La conservación se plantea no sólo por sus valores morfo-tipológicos, históricos o culturales, sino también por su trascendencia urbana como conformador de un paisaje urbano y como contenedor de un rico entramado de actividades y personas que definen de modo característico un barrio.

Desde el punto de vista económico, y a simple vista, podría considerarse que recuperar es más costoso que urbanizar. Pero el costo de mantener económicamente el desequilibrio entre capacidad urbana y número de habitantes -que en Chile usualmente genera expansiones desmedidas de la ciudad- es muchísimo más alto que la recuperación en centros urbanos que ya cuentan con la infraestructura adecuada para absorber altas densidades poblacionales. En este supuesto la reorganización de la ciudad antigua se muestra como más rentable que la continuada política expansionista con una interminable inversión en infraestructuras, equipamientos y mantenimientos de estos mismos. De ahí que recuperar a largo plazo resulte más económico, permitiendo que la ciudad se mantenga con un menor costo.

En definitiva, el patrimonio de una ciudad da carácter, identidad y personalidad a la misma. Por tanto, es necesaria su recuperación a partir del modelo urbanístico heredado y nunca su transformación, a partir de planteamientos urbanísticos que no correspondan con esta premisa. Las ciudades con patrimonio histórico son piezas únicas del sistema urbanístico, cuya importancia no corresponde con su extensión, población o productividad económica y que constituye uno de los elementos más frágiles. Por todo ello conviene reconocer y aceptar que la conservación de estos espacios exige un esfuerzo positivo que se plasma en las políticas urbanísticas, y que es, además, una operación cara que demanda inversiones públicas directas.

El primer artículo de la Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas es claro en mencionar que: *"La conservación de las Ciudades y los barrios históricos, sólo puede ser eficaz si se la integra en una política coherente de desarrollo económico y social y si se la toma en consideración en el planteamiento del territorio y del urbanismo en todos sus niveles."* Por estas razones dentro de los Planes Reguladores Comunes es necesario reconsiderar esta variable patrimonial. Factibilidad económica, social y ambiental es la premisa de una estructura sustentable y por tanto garantía de desarrollo armónico.

2.3 IDENTIDAD Y PATRIMONIO EN LA PNDU

En abril de 2012, se conformó una Comisión Asesora Presidencial con el encargo de formular una proposición de Política Urbana que fuera capaz de guiar el desarrollo futuro de las ciudades y centros poblados de nuestro país. Con la constitución de dicha Comisión se dio inicio a un proceso que hoy tiene sus frutos en la promulgación de una nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano para Chile (PNDU)⁵.

El objetivo principal de esta Política es generar condiciones para una mejor *"Calidad de Vida de las Personas"*, entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas. En este contexto se definieron cuatro ámbitos temáticos: Integración social; Desarrollo económico; Equilibrio ambiental e **Identidad y patrimonio**.

El cuarto ámbito, correspondiente a la puesta en valor de la Identidad y el Patrimonio, se define como una de las componentes que permiten un Desarrollo Urbano Sustentable, concepto en que se basa la PNDU. En ello

⁵ Giménez Celis, P; MINVU, PNUD. 2014. Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014. pág 6.

se define “Desarrollo” como el aumento de las posibilidades de las personas y comunidades para llevar adelante sus proyectos de vida en distintos ámbitos. Y “Sustentable”, en términos *“que la satisfacción de las necesidades actuales de las personas se realice sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer las suyas”*⁶.

El ámbito temático que plantea la PNDU de Identidad y Patrimonio establece que *“las ciudades y centros poblados deben dar cuenta de la identidad de los lugares en que se emplazan, de las personas que los habitan y de la diversidad geográfica y la riqueza cultural propia de las diferentes comunidades, pueblos y localidades. Identidad significa también “identificación”, en el sentido de que las comunidades deben sentirse reflejadas en las características de los lugares donde viven. Para los efectos de la presente Política el patrimonio es un bien social que está conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas como por el entorno natural en que viven. En este acápite también se hace referencia al patrimonio cultural, entendido como aquel que tiene un significado o valor especial para el país o una comunidad en particular.”*⁷

a) Objetivo Central

Reconocer el patrimonio como un bien social, conformado tanto por las obras y manifestaciones de las personas y comunidades como por el entorno natural en que viven, que debe ser preservado y potenciado en nuestras ciudades y centros poblados.

b) Objetivos específicos

- Valorar el entorno físico, construido o natural, formador de la identidad de las comunidades.
- Valorar la identidad de cada cultura y zona geográfica.
- Conocer, valorar, proteger y gestionar el patrimonio cultural.

⁶ MINVU, PNUD. 2014. Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014. pág 16.

⁷ MINVU, PNUD. 2014. Op.cit. pág 49.

3 CONTEXTO NORMATIVO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Desde la perspectiva del presente estudio, interesa destacar el conjunto de disposiciones que conforman el marco y recursos normativos que determinarán la formulación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, así como también posibles Planos de Detalle (Planos Seccionales) que puedan definir normas arquitectónicas y morfológicas en detalle de zonas determinadas dentro del área urbana. Si bien el abanico de disposiciones legales y reglamentarias es amplio, y cubre diversos aspectos relativos a su definición, gestión y fiscalización, se han considerado solo aquellas que directamente definen los alcances, contenidos y procedimientos que se propondrán con ese fin.

Los cuerpos legales principales a considerar son tres: la Ley de Monumentos Nacionales, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y la Ley Orgánica de Municipalidades (LOM). A nivel reglamentario, se considerarán las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Cada uno de ellos aborda aspectos parciales del tema, los que se complementan y deben integrarse en la propuesta que se generará mediante el presente Estudio, cuya gestión será de responsabilidad municipal y, por lo tanto, debe ajustarse a las competencias pertinentes.

Como precepto básico, se entiende que para la protección de los recursos de valor cultural, en particular, el patrimonio construido, la Municipalidad a nivel comunal y mediante el PRC, reconoce los Monumentos Históricos y Zonas Típicas (ambos declarados por Decreto del Ministerio de Educación a través del CMN, y en el futuro por el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio), declara Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica y puede dictar los Planos Seccionales que establecen las características arquitectónicas y morfológicas que se aplicarán en los Monumentos Nacionales (Monumentos Históricos y Zonas Típicas) y las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica.

3.1 MONUMENTOS NACIONALES: MONUMENTOS HISTÓRICOS Y ZONAS TÍPICAS

La declaración de los Monumentos Nacionales se rige por lo dispuesto en la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales de 1970, cuyas modificaciones posteriores no afectan las materias en análisis. En ella, se señala la siguiente definición:

Artículo 9º.- Son Monumentos Históricos los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo.

La ley dispone que los Monumentos Nacionales se clasifiquen en monumentos históricos, zonas típicas o pintorescas, monumentos públicos, monumentos arqueológicos y santuarios de la naturaleza. Su declaratoria es de exclusiva competencia del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN). Por lo tanto, ningún otro organismo puede realizar esta acción, debiendo reconocerlos.

Solo los dos primeros incluyen inmuebles que pueden ser sujeto de regulación por instrumentos de planificación urbana, en la medida que están localizados al interior de un área urbana. Debido a ello, estos específicos monumentos quedan regidos por dos regímenes normativos: el de protección propiamente tal, a través de la supervisión, autorización y fiscalización ejercida por el Consejo de Monumentos Nacionales, y el urbanístico, a través de la aplicación del Plan Regulador Comunal, bajo la responsabilidad de la Municipalidad.

De este modo, cualquier intervención en un inmueble declarado monumento histórico o incluido en una zona típica, deberá contar con el permiso correspondiente, debiendo tener previamente la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales y dar cumplimiento a las normas urbanísticas de la zona del Plan Regulador Comunal en que se encuentre.

En la comuna de Lo Barnechea se identifican dos Declaratorias de Monumento Nacional en la categoría de Santuarios de la Naturaleza, correspondientes a “Fundo Yerba Loca” y “Predio Los Nogales”, ambos emplazados fuera del Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea. **De esta forma, no existen Monumentos Nacionales clasificados como Monumento Histórico (MH) o Zona Típica (ZT) al interior del Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea.**

3.2 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA EN EL PRC VIGENTE

La identificación y declaratoria de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica es de exclusiva competencia e iniciativa municipal, ejercida mediante la dictación o modificación del Plan Regulador Comunal correspondiente. Esta competencia deriva de las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a diferencia de los monumentos nacionales cuya identificación y declaratoria es de iniciativa nacional.

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en su Artículo 60° inciso 2°, señala lo siguiente:

Artículo 60°. - ... “Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.”

Junto con ello, establece que se les puede asignar la categoría de protección, que de esta forma queda consignada como norma urbanística:

Artículo 116°. - “Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.”

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece las siguientes definiciones:

Artículo 1.1.2. - Definiciones

“Inmueble de conservación histórica”: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.”

“Zona de conservación histórica”: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.”

Asimismo, establece los requisitos que se deben cumplir para declarar un inmueble y una zona de conservación histórica:

Artículo 2.1.43. Para un inmueble de conservación histórica:

a) Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.

b) Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.

c) Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.

Para una zona de conservación histórica:

a) Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.

b) Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.

c) Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se regirán por las disposiciones de la Ley N° 17.288.

Los estudios y fundamentos de la declaratoria deben quedar expresados en la Memoria Explicativa del PRC, al igual que el reconocimiento de los monumentos nacionales que corresponda:

Artículo 2.1.10. – Componentes Memoria Explicativa PRC

e) Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.

f) Los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.

Por su parte, en la Ordenanza Local, a los monumentos históricos, zonas típicas, inmuebles y zonas de conservación histórica, se les fijarán las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial.

