



INFORME ETAPA 4

ANTEPROYECTO DEL PLAN, CONSTRUCCIÓN DEL INFORME AMBIENTAL.

ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL DE EL QUISCO

ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE PATRIMONIO

VERSIÓN 02

DICIEMBRE 2020



TABLA DE CONTENIDOS

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO	3
II.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR NATURAL	3
III.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL	5
III.1 SITIOS ARQUEOLÓGICOS	5
III.2 MONUMENTOS NACIONALES	6
IV.- DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	9
IV.1 ANTECEDENTES PREVIOS.....	9
IV.2 LISTADO PRELIMINAR	15
IV.3 PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS	18
IV.4 PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES	23

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Fotografías de ZT Isla Negra.....	7
Figura 2 Plano declaratoria zona típica Isla Negra	8
Figura 3 Área aproximada del barrio Costanera Centro.....	10
Figura 4 Área aproximada de sectores de análisis	11
Figura 5 Fotografías Sector Costanera.....	11
Figura 6 Fotografías Sector Av. El quisco.....	12
Figura 7 Fotografías Sector Lobos Tranquilos	12
Figura 8 Área aproximada del barrio La Puntilla	13
Figura 9 Fotografías Sector la Puntilla.....	13
Figura 10 Área aproximada de la zona Costanera El Quisco Norte	14
Figura 11 Fotografías Sector Costanera Norte	14

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO

En el marco de la planificación y gestión urbana el fortalecimiento de la identidad cultural es un desafío especialmente sensible que exige una lectura no necesariamente literal ni sólo centrada en el patrimonio construido. En este sentido el principal patrimonio de las áreas pobladas es su modo de vida, y por ello no sólo es importante el valor de las tipologías históricas sino también el equipamiento, el paisaje urbano y, esencialmente los procesos de transformación urbana que se desarrollan o que se diagnostiquen como tendencia. Por ello la variable patrimonial permite explorar tres ámbitos del PRC:

- Identificación de valores y atributos que permitirán proponer herramientas de planificación que sustenten procesos de ocupación del espacio urbano coherentes a los modos de vida valorados y a las características que sustentan la protección y que será necesario salvaguardar, y en este ámbito se citan valores culturales protegidos más amplios que aquellos del ámbito de lo edificado, y/o urbano.
- Definición de medidas específicas de protección del patrimonio urbano existente, expresándolos a través de normas urbanísticas que resguarden dicho patrimonio, indicaciones en la memoria del PRC, declaratorias según los parámetros establecidos en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGU y C).
- Reconocimiento de recursos culturales protegidos y proponer normas urbanísticas concordantes con los valores patrimoniales, incluidos aspectos culturales e identitarios que se desprenden del reconocimiento del valor cultural de lo tangible e intangible.

II.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

Si bien el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir otras “áreas de protección de recursos de valor natural”, la incorporación a los planos y ordenanzas de aquellas oficialmente protegidas constituye un avance en la claridad con respecto a las normas aplicables en el territorio. La normativa sectorial asociada a la protección de recursos de valor natural determina su aplicación en los siguientes casos para la comuna en estudio:

- Protección de cursos naturales de agua, manantiales y quebradas naturales, cauces menores, cauces mayores, ríos y lagos, de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, D.S. N° 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, Código de Aguas, DL N°1.939 de 1977 y demás normas pertinentes. Elementos representados en la comuna por los esteros El Totoral y Del Rosario de Córdoba, con sus afluentes, y las quebradas que desembocan en el borde litoral: Petra, El Batro, Pinomar, Punta de Tralca, El Cardonal, Manquehua y Fernando del Solar.
- Bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales; definidas por Decreto Supremo del Ministerio de Defensa Nacional y la Subsecretaría de Marina, de conformidad a lo estipulado en el D.F.L N° 34011960 del Ministerio de Hacienda sobre Concesiones Marítimas, que en El Quisco define su vocación e identidad.
- Borde costero y humedales; Decreto Supremo N° 475 del 14 de diciembre de 1994 establece Política Nacional de Uso del borde costero del litoral de la República y crea comisión nacional, y Decreto Supremo N° 771 del Ministerio de Relaciones Exteriores, año 1981 en Chile suscribió la Convención sobre los Humedales –o Convención de Ramsar- y la promulgó como Ley de la República. En El Quisco se registran 6 humedales en el estero de Córdoba y El Totoral, y pequeñas superficies de acumulación de agua distribuidas en el borde litoral de Punta de Tralca y en torno la Quebrada El Membrillo.

- Protección de Bosque Nativo, protegidos de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, y la Ley N° 20.283 del Ministerio de Agricultura, que tiene como objetivo la protección, recuperación y mejoramiento de bosques nativos con el fin de asegurar la sustentabilidad forestal y la política ambiental. El bosque nativo (752 hectáreas de acuerdo al Catastro de Bosque Nativo (CONAF) se distribuye principalmente en superficies de quebradas, las que se presentan estrechas y encajonadas, lo que permite mantener ahí la humedad costera y albergar especies hidrófilas.
- Convención Internacional para la Protección de la Flora, Fauna y Bellezas Escénicas Naturales de América, ordenada cumplir como ley por D.S. de RR.EE., de 1967.
- Protección de áreas de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural del lugar con comunidades animales o vegetales, paisajes o formaciones geológicas naturales de acuerdo a Ley 18.362 que crea un Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del Estado. En este caso se identifica:
 - **Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova**, declarado como santuario el año 2017 según decreto N° 30, su protección se refiere principalmente a la necesidad de proteger la biodiversidad en especial por la presencia de un bosque relicto de olivillo, con esta declaración se aumentan las superficies protegidas de bosque esclerófilo mediterráneo de Litre y Peumo.
- Lugar de interés geológico o Geositio, aunque no se encuentra protegido por estatutos legales, de acuerdo a la Sociedad Geológica de Chile en la comuna de El Quisco se reconoce en el sector de Punta de Tralca un sector que por sus características geológicas posee valores: paisajístico, geológico, mineralógico, paleontológico, petrológico, geomorfológico, y arqueológico.

