

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO"

ESTUDIO DE PATRIMONIO

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	10
IV.1	IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	10
IV.2	ANTECEDENTES PREVIOS.....	11
IV.3	LISTADO PRELIMINAR	17
IV.4	PROCESO DE VALORACIÓN DE ZONAS	21
IV.5	PROCESO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES	25
IV.6	ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL PRC	29
V.-	NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS	31

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Fotografías de ZT Isla Negra.....	7
Figura 2	Plano declaratoria zona típica Isla Negra	8
Figura 3	Áreas homogéneas de la Zona Típica	10
Figura 4	Área del estudio de patrimonio	11
Figura 5	Barrios para el análisis patrimonial	12
Figura 6	Área aproximada de sectores de Costanera Centro	13
Figura 7	Fotografías Sector Av. El quisco.....	14
Figura 8	Fotografías Sector Costanera.....	14
Figura 9	Fotografías Sector Lobos Tranquilos.....	15
Figura 10	Fotografías Sector Poza Azul	15
Figura 11	Fotografías Sector la Puntilla.....	16
Figura 12	Fotografías Sector Costanera Norte	16
Figura 13	Fotografías Sector Costanera Norte (continuación)	17
Figura 14	Ubicación de inmuebles del listado preliminar	19
Figura 15	Fotografías de inmuebles en ZCH	25
Figura 16	Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica propuestos	30
Figura 17	Propuesta en ZT y Santuario.....	31

I.- INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE PATRIMONIO

Este Estudio forma parte de la Memoria Explicativa y tiene como objetivo 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.

En este sentido y 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.

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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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 Lilloe:

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. Díaz (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:

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

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.

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.

La Zona Típica Sector Costero de Isla Negra no fue declarada bajo las exigencias del reglamento citado, su declaratoria adolece de elementos explícitos para vincularlo a la elaboración del instrumento de planificación territorial. Por otra parte tampoco se han desarrollado, posterior a su declaratoria normas o lineamientos para este sector. De tal forma que el diagnóstico en el contexto de este estudio interpreta bajo la óptica del reglamento las características de la zona protegida

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

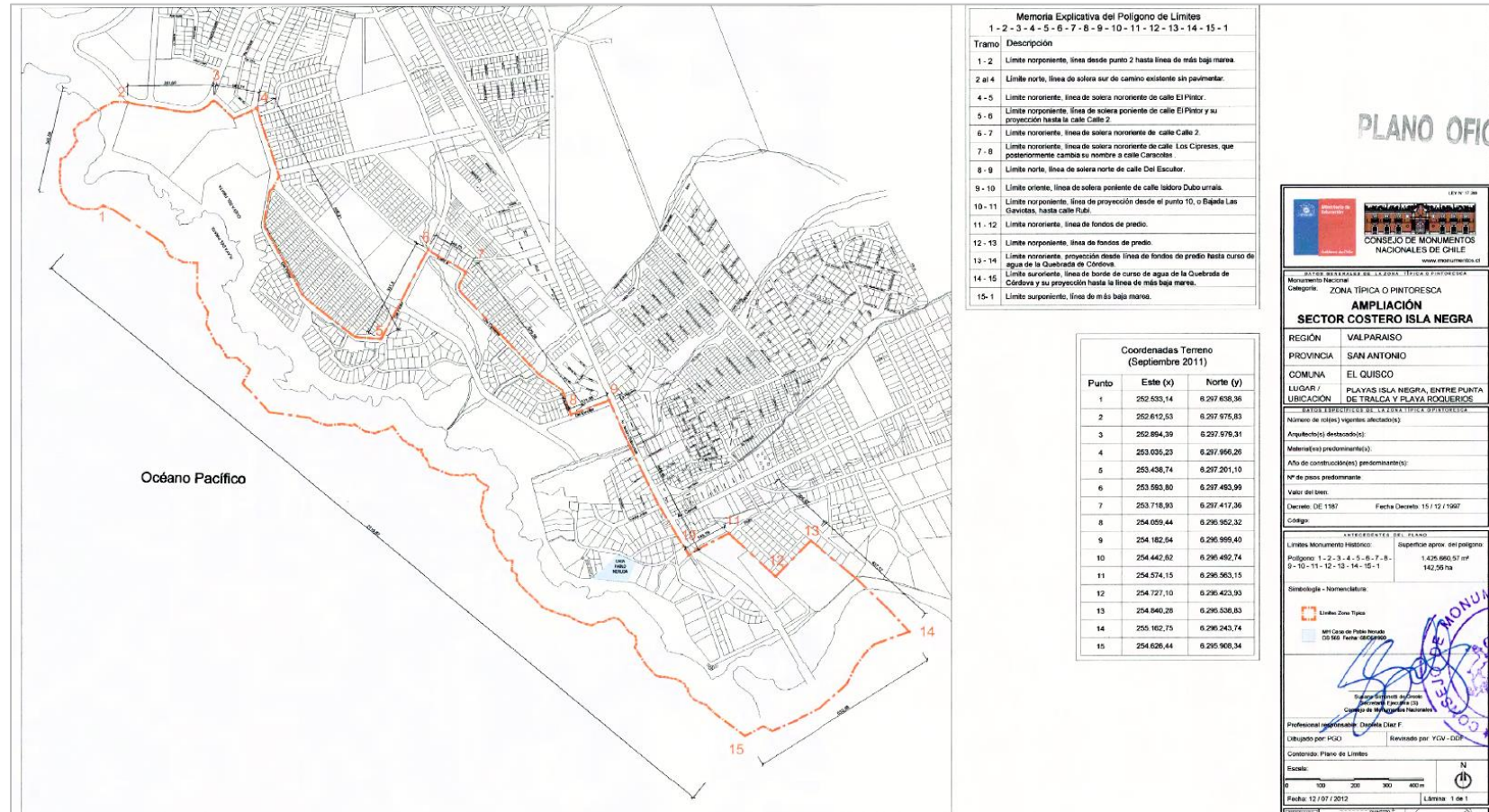
Se infiere entonces la justificación de proteger el entorno de la casa de Neruda, puesto que los elementos de él son parte del “ambiente” que inspira al poeta. Es así que el decreto del año 1997 señala como objetivo de la zona típica conservar características: *“ambientales, arquitectónicas, urbanas,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