En todo caso, las normas urbanísticas definidas en el PRC deben ser concordantes con el valor patrimonial reconocido, ajustándose a su carácter, de acuerdo con lo señalado en la OGUC:

Artículo 2.1.18.

Protección de recursos de valor patrimonial cultural.

“Se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.

Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

4 INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

A continuación, se reporta el procedimiento de identificación de inmuebles susceptibles de ser catalogados de conservación histórica, que comprendió distintas fases de aproximación que tuvieron como inicio la revisión bibliografía secundaria de estudios o antecedentes desarrollados por distintas entidades que permitieron conformar los criterios generales de búsqueda, a partir del cual se procedió a la elaboración de un catastro de inmuebles, junto a su georreferenciación, y su valoración base para su eventual selección para protección como inmueble de conservación histórica.

4.1 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES

Se reporta a continuación los distintos procedimientos llevados a cabo para dar cumplimiento a las labores de catastro y diagnóstico preliminar de inmuebles de interés patrimonial. Para estos efectos se desarrollaron las siguientes actividades.

4.1.1 Definición del área de estudio

La definición del área de estudio se concentra desde el punto vista normativo en el área urbana sujeta a planificación en el marco del presente instrumento de planificación comunal, correspondiente al “Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea”.

A partir de los antecedentes recopilados en estudios previos y considerando labores de georreferenciación preliminar de la data de inmuebles seleccionados, se pudo determinar el área de estudio donde se concentraron las labores de verificación y catastro de inmuebles, las que abarcaron con mayor intensidad al sector del Pueblo de Lo Barnechea, seguido por la Plaza San Enrique y su entorno inmediato.

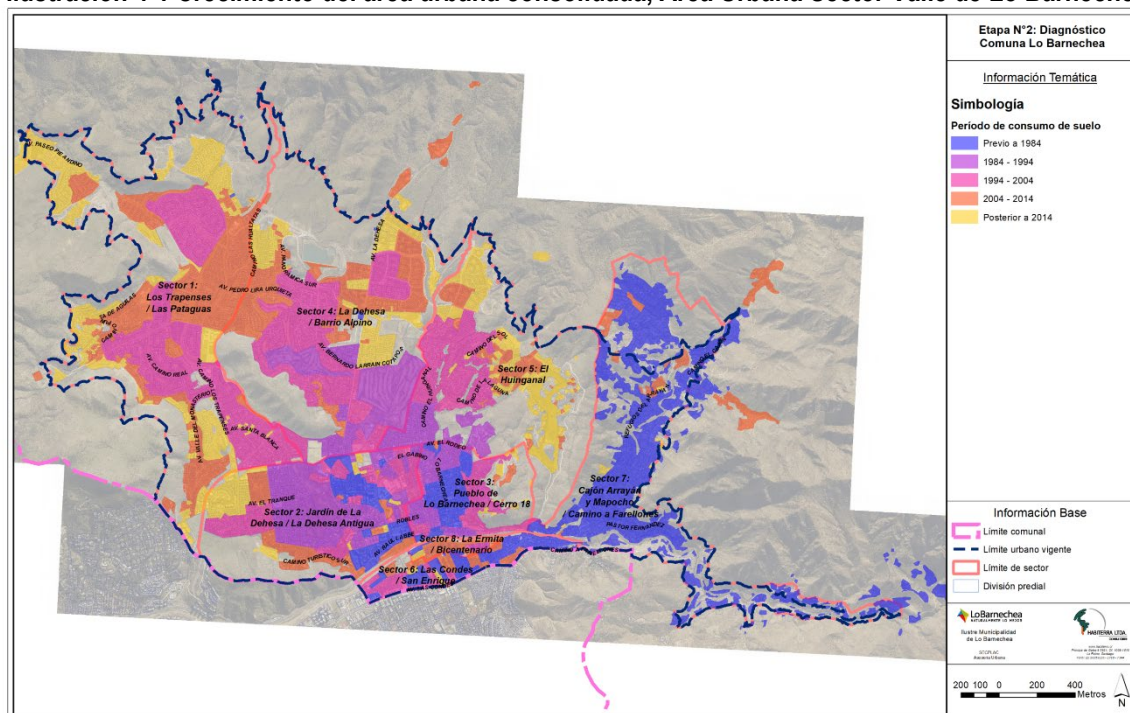
4.1.2 Cartografía y análisis histórico

La cartografía base para el desarrollo del presente estudio corresponde al vuelo aerofotogramétrico desarrollado en el marco del estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, cuya escala de resolución es 1:1000, desarrollado por la empresa DIGIMAPAS en el año 2019 que incluye una base vectorial georreferenciada y un ortofotomosaico del área urbana sujeta a estudio.

A partir de los antecedentes cartográficos de base y de una recopilación de antecedentes que comprendió la revisión de imágenes satelitales provistas por Google Earth Pro (1984-2019), planos aerofotogramétricos de la comuna de Las Condes (1962, 1988 y 2014), planos históricos, planos de permisos de edificación de loteos y condominios, y PRC vigente de Lo Barnechea; se elaboró un plano de manchas de crecimiento del área urbana consolidada diferenciado por cortes temporales, que se presenta en la siguiente ilustración⁸.

En ese sentido se observa que los dos sectores de interés, Pueblo de Lo Barnechea y Plaza San Enrique, corresponden a áreas consolidadas previo a 1984, cuyo origen se remonta a fines del siglo XIX. En el caso del Pueblo de Lo Barnechea, este se va conformando como un asentamiento irregular, formado por inquilinos o pastores, que frente a la “desidia de los funcionarios del Cabildo o de los arrendatarios de la Dehesa, permitió instalarse allí (...) hasta convertirse en propietarios por simple derecho de prescripción (Larraín, 1952: 210). El sector de Plaza San Enrique, por otra parte, se desarrolla como consecuencia de la explotación minera llevada a cabo en la mina La Disputada hacia fines de 1880.

⁸ Para mayor información relativa al proceso de urbanización del Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea, revisar Sección 3.3.1 Proceso de Urbanización de “Informe 2 de Catastro, Diagnóstico y Tendencias” del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

Ilustración 4-1 Crecimiento del área urbana consolidada, Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea

Fuente: elaboración propia en base a revisión bibliográfica (2020)

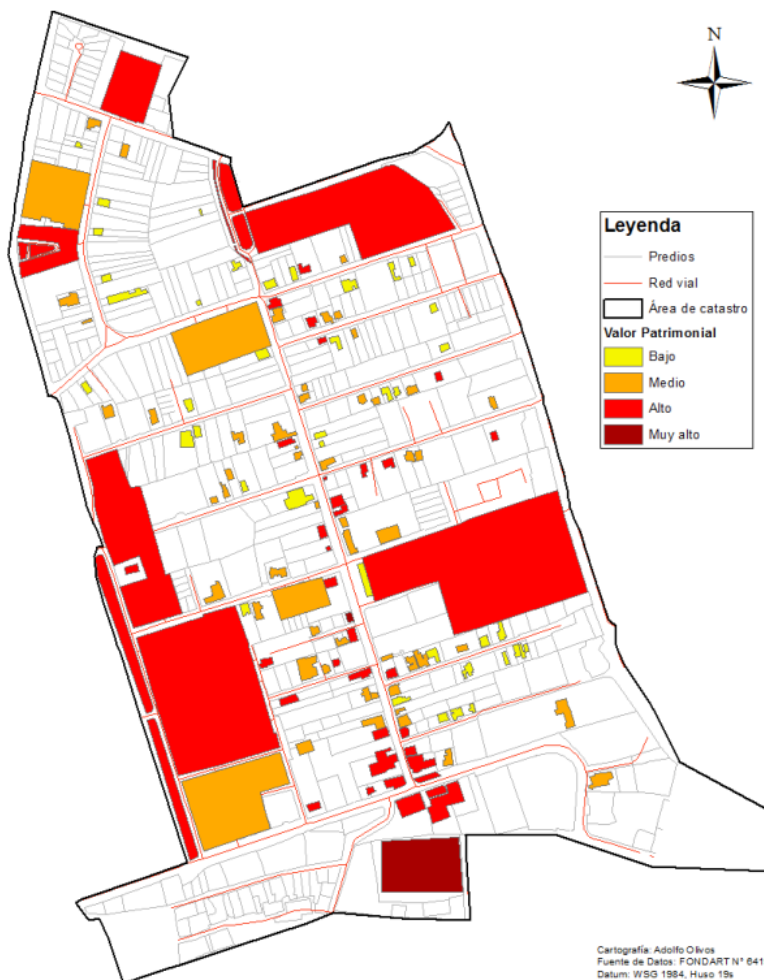
4.1.3 Recopilación y revisión de antecedentes

De la revisión de los PLADECO 2009-2015, 2017-2021 y 2022-2030 fue posible identificar que ambos diagnósticos relevan, en el ámbito cultural, la presencia de un importante patrimonio inmaterial asociado a tradiciones y manifestaciones culturales huasas (cuasimodo, celebración de Santa Rosa, ferias de fin de semana) propias de la comuna, que se desarrollan principalmente en los sectores del Pueblo de Lo Barnechea, Cerro 18 y Plaza San Enrique, de la mano de múltiples agrupaciones folklóricas organizadas. En ese sentido, el diagnóstico realizado arroja la necesidad de llevar a cabo las gestiones necesarias para impulsar, respaldar y potenciar las expresiones de estos actores culturales al tiempo que se pone en valor el patrimonio cultural local con acciones que fortalezcan la identidad e historia de la comuna.