En el marco de áreas de Protección del Satélite Borde Costero Sur del PRI Valparaíso - Satélite Borde Costero Sur identifica Sub Área de Protección del Recurso Natural a los siguientes elementos:

- Sub Zona Borde Costero con Usos Consolidados ZBC 1
 - I. Desde el estero El Batro al norte de la comuna de El Quisco hasta el estero El Totoral en Punta de Tralca,
 - II. Desde la bajada de La Tortuga en Isla Negra hasta la comuna de El Tabo.
- Sub Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico. ZBC 2: Corresponde a las fajas ribereñas, márgenes costeros rocosos naturales o artificiales, comprendido por la línea paralela a la línea de la más baja marea y paralela trazada a distancia de 80 m. o 100 m. de la línea de la más alta marea, según corresponda y /o hasta el actual trazado de una vía pública existente o con declaratoria pública, cuando el nivel antes citado supere dichas vías. Esta se caracteriza por ofrecer especiales condiciones paisajísticas naturales, de actual y potencial afluencia masiva de público, situación que requiere de una normativa de protección de sus atributos. En el borde costero del Satélite Borde Costero Sur se distingue el tramo desde el estero Casablanca hasta la Playa de Mirasol, en la comuna de Algarrobo.
- Sub Zona Borde Costero con Ocupación Potencial o en Proceso de Consolidación. ZBC3, en El Quisco:
 - I. Desde el Peñón Islote Peñablanca hasta el estero El Batro
 - II. Desde el estero El Totoral en Punta de Tralca, hasta la proyección del eje central de la bajada de La Tortuga en Isla Negra

- Zona de Protección Ecológica. ZPE: Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que cuentan con recursos de interés ecológico, paisajístico y de patrimonio arqueológico, de ecosistemas frágiles desde el punto de vista de la conservación de la flora y fauna silvestre con características propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural. Para la comuna de El Quisco no hay de esta zonificación.
- Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico. ZPCP: Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico.

III.- ÁREAS DE PROTECCIÓN VIGENTES DE RECURSOS DE VALOR CULTURAL

III.1 SITIOS ARQUEOLÓGICOS¹

Los sitios arqueológicos que se encuentren en el territorio nacional, se encuentran protegidos por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, y se registran los siguientes sitios precolombinos en El Quisco datados del periodo Alfarero Temprano, representativos del Complejo Cultural Lolleo:

A.- Sitio Arqueológico Bancoestado:

Ubicación: En las nuevas construcciones turísticas de Bancoestado construidas en 1997, en la zona céntrica alta de la ciudad.

Descripción: Lomajes suaves a unos 2 kilómetros de la costa aproximadamente sitio catalogado como un sitio de vivienda, zona de enterratorios (se localizan durante la construcción del balneario del Banco Estado en El Quisco al menos 4 cuerpos) y conchal basurífero.

B.- Sitio Arqueológico Escuela de Isla Negra:

Ubicación: Se encuentra en las cercanías de la ribera norte de la quebrada de Córdoba.

Descripción: aparentemente se trata de un sitio habitacional y de enterratorios, se encontraron varios esqueletos, que desaparecieron, el sitio se adscribe por la cerámica encontrada en el lugar.

C.- Sitios Arqueológicos 1 y 2 de la Quebrada de Córdoba:

Ubicación: Coordenadas geográficas: 33° 26'14.7''S; 71° 40'07.8''W – 33° 26'14.6''S; 71° 40'03.6''W. En una quebrada tributaria de la quebrada de Cordova en el límite de la conocida parcela Las Coincidencias y en la parcela de propiedad de los Sres. Diaz (carnicería en Isla Negra).

Descripción del sitio: Lomaje suave, se trata de un conchal con abundante cerámica y restos alimenticios y el otro de una zona de enterratorios, se rescató un esqueleto completo, que permanece en la colección del museo.

D.- Sitio arqueológico Punta de Tralca:

En este lugar existen varios pequeños conchales asociados a la Punta de Tralca y al menos una piedra tacita en su sector norte de la misma.

¹ José Luis Brito Montero, Curador / Conservador, Museo Municipal de Ciencias Naturales y Arqueología de San Antonio

III.2 MONUMENTOS NACIONALES

Los monumentos Nacionales de la comuna son los siguientes:

Nombre	Categoría	Decreto	Tipología
Quebrada de Córdova	Santuarios de la Naturaleza	Nº30 de 2017	Flora y Vegetación
Casa de Pablo Neruda de Isla Negra	Monumento Histórico	Nº569 de 1990	Inmuebles residencial y vivienda
Sector Costero de Isla Negra	Zona Típica	Nº1187 de 1997 y ampliación en Nº364 de 2012	Entorno a Monumento Histórico

Fuente: <http://www.monumentos.cl/>

III.2.1.- Diagnóstico de la Zona Típica (ZT)

Considerando que se han producido algunos cambios en el marco normativo, se citan a continuación las referencias a modo de información:

Actualmente la LGUC precisa en el Artículo 28 ter.- que “a través de planos de detalle **subordinados a los planes reguladores** comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.”

DDU 400: instruye acerca de la determinación y reconocimiento y precisa el reconocimiento de los MN que le cabe al PRC. Hace presente la protección oficial que otorga esta legislación a los inmuebles por lo cual **no corresponde duplicarla**, si éstos se definen como ICH o ZCH.

Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la ley Nº 17.288, publicado el 04 de febrero de 2017, que incluye instrucciones para desarrollar normas para las áreas protegidas, o lineamientos de intervención, los que en caso de aprobarse vincularía la adecuación o elaboración del instrumento de planificación territorial, vinculando la norma urbanística, propia del PRC o Plano de Detalle, al lineamiento emanado del Consejo de Monumentos Nacionales.

A.- Características generales

La principal característica identitaria de la Zona Típica, además del valor histórico cultural, es la imagen sobre el espacio público dado por los cierros de madera y los altos pinos, junto con la trama serpenteante de las calles de maicillo. En ese sentido, la arquitectura residencial pasa a un segundo plano.