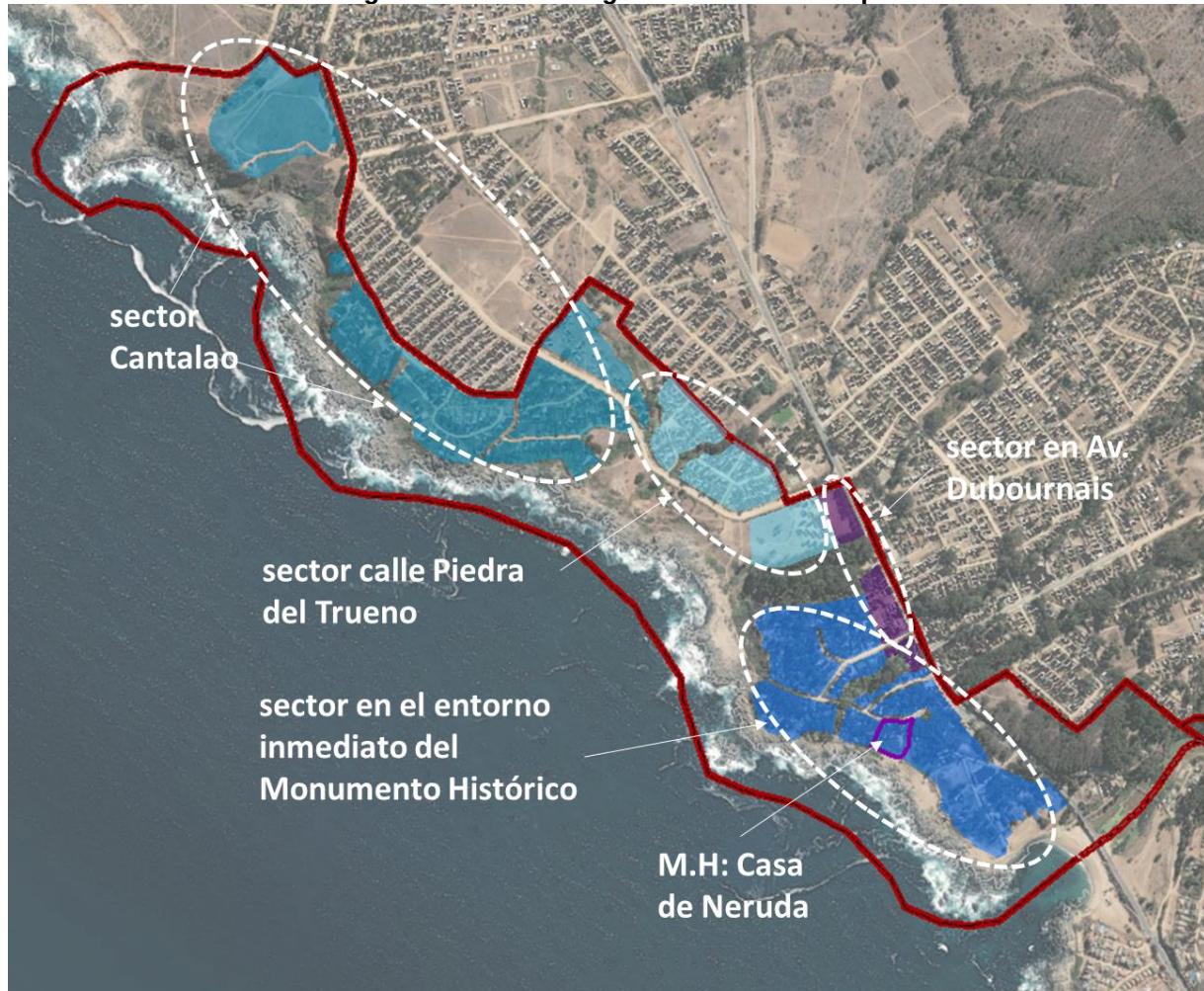
B.- Áreas homogéneas de la Zona Típica

La Zona Típica Sector Costero de Isla Negra es heterogénea desde la perspectiva de la morfología edificatoria, si bien los atributos de paisaje se pueden distinguir en toda el área protegida. Desde la perspectiva del PRC y para reconocer normas urbanísticas específicas se distinguen 4 sectores y un conjunto de áreas no ocupadas en quebradas, borde costero, playa y áreas verdes.

Se distingue un sector en el entorno inmediato del Monumento Histórico Casa de Pablo Neruda con una menor ocupación de suelo y edificaciones aisladas rodeadas de amplios jardines. En el sector Cantalao, hacia el norte de la casa de Neruda, el patrón de ocupación es levemente mayor, y hacia el poniente de calle Piedra del Trueno se desarrolla un barrio más intenso en ocupación. Por último, colindando con Av. Dubournais, la Zona Típica se ha especializado en comercio, específicamente del tipo gastronómico, por lo que su morfología es acorde a este rol.

En la figura siguiente se identifican los sectores descritos y las áreas no ocupadas.

Figura 3 Áreas homogéneas de la Zona Típica



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 IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para efectos de la aplicación del Artículo 60°, este apartado sustenta la declaratoria de 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. Este ámbito tiene aplicación dentro del límite urbano y por lo tanto en la figura siguiente se ilustra sobre el área de estudio para la identificación de estos.

Figura 4 Área del estudio de patrimonio



Fuente: elaboración propia

IV.2 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 e 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.2.1.- Diagnóstico de barrios área urbana de El Quisco

Considerando el área de estudio, los antecedentes previos y trabajo de terreno se identificaron 3 zonas urbanas con identidad ligada a la imagen de turismo estival que caracteriza a la comuna, las que se ilustran a continuación:

Figura 5 Barrios para el análisis patrimonial



Fuente: elaboración propia

A.- Barrio Costanera Centro

Características generales:

Esta zona se localiza al poniente de la avenida Isidoro Dubournais, aproximadamente desde la calle Alcadesa 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

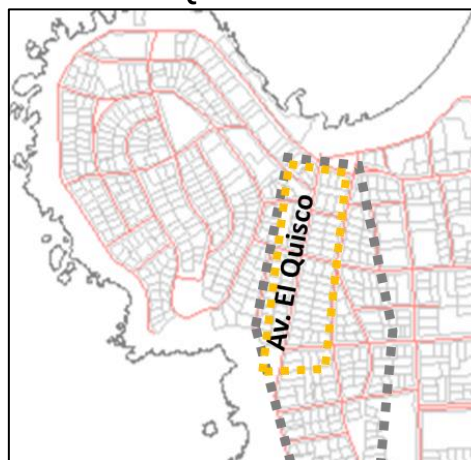
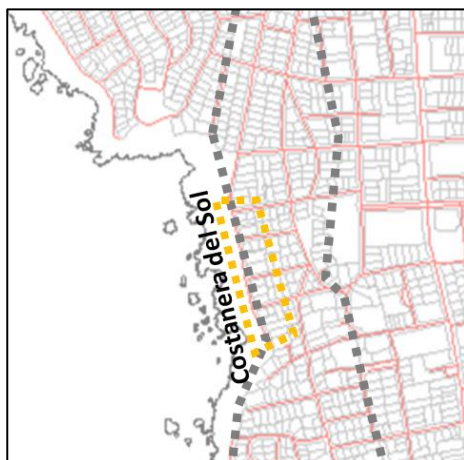
² URBE; Memoria Explicativa, Estudio PRC El Quisco, Mayo 2009

característica de esta zona: viviendas preferentemente de veraneo, baja altura y presencia de antejardín.

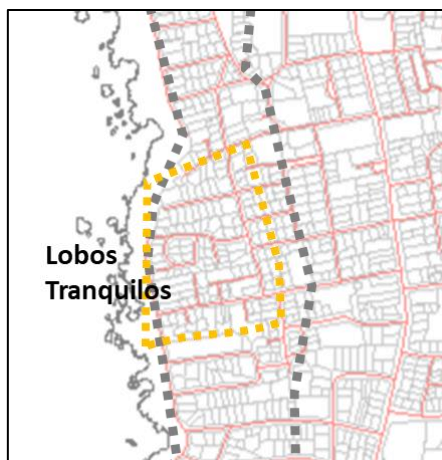
Es usual encontrar piedra como elemento de cierre o muros estructurales. A diferencia de otras viviendas de destino turístico de la comuna, las edificaciones de este sector tienen mayor antigüedad, por lo que se podría considerar como la zona de veraneo histórica de El Quisco.

Dentro de este barrio se pueden catalogar 4 sub-zonas con características especiales, que se detallan a continuación:

Figura 6 Área aproximada de sectores de Costanera Centro
Sector Costanera **Sector Av. El Quisco**



Sector Lobos Tranquilos



Sector Poza Azul



Fuente: Elaboración propia

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 7 Fotografías Sector Av. El quisco



Fotografías: Registro SURPLAN

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 8 Fotografías Sector Costanera



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector Lobos Tranquilos: El sector se consolida en 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 9 Fotografías Sector Lobos Tranquilos



Fotografías: Registro SURPLAN

Sector Poza Azul: Como límite sur del barrio, su morfología es muy similar al sector de Lobos Tranquilos, también se encuentra un relieve sobre el borde costero, que en este caso no tiene extensión de la costanera, aunque sí algunos accesos peatonales permiten llegar hasta la playa Poza Azul.

Figura 10 Fotografías Sector Poza Azul



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 11 Fotografías Sector la Puntilla



Fotografías: Registro SURPLAN

C.- Zona Costanera 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.

Figura 12 Fotografías Sector Costanera Norte



Fotografías: Registro SURPLAN

Figura 13 Fotografías Sector Costanera Norte (continuación)



Fotografías: Registro SURPLAN

IV.3 LISTADO PRELIMINAR

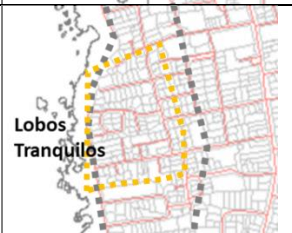
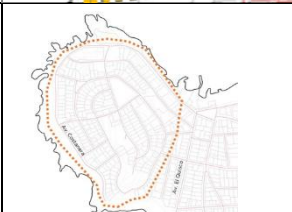
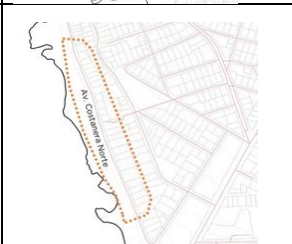
Se realiza el catastro de los elementos de valor patrimonial cuya identificación sea conducente a una planificación arraigada en la identidad local. El patrimonio catastrado es analizado integrando diferentes variables con el fin de explicitar y precisar los valores asociados a cada elemento, favoreciendo 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	BIBLIOG	ORAI
Barrio Costanera Sub Zona Costanera			1	0	1	1	3	si	no	si