Una de las iniciativas surgidas como consecuencia de dicho diagnóstico considera la creación de la “Ruta Patrimonial de Lo Barnechea”, que declara entre sus objetivos el rescate, preservación y valoración del patrimonio e identidad de Lo Barnechea asociado tanto a costumbres y tradiciones como a expresiones culturales contemporáneas.

En el marco del estudio desarrollado para dar sustento a la creación de la mencionada ruta patrimonial, se realizó un catastro de elementos de patrimonio material (edificaciones aisladas o parte de un conjunto) focalizado en el sector “Pueblo Lo Barnechea”; a los que posteriormente se asignó una valoración final (bajo, medio, alto, muy alto) producto de los puntos asignados a los atributos de valor evaluados para cada elemento catastrado: natural, histórico, paisajístico, cultural, singularidad.

Ilustración 4-2 Valorización del Patrimonio Material



Fuente: Extraído de "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea", 2014

4.1.4 Preselección de inmuebles

A objeto de identificar potenciales inmuebles de conservación, se tuvo en consideración los atributos formales que puede reunir una edificación para ser calificada como **Inmueble de Conservación Histórica**, los cuales son:

- ✓ Edificaciones, que representan un valor simbólico de la comuna, relacionado con la forma construida, historia, y la memoria colectiva de ésta, dotados de contenido y simbolismo para la comunidad, y merecen ser conservadas producto de ciertas particularidades relevantes en su expresión formal exterior.
- ✓ Edificaciones, que constituyen un hito urbano que contribuye a crear una relación armónica con el resto de la comunidad.
- ✓ Edificaciones, que representan un valor plástico, de gran originalidad, ritmo y proporciones de volumen o de fachadas destacadas, que expresan un valor histórico, en tanto representan una época o movimiento artístico, o formas de vida particulares, los cuales, en la mayoría de los casos ha perdido su destino inicial.
- ✓ Edificaciones, que representan un valor patrimonial económico para la comuna, por su buen estado de conservación, localización, impacto o influencia urbana en su entorno, que se encuentran en un

estado de abandono o muchas veces subutilizados respecto de su capacidad potencial y que estructural y espacialmente son aptos para su rehabilitación e integración activa a la comunidad.

Seguidamente se procedió a seleccionar aquellas edificaciones que potencialmente podrían cumplir con algunos de los atributos antes listados, identificándolas como Inmuebles de Interés Patrimonial (IIP) hasta poder evaluar y definir cuales cumplen con los requisitos para ser calificados como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

A efectos de compatibilizar la valoración presentada en el Anexo N° 5 del estudio “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea” donde se asigna un puntaje del 0 al 4 (siendo 4 el mejor evaluado) a cinco atributos (Natural, Histórico, Paisajístico, Cultural y Singularidad); con aquella establecida en la circular DDU 400; se realizó una propuesta de homologación de atributos y puntaje de acuerdo a lo expuesto en el siguiente cuadro:

Cuadro 4-1 Homologación de atributos y puntaje

Equivalencia de Atributos		Equivalencia de Puntaje	
Estudio Ruta Patrimonial	Circular DDU 400	Estudio Ruta Patrimonial	Circular DDU 400
Natural	No aplica	0	0
Histórico	Histórico	1	1
Paisajístico	Urbano / Económico	2	1
Cultural	Social	3	2
Singularidad	Arquitectónico	4	2

Fuente: Elaboración propia en base a estudio “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea” (2014) y Circular DDU 400.

Conforme a dicha calificación, y en base al estudio antes mencionado⁹ se identificaron 27 edificaciones existentes en el “Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea”, que podrían presentar interés patrimonial por encontrarse designados con alto y muy alto valor patrimonial:

Cuadro 4-2 Inmuebles de Interés Patrimonial (IIP)

COD	N° FICHA	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	ROL SII	DIRECCIÓN	VALOR				
					Urb.	Arq.	Hist.	Ecón.	Social
IIP1	T43	ROJA TEJA COLONIAL	4111-4	EL LEÓN 13900	2	1	0	2	2
IIP2	S/I	VIVIENDA	4093-3	LO BARNECHEA 1497 LT 1-B	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP3	S/I	VIVIENDA	4093-6	MAIRA 13.868	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP4	S/I	VIVIENDA	4083-1	MAIRA 13.813	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP5	S/I	VIVIENDA	4071-13	MEDINA 14.711	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP6	B39	PELUQUERIA PUERTA BLANCA	4065-28	LO BARNECHEA 1.264	2	1	0	2	2
IIP7	S/I	VIVIENDA	4059-130	LASTRA 13.817	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP8	T18	CASA ROJA DE ASTUDILLO ARAYA	4059-10	LASTRA 13.823	2	1	1	2	2
IIP9	B14	REJA ROJA SRA MARÍA ARAYA	4059-8	LO BARNECHEA 1.151	2	1	1	2	2

⁹ Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea, elaborado por Corporación Cultural de Lo Barnechea (2014)

COD	Nº FICHA	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	ROL SII	DIRECCIÓN	VALOR				
					Urb.	Arq.	Hist.	Ecón.	Social
IIP10	B13	REJA AZUL FAMILIA ARAYA	4059-7	LO BARNECHEA 1.147	2	1	1	2	2
IIP11	T22	CASA DE ALICIA DELL ORTO	4059-15	LA STRA 14.093 lt 7	1	1	1	1	1
IIP12	B33	CASA AMARILLA – CRUZ ROJA	4041-41	LO BARNECHEA 274	2	1	0	2	2
IIP13	B31	CASA ROJA – PELU HUNDIDA	4041-8	LO BARNECHEA 1.022	2	1	1	2	2
IIP14	DEMOLIDA	VIVIENDA	4041-7	LO BARNECHEA 1.000 LT 2ª	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP15	S/I	VIVIENDA	4041-1	ROBLES 49	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP16	B30	MATADERO	4015-13	LO BARNECHEA 15.161	2	1	1	2	2
IIP17	T44	EDIFICACIÓN EX MATADERO	4015-14	ROBLES 13.911	2	1	1	2	2
IIP18	S/I	VIVIENDA	4041-15	NIEVES SN	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP19	B26	CONTINUA ROJO- AMARILLO	4015-9	LO BARNECHEA 700	2	1	0	2	2
IIP20	B25	COLEGIO SAN ESTEBAN	4015-6/7/8	LO BARNECHEA 500 – 650	2	1	1	2	2
IIP21	S/I	COMERCIO	4015-1	AV. RAUL LABBE ESQ. BARNECHEA SN	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP22	B3	GÓMEZ HOJALATERIA Y PELUQUERIA	4047-23	LO BARNECHEA 691 LT-1	2	1	1	2	2
IIP23	B2	EDIFICACION EX CORREO	4025-2	LO BARNECHEA LT- A	2	1	1	2	2
IIP24	B1	CLUB SOCIAL Y D. BARNECHEA	4025-1	LO BARNECHEA 413	2	1	0	2	2
IIP25	S/I	IGLESIA	4005-1	AV. RAUL LABBE 100	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP26	S/I	COMERCIO	4015-4	AV. RAUL LABBE 13.690	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I
IIP27	S/I	CASONA SAN ENRIQUE	2800-22	AV. LAS CONDES 14891	S/I	S/I	S/I	S/I	S/I

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea” (2014)


4.1.5 Verificación y catastro en terreno de los inmuebles

Una vez seleccionados los 27 inmuebles de interés patrimonial listados precedentemente, se realizó un catastro de gabinete con apoyo de la herramienta “DMCL streetviewer” provista por DIGIMAPAS¹⁰, complementado posteriormente por un catastro en terreno (marzo, 2022) que derivó en la incorporación de dos inmuebles de interés patrimonial adicionales, correspondientes al “IIP28 LO BARNECHEA EMPRENDE” y “IIP29 VIVIENDA BLANCA”, incrementando la lista a 29 Inmuebles de Interés Patrimonial (IIP).

¹⁰ Corresponde a un levantamiento fotográfico con imágenes 360° similares a las provistas por Google Street View, tomadas en los principales ejes viales del área en estudio durante el último trimestre de 2019.

La relación del catastro en terreno permitió verificar el estado actual de las edificaciones consideradas de interés patrimonial y llevar a cabo una valoración preliminar de cada uno para identificar con cuales de los cinco valores de atributos patrimoniales establecidos en la circular DDU 400 contaban: Urbano, Arquitectónico, Histórico, Económico y Social. En ese sentido, se asignó Valor Social a todos aquellos inmuebles reconocidos en el estudio “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea”. En el siguiente cuadro se presenta el listado preliminar de identificación de inmuebles, indicando con color verde aquellos que continúan su proceso de valoración por presentar dos o más variables, y con color rojo aquellos que son descartados.