Descripción de los valores y atributos

La ZT se fundamenta como “entorno a Monumento Histórico”, en este caso la casa del premio nobel. A ese respecto resulta ilustrativo que el decreto de la casa señala escuetamente el valor de las obras de arquitectura ejecutadas por Neruda, el valor histórico como lugar en que el poeta escribe su “Canto General” y la función de museo del inmueble.

En la fecha del decreto la descripción que sustenta la declaratoria solía ser sucinta, sin embargo el Consejo de Monumentos en la información de su página web señala la inserción de la casa en el paisaje costero, ubicada “frente al mar de olas incesantes que golpean un negro roquerío”.

Figura 1 Fotografías de ZT Isla Negra



Fotografías: Registro SURPLAN

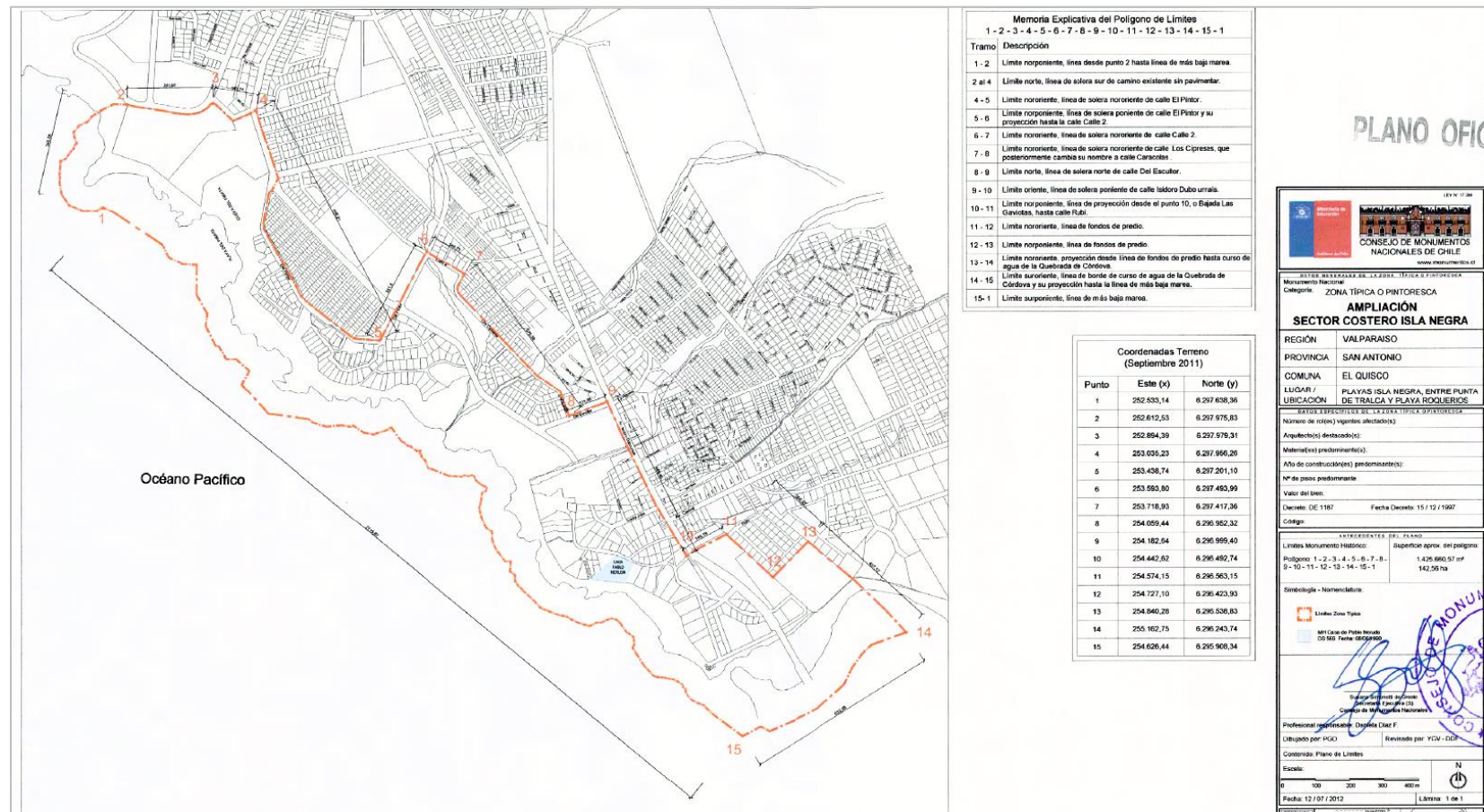
Se infiere entonces la justificación de proteger el entorno de la casa de Neruda, puesto que los elementos de él son parte del “ambiente” que inspira al poeta. Es así que el decreto del año 1997 señala como objetivo de la zona típica conservar características: *“ambientales, arquitectónicas, urbanas, la belleza paisajística y la armonía que posee la antigua localidad”*.

Si bien a la época de los decretos de declaratoria y ampliación de límite no estaba reglamentada la exigencia de descripción de los valores y atributos, resultan vinculantes los conceptos puesto que las futuras intervenciones, incluyendo una propuesta de norma urbanística, deberá tomar en consideración los valores y atributos identificados en el decreto.

En página siguiente se incluye figura con el plano oficial.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

Figura 2 Plano declaratoria zona típica Isla Negra



Fuente. monumentos.cl

El documento “Expediente Urbano y Normativo Zona Típica o Pintoresca Isla Negra” del Consejo de Monumentos amplía los valores al rol cultural que este sector consolida, primero con la llegada de gran número de artistas e intelectuales, tales como Nemesio Antúnez, Nicanor y Violeta Parra, Alfonso Leng, Domingo Santa Cruz, doctor Orrego Puelma, Carlos Rojas, entre otros, luego con la creación del grupo de bordadoras a partir de la década de los años sesenta y finalmente con la apertura al público de la Casa-Museo de Neruda (1991).