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

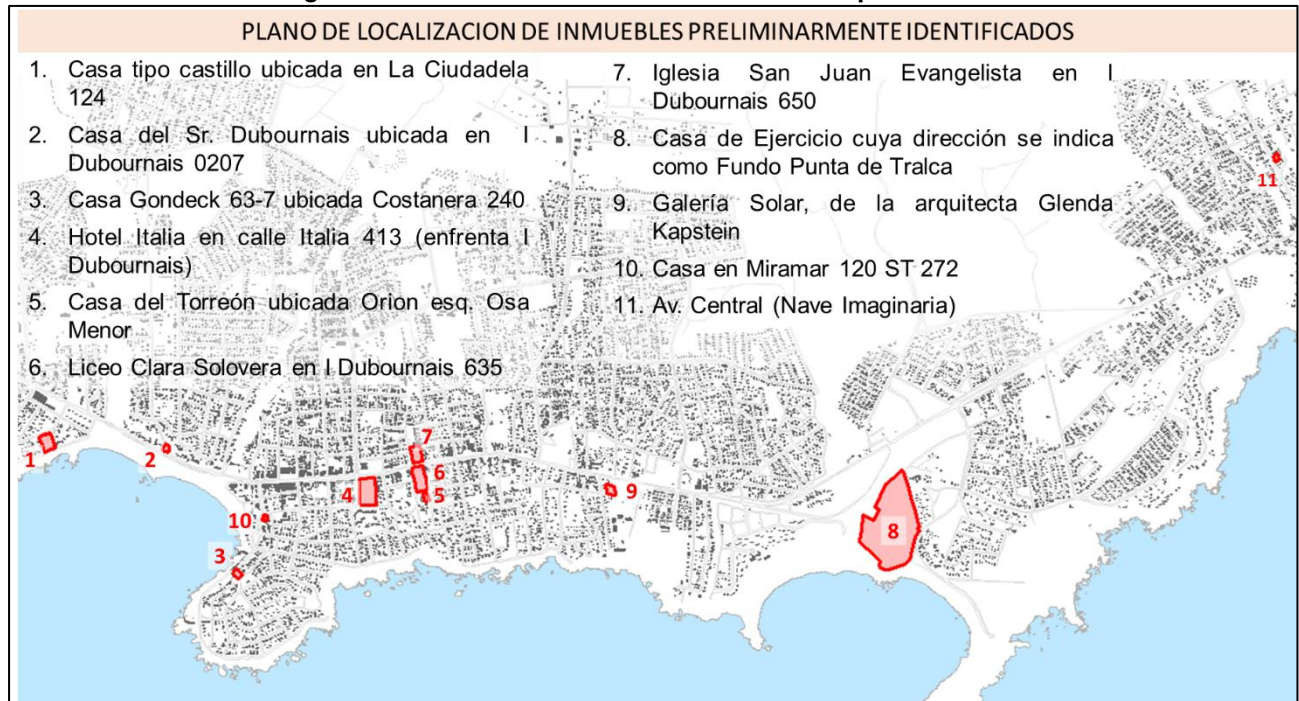
LISTADO PRELIMINAR ZONAS										
NOMBRE	UBICACIÓN	FOTOS REFERENCIALES	VALORACION					FUENTE		
			ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONOMICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
Barrio Costanera Sector Av. El Quisco			0	0	0	1	1	si	no	si
Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos			1	0	1	1	3	si	no	si
Barrio Costanera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

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

En el caso del listado preliminar de inmuebles, a partir del proceso de participación ciudadana se identificaron los siguientes inmuebles, que se ilustran en la figura y se evalúan en ficha de listado preliminar:

Figura 14 Ubicación de inmuebles del listado preliminar



Fuente: Elaboración propia

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES											
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTORICA	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	I 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	HISTORICA	SOCIAL	ECONO-MICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
63-7	Costanera 240 (casa Gondeck)			0	1	1	0	2	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)			1	0	1	0	2	si	no	si
114-1	Dubournais 635 (liceo Clara Solovera)			1	0	1	0	2	si	no	si
139-1	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
167-17	Galería Solar, Serrano 1464			1	1	1	0	3	no	si	si

LISTADO PRELIMINAR INMUEBLES											
ROL	UBICACIÓN Y NOMBRE		FOTO	VALORACION					FUENTE		
				ARQ-URBANA	HISTORICA	SOCIAL	ECONO- MICA	TOTAL	TERRENO	BIBLIOG	ORAL
93-9	Miramar 120 ST 272			0	0	1	0	1	si	no	si
	Av. Central (Nave Imaginaria)			0	0	1	0	1	si	no	si

Del universo de 11 inmuebles del listado preliminar, 9 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. Casa Gondeck 63-7 ubicada Costanera 240
4. Hotel Italia en calle Italia 413 (enfrenta I Dubournais)
5. Casa del Torreón ubicada Orion esq. Osa Menor
6. Liceo Clara Solovera en I Dubournais 635
7. Iglesia San Juan Evangelista en I Dubournais 650
8. Casa de Ejercicio cuya dirección se indica como Fundo Punta de Tralca
9. Galería Solar, de la arquitecta Glenda Kapstein

IV.4 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

- 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:

- 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 de los conjuntos ya sea por armonía, composición, belleza, etc.

Valor Histórico se evalúan los siguientes atributos:

- Relevancia: Vínculo de los conjuntos con acontecimientos históricos, sitios y lugares importantes en la historia nacional o local.
- 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:

- 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 realiza la Zona.

Valor social se evalúan los siguientes atributos:

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

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
	CON-JUNTO	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 PATRI-MONIAL	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
ARQUITECTÓ-NICO	REPRESE-NTATIVIDAD	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas	2
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares	1
		No reúne características tecnológicas de interés	0
	SINGULA-RIDAD	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

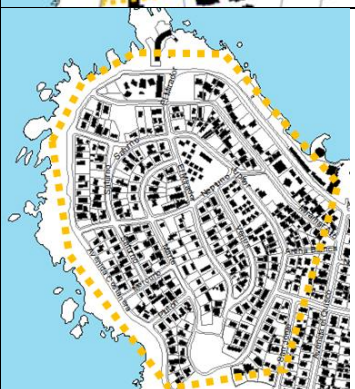
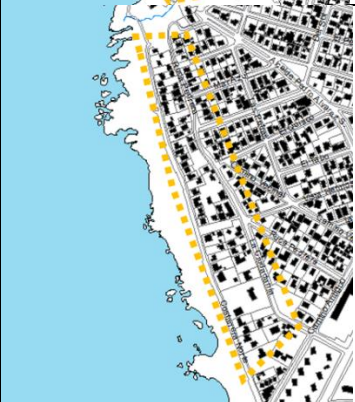
PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS
	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	

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

FICHA DE VALORACION ZONAS														
NOMBRE	UBICACIÓN	URBANO			ARQUITECTONICO			HISTÓRICO		ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION
		IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG. ESPECIALIZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD	REPRESENTATIVIDAD	
Barrio Costanera Sub Zona Costanera		1	1	0	1	1	1	0	0	0	1	1	1	8

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

FICHA DE VALORACION ZONAS														
NOMBRE	UBICACIÓN	URBANO			ARQUITEC- TONICO			HISTÓRICO	ECONÓMICO		SOCIAL		TOTAL VALORACION	
		IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO	REPRESENTA- TIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	REG. ESPECIALI- ZADO	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	APORTE URBANO	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD		REPRESENTATI- VIDAD
Barrio Costanera Sector Lobos Tranquilos		2	1	0	1	1	1	0	0	0	1	2	1	10
Barrio Costanera Sector Poza Azul		2	1	0	1	1	1	0	0	0	1	2	1	10
Barrio La Puntilla		2	1	0	1	0	1	0	0	1	1	1	1	9
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 los sectores de Lobos Tranquilos, Poza Azul y de Costanera Norte, dentro de estos sectores hay edificaciones individuales de valor, los que quedarán protegidos bajo la figura de ZCH, desestimándose una doble protección, como es el caso de los siguientes inmuebles:

Figura 15 Fotografías de inmuebles en ZCH



Fuente: Google

En las otras áreas analizadas se plantea una norma urbanística concordante con los actuales patrones de ocupación, proponiendo 5 zonas mixtas, tres en el Barrio La Puntilla (área residencial, borde norte y sector de la caleta) , otra en sector costanera no incluida en ZCH y otra zona en área hacia el centro.

IV.5 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.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

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.

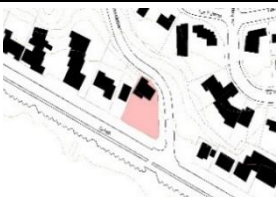
Tabla de Valoración para ICH que contiene la Circular DDU 400.