Cuadro 4-3 Valoración preliminar de Inmuebles de Interés Patrimonial

 LoBarnechea JUNTOS HACEMOS UNA COMUNA MEJOR		LISTADO PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES							
LISTADO PRELIMINAR									
ID	NOMBRE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	VALORACIÓN PRELIMINAR				FUENTE		
			ARQ-URB	HIST.	SOCIAL	ECONOM.	TERRENO	BIBLIO.	ORAL
IIP01	VIVIENDA ROJA	EL LEÓN 13.900	X		X	X		(2)	
IIP02	COMERCIO "CARNES EL CURICANO"	LO BARNECHEA 1.497					(1)		
IIP03	VIVIENDA CREMA	MAIRA 13.868			X		(1)	(2)	
IIP04	VIVIENDA CREMA	MAIRA 13.813			X		(1)	(2)	
IIP05	VIVIENDA CAFÉ	MEDINA (AL COSTADO DE JARDIN INTEGRA)					(1)		
IIP06	COMERCIO "PELUQUERIA UNISEX ROSITA"	LO BARNECHEA 1.264			X		(1)	(2)	
IIP07	VIVIENDA CREMA	LASTRA 13.817			X		(1)	(2)	
IIP08	VIVIENDA ROJA DE ASTUDILLO ARAYA	LASTRA 13.823			X		(1)	(2)	
IIP09	VIVIENDA REJA ROJA SRA MARÍA ARAYA	LO BARNECHEA 1.151	X		X	X		(2)	
IIP10	VIVIENDA REJA NEGRA FAMILIA ARAYA	LO BARNECHEA 1.147			X		(1)	(2)	
IIP11	VIVIENDA DE ALICIA DELL ORTO	LASTRA 14.093	X				(1)	(2)	
IIP12	VIVIENDA ROJA	LO BARNECHEA 1.094 (EX 274)			X		(1)	(2)	
IIP13	COMERCIO "PELUQUERIA UNISEX FRANCISCA KONY"	LO BARNECHEA 1.022	X		X		(1)	(2)	
IIP14	COMERCIO "LIDER Y CARNES PUELCHÉ"	LO BARNECHEA 1.022					(1)		
IIP15	VIVIENDA BLANCA	ROBLES 13.740			X		(1)	(2)	

<div><div><div><div></div></div><div>LoBarnechea</div><div>JUNTOS HACEMOS UNA COMUNA MEJOR</div></div></div>			LISTADO PRELIMINAR DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES						
LISTADO PRELIMINAR									
ID	NOMBRE	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	VALORACIÓN PRELIMINAR				FUENTE		
			ARQ-URB	HIST.	SOCIAL	ECONOM.	TERRENO	BIBLIO.	ORAL
IIP16	COMERCIO "ALMACEN Y BOTILLERIA FUENZA"	LO BARNECHEA 940	X	X	X		(1)	(2)	
IIP17	EDIFICACIÓN EX MATADERO (MURO ROJO)	ROBLES 13.911			X		(1)	(2)	
IIP18	VIVIENDA	NIEVES SN			X		(1)	(2)	
IIP19	COMERCIO "BARETOS RESTOBAR-BOTILLERIA SANTA MAGDALENA"	LO BARNECHEA 700			X		(1)	(2)	
IIP20	COLEGIO SAN ESTEBAN	LO BARNECHEA 500 – 650	X		X		(1)	(2)	
IIP21	COMERCIO "AMASANDERÍA ROSATTI"	LO BARNECHEA 400 (ESQ. AV. RAÚL LABBÉ 13.930)			X		(1)	(2)	
IIP22	COMERCIO "ALMACEN EXTRAHORRO"	LO BARNECHEA 691	X		X		(1)	(2)	
IIP23	COMERCIO "PANADERIA ESFUERZO"	LO BARNECHEA 503	X		X		(1)	(2)	
IIP24	CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO BARNECHEA	LO BARNECHEA 413	X		X	X	(1)	(2)	
IIP25	IGLESIA SANTA ROSA DE LO BARNECHEA	AV. RAÚL LABBÉ 13.799			X		(1)	(2)	
IIP26	OFICINAS	AV. RAUL LABBE 13.690	X		X		(1)	(2)	
IIP27	CASONA SAN ENRIQUE	AV. LAS CONDES 14.891	X	X		X	(1)	(3)	
IIP28	LO BARNECHEA EMPRENDE	AV. PADRE ALFREDO ARTEAGA BARROS 1.141	X			X	(1)		
IIP29	VIVIENDA BLANCA	LO BARNECHEA 1.042	X	X			(1)		

Notas: (1) Catastro en terreno (Marzo 2022) (2) “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea” (2014)
Fuente: Elaboración propia (2022)

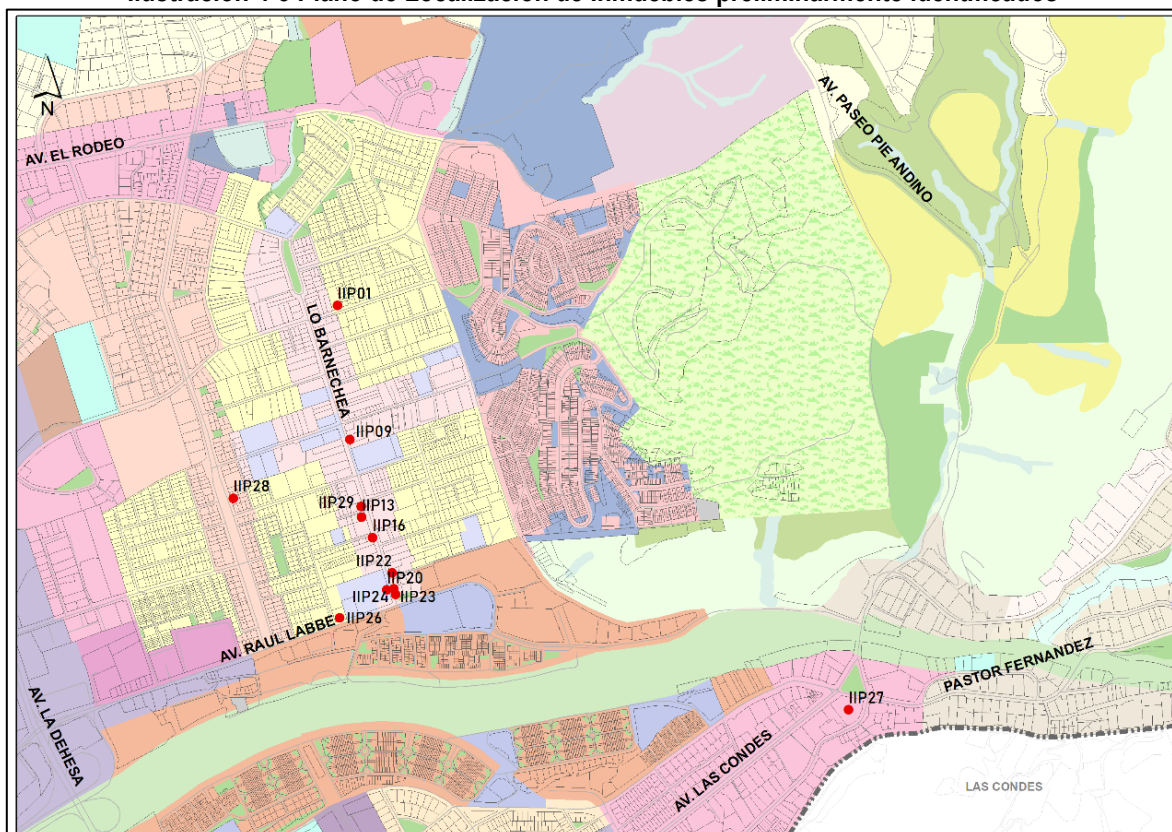
Los resultados obtenidos a partir de la valoración preliminar en cuestión, redujeron el listado de inmuebles preliminarmente identificados a 12 edificaciones de valor patrimonial dentro del “Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea”, los cuales se listan en el siguiente cuadro y se grafica se ubicación en la siguiente ilustración:

Cuadro 4-4. Listado de Inmuebles preliminarmente identificados

ID	Nombre	Dirección
IIP01	Vivienda Roja	El León 13 900
IIP09	Vivienda Reja Roja Sra. María Araya	Lo Barnechea 1151
IIP13	Comercio “Peluquería Francisca Kony”	Lo Barnechea 1022
IIP16	Comercio “Almacén y Botillería Fuenza”	Lo Barnechea 940
IIP20	Colegio San Esteban	Lo Barnechea 500 - 650
IIP22	Comercio “Almacén Extrahorro”	Lo Barnechea 691
IIP23	Comercio “Panadería Esfuerzo”	Lo Barnechea 503
IIP24	Club Social y Deportivo Barnechea	Lo Barnechea 413
IIP26	Oficinas	Av. Raúl Labbé 13690
IIP27	Casona San Enrique	Av. Las Condes 14.891
IIP28	Lo Barnechea Emprende	Av. Padre Alfredo Arteaga 1.141
IIP29	Vivienda Blanca	Lo Barnechea 1042

Fuente: elaboración propia (2022)

Ilustración 4-3 Plano de Localización de Inmuebles preliminarmente identificados



Fuente: elaboración propia (2022)

4.2 VALORACIÓN DE INMUEBLES PRELIMINARMENTE IDENTIFICADOS

Una vez conformado el listado preliminar de inmuebles, corresponde llevar a cabo la evaluación de su valor patrimonial en base a cada uno de los atributos definidos en la tabla de valoración para ICH contenidos en la circular DDU 400, y agrupados en las siguientes categorías/valores:

a) Valor Urbano:

Permite conocer la importancia del inmueble en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector. Para los atributos del **Valor Urbano** es importante evaluar lo siguiente:

- Imagen: Interés de la edificación en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como obra aislada.
- Conjunto: Capacidad de una edificación de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.
- Entorno: Relación de proximidad con la edificación considerando si éste contribuye a valorizarla o le resta valor.

b) Valor Arquitectónico:

Permite jerarquizar a los inmuebles en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general. Para los atributos del **Valor Arquitectónico** es importante evaluar lo siguiente:

- Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de la edificación valorando más si este es un elemento destacable.
- Singularidad: Construcciones originales o únicas, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
- Morfología: Calidad estética y arquitectónica de la edificación, ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

c) Valor Histórico:

Permite jerarquizar a los inmuebles en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o periodos de creación y evolución. Consigna los sucesos (naturales, políticos, económicos, sociales o culturales) que motivaron alguna característica que presenta el patrimonio en cada área de estudio. Para los atributos del **Valor Histórico** es importante evaluar lo siguiente:

- Relevancia: Vínculo de la edificación con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
- Protección legal: Relacionado con la localización del inmueble en una Zona patrimonial protegida oficialmente.
- Registro de especialistas: Capacidad del Inmueble, por su calidad tipológica y/o constructiva, de ser registrado por investigadores y/o especialistas.

d) Valor Económico:

Permite jerarquizar a los inmuebles en función del potencial impacto de su puesta en valor en el entorno, así como las posibilidades de su recuperación, considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos. Para los atributos del **Valor Económico** es importante evaluar lo siguiente:

- Impacto del Inmueble en el entorno: Evaluación del impacto positivo del Inmueble en su entorno inmediato y su potencial de propiciar acciones para la recuperación o revitalización de dicho entorno.
- Estado de conservación del entorno: Evaluación del estado de conservación del entorno del inmueble, así como las posibilidades para su recuperación.

e) Valor Social:

Permite conocer el interés o identificación de la comunidad. Esta visión se recogerá principalmente de la participación ciudadana, tanto de los actores locales, como de los sectoriales afines al tema, en busca de un factor común de reconocimiento e imagen objetivo de protección. Para los atributos del **Valor Social** es importante evaluar lo siguiente:

- Percepción de la comunidad: Interés para la comunidad por los elementos significativos que fortalecen su memoria colectiva. (identidad – pertenencia – cuidado-dependencia- representatividad de la vida social – aporte a la integración colectiva - significación local - calidad de vida).

Dicha valoración se realiza asignando un puntaje (de 2 a 0) a cada concepto según atributo de valoración, conforme a la mayor o menor presencia del atributo en el inmueble, correspondiendo el puntaje máximo a 24 puntos. La asignación de dicho puntaje o puntuación por atributo responde a los siguientes criterios:

- Puntuación 2: Destaca o aporta a la valoración y sus atributos de valor.
- Puntuación 1: Contribuye o no afecta a la valoración y sus atributos.
- Puntuación 0: Desvaloriza o no aporta a la valoración y sus atributos.

Cuadro 4-5 Tabla de valoración para ICH según Circular DDU 400

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	(A) IMAGEN	Se destaca por su aporte a la estructura, paisaje urbano.	2
		Contribuye a la estructura o paisaje urbano.	1
		No aporta a la estructura o imagen urbana.	0
	(B) CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto o zona de valor patrimonial.	2
		Forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	1
		No forma parte de un conjunto o zona de valor patrimonial.	0
	(C) ENTORNO PATRIMONIAL	Se destaca por valorizar al inmueble	2
		No afecta al inmueble	1
		Desvaloriza el inmueble	0
ARQUITECTÓNICO	(A) REPRESENTATIVIDAD	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología arquitectónica, o es obra de un autor reconocido.	2
		Es característico de un estilo o tipología.	1
		No es característico de un estilo o tipología.	0
	(B) SINGULARIDAD	Es un inmueble único en su estilo o tipología.	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología.	1
		No es singular.	0
	(C) MORFOLOGÍA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica.	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica.	1
		No es un inmueble de calidad estética y arquitectónica.	0
HISTÓRICO	(A) RELEVANCIA	Vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional.	2
		Vinculado a un acontecimiento de la historia local.	1
		No está vinculado a hechos históricos.	0
		Se encuentra inserto en una Zona Típica.	2

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
	(B) PROTECCIÓN LEGAL	Se encuentra inserto en una Zona de Conservación Histórica.	1
		No se localiza en una Zona patrimonial con protección oficial.	0
	(C) REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Inmueble que por la calidad relevante de su tipología y/o sistema constructivo, está publicado (libros, revistas, entre otros), o puede contribuir a generar estudios o investigaciones.	2
		Inmueble que, al presentar alguna característica formal significativa, puede contribuir a generar estudios o investigaciones.	1
		Conjunto que no presenta interés alguno para su estudio.	0
ECONÓMICO	(A) IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un alto impacto positivo en su entorno inmediato, el cual puede propiciar acciones para su recuperación o revitalización.	2
		Inmueble que independiente de su estado de conservación, genera un alto impacto positivo en su entorno inmediato.	1
		No genera impacto positivo en su entorno.	0
	(B) ESTADO DE CONSERVACION DEL ENTORNO	Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato están en buen estado de conservación, y pueden contribuir a potenciar el valor patrimonial del Inmueble.	2
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, independiente de su estado de conservación, son susceptibles a procesos de recuperación rentable.	1
		Las construcciones que se encuentran en su entorno inmediato, presentan un gran deterioro y su recuperación no es rentable.	0
SOCIAL	(A) PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante	2
		Es mencionado como patrimonio.	1
		No es mencionado.	0
PUNTAJE TOTAL			24

Fuente: Extraído de Circular DDU 400 (2022)

A partir de la preselección de 27 inmuebles y su identificación, y la verificación y catastro en terreno que redujo ese número a 12 inmuebles de interés patrimonial, se procedió a aplicar la base de puntuación de la metodología de las DDU 400 para asignar puntos proporcionales a cada inmueble y generar un ranking, fijando la línea de corte en los 10 puntos. **La línea estándar deja dentro todos aquellos inmuebles que tienen 10 o más puntos**, sin embargo, esta línea es susceptible de ser modificada si se toman los acuerdos necesarios para ello entre los actores que intervienen en este estudio.

- Puntuación total entre 0 y 9 puntos: Se entiende que el inmueble no contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local en el Plan Regulador Comunal.

- Puntuación total de 10 o más puntos: El inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal.

Cuadro 4-6 Síntesis de valoración individualizada por inmuebles de interés patrimonial DDU400

IIP1. VIVIENDA ROJA		
El León 13 900		
Rol Predial: 4111-4		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	0
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		6

Fuente: elaboración propia

Casa de adobe y teja colonial, con cubierta inclinada, elementos de cierta representatividad. Dispone antejardín y condiciones (como reja) que no generan mayor relación con el conjunto. En la actualidad tiene un buen estado de conservación.

IIP9. VIVIENDA REJA ROJA SRA. MARÍA ARAYA		
Lo Barnechea 1151		
Rol Predial: 4093-3		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	0
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		6

Fuente: elaboración propia

Casa de adobe y teja colonial, con cubierta inclinada, elementos de cierta representatividad. Dispone antejardín y condiciones que no generan mayor relación con el conjunto. En la actualidad tiene un buen estado de conservación.

IIP13. COMERCIO “PELUQUERÍA FRANCISCA KONY”		
Lo Barnechea 1022		
Rol Predial: 4041-8		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	1
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		7

Fuente: elaboración propia

Casa de adobe característica de la tipología arquitectónica y la imagen urbana del Pueblito de Lo Barnechea, referida en publicaciones no especializadas.

IIP16. COMERCIO “ALMACÉN Y BOTILLERÍA FUENZA”		
Lo Barnechea 940		
Rol Predial: 4015-13		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	0
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		6

Fuente: elaboración propia

Casa de adobe característica de la tipología arquitectónica del Pueblito de Lo Barnechea.

IIP20. COLEGIO SAN ESTEBAN		
Lo Barnechea 500 - 650		
Rol Predial: 4015-6/7/8		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	0
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	0
	Singularidad	0
	Morfología	1
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		5

Fuente: elaboración propia

Inmueble que aún guarda elementos de edificaciones más representativas, no obstante, ha acogido diversas intervenciones que han disminuido su relación con la tipología.

IIP23. COMERCIO “PANADERÍA ESFUERZO”		
Lo Barnechea 503		
Rol Predial: 4025-2		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	0
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		6

Fuente: elaboración propia

Casa de adobe característica de la tipología arquitectónica y la imagen urbana del Pueblito de Lo Barnechea, referida en publicaciones no especializadas.

IIP24. CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO BARNECHEA		
Lo Barnechea 413		
Rol Predial: 4025-1		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	0
HISTÓRICO	Relevancia	2
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		8

Fuente: elaboración propia

Casa de esquina que enmarca la “apertura histórica del pueblo de Lo Barnechea” (Lo Barnechea, 2014), corresponde a una casona de adobe, de edificación continua, vanos acotado. Fue la residencia de la directora del primer colegio de Barnechea a principios del s.XX, y desde mediados del s. XX acoge al Club Social y Deportivo Barnechea. Si bien, es un espacio frágil por falta de proyección y mantención, es un hito del paisaje y uso social.

IIP26. OFICINAS		
Av. Raúl Labbé 13690		
Rol Predial: 4015-4		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	0
	Conjunto	0
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	2
	Singularidad	0
	Morfología	1
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		6

Fuente: elaboración propia

Casa de adobe característica de la tipología arquitectónica del Pueblito de Lo Barnechea, no obstante, al disponerse al interior del predio no tiene un rol mayor en términos urbanos.


IIP27. CASONA SAN ENRIQUE		
Av. Las Condes 14.891		
Rol Predial: 2800-22		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	0
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	1
	Morfología	1
HISTÓRICO	Relevancia	1
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	2
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		9

Fuente: elaboración propia

Corresponde a la casa de la hacienda San José de la Sierra, también llamada luego de Las Condes, en el costado sur de la explanada de San Enrique, la misma que Enrique Concha y Toro destinara a fundición de minerales. De impronta neocolonial, es un inmueble notable de este estilo, que además de la morfología volúmenes macizos y corredores con aleros tipo portal, y que se complementa con otros inmuebles del Pueblito de Lo Barnechea.¹¹. Desde el valor arquitectónico destaca su carácter ecléctico con reminiscencias tudor y su composición de balcones, aleros y corredores, sin embargo, en la actualidad se conforma de ampliaciones que hacen perder su valor, acompañado de la baja calidad de las construcciones aledañas y la alta susceptibilidad al cambio del entorno.