En el cuadro siguiente se desarrollan valores y atributos, teniendo como marco el Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la ley N° 17.288, que define:

“Valor: Calidad de un bien, de un conjunto o de un área, asociada a su significado e importancia, que determina su apreciación por parte de la sociedad o de determinados grupos de ella, que les proporciona bienestar, y genera la voluntad de conservarlos.

Atributos: Las propiedades, cualidades, elementos y procesos culturales asociados a un monumento histórico o arqueológico, así como de las construcciones, poblaciones o lugares que componen la zona típica o pintoresca, cuya conservación y gestión sea prioritaria para la protección de sus valores.”

Valores, atributos y elementos en zona típica Isla Negra

VALOR	ATRIBUTO	ELEMENTO QUE LO REPRESENTA
HISTÓRICO	Lugar donde se escribe la importante obra “Canto General” del nobel	Museo de Pablo Neruda y su colección
	Espacio y objetos relacionados con la vida del poeta	Vivienda de Pablo Neruda y su entorno
ESTÉTICO /ARQUITEC-TÓNICO	Características ambientales del entorno de la casa de Neruda	Volúmenes de techo plano, altura máxima de 2 pisos, de piedra y madera y cierros de madera
	Belleza paisajística del borde costero y sus quebrada	Elementos naturales, edificaciones armónicas y con jardinería
PAISAJÍSTICO / AMBIENTAL	Ambiente unitario entre lo construido y la naturaleza	Volúmenes de techo plano, altura máxima de 2 pisos, de piedra y madera y cierros de madera y jardinería con especies nativas de la costa
	Paisaje representativo de la costa de Chile, que resulta escaso por su fuerte intervención	Borde costero quebradas y especies vegetales nativas

Fuente: Elaboración propia

IV.- DEFINICIÓN DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Para el caso de elementos patrimoniales urbanos y arquitectónicos que puedan ser considerados como “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural”, y preliminarmente estén en el marco de lo indicado en el Art. 2.1.43 de la OGUC, se aplica la Metodología expuesta en la circular DDU 400, que precisa pasos metodológicos preliminares a la definición de elementos a proteger valoración para propuestas de declaratorias.

IV.1 ANTECEDENTES PREVIOS

Es importante hacer notar que no hay estudios preliminares, o declaratorias de ICH o ZCH en el PRC vigente, aunque excediendo su ámbito, PRI indica una Sub Área de Protección del Patrimonio Cultural que incorpora elementos no protegidos, como patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, señalando los siguientes:

- Plaza de los Artesanos,

- Caleta de Pescadores,
- Punta Rocosa y Convento Punta de Tralca,
- Iglesia antigua y Caserío de El Totoral.

Como antecedente también se ha considerado lo expuesto por el estudio de PRC del año 2009 desarrollado por URBE, aunque el marco normativo de la fecha implica un acercamiento diferente, se considera ese análisis, que reconoce un total de “7 áreas a proteger, incluyendo inmuebles y zonas relevantes a proteger, cuya vocación y/o arraigo histórico, confieren rasgos distintivos a las localidades, incidiendo en la vocación de los usos de suelo y segmentación de los tipos de turismo posibles de colocar como oferta comunal.” Los inmuebles asociados corresponden a:

- Casa Museo Pablo Neruda
- Iglesia, Cementerio y Eremitorio el Totoral
- Casa Retiro Punta de Tralca”²

Considerando estos antecedentes se desarrolla un análisis de sectores para construir el listado preliminar indicado en la DDU400.

IV.1.1.- Diagnóstico de barrios área urbana de El Quisco

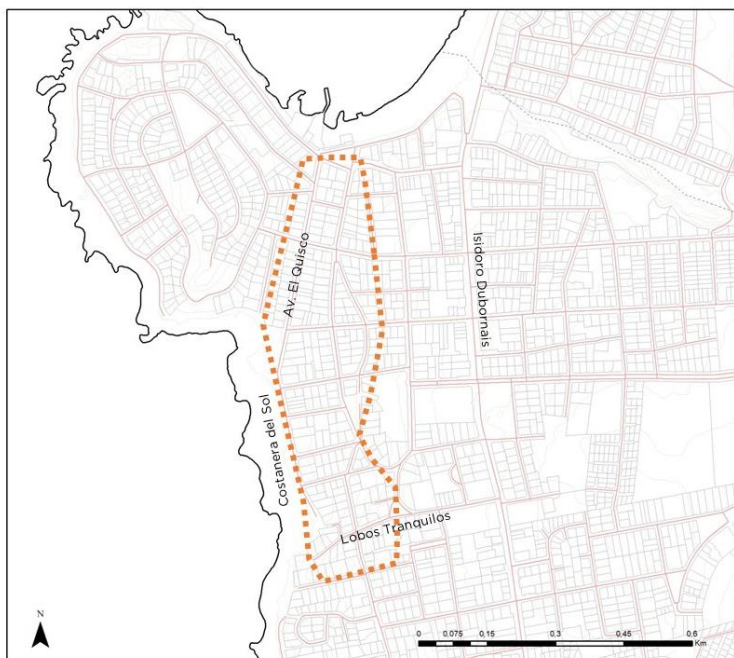
Con motivo de identificación de barrios con una imagen urbana identitaria, se identificaron 4 zonas urbanas con identidad ligada a la imagen de turismo estival que caracteriza a la comuna.

A.- Barrio Costanera Centro

Características generales: Esta zona se localiza al poniente de la avenida Isidoro Dubournais, aproximadamente desde la calle Alcaldesa Mercedes Godoy de Piera (Ex Santa Juana) hasta la costanera; al norte limita con la caleta, y al sur con Poza Azul.

A partir de estos puntos, las edificaciones pierden la imagen característica de esta zona: viviendas preferentemente de veraneo, baja altura y presencia de antejardín. Es usual encontrar piedra como elemento de cierre o muros estructurales. A diferencia de otras viviendas de destino turístico de la comuna, las edificaciones de este sector tienen mayor antigüedad, por lo que se podría considerar como la zona de veraneo histórica de El Quisco.