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
		Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2

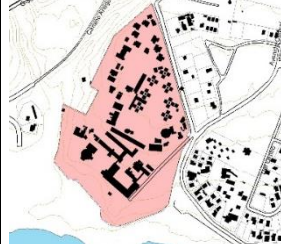
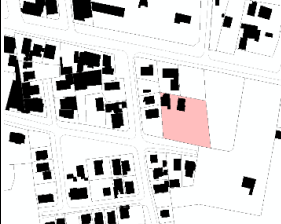
PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

V	ATRIBUTO	CONCEPTO	PTOS.
ECONÓMICO	RECONOCIMIENTO ESPEC.	Está publicado en revistas, catastros o seminarios	1
		No está publicado	0
	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:

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																
	ROL	UBICACIÓN	URBANO			ARQUITEC-TÓNICO.			HISTÓRICO			ECONÓ-MICO		SOCI-AL	TOTAL VALORACION	
			IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO PATRIMONIAL	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV. ENTORNO	RECONOCIMIENTO		
	45-17	La Ciudadela 124		2	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	2	8
1	48-15	l Dubournais 0207		2	0	1	2	0	1	1	0	0	2	1	2	12
	63-7	Costanera 240 (casa Gondeck)		2	0	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	8

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

FICHA DE VALORACION INMUEBLES																
	ROL	UBICACIÓN		URBANO			ARQUITEC-TÓNICO.			HISTÓRICO			ECONÓ-MICO		SOCI-AL	TOTAL VALORACION
				IMAGEN	CONJUNTO	ENTORNO PATRIMONIAL	REPRESENTATIVIDAD	SINGULARIDAD	MORFOLOGIA	RELEVANCIA	PROTECCION LEGAL	REG. ESPECIALIZADO	IMP. ENTORNO	CONSERV. ENTORNO	RECONOCIMIENTO	
2	111-12	Italia 413		2	1	0	1	0	1	1	0	1	2	1	2	12
	104-10	Orion esq. Osa Menor		1	0	0	0	2	1	0	0	0	1	1	1	7
	114-1	I Dubournais 635		1	0	1	0	2	1	0	0	0	1	0	1	7
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 2 Hotel Italia en calle Italia 413 (enfrenta I Dubournais)
- ICH 3 Iglesia San Juan Evangelista en I Dubournais 650
- ICHA 4 Casa de Ejercicio Punta de Tralca*
- ICH 5 Galería Solar en casa Kapstein, Serrano 1464

* cuya dirección se indica como Fundo Punta de Tralca y que se define en una sección de la propiedad ya que en el transcurso del estudio fueron demolidas las cabañas del sector poniente.

IV.6 ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DEL PRC

Las Zonas de Conservación Histórica propuestas son las siguientes:

Zonas de Protección patrimonial		
ZONA	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	Sector de borde de la Costanera Norte, que ofrece una fachada norte hacia la playa principal. Las condiciones urbanísticas son concordantes con las características arquitectónicas predominantes, el patrón de ocupación y los usos se limitan debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	Área costera entre calle Lobos Tranquilos y Magdalena Peralta tiene valores a proteger. Las condiciones urbanísticas que se proponen son concordantes con las características arquitectónicas predominantes, el patrón de ocupación y los usos limitados debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	De similares características que ZCH2, el área entre calle Del Ejército y Cisne Negro se propone con as condiciones urbanísticas concordantes con las características y los usos se limitan debido a su condición de área afecta a riesgo de tsunami.

Los Inmuebles de Conservación Histórica en siguiente cuadro:

CÓDIGO	DENOMINACION	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ROL
ICH1	Casa del Sr. Dubournais	I Dubournais 0207	El Quisco	48-15
ICH2	Hotel Italia	Italia 413	El Quisco	111-12
ICH3	Iglesia San Juan Evangelista	I Dubournais 650	El Quisco	139-1
ICH4	Casa de Ejercicio Punta de Tralca	Fundo Punta de Tralca	El Quisco	218-1
ICH5	Galería Solar en casa Kapstein	Serrano 1464	El Quisco	167-17

Se ilustra en página siguiente la propuesta :

Figura 16 Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica propuestos



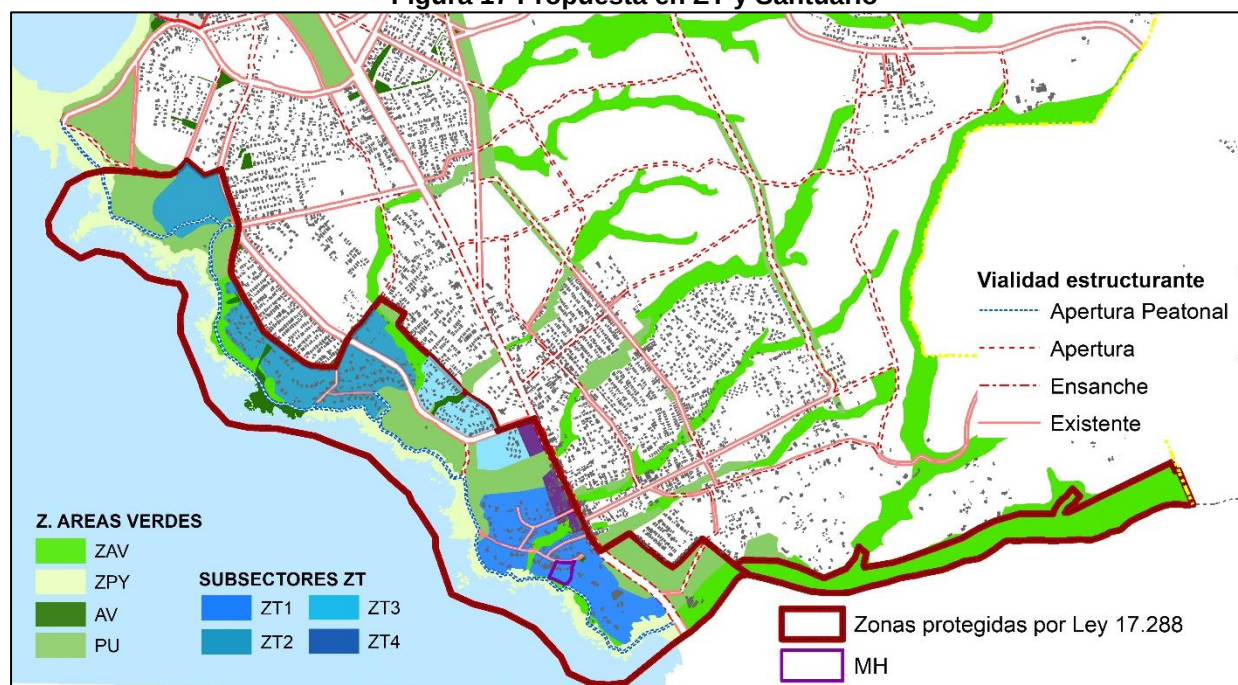
Fuente: Elaboración propia

V.- NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Se plantean las siguientes normas urbanísticas concordantes con los valores patrimoniales diagnosticados, tanto para la Zona Típica, el Santuario de la Naturaleza y las ZCH e ICH propuestas.

En el caso de la Zona Típica se identifican 4 subsectores, una amplia superficie de áreas verdes y se reconocen las vialidades vigentes, proponiendo sólo aperturas nuevas peatonales para dar acceso a la playa. El Santuario de la Naturaleza se propone como zona de usos exclusivo de área verde, la que se extiende más allá de los límites de la zona protegida. La zonificación y vialidad estructurante para las zonas protegidas es la que se ilustra en la figura siguiente:

Figura 17 Propuesta en ZT y Santuario



Fuente: Elaboración propia

En las zonas con patrimonio cultural definidas por la Zona Típica y en las ZCH propuestas, afectas a peligros de tsunami, se definen las siguientes condiciones de edificación:

Norma urbanística de edificación en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

	ZT1	ZT2	ZT3	ZT4	ZCH1	ZCH2	ZCH3
Subdivisión predial mínima(m2)	1500	700	500	400	300	400	400
Coeficiente de ocupación de suelo	0,30	0,30	0,50	0,50	0,70	0,50	0,50
Coeficiente de constructibilidad	1,00	1,00	1,50	2,00	1,40	1,00	1,00
Altura máxima de edificación	10,5	10,5	10,5	10,5	8,0	8,0	8,0
Sistema agrupamiento	A	A	A	APC	A	A	A
Altura Máxima de Edificación en LE (m)	No aplica			3,5	No aplica		
Adosamiento	Prohibidos		OGUC				
Distancia mínima adosamiento a L.O. (m)	No aplica		6,0	4,0	6,0	8,0	8,0
Antejardín (m)	5,0	4,0	3,0	2,0	4,0	4,0	4,0
Densidad bruta máxima (hab/há)	40	40	40	40	80	80	80

A: Aislado P: Pareado C: Continuo OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

En Zona Típica subzona Equipamiento (ZT4), se aplica el incentivo de antejardines que permite aumentar la intensidad.