¹¹ <https://www.lobarnechea.cl/wp-content/uploads/2017/10/Cronicas-de-Lo-Barnechea.pdf>


IIP28. LO BARNECHEA EMPRENDE		
Av. Padre Alfredo Arteaga 1.141		
Rol Predial: 4053-62		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	0
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	1
	Morfología	1
HISTÓRICO	Relevancia	0
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	2
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		8



Fuente: elaboración propia

Casa de adobe característica de la tipología arquitectónica del Pueblito de Lo Barnechea, de impronta neocolonial, que destaca por disponer corredores con aleros en todas sus fachadas.

IIP29. VIVIENDA BLANCA		
Lo Barnechea 1042		
Rol Predial: 4041-9		
Valor	Atributo	Ptos
URBANO	Imagen	1
	Conjunto	1
	Entorno Patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1
	Singularidad	0
	Morfología	1
HISTÓRICO	Relevancia	1
	Protección Legal	0
	Registro por especialistas	0
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1
	Conservación del Entorno	1
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1
PUNTAJE TOTAL		8



Fuente: elaboración propia

Casa de adobe con acequia característica de la tipología arquitectónica y la imagen urbana del Pueblito de Lo Barnechea, referida en publicaciones no especializadas.

De acuerdo a la valoración realizada, **ningún inmueble cumple con las condiciones de valor urbano, arquitectónico, histórico, económico y social, para ser considerado como Inmueble de Conservación Histórica en la presente modificación del Plan.**

5 ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Al igual que con los inmuebles, a continuación, se reporta el procedimiento de identificación de zonas susceptibles de ser catalogados de conservación histórica, refiriendo a las distintas fases de aproximación con la revisión bibliografía secundaria de estudios o antecedentes desarrollados por distintas entidades. A partir de estos antecedentes se procedió a la elaboración de un catastro de zonas y su valoración base para su eventual selección para protección como zona de conservación histórica.

5.1 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES

Se reporta los distintos procedimientos llevados a cabo para dar cumplimiento a las labores de catastro y diagnóstico preliminar de zonas de interés patrimonial. Para estos efectos se desarrollaron las siguientes actividades.

5.1.1 Definición del área de estudio

Al igual que en los inmuebles de interés patrimonial, la definición del área de estudio se concentra desde el punto vista normativo en el “Área Urbana Sector Valle de Lo Barnechea”, que abarcaron con mayor intensidad al sector del Pueblo de Lo Barnechea, seguido por la Plaza San Enrique y su entorno inmediato. Estos sectores tienen origen de fines del siglo XIX.

En el caso del Pueblo de Lo Barnechea, este se va conformando como un asentamiento irregular, formado por inquilinos o pastores, que frente a la “desidia de los funcionarios del Cabildo o de los arrendatarios de la Dehesa, permitió instalarse allí (...) hasta convertirse en propietarios por simple derecho de prescripción (Larraín, 1952: 210), que posteriormente fueron extendiendo callejones que han ido urbanizándose.

El sector de Plaza San Enrique, por otra parte, se desarrolla como consecuencia de la explotación minera llevada a cabo en la mina La Disputada hacia fines de 1880.

5.1.2 Preselección de zonas

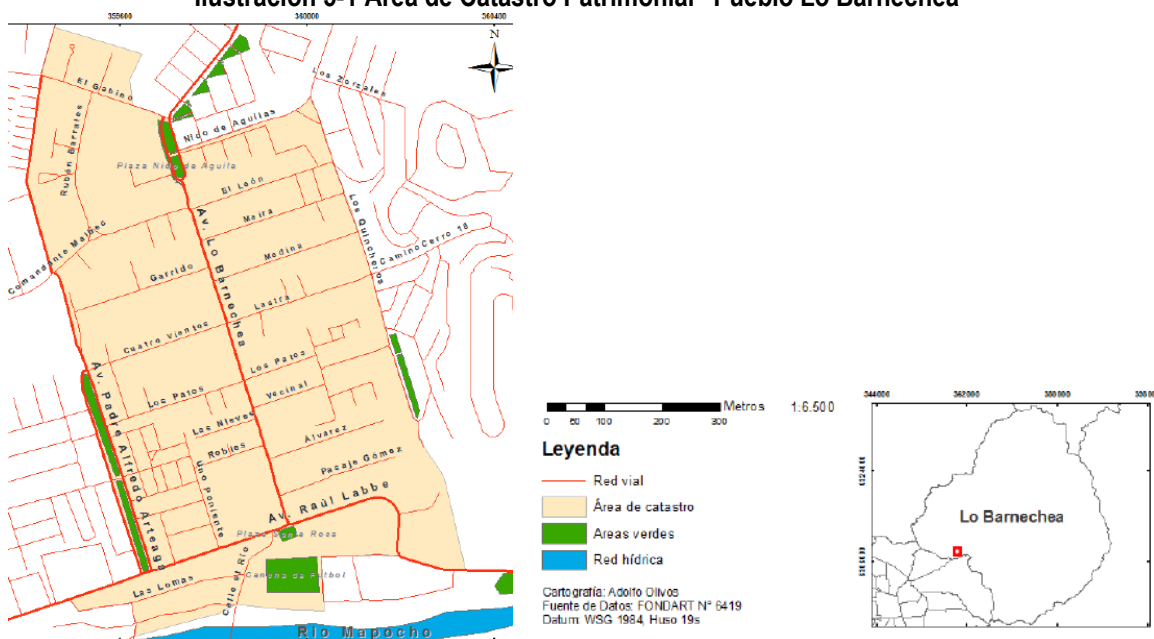
Para la identificación potencial de conjuntos con características armónicas de interés patrimonial, se listan a continuación los atributos formales que pueden reunir un conjunto de edificaciones, y sus espacios urbanos, para ser calificado como **Zona de Conservación Histórica (ZCH)**:

- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos, condicionados por la geografía del lugar, y trazado urbano destacado, que otorgan singularidad a un sector o zona;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos cuya forma constitutiva revelan características culturales, ambientales, o sociales y/o conforman una imagen urbana unitaria;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos, que conforman los centros fundacionales, históricos y/o urbanos.
- Conjunto unitario de inmuebles y sus espacios públicos que otorgan identidad, en el territorio comunal, con arquitectura de valor histórico y artístico;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos que conforman un barrio con especial significación social;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos que concentran expresiones tecnológicas destacadas; singulares o de interés, con calidad estética y arquitectónica, tanto en su armonía y unidad arquitectónica, como su coherencia formal y funcional;

- Conjunto o sector representativo de formas arquitectónicas y urbanas de calidad artística y ambiental en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes, y relación con sus espacios públicos y paisaje;
- Conjunto de inmuebles y sus espacios públicos que comprenden tipología o forma de organización de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local, destaca como una unidad, de calidad espacial, si articula o ayuda a definir barrios, poblaciones o comunidades singulares y puede encontrarse cercano o incluir a un elemento o hito urbano protegido¹².

En el marco del estudio desarrollado para dar sustento a la creación de la mencionada ruta patrimonial, se realizó un catastro de elementos de patrimonio material (edificaciones aisladas o parte de un conjunto) e inmaterial (fiestas, eventos y expresiones culturales diversas) focalizado en el sector “Pueblo Lo Barnechea” delimitado en la siguiente ilustración.

Ilustración 5-1 Área de Catastro Patrimonial “Pueblo Lo Barnechea”



Fuente: Extraído de “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea”, 2014

Una vez definida el área de catastro patrimonial, el estudio antes citado identificó diversos elementos de patrimonio material (edificaciones, conjuntos habitacionales, áreas verdes, y plazas y parques) a las que posteriormente se asignó una valoración final (bajo, medio, alto, muy alto) producto de los puntos asignados a los atributos de valor evaluados para cada elemento catastrado: natural, histórico, paisajístico, cultural, singularidad. Tomando como base la información, catastro y valoraciones contenidas en el estudio “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea” (2014), se procede a seleccionar aquellos conjuntos y edificaciones considerados de interés patrimonial, a efectos de evaluar su posible inclusión en la propuesta de inmuebles y zonas de conservación histórica que se desarrollará como parte del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

¹² Circular ORD N° 0077 DDU 400 de 12 de febrero de 2018, Declaración, reglamentación y reconocimiento, según corresponda, de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, en PRC, referidos a Zonas y/o Inmuebles de Conservación Histórica, y Monumentos Nacionales. Aplicación in ciso segundo artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5.1.3 Verificación de las zonas

Conforme a dicha calificación, y en base al estudio antes mencionado¹³ se identifican a continuación conjuntos habitacionales existentes en la comuna, que podrían presentar interés patrimonial por ser designados con alto valor patrimonial:

- Zona Cooperativa El Gabino Interior (ZIP1)
- Zona Rubén Barrales Interior (ZIP2)
- Zona Villa Nido de Águilas (ZIP3)
- Zona Cuatro Vientos (ZIP4)
- Zona Estados Americanos (ZIP5)
- Zona Cooperativa El Esfuerzo (ZIP6)

Importa señalar que las 6 zonas se identificarán, por el momento, como Zonas de Interés Patrimonial (ZIP) hasta poder evaluar y definir cuales cumplen con los requisitos para ser calificadas como Zonas de Conservación Histórica. A continuación, se presentan fichas de valoración preliminar para cada una de estas zonas, siendo necesario aclarar que la valoración que se presenta en el punto 6. Resumen Atributos de Valor, busca reconocer aquella presentada en el Anexo N° 5 del estudio “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea” donde se asigna una valoración del 0 al 4 (siendo el 4 el mejor evaluado) a los siguientes atributos: Natural, Histórico, Paisajístico, Cultural y Singularidad. A efectos de compatibilizar dicha valoración con lo establecido en la circular DDU 400, a continuación, se presenta propuesta de homologación empleada para el llenado de las fichas de valoración preliminar:

Cuadro 5-1 Propuesta Homologación de categorías y puntos

Valores		Puntos	
Estudio Ruta Patrimonial	Circular DDU 400	Estudio Ruta Patrimonial	Circular DDU 400
Natural	No aplica	0	0
Histórico	Histórico	1	1
Paisajístico	Urbano / Económico	2	1
Cultural	Social	3	2
Singularidad	Arquitectónico	4	2

Fuente: Elaboración propia en base a estudio “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea” (2014) y Circular DDU 400.