Figura 3 Área aproximada del barrio Costanera Centro



Fuente: Elaboración propia

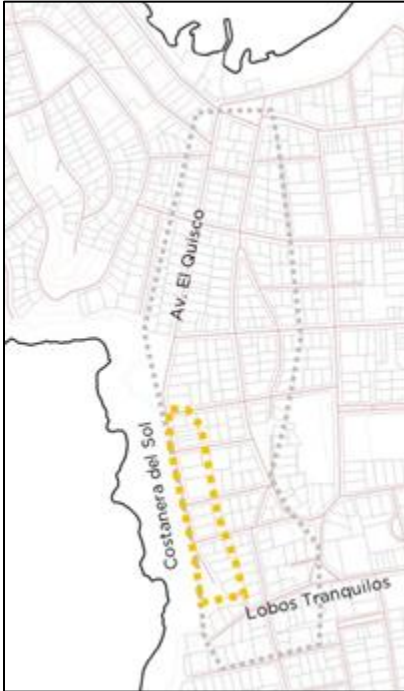
Dentro de este barrio se pueden catalogar 3 sub-zonas con características especiales:

² URBE; Memoria Explicativa, Estudio PRC El Quisco, Mayo 2009

Sector costanera: A lo largo de la Costanera del Sol, desde la avenida Francia hasta el fin de la costanera, se encuentran casas con predios mayores a los del resto del barrio, con edificaciones de mayor tamaño, con valores estéticos y más presencia del recurso piedra, asociado a la identidad de balneario de la zona central. En síntesis, las edificaciones de este sector otorgan valor al espacio público costanera.

Figura 4 Área aproximada de sectores de análisis

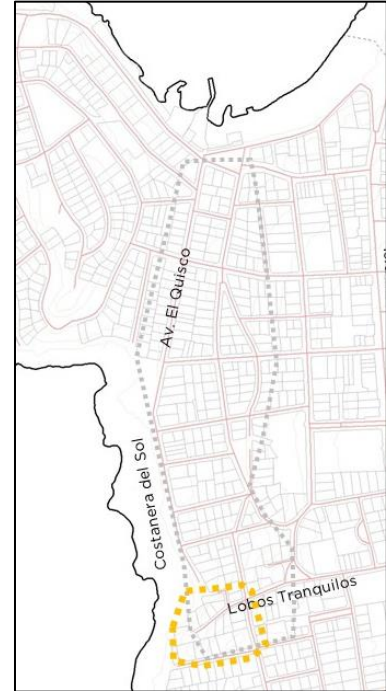
Sector Costanera



Sector Av. El Quisco



Sector Lobos Tranquilos



Fuente: Elaboración propia

Figura 5 Fotografías Sector Costanera



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector Av. El Quisco: La continuación norte de la Costanera del Sol, llamada Av. El Quisco, se distingue como un paso de la ciudad a La Puntilla. A lo largo de esta calle, si bien las edificaciones siguen correspondiendo al estilo balneario de segunda mitad del siglo XX, la ocupación de suelo es mucho mayor a la anteriormente presentada, y la mayoría de estas casas cuentan con dos pisos de altura.

Figura 6 Fotografías Sector Av. El quisco



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector Lobos Tranquilos: Como límite sur del barrio, se encuentra un relieve sobre el borde costero, donde se localiza un pequeño barrio de casas en buen estado, similares a las que se encuentran en las del sector costanera, entendiéndose como una extensión de esta sobre la topografía costera. La diferencia está en la forma de ocupación del espacio debido al relieve, y su consecuente resultado en el espacio público: calles estrechas y escaleras de piedra definen la imagen urbana de este micro barrio.

Figura 7 Fotografías Sector Lobos Tranquilos



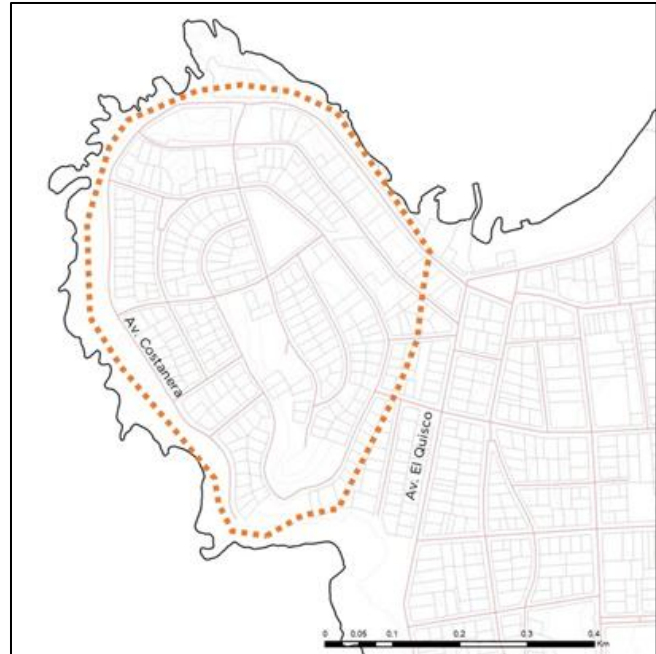
Fotografías: Registro SURPLAN

B.- Barrio La Puntilla

Características generales: La península al extremo norponiente del centro de El Quisco, se caracteriza, más que por una arquitectura singular, por el trazado de las calles sobre el relieve de la Puntilla. Si bien algunas edificaciones, particularmente las de orientación sur, presentan cierto valor arquitectónico (algunas con diseños ecléticos), el conjunto de esta área no presenta mayor valor como imagen urbana.

Destaca la baja ocupación del suelo que tiene, no solo las edificaciones, sino que el conjunto barrial por la cantidad de sitios eriazos o en construcción. Esta situación genera una imagen de baja consolidación en el espacio público.