Los usos de suelo para estas zonas restringen todos los usos del tipo actividades productivas e infraestructura, y para los usos residenciales y de equipamiento se definen de la siguiente manera:

Uso de suelo residencial en zonas patrimoniales

USO RESIDENCIAL						
ZONA		Vivienda	Hospedaje	Hogares acogida		
				Hogares de ancianos o de menores	Hospederías	Hogares estudiantiles o internados
ZT1	Zona Típica subzona Del Poeta	SI	SI	NO	NO	NO
ZT2	Zona Típica subzona Cantalao	SI	SI	NO	NO	NO
ZT3	Zona Típica subzona Del Escultor	SI	SI	SI	NO	NO
ZT4	Zona Típica subzona Equipamiento	SI	SI	SI	SI	SI
ZCH1	Conservación Histórica Costanera Norte	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH2	Conservación Histórica Lobos Tranquilos	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH3	Conservación Histórica Poza Azul	SI	SI	SI	NO	NO

Uso de suelo equipamiento en barrios tradicionales y zonas patrimoniales

USO DE EQUIPAMIENTO																				
ZONA	Científico	Comercio											Culto y Cultura				Deporte			
		Locales comerciales de todo rubro	Hospedajes con restaurantes y/o bares	Bares, Restaurantes, comedores, fuentes de soda	Supermercados y mercados	Locales comerciales de automóviles y/o maquinaria	Locales comerciales de materiales de construcción	Centros comerciales, Grandes Tiendas multirubro	Estaciones de venta de combustibles	Centros de servicio automotor	Cabarets, Discotecas, salas de fiesta o baile, quintas de recreo	Terminal agropecuario o pesquero	Otras actividades	Teatros, salas de concierto, salas de cine	Auditorios, Anfiteatros	Centros culturales, centros de convenciones	Otras actividades	multicanchas, gimnasios techados	Estadios, medialuna	Hipódromos, autódromos
ZT1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
ZT2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO
ZT3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZT4	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO
ZCH1	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZCH2	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
ZCH3	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO

ZONA	USO DE EQUIPAMIENTO																	
	Educación						Esparcimiento				Salud			Seguridad			Servicios	
	Jardines infantiles y salas cunas	Locales escolares de nivel básico	Locales escolares de nivel medio	Centros de capacitación y orientación	Universidades, centros de formación profesional	Centros de rehabilitación conductual	Casinos, salas de juegos de azar o de apuestas	Salas de juegos electrónicos o mecánicos	Parques zoológicos, granjas demostrativas	Parques de entretenimientos	Otras actividades	Hospitales, clínicas, maternidades	Cementerios, crematorios	Otras actividades	Cárceles y centros de detención	Cuarteles y recintos militares	Otras actividades	Playas de estacionamiento
ZT1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI
ZT2	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI
ZT3	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZT4	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	NO	SI	SI
ZCH1	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZCH2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
ZCH3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO

Profesional responsable:

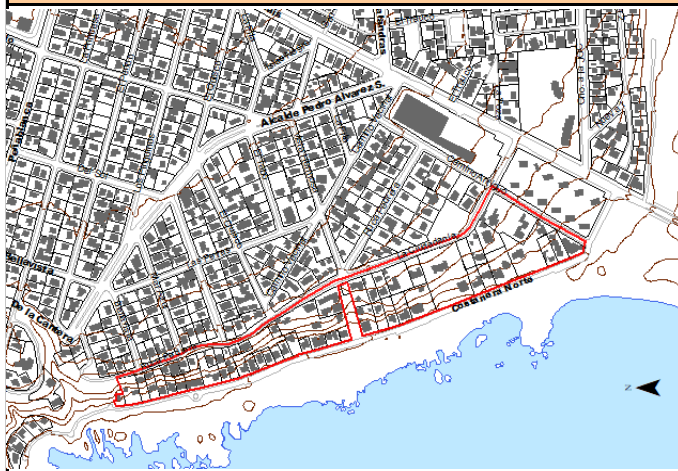

Marjolaine Neely
Arquitecta

	FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CÓDIGO
		ZCH1

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL QUISCO	COSTANERA NORTE
LIMITES ZONA (descripción -referencias)		
Desde Av. Costanera Norte y hasta La Ciudadela, entre Camino Antiguo hasta 700 metros al norte		

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DE LA ZONA



4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	☒
RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)			
Sector de borde de la Costanera Norte, que ofrece una fachada hacia la playa principal. La arquitectura de balneario se expresa con edificaciones de piedra, incluso hasta segundo nivel.			

5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)		SANTUARIO NATURALEZA	
SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S)		INMUEBLES DE	
ZONA(S) TÍPICA(S)		OTROS	<u>PAISAJE</u>

APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS

Los inmuebles se presentan en buen estado de conservación y pueden ser intervenidos, sin embargo hay inmuebles disonantes

6.- RESUMEN VALORACIÓN DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUN-TOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	0	0		0
ECONÓMICO	0	2		2
SOCIAL	1	1		2
PUNTAJE TOTAL				10

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I. Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA						
DESTINO PREFERENTE			SUPERFICIE ZONA			
ORIGINAL	ACTUAL		MANZANAS	CANT. ROLES	M ² / HA. APROX.	
vivienda	vivienda		2	53	4,71 Ha	
VIALIDAD PREFERENTE			AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO			
PEATONAL	☐	VEHICULAR	☒	DE LOS EDIFICIOS	1950	
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA						
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE						
EMPLAZAMIENTO			TIPO CUBIERTA			
MANZANA COMPLETA			☐			
EDIFICIOS ESQUINA			☐			
DISPERSO EN LA MANZANA			☒			
OTROS			OTROS			
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS						
						
RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN		
EDIFICACION AISLADA	☒	Nº PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	☒	
EDIFICACION PAREADA	☐	2 a 3	9	EN LÍNEA DE CIERRO	☐	
EDIFICACION CONTINUA	☐			CON RETRANQUEO	☐	
MATERIALIDAD						
ESTRUCTURA		CUBIERTA		FACHADA		OTROS
albañilería / madera		diversa		piedra / madera		
GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA			GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO			
MENOS DE 20%	☐		MENOS DE 20%	☐		
ENTRE 20 Y 40 %	☐		ENTRE 20 Y 40 %	☒		
ENTRE 40 Y 60 %	☒		ENTRE 40 Y 60 %	☐		
ENTRE 60 Y 80 %	☐		ENTRE 60 Y 80 %	☐		
MÁS DE 80%	☐		MÁS DE 80%	☐		
ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA						
CONSTRUCCIONES			INFRAESTRUCTURA			
BUENO	☒		BUENO	☒		
REGULAR	☐		REGULAR	☐		
MALO	☐		MALO	☐		
10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL						
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			
NO	☐		NO	☐		
SI	☒		SI	☒		
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)			
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA	☒	INTERMEDIA	
			MENOR	☐	METROPOLITANA	

11- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA



12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El sector influye de manera importante en el paisaje que enmarca a la playa principal, aunque no es homogéneo genera una fachada con imagen identitaria. Algunas edificaciones son disonantes y podrían a la larga romper esta unidad, por lo que se recomienda desarrollar un plano de detalle que incorpore obligatoriedad de mantener el lenguaje arquitectónico predominante.



FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

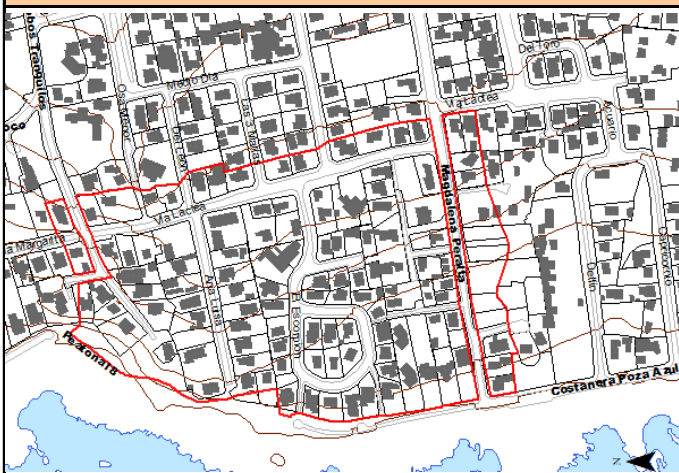
CÓDIGO

ZCH2

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL QUISCO	LOBOS TRANQUILOS
LÍMITES ZONA (descripción -referencias)		
Sobre Costanera del Sol hasta Vía Láctea, entre calle Lobos Tranquilos y Magdalena Peralta		

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DE LA ZONA



4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	☒
RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)			
El sector se consolida sobre el borde costero adaptándose al relieve que se presenta escarpado. Esta configuración tiene consecuencia en calles estrechas y escaleras de piedra que definen la imagen urbana			

5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)		SANTUARIO NATURALEZA	
SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S)		INMUEBLES DE	
ZONA(S) TÍPICA(S)		OTROS	<u>PAISAJE</u>
APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS			
Los inmuebles se presentan en buen estado de conservación y pueden ser intervenidos manteniendo su configuración característica			

6.- RESUMEN VALORACIÓN DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUN-TOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	0	0		0
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	2	1		3
PUNTAJE TOTAL				10

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I. Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA						
DESTINO PREFERENTE			SUPERFICIE ZONA			
ORIGINAL	ACTUAL		MANZANAS	CANT. ROLES	M² / HA. APROX.	
vivienda	vivienda		3	117	7,45 Ha	
VIALIDAD PREFERENTE			AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO			
PEATONAL	☐	VEHICULAR	☒	DE LOS EDIFICIOS	1960	
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA						
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE						
EMPLAZAMIENTO			TIPO CUBIERTA			
MANZANA COMPLETA			HORIZONTAL			
EDIFICIOS ESQUINA			INCLINADA			
DISPERSO EN LA MANZANA			CURVA			
OTROS			OTROS			
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS						
						
RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN		
EDIFICACION AISLADA	☒	Nº PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	☒	
EDIFICACION PAREADA	☐	2	7	EN LÍNEA DE CIERRO	☐	
EDIFICACION CONTINUA	☐			CON RETRANQUEO	☐	
MATERIALIDAD						
ESTRUCTURA		CUBIERTA		FACHADA		OTROS
albañilería / madera		diversa		piedra / madera		
GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA			GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO			
MENOS DE 20%	☐		MENOS DE 20%	☒		
ENTRE 20 Y 40 %	☐		ENTRE 20 Y 40 %	☐		
ENTRE 40 Y 60 %	☐		ENTRE 40 Y 60 %	☐		
ENTRE 60 Y 80 %	☒		ENTRE 60 Y 80 %	☐		
MÁS DE 80%	☐		MÁS DE 80%	☐		
ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA						
CONSTRUCCIONES			INFRAESTRUCTURA			
BUENO	☒		BUENO	☐		
REGULAR	☐		REGULAR	☒		
MALO	☐		MALO	☐		
10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL						
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			
NO ☐			NO ☐			
SI ☒			SI ☒			
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)			
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA	☒	INTERMEDIA	☐
peatonal			MENOR	☐	METROPOLITANA	☐

11- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA



12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

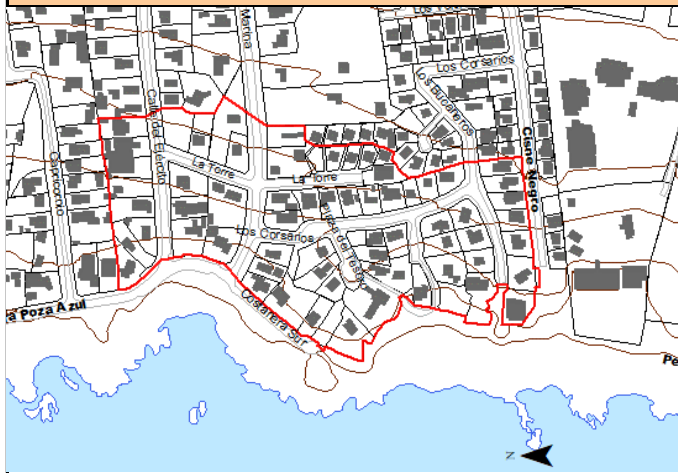
La baja ocupación de los sitios y sus edificaciones aisladas constituyen una tipología de ocupación del balneario. Esta conformación del barrio permite la configuración de una pieza urbana adaptada a la topografía y reconocible como unidad. Por otra parte, las edificaciones distribuidas no tapan la vista desde cada propiedad.

	FICHA DE VALORACIÓN ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CÓDIGO
		ZCH 3

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	DENOMINACIÓN DE LA ZONA
VALPARAISO	EL QUISCO	POZA AZUL
LIMITES ZONA (descripción -referencias)		
Sobre Playa Poza Azul hasta calle La Torre, entre calle Del Ejército y Cisne Negro		

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DE LA ZONA



4.- VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	☒
RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/Histórica/Económica/Social)			
Sector consolidado sobre el borde costero que se presenta escarpado. Esta configuración tiene consecuencia en la imagen urbana en calles estrechas y escaleras de piedra que permiten llegar hasta la playa Poza Azul.			

5.- ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

TIPO	CANTIDAD	TIPO	CANTIDAD
MONUMENTO(S) HISTÓRICO(S)		SANTUARIO NATURALEZA	
SITIO(S) ARQUEOLÓGICO(S)		INMUEBLES DE CONSERV. HISTÓRICA	
ZONA(S) TÍPICA(S)		OTROS	<u>PAISAJE</u>
APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS			
Los inmuebles se presentan en buen estado de conservación y pueden ser intervenidos manteniendo su configuración característica			

6.- RESUMEN VALORACIÓN DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUN-TOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	0	0		0
ECONÓMICO	0	1		1
SOCIAL	2	1		3
PUNTAJE TOTAL				10

7.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I. Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

8.- INFORMACIÓN TÉCNICA					
DESTINO PREFERENTE		SUPERFICIE ZONA			
ORIGINAL	ACTUAL	MANZANAS	CANT. ROLES	M ² / HA. APROX.	
vivienda	vivienda	3	71	4,4 Ha	
VIALIDAD PREFERENTE		AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO			
PEATONAL	☐	VEHICULAR	☒	DE LOS EDIFICIOS	1960
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA					
TIPOLOGÍA PREDOMINANTE					
EMPLAZAMIENTO		TIPO CUBIERTA			
MANZANA COMPLETA		☐			
EDIFICIOS ESQUINA		☐			
DISPERSO EN LA MANZANA		☒			
OTROS		OTROS			
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS					
					
RELACIÓN CON ESPACIO PÚBLICO					
SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LÍNEA DE EDIFICACIÓN	
EDIFICACION AISLADA	☒	Nº PISOS	METROS	CON ANTEJARDÍN	☒
EDIFICACION PAREADA	☐	2	7	EN LÍNEA DE CIERRO	☐
EDIFICACION CONTINUA	☐			CON RETRANQUEO	☐
MATERIALIDAD					
ESTRUCTURA		CUBIERTA		FACHADA	
albañilería / madera		diversa		piedra / madera	
GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA			GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO		
MENOS DE 20%	☐		MENOS DE 20%	☒	
ENTRE 20 Y 40 %	☐		ENTRE 20 Y 40 %	☐	
ENTRE 40 Y 60 %	☐		ENTRE 40 Y 60 %	☐	
ENTRE 60 Y 80 %	☒		ENTRE 60 Y 80 %	☐	
MÁS DE 80%	☐		MÁS DE 80%	☐	
ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA					
CONSTRUCCIONES			INFRAESTRUCTURA		
BUENO	☒		BUENO	☒	
REGULAR	☐		REGULAR	☐	
MALO	☐		MALO	☐	
10.- CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL					
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO		
NO ☐			NO ☐		
SI ☒			SI ☒		
DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA			TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)		
CIRCULACIÓN	PLAZA	PARQUE	PEQUEÑA	☒	INTERMEDIA
peatonal			MENOR	☐	METROPOLITANA

11- FOTOGRAFIAS GENERALES DE LA ZONA



12.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La baja ocupación de los sitios y sus edificaciones aisladas constituyen una tipología de ocupación del balneario. Esta conformación del barrio permite la configuración de una pieza urbana adaptada a la topografía, la que se destaca en el tramo costero y permitiendo que las edificaciones no tapan la vista desde cada propiedad.

	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH1

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	ISIDORO DUBOURNAIS	207
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA DEL SR. DUBOURNAIS		DESCONOCIDO	48-15

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano de la playa principal y está próximo a la Zona de Conservación Histórica Costanera Norte

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es un referente de la tipología de construcción de los balnearios de esta zona costera, revestida completamente en piedra su calidad estética es de gran calidad

VALOR HISTÓRICO

Es una de las primeras edificaciones del balneario

VALOR ECONÓMICO

Genera un alto impacto positivo en su entorno por sus atributos arquitectónicos y protagonismo en la playa principal, en el entorno está en buen estado.

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	0	1	3
ARQUITECTONICO	2	0	1	3
HISTORICO	1	0	0	1
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				12

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	☒	☐
ZT	☒	☐

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE										
DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD			TIPO DE USUARIO				
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)			PROPIETARIO		☒		
SUBSUELO			FISCAL			ARRENDATARIO		☐		
PISO PRINCIPAL			MUNICIPAL			UARIO		☐		
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR			COMODATORIO		☒		
REGIMEN DE PROPIEDAD										
INDIVIDUAL			COLECTIVA							
PERSONA NATURAL			☒				COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)			
PERSONA JURIDICA			☐				SUCESIÓN			
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE										
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			SIST. DE AGRUPAMIENTO			TIPO DE CUBIERTA				
MANZANA			AISLADO			☒				
ESQUINA			PAREADO			☐				
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO			☐				
OTRO						HORIZONTAL				
						☒				
						INCLINADA				
						☒				
						CURVA				
						☐				
						OTRO				
						☐				
SUPERFICIES Y DIMENSIONES										
TERRENO		750 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN					
EDIFICADA		280 m2	EN PISOS		2	FRENTE 1		500 m2		
PROTEGIDA		750 m2	EN METROS		8	FRENTE 2		50 m2		
ESTADO DE CONSERVACIÓN			GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN				
EDIFICACIONES			FACHADA			VIVIENDA				
BUENO			☒			☒				
REGULAR			☐			☒				
MALO			☐			☒				
ENTORNO			CUBIERTA			COMERCIO				
BUENO			☒			☐				
REGULAR			☐			☐				
MALO			☐			☐				
						MATERIALIDAD DEL INMUEBLE				
						ESTRUCTURA albañilería				
						TECHUMBRE planchas ondu				
						MUROS INT. albañilería				
DESCRIPCION DEL INMUEBLE					DETALLES CONSTRUCTIVOS					
El inmueble destaca por la disposición en el sitio: dejando un amplio antejardín, ubicándose más alta y respaldada por la pendiente costera. Su materialidad, completamente de piedra, le confiere un carácter noble a lo que contribuye la cuidadosa composición de fachada.										
10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC										
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			DECL. UTILIDAD PÚBLICA				
NO ☐			NO ☐			CIRCULACIÓN ☐				
SI ☒			SI ☒			AREA VERDE ☐				
ZONA PRC		ICH 1	PERMISO DE EDIFICACIÓN		RECEPCIÓN DEFINITIVA					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN		1960	NO ☒		NO ☒					
ANTEJARDÍN		SI	SI ☐		SI ☐					
			Nº		Nº					
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)										
PEQUEÑA			MENOR		☒		INTERMEDIA		METROPOLITANA	