Cuadro 5-2 Resumen de Valoración Preliminar de Zonas de Interés Patrimonial

Zonas de interés patrimonial	Urbano	Arquitectónico	Histórico	Económico	Social	Total
Zona Cooperativa El Gabino Interior (ZIP1)	2	1	2	2	2	9
Zona Rubén Barrales Interior (ZIP2)	2	1	2	2	2	9
Zona Villa Nido de Águilas (ZIP3)	1	1	2	1	2	7
Zona Cuatro Vientos (ZIP4)	1	1	2	1	2	7
Zona Estados Americanos (ZIP5)	1	1	2	1	2	7
Zona Cooperativa El Esfuerzo (ZIP6)	1	1	2	1	2	7

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y “Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea” (2014)

Como todas las zonas disponen de algún grado de valor en las cinco componentes, las seis zonas son sometidas a valoración.

¹³ Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea, elaborado por Corporación Cultural de Lo Barnechea (2014)

5.2 VALORACIÓN DE ZONAS PRELIMINARMENTE IDENTIFICADAS

Una vez conformado el listado preliminar de zonas, corresponde llevar a cabo la evaluación de su valor patrimonial en base a cada uno de los atributos definidos en la tabla de valoración para ZCH contenidos en la circular DDU 440, y agrupados en las siguientes categorías/valores:

a) Valor Urbano:

Permite conocer la importancia de la zona en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector. Para los atributos del **Valor Urbano** es importante evaluar lo siguiente:

- Imagen: Interés de la edificación en función de su importancia urbana y/o capacidad de reforzar el carácter de la estructura o paisaje urbano en que se inserta. Se considera el aporte a la ciudad o área de estudio, más que a su valor como grupo de obras aisladas.
- Conjunto: Capacidad de un conjunto de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.
- Entorno: Relación de entorno o proximidad de proximidad con los conjuntos considerando si éste contribuye a valorizarla o le resta valor.

b) Valor Arquitectónico:

Permite jerarquizar a las zonas en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general. Para los atributos del **Valor Arquitectónico** es importante evaluar lo siguiente:

- Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de las construcciones valorando más si estas constituyen una agrupación o conjunto destacable.
- Singularidad: Construcciones originales o únicas de los conjuntos o grupos de edificaciones, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
- Morfología: Calidad estética y arquitectónica de los conjuntos, ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

c) Valor Histórico:

Permite jerarquizar a las zonas en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o periodos de creación y evolución. Consigna los sucesos (naturales, políticos, económicos, sociales o culturales) que motivaron alguna característica que presenta el patrimonio en cada área de estudio. Para los atributos del **Valor Histórico** es importante evaluar lo siguiente:

- Relevancia: Vínculo de los conjuntos con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
- Registro de especialistas: Capacidad de la Zona, por su calidad tipológica, morfológica, constructiva y/o constructiva, de ser registrada por investigadores y/o especialistas.

d) Valor Económico:

Permite jerarquizar a las zonas en función del potencial impacto de su puesta en valor en el entorno, así como las posibilidades de su recuperación, considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos. Para los atributos del **Valor Económico** es importante evaluar lo siguiente:

- Actividades económicas: presencia de actividades económicas, dado por los diferentes usos del suelo en la Zona.
- Aporte Urbano: Evaluación del aporte urbano para la ciudad que realizar la zona.

e) Valor Social:

Permite conocer el interés o identificación de la comunidad. Esta visión se recogerá principalmente de la participación ciudadana, tanto de los actores locales, como de los sectoriales afines al tema, en busca de un factor común de reconocimiento e imagen objetivo de protección. Para los atributos del **Valor Social** es importante evaluar lo siguiente:

- Reconocimiento de la comunidad: Percepción del interés para la comunidad por las edificaciones con los que se identifica. (identidad – pertenencia – cuidado-dependencia- representatividad de la vida social – aporte a la integración colectiva - significación local - calidad de vida).
- Representatividad: relación de la zona con procesos sociales de gran relevancia para la comunidad.

Dicha valoración se realiza asignando un puntaje (de 2 a 0) a cada concepto según atributo de valoración, conforme a la mayor o menor presencia del atributo en la zona, correspondiendo el puntaje máximo a 24 puntos. La asignación de dicho puntaje o puntuación por atributo responde a los siguientes criterios:

- Puntuación 2: Destaca o aporta a la valoración y sus atributos de valor.
- Puntuación 1: Contribuye o no afecta a la valoración y sus atributos.
- Puntuación 0: Desvaloriza o no aporta a la valoración y sus atributos.

Cuadro 5-3 Tabla de valoración para ICH según Circular DDU 400

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	(A) IMAGEN	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
		Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	0
	(B) CONJUNTO	Se destaca por sí sola como una unidad formal consolidada y reconocible, de gran calidad espacial y tejido urbano, que articula o ayuda a definir barrios, poblaciones, o comunidades singulares.	2
		Contiene algunos sectores con características físicas que contribuyen a conformar una unidad espacial definida.	1
		No constituye una unidad de valor espacial.	0
	(C) ENTORNO PATRIMONIAL	Contiene a un hito urbano, o Bien patrimonial con protección oficial.	2
		Está colindante o próximo a un hito urbano o Bien patrimonial con protección oficial.	1
		No está cercano a un hito urbano o Bien patrimonial con protección oficial.	0
ARQUITECTÓNICO	(A) REPRESENTATIVIDAD	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	2
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares.	1
		No reúne características tecnológicas de interés.	0
	(B) SINGULARIDAD	Constituye un conjunto único en su tipología o expresión arquitectónica.	2
		El Conjunto representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
		El Conjunto no constituye ejemplo de una tipología arquitectónica.	0
	(C) MORFOLOGÍA	Es un conjunto de unidad arquitectónica y homogénea, de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes.	2
		Es un conjunto con algunos elementos de calidad artística.	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	0

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			
VALOR	ATRIBUTOS	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
HISTÓRICO	(A) RELEVANCIA	Constituye un exponente de un período histórico relevante en el desarrollo urbano local.	2
		Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local.	1
		No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	0
	(B) PROTECCIÓN LEGAL	Conjunto que, por su alto valor patrimonial, ha sido destacado en publicaciones, o puede contribuir a generar estudios o investigaciones por la calidad y cualidad de su tipología constructiva, morfología urbana y/o procesos sociales significativos.	2
		Conjunto que, por su valor patrimonial, puede contribuir a generar estudios o investigaciones por presentar alguna característica formal significativa.	1
		Conjunto que no presenta interés alguno para su estudio.	0
	(C) REGISTRADO POR ESPECIALISTAS	Zona con alta heterogeneidad de usos del suelo, que aseguran la consolidación de actividades económicas para su preservación.	2
		Zona con baja heterogeneidad de usos del suelo.	1
		Zona con alta homogeneidad de usos del suelo.	0
ECONÓMICO	(A) IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Zona urbana, que independiente de su estado de conservación, presenta alto potencial para consolidarse como área estratégica en la ciudad.	2
		Zona urbana, que independiente de su estado de conservación, se le reconoce un aporte urbano a la ciudad.	1
		Zona urbana que no realiza aporte urbano a la ciudad.	0
	(B) ESTADO DE CONSERVACION DEL ENTORNO	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante, con el o los cuales se identifica.	2
		Es mencionado ocasionalmente como un valor patrimonial por la comunidad.	1
		No es mencionado como patrimonio por la comunidad.	0
SOCIAL	(A) PERCEPCIÓN DE LA COMUNIDAD	Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social con determinadas costumbres.	2
		Presenta representatividad de la evolución de un grupo social.	1
		No es representativo de la evolución de un grupo social.	0
PUNTAJE TOTAL			24




Fuente: Extraído de Circular DDU 400 (2022)

A partir de la preselección de 6 zonas y su identificación, se procedió a aplicar la base de puntuación de la metodología de las DDU 400 para asignar puntos proporcionales a cada zona y generar un ranking, fijando la línea de corte en los 10 puntos. La línea estándar deja dentro todos aquellos inmuebles que tienen 10 o más puntos, sin embargo, esta línea es susceptible de ser modificada si se toman los acuerdos necesarios para ello entre los actores que intervienen en este estudio.

- **Puntuación total entre 0 y 9 puntos:** Se entiende que la zona no contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local en el Plan Regulador Comunal.