Figura 8 Área aproximada del barrio La Puntilla



Fuente: Elaboración propia

Figura 9 Fotografías Sector la Puntilla



Fotografías: Registro SURPLAN

C.- Zona Costanera Quisco Norte

Figura 10 Área aproximada de la zona Costanera El Quisco Norte

Características generales: Sobre la Av. Costanera Norte, desde el Camino Antiguo hasta 500 metros al norte, se identifica un conjunto de segundas viviendas con características propias de la arquitectura de baleario de esa zona de la región, donde la mayoría de las edificaciones presentan un primer nivel –e incluso el segundo- de piedra. Estas construcciones otorgan valor al espacio público adyacente.

Fuente: Elaboración propia

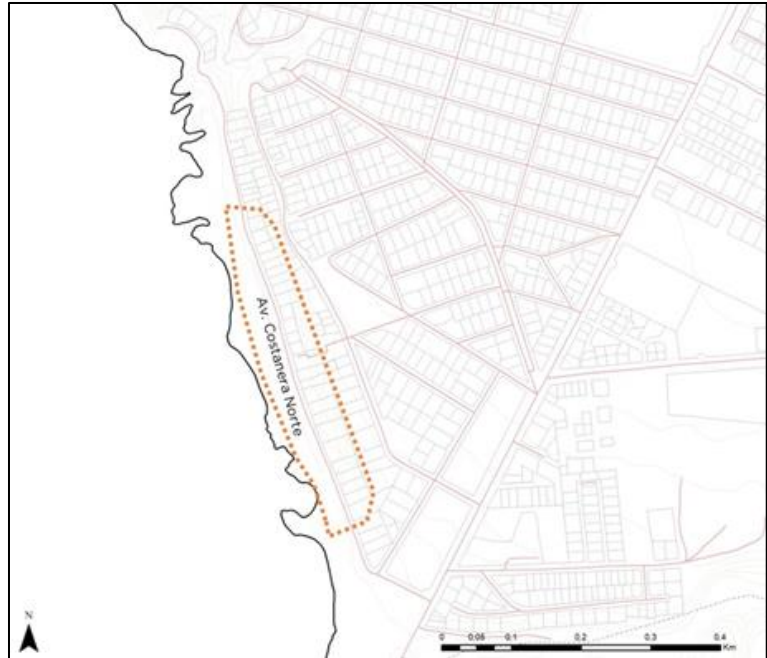


Figura 11 Fotografías Sector Costanera Norte








Fotografías: Registro SURPLAN

IV.2 LISTADO PRELIMINAR

Se realiza el catastro de los elementos de valor patrimonial cuya identificación sea conducente a una planificación arraigada en la identidad local. El patrimonio catastrado es analizado integrando diferentes variables con el fin de explicitar y precisar los valores asociados a cada elemento, favoreciendo la comparabilidad entre ellos en caso de requerirse una posterior priorización. Sin embargo, se da importancia a la flexibilidad en la valoración porque criterios válidos para evaluar un determinado elemento pueden no servir completamente para ser aplicados a otros con diferentes características.

El procedimiento de valorización se apoya en estudios pre existentes y se consensua con la contraparte, considerando el ámbito del estudio y la necesidad de fortalecer los elementos físicos y culturales de valor patrimonial presentes.

En las fichas siguientes se identifican inmuebles y sectores en el área con límite urbano y aquella que se declarará y que presentan dos o más variables, en cuyo caso se pasará a la siguiente fase de valoración.

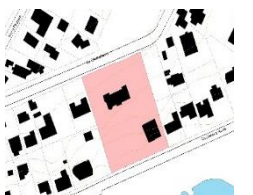



LISTADO PRELIMINAR ZONAS										
NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	VALORACION					FUENTE		
			ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONOMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLOG	ORAL
Barrio Costanera Sub Zona Costanera			1	0	1	1	3	si	no	si
Barrio Costanera Sector Av. El Quisco			0	0	0	1	1	si	no	si
Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos			1	0	1	1	3	si	no	si

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO















LISTADO PRELIMINAR ZONAS										
NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	VALORACION					FUENTE		
			ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONOMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
Barrio La Puntilla			1	1	1	1	4	si	no	si
Zona Costanera Quisco Norte			1	0	1	1	3	si	no	si





La evaluación del listado preliminar de posibles zonas arroja como resultado la necesidad de detallar la valoración de los siguientes sectores con más de dos valores: Barrio Costanera Sub Zona Costanera, Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos, Barrio La Puntilla y Zona Costanera Quisco Norte.

En el caso del listado preliminar de inmuebles, a partir del proceso de participación ciudadana se identificaron los siguientes:

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES											
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTO- RICA	SOCIAL	ECONO- MICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
45-17	La Ciudadela 124 (casa tipo castillo)			1	0	1	1	3	si	no	si
48-15	l Dubournais 0207 (casa del Sr. Dubournais)			1	0	1	1	3	si	no	si

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES											
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTO-RICA	SOCIAL	ECONO-MICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
93-9	Miramar 120 ST 272			0	0	1	0	1	si	no	si
63-7	Costanera 240 (casa Gondeck)			0	0	1	0	1	si	no	si
111- 12	Italia 413 (Hotel Italia)			0	1	1	1	3	si	no	si
104- 10	Orion esq. Osa Menor (casa del Torreón)			0	0	1	0	1	si	no	si
114-1	I Dubournais 635 (liceo Clara Solovera)			1	0	1	0	2	si	no	si
139-1	I Dubournais 650 (Igl. San Juan Evangelista)			1	1	1	0	3	si	no	si
218-1	Fundo Punta de Tralca (Casa de Ejercicio)			1	1	1	1	4	si	no	si

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES											
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTO- RICA	SOCIAL	ECONO- MICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
	Av. Central (Nave Imaginaria)			0	0	1	0	1	si	no	si
167-17	Galería Solar, Serrano 1464			1	1	1	0	3	no	si	si

Del universo de 11 inmuebles del listado preliminar, 7 poseen más de 2 valores y se detallará su valoración, estos son los siguientes:

1. Casa tipo castillo ubicada en La Ciudadela 124
2. Casa del Sr. Dubournais ubicada en I Dubournais 0207
3. Hotel Italia en calle Italia 413 (enfrenta I Dubournais)
4. Liceo Clara Solovera en I Dubournais 635
5. Iglesia San Juan Evangelista en I Dubournais 650
6. Casa de Ejercicio cuya dirección se indica como Fundo Punta de Tralca
7. Galería Solar, de la arquitecta Glenda Kapstein,

IV.3 PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS

La valoración se enmarca en la DDU 400 con las siguientes definiciones de valores para las zonas:

Valor Urbano se evalúan los siguientes atributos:

1. Imagen: Interés del conjunto 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 un grupo de obras aisladas.
2. Conjunto: Capacidad de un conjunto de articular una agrupación o formar parte de una unidad mayor y de influencia urbana.
3. Entorno: Relación de entorno o proximidad con los conjuntos considerando si éste contribuye a valorizarlos o les resta valor.

Valor Arquitectónico se evalúan los siguientes atributos:

1. Representatividad: Característica relacionada con el estilo o tipología de las construcciones valorando más si estas constituyen una agrupación o conjunto destacable.

2. 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.
3. Morfología: Calidad estética de los conjuntos ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

Valor Histórico se evalúan los siguientes atributos:

1. Relevancia: Vínculo de los conjuntos con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
2. Reconocimiento especializado: Capacidad de la zona, por su calidad tipológica, morfológica, constructiva y/o jerárquica en la ciudad, de ser registrada por investigadores y/o especialistas.

Valor Económico se evalúan los siguientes atributos:

1. Actividades Económicas: Presencia de actividades económicas, dado por los diferentes usos del suelo en la Zona.
2. Aporte Urbano: Evaluación del aporte urbano para la ciudad que realiza la Zona.

Valor social se evalúan los siguientes atributos:

1. Reconocimiento de la comunidad: Percepción del interés para la comunidad por las edificaciones con los que se identifica.
2. Representatividad: Relación de la Zona con procesos sociales de gran relevancia para la comunidad.



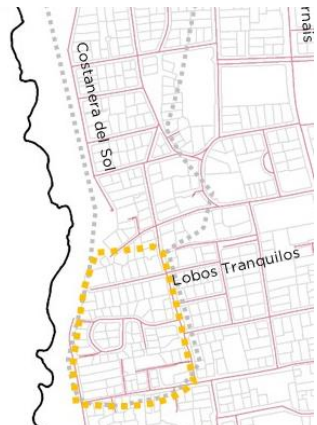
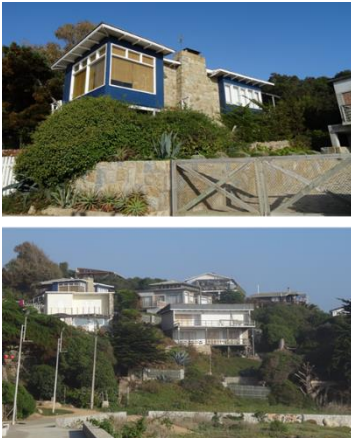
PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

Tabla de Valoración para ZCH que contiene la Circular DDU 400.

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
URBANO	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 del paisaje local.	0
	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 espacial definida	0
	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 un hito urbano o bien patrimonial con protección oficial	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas	2
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares	1
		No reúne características tecnológicas de interés	0
	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
	MORFOLOGÍA	Es un conjunto de unidad arquitectónica armónica 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
HISTÓRICO	RELEVANCIA	Constituye 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 vinculado a acontecimientos históricos locales	0
	RECONOCIMIENTO ESPEC.	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 alto 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
ECONÓMICO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Zona con alta heterogeneidad de usos de suelo, que aseguran la consolidación de actividades económicas para su preservación	2
		Zona con baja heterogeneidad de usos de suelo	1
		Zona con alta homogeneidad de usos de suelo	0
	APORTE URBANO	Zona urbana, que independiente de su estado de conservación presenta alto potencial para consolidarse como área estratégica de 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
SOCIAL	RECONOC. COMUNIDAD	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante, con el o los cuales se identifica	2
		Es mencionado ocasionalmente como valor patrimonial por la comunidad	1
		No es mencionado como valor patrimonial por la comunidad	0
	REPRESENTATIVIDAD	Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social con determinadas costumbres	
		Presenta alta representatividad de la evolución de un grupo social	
		No es representativo de la evolución de un grupo social	

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

La ficha aplicada a los sectores que tienen más de 2 valores presentes es la siguiente:

FICHA DE VALORACION DE ZONAS																
ID	NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTA-TIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG. ESPECIALIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENTO	REPRESENTATIVID	
	Barrio Costanera Sub Zona Costanera			1	1	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1	8
1	Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos			2	1	0	1	1	1	0	0	0	1	2	1	10

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

FICHA DE VALORACION DE ZONAS																
ID	NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTA- TIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG. ESPECIAL- LIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENTO	REPRESENTATIVID	
	Barrio La Puntilla		 	2	1	0	1	0	1	0	0	1	1	1	1	9
2	Zona Costanera Quisco Norte			2	1	0	1	1	1	0	0	0	2	1	1	10

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección, 10 a más puntos el inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal:

Se propone como ZCH el barrio de Lobos Tranquilos y el sector de Costanera Norte, sin embargo en las otras áreas analizadas se plantea una norma urbanística concordante con los actuales patrones de ocupación.

IV.4 PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES

La valoración se enmarca en la DDU 400 con las siguientes definiciones de valores para los inmuebles:

El Valor Urbano: permite conocer la importancia del inmueble en su entorno inmediato, y su capacidad de potenciar la imagen urbana de un sector, se evalúa en base a los siguientes atributos:

1. Imagen: interés del elemento en función de su importancia urbana y 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 su valor como obra aislada.
2. Conjunto: característica de un elemento de articular una agrupación, o de formar parte de una unidad mayor, y por lo tanto de influencia urbana.
3. Entorno: relación del entorno con el elemento, considerando si éste contribuye a valorizarlo, o en caso contrario, le resta valor.

El Valor Arquitectónico permite jerarquizar a los elementos en función de sus principales características formales, conceptos compositivos, de proporciones y del diseño en general, valorando:

1. Representatividad: característica relacionada con el estilo o tipología del elemento, valorando más si este es un ejemplo destacable.
2. Singularidad: valor como elementos patrimoniales originales o únicos, cuyas características físicas dominantes son de interés para el conocimiento de la arquitectura o el urbanismo.
3. Morfología: depende de la calidad estética y arquitectónica del elemento, ya sea por armonía, belleza, composición, etc.

El Valor Histórico del elemento permite jerarquizar a los inmuebles en función de su reconocimiento oficial y público, por atribuirle importancia cultural e histórica, como testimonios de autores, o períodos 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. Se valora lo siguiente:

1. Relevancia: vínculo del elemento con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local
2. Protección Legal: si está inserto en una zona patrimonial protegida
3. Registrado por especialistas: determinado por las publicaciones de especialistas en patrimonio (incluyendo a los historiadores) evaluando de mayor importancia los libros, por sobre las revistas, registros, catastros y seminarios.

El Valor Económico se evalúa en función de

1. Estado de conservación del inmueble: posibilidades de recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos
2. Estado de conservación del entorno: influencia del entorno para la recuperación considerando el equilibrio entre beneficios sociales y económicos

En el Valor Social es importante evaluar lo siguiente:

1. Reconocimiento de la comunidad: se considera en función de su interés para la comunidad por ser elementos con los cuales ésta se identifica.





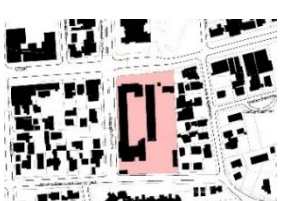

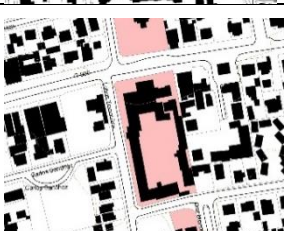
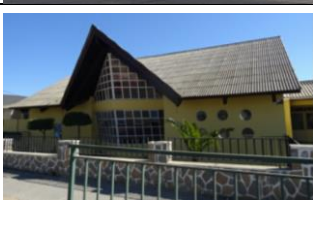
PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

Tabla de Valoración para ICH que contiene la Circular DDU 400.







V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS.
URBANO	IMAGEN	Se destaca por su aporte al paisaje urbano.	2
		Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano	1
		No aporta a realzar el sector o paisaje urbano	0
	CONJUNTO	Articula y es determinante en un conjunto con valor patrimonial	2
		Forma parte de un conjunto con valor patrimonial	1
		No forma parte de un conjunto con valor patrimonial	0
	ENTORNO PATRIMONIAL	Está colindante a un elemento protegido por valor patrimonial	2
		Está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	1
		No está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD	Es referente o pionero de un estilo o tipología, o de un autor reconocido	2
		Es característico de un estilo o tipología	1
		No es característico de un estilo o tipología	0
	SINGULARIDAD	Es un ejemplo único en su estilo o tipología	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
		No es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	0
	MORFOLOGÍA	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	1
		Es un inmueble de escasa calidad estética y arquitectónica	0
HISTÓRICO	RELEVANCIA	Está vinculado a acontecimiento histórico relevante de historia nacional	2
		Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia local	1
		No está vinculado a acontecimientos históricos	0
	PROTECCIÓN LEGAL	Se encuentra inserto en una Zona Típica	2
		Se encuentra inserto en una Zona de Conservación Histórica	1
		No se localiza en una Zona Patrimonial con protección legal	0
	RECONOCIMIENTO ESPEC.	Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2
		Está publicado en revistas, catastros o seminarios	1
		No está publicado	0
ECONÓMICO	IMPACTO DEL INMUEBLE EN EL ENTORNO	Independiente de su estado de conservación puede generar un alto impacto positivo en su entorno	2
		Independiente de su estado de conservación puede generar un impacto positivo en su entorno	1
		No genera impacto positivo en su entorno	0
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO	Buen estado de las construcciones del entorno y pueden potenciar el valor del inmueble	2
		Las construcciones del entorno, independiente de su estado, son susceptibles de recuperar	1
		Las construcciones del entorno presentan gran deterioro y no es rentable su recuperación	0
SOCIAL	RECONOC. COMUNIDAD	Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad	2
		Es mencionado como patrimonio por la comunidad	1
		No es mencionado por la comunidad	0

La ficha aplicada a los inmuebles del listado preliminar que tienen más de 2 valores presentes es la siguiente:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																	
ID	ROL	UBICACIÓN		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL VALORACION
					IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV. ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	
	45-17	La Ciudadela 124			2	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	2	8
1	48-15	I Dubournais 0207			2	0	1	2	0	1	1	0	0	2	1	2	12
2	111-12	Italia 413			2	1	0	1	0	1	1	0	1	2	1	2	12
	114-1	I Dubornais 635			1	0	1	0	2	1	0	0	0	1	0	1	7

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																	
ID	ROL	UBICACIÓN		FOTO	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTÓRICO			ECONÓMICO		SOCIAL	TOTAL VALORACION
					IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV. ENTORNO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	
3	139-1	I Dubournais 650			2	0	1	2	0	1	1	0	0	0	1	2	10
4	218-1	Fundo Punta de Tralca			2	1	2	0	0	1	2	0	1	1	1	2	13
5	167-17	Galería Solar, Serrano 1464			0	0	0	2	2	2	0	0	2	1	1	1	11

El PUNTAJE TOTAL determina, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección, 10 a más puntos el inmueble si contaría con valores y atributos patrimoniales que justifiquen su protección local, en el Plan Regulador Comunal:

Se propone como ICH:

ICH 1: Casa del Sr. Dubournais ubicada en I Dubournais 0207

ICH 3 Iglesia San Juan Evangelista en I Dubournais 650

ICH 5 Galería Solar, en Serrano 1464

ICH 2 Hotel Italia en calle Italia 413 (enfrenta I Dubournais)

ICHA 4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca*

* cuya dirección se indica como Fundo Punta de Tralca (cuya ficha definitiva definirá las edificaciones a proteger)