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO ☐

MANZANA ☐

MANZANA ENFRENTA ☐

RELACION VISUAL ☐

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO ☐

MANZANA ☐

MANZANA ENFRENTA ☐

RELACION VISUAL ☐

IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN ☒

POR SINGULARIDAD ☐

PARTE DE UN CONJUNTO

NO ☒

SI ☐

ESPACIO PÚBLICO

COLINDA ☒

ENFRENTA ☐

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La Avenida Dubourmais se abre al mar en este sector, al cual asciende tanto en dirección norte como sur. La playa se despliega como protagonista y su borde se presenta levemente escarpado, donde se inserta el inmueble que enfrenta la playa principal. Su ubicación en sitio esquina, con una subida importante, lo configura como pieza urbana relevante que da valor al entorno.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El inmueble, por su ubicación y valor arquitectónico, podría albergar un uso cultural

13. FOTOGRAFÍAS

FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)

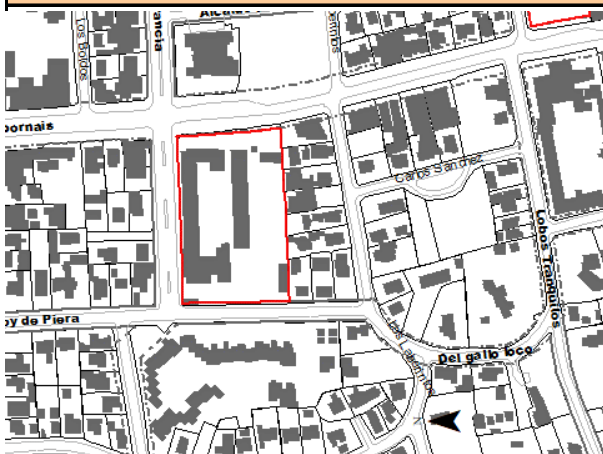


	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH2

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	ITALIA	413
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
HOTEL ITALIA		DESCONOCIDO	111-12

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano, definiendo un frente de grandes dimensiones. Dadas sus numerosas construcciones forma un conjunto con valor patrimonial y dialoga con la edificación de la municipalidad, a la que enfrenta.

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es característico de una tipología asociada a infraestructura hotelera y es un inmueble de calidad estética y arquitectónica

VALOR HISTÓRICO

Es un elemento fundacional de la vocación de balneario de El Quisco, rol que es reconocido en los textos históricos de la localidad. Actualmente es de propiedad del Ejército.

VALOR ECONÓMICO

El inmueble está dotado de un gran infraestructura para el servicio hotelero y genera un impacto positivo en su entorno. Ubicado frente al municipio su entorno potencia el valor del inmueble

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.- RESUMEN VALORACIÓN DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	0	3
ARQUITECTÓNICO	1	0	1	2
HISTÓRICO	1	0	1	2
ECONÓMICO	2	1		3
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				12

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I. Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	☒	☐
ZT	☒	☐

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE									
DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD			TIPO DE USUARIO			
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)		☒	PROPIETARIO			
SUBSUELO			FISCAL			ARRENDATARIO			
PISO PRINCIPAL		hotel	MUNICIPAL			UARIO			
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR			COMODATORIO		☒	
REGIMEN DE PROPIEDAD									
INDIVIDUAL			COLECTIVA						
PERSONA NATURAL							COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)		
PERSONA JURIDICA							SUCESIÓN		
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE									
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			SIST. DE AGRUPAMIENTO			TIPO DE CUBIERTA			
MANZANA			AISLADO			HORIZONTAL			
ESQUINA			☒			INCLINADA			
ENTRE MEDIANEROS						CURVA			
OTRO						OTRO			
SUPERFICIES Y DIMENSIONES									
TERRENO		9.780 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN				
EDIFICADA		4.000m2	EN PISOS		2	FRENTE 1		870 m2	
PROTEGIDA		9.780 m2	EN METROS		8	FRENTE 2		300 m2	
ESTADO DE CONSERVACIÓN			GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
EDIFICACIONES			FACHADA			VIVIENDA			
BUENO			☒			EQUIPAMIENTO			
REGULAR						COMERCIO			
MALO						OTRO			
ENTORNO			CUBIERTA			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE			
BUENO			☒			ESTRUCTURA		albañilería	
REGULAR						TECHUMBRE		teja	
MALO						MUROS INT.		albañilería	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE					DETALLES CONSTRUCTIVOS				
Ya en el año 1935 fueron adquiridos los terrenos y su construcción concluyó en el año 1945. El Hotel Italia pasa a ser este unos de los hoteles mas importante del Litoral Central. Su fachada tipo neocolonial fija una imagen recurrente en otras edificaciones posteriores. a su época.									
10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC									
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			DECL. UTILIDAD PÚBLICA			
NO			NO			CIRCULACIÓN			
☒			☒			AREA VERDE			
SI			SI						
ZONA PRC		ICH 2	PERMISO DE EDIFICACIÓN		RECEPCIÓN DEFINITIVA				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN		1945	NO		NO				
ANTEJARDÍN		si	SI		SI				
			Nº		Nº				
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)									
PEQUEÑA			MENOR		☒		INTERMEDIA		METROPOLITANA

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO ☐
MANZANA ☐
MANZANA ENFRENTA ☐
RELACION VISUAL ☐

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO ☐
MANZANA ☐
MANZANA ENFRENTA ☐
RELACION VISUAL ☐

IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN ☒
POR SINGULARIDAD ☒

PARTE DE UN CONJUNTO

NO ☐
SI ☒

ESPACIO PÚBLICO

COLINDA ☒
ENFRENTA ☒

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PUBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La Avenida Dubourmais se despliega en este sector plano con una infraestructura acabada, la esquina está semaforizada, y se genera una pista exclusiva de estacionamientos para el hotel. El edificio de la municipalidad conforma la fachada opuesta en la avenida y su plaza colindante conforma un amplio espacio público. Hacia las calles laterales el espacio público es funcional.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Las dimensiones del hotel confieren protagonismo, sin embargo su condición de hotel militar limita el uso a mayor público.

13. FOTOGRAFÍAS

FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE									
DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD			TIPO DE USUARIO			
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)			PROPIETARIO		☒	
SUBSUELO			FISCAL			ARRENDATARIO			
PISO PRINCIPAL			MUNICIPAL			UARIO			
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR			COMODATORIO		☒	
REGIMEN DE PROPIEDAD									
INDIVIDUAL			COLECTIVA						
PERSONA NATURAL			☒				COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)		
PERSONA JURIDICA			☐				SUCESIÓN		
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE									
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			SIST. DE AGRUPAMIENTO			TIPO DE CUBIERTA			
MANZANA			AISLADO			HORIZONTAL			
ESQUINA			PAREADO			INCLINADA			
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO			CURVA			
OTRO						OTRO			
SUPERFICIES Y DIMENSIONES									
TERRENO		3.300m2	ALTURA		ANTEJARDÍN				
EDIFICADA		900 m2	EN PISOS		1	FRENTE 1		900 m2	
PROTEGIDA		3.300m2	EN METROS		7	FRENTE 2		700m2	
ESTADO DE CONSERVACIÓN			GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
EDIFICACIONES			FACHADA			VIVIENDA			
BUENO			☒			EQUIPAMIENTO			
REGULAR			☐			COMERCIO			
MALO			☐			OTRO			
ENTORNO			CUBIERTA			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE			
BUENO			☒			ESTRUCTURA		albañilería	
REGULAR			☐			TECHUMBRE		teja	
MALO			☐			MUROS INT.		albañilería	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE					DETALLES CONSTRUCTIVOS				
El templo destaca por sus características clásicas, la profusión de piedra y composición volumétrica. El interior es armónico y de calidad estética, protagonizan la nave el sistema de arcosque sostiene la cubierta. El conjunto parroquial no se desarrolla con la misma acalidad estética, a excepciónde la valorada gruta, las edificaciones de usos complementarios son disonantes.									
10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC									
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			DECL. UTILIDAD PÚBLICA			
NO			NO			CIRCULACIÓN		☐	
SI			SI			AREA VERDE		☐	
ZONA PRC			PERMISO DE EDIFICACIÓN			RECEPCIÓN DEFINITIVA			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN			NO			NO			
ANTEJARDÍN			SI			SI			
			Nº			Nº			
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)									
PEQUEÑA		MENOR		☒		INTERMEDIA		METROPOLITANA	

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO	☐
MANZANA	☐
MANZANA ENFRENTA	☐
RELACION VISUAL	☐

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO	☐
MANZANA	☐
MANZANA ENFRENTA	☐
RELACION VISUAL	☐

IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN	☐
POR SINGULARIDAD	☒

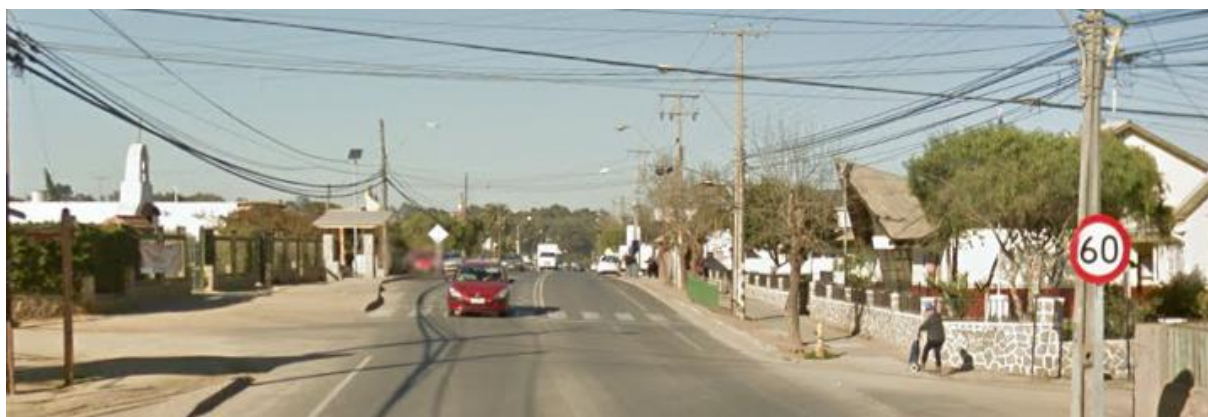
PARTE DE UN CONJUNTO

NO	☐
SI	☒

ESPACIO PÚBLICO

COLINDA	☐
ENFRENTA	☒

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La Avenida Dubourmais se despliega en este sector plano con una infraestructura adecuada y configura la centralidad mayor de la localidad, a pocos metros está el municipio y la parroquia enfrente al liceo . Hacia las calles laterales el espacio público es funcional.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Es recomendable intervenir los edificios complementarios para obtener un conjunto más armónico.

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)

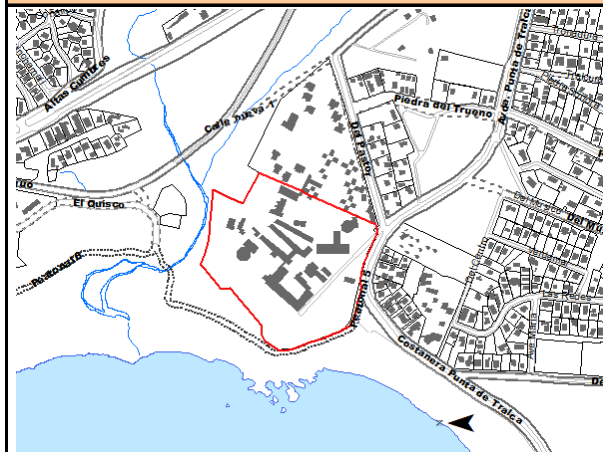


	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH4

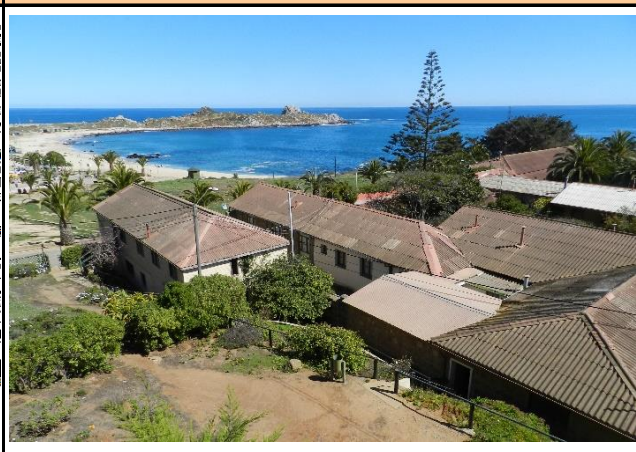
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	FUNDO PUNTA DE TRALCA	S/N
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
CASA DE EJERCICIO DE PUNTA DE TRALCA		DESCONOCIDO	218-1

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Se destaca por su aporte al paisaje urbano, configurando el sector de Punta de Tralca como protagonista. Está compuesto por numerosos edificios por lo que conforma un conjunto. Colinda con un humedal urbano y está próximo al Geositio Piedra del Trueno.

VALOR ARQUITECTÓNICO

Entre los numerosos edificios destaca la iglesia y comedor circular, de gran calidad estética y arquitectónica. Las antiguas edificaciones del convento conforman un patio de gran valor.

VALOR HISTÓRICO

El conjunto como Casa de Retiro fue un lugar importante en la dictadura, como lugar de reunión de la Conferencia Episcopal, y refugio y luego de encuentro político. Está publicada su función como espacio fundamental en variadas épocas del país.

VALOR ECONÓMICO

Durante toda su época como Casa de Ejercicio ha influido en el desarrollo de Punta de Tralca, y muchas de sus construcciones son posibles de recuperar y agregarles valor.

VALOR SOCIAL

El inmueble fue identificado por la comunidad como un elemento importante a proteger.

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	1	2	5
ARQUITECTONICO	0	0	1	1
HISTORICO	2	0	1	3
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	2			2
VALOR TOTAL				13

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Plan Municipal de Cultura Comuna de El Quisco 2014-2016, I.Municipalidad de El Quisco
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	☒	☐
ZT	☒	☐

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE									
DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD			TIPO DE USUARIO			
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)			PROPIETARIO		☒	
SUBSUELO			FISCAL			ARRENDATARIO			
PISO PRINCIPAL			MUNICIPAL			UARIO			
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR		☒	COMODATORIO			
REGIMEN DE PROPIEDAD									
INDIVIDUAL			COLECTIVA						
PERSONA NATURAL			☒				COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)		
PERSONA							SUCESIÓN		
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE									
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			SIST. DE AGRUPAMIENTO			TIPO DE CUBIERTA			
MANZANA			☒			HORIZONTAL		☒	
ESQUINA						INCLINADA		☒	
ENTRE MEDIANEROS						CURVA			
OTRO						OTRO			
SUPERFICIES Y DIMENSIONES									
TERRENO		83.000 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN				
EDIFICADA		15.000 m2	EN PISOS		2 y 3	FRENTE 1		m2	
PROTEGIDA		55.000 m2	EN METROS			FRENTE 2		m2	
ESTADO DE CONSERVACIÓN			GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
EDIFICACIONES			FACHADA			VIVIENDA			
BUENO			☒			EQUIPAMIENTO			
REGULAR			☒			COMERCIO			
MALO			☒			OTRO			
ENTORNO			CUBIERTA			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE			
BUENO			☒			ESTRUCTURA		albañilería	
REGULAR			☒			TECHUMBRE		mixto	
MALO			☒			MUROS INT.		albañilería	
DESCRIPCION DEL INMUEBLE					DETALLES CONSTRUCTIVOS				
El conjunto da cuenta de las huellas históricas de su consolidación: desde el original convento, pabellones para alojamiento, infraestructura hotelera, etc. En esta diversidad hay también calidades diversas, tanto en lo constructivo como en los estético. Las edificaciones se distribuyen en el amplio terreno, en la parte baja conforman jardines y patios, y los recorridos entre edificios permiten las vistas hacia la playa. Destacan las construcciones circulares de la iglesia y comedor.									
10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC									
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			DECL. UTILIDAD PÚBLICA			
NO ☒			NO ☒			CIRCULACIÓN		☒	
SI ☒			SI ☒			AREA VERDE			
ZONA PRC			PERMISO DE EDIFICACIÓN			RECEPCIÓN DEFINITIVA			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN			NO ☒			NO ☒			
ANTEJARDÍN			SI ☒			SI ☒			
			Nº			Nº			
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)									
PEQUEÑA		MENOR		☒		INTERMEDIA		METROPOLITANA	

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO	☐
MANZANA	☐
MANZANA ENFRENTA	☐
RELACION VISUAL	☐

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO	☐
MANZANA	☐
MANZANA ENFRENTA	☐
RELACION VISUAL