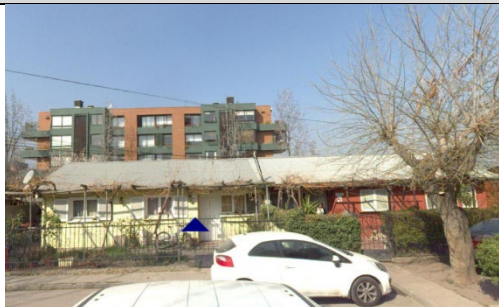
- **Puntuación total de 10 o más puntos:** la zona sí contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal.

Cuadro 5-4 Ficha de Valoración – ZIP1

FICHA DE VALORACIÓN				CÓDIGO
ZONA DE INTERÉS PATRIMONIAL				1
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA				
REGIÓN	COMUNA	LIMITES ZONA (descripción - referencias)		
METROPOLITANA	LO BARNECHEA	Norte: Fondo de sitio con multicancha Sur: eje geométrico de calle El Gabino Oriente: deslinde de predio contiguo Poniente: deslinde de predio contiguo		
DENOMINACIÓN				
ZIP1 Zona Cooperativa El Gabino Interior				
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTOGRAFÍA 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
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.HISTORICA	OTROS
0	0	0	0	0
6.- VALORACIÓN DE ATRIBUTOS				
Valor	Atributo	Ptos	Foto detalle	
URBANO	Imagen	1		
	Conjunto	1		
	Entorno Patrimonial	0		
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1		
	Singularidad	0		
	Morfología	0		
HISTÓRICO	Relevancia	0		
	Protección Legal	0		
	Registro por especialistas	0		
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1		
	Conservación del Entorno	1		
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1		
PUNTAJE TOTAL		6		


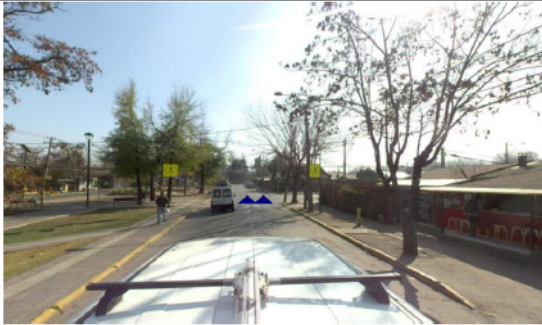

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea" (2014)

Cuadro 5-5 Ficha de Valoración – ZIP2

FICHA DE VALORACIÓN				CÓDIGO
ZONA DE INTERÉS PATRIMONIAL				2
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA				
REGIÓN	COMUNA	LÍMITES ZONA (descripción - referencias)		
METROPOLITANA	LO BARNECHEA	Norte: Fondos de predios con frente a calle Rubén Barrales Interior Sur: deslinde de predio contiguo Oriente: eje geométrico de calle Rubén Barrales Poniente: eje geométrico de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros		
DENOMINACIÓN				
ZIP2 Zona Rubén Barrales Interior				
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTOGRAFÍA 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
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
0	0	0	0	0
6.- VALORACIÓN				
Valor	Atributo	Ptos	Foto detalle	
URBANO	Imagen	2		
	Conjunto	1		
	Entorno Patrimonial	0		
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1		
	Singularidad	0		
	Morfología	0		
HISTÓRICO	Relevancia	0		
	Protección Legal	0		
	Registro por especialistas	0		
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1		
	Conservación del Entorno	1		
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1		
PUNTAJE TOTAL		7		




Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea" (2014)

Cuadro 5-6 Ficha de Valoración – ZIP3

FICHA DE VALORACIÓN				CÓDIGO
ZONA DE INTERÉS PATRIMONIAL				3
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA				
REGIÓN	COMUNA	LIMITES ZONA (descripción - referencias)		
METROPOLITANA	LO BARNECHEA	Norte: eje geométrico de calle de servicio Camino Nido de Águilas Sur: deslinde de predios contiguos y eje geométrico de calle El León- Oriente: eje geométrico de Pasaje 3 Poniente: Plaza Nido de Águila		
DENOMINACIÓN				
ZIP3 Villa Nido de Águilas				
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTOGRAFÍA 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		
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
0	0	0	0	0
6.- VALORACIÓN				
Valor	Atributo	Ptos	Foto detalle	
URBANO	Imagen	1		
	Conjunto	1		
	Entorno Patrimonial	0		
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1		
	Singularidad	0		
	Morfología	0		
HISTÓRICO	Relevancia	0		
	Protección Legal	0		
	Registro por especialistas	0		
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1		
	Conservación del Entorno	1		
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1		
PUNTAJE TOTAL		6		



Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea" (2014)

Cuadro 5-7 Ficha de Valoración – ZIP4

FICHA DE VALORACIÓN				CÓDIGO
ZONA DE INTERÉS PATRIMONIAL				4
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA				
REGIÓN	COMUNA	LÍMITES ZONA (descripción - referencias)		
METROPOLITANA	LO BARNECHEA	Norte: eje geométrico de calle Garrido Sur: eje geométrico de calle Los Patos Oriente: deslindes de predios contiguos Poniente: eje geométrico de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros		
DENOMINACIÓN				
ZIP4 Zona Cuatro Vientos				
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTOGRAFÍA 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		
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
0	0	0	0	0
6.- VALORACIÓN				
Valor	Atributo	Ptos	Foto detalle	
URBANO	Imagen	0		
	Conjunto	0		
	Entorno Patrimonial	0		
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	0		
	Singularidad	0		
	Morfología	0		
HISTÓRICO	Relevancia	0		
	Protección Legal	0		
	Registro por especialistas	0		
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1		
	Conservación del Entorno	1		
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1		
PUNTAJE TOTAL		3		

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea" (2014)

Cuadro 5-8 Ficha de Valoración – ZIP5


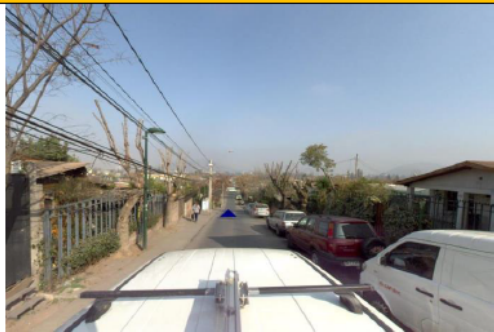

FICHA DE VALORACIÓN			CÓDIGO		
ZONA DE INTERÉS PATRIMONIAL			5		
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA					
REGIÓN	COMUNA	LÍMITES ZONA (descripción - referencias)			
METROPOLITANA	LO BARNECHEA	Norte: eje geométrico de calle Los Patos Sur: eje geométrico de calle Lebu Oriente: eje geométrico de calle Uno Poniente Poniente: eje geométrico de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros			
DENOMINACIÓN					
ZIP5 Zona Estados Americanos					
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTOGRAFÍA 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			
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.HISTORICA		
0	0	0	0		
6.- RESUMEN ATRIBUTOS DE VALOR					
VALOR	URBANO	ARQUITECTÓNICO	HISTÓRICO	ECONÓMICO	SOCIAL
	1	1	2	1	2
7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS					
Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial en Lo Barnechea, elaborado por Corporación Cultural de Lo Barnechea (2014)					
Catastro en terreno (2019)					
DMCL STREET Viewer, DIGIMAPAS (2019)					

6.- VALORACIÓN

Valor	Atributo	Ptos	Foto detalle
URBANO	Imagen	1	
	Conjunto	0	
	Entorno Patrimonial	0	
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	0	
	Singularidad	0	
	Morfología	0	
HISTÓRICO	Relevancia	0	
	Protección Legal	0	
	Registro por especialistas	0	
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1	
	Conservación del Entorno	1	
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1	
PUNTAJE TOTAL		4	

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea" (2014)

Cuadro 5-9 Ficha de Valoración – ZIP6

FICHA DE VALORACIÓN				CÓDIGO
ZONA DE INTERÉS PATRIMONIAL				6
1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA				
REGIÓN	COMUNA	LIMITES ZONA (descripción - referencias)		
METROPOLITANA	LO BARNECHEA	Norte: eje geométrico de calle Los Patos y fondo de predios con frente a calle El Esfuerzo		
DENOMINACIÓN		Sur: deslindes de predios contiguos y eje geométrico de calle Vecinal		
ZIP6 Zona Cooperativa El Esfuerzo		Oriente: eje geométrico de Av. Los Quincheros		
		Poniente: eje geométrico de calle Lo Barnechea		
2.- PLANO DE UBICACIÓN				
		3.- FOTOGRAFÍA 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		
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
0	0	0	0	0
6.- VALORACIÓN				
Valor	Atributo	Ptos	Foto detalle	
URBANO	Imagen	1		
	Conjunto	1		
	Entorno Patrimonial	0		
ARQUITECTÓNICO	Representatividad	1		
	Singularidad	0		
	Morfología	0		
HISTÓRICO	Relevancia	0		
	Protección Legal	0		
	Registro por especialistas	0		
ECONÓMICO	Impacto en el Entorno	1		
	Conservación del Entorno	1		
SOCIAL	Reconocimiento Comunidad	1		
PUNTAJE TOTAL		6		

Fuente: Elaboración propia en base a catastro en terreno (2019), DIGIMAPAS (2019) y "Memoria y Territorio: Ruta Patrimonial Lo Barnechea" (2014)

De acuerdo a la valoración realizada, **ninguna zona de interés patrimonial cumple con las condiciones de valor urbano, arquitectónico, histórico, económico y social, para ser considerada como Zona de Conservación Histórica en la presente modificación del Plan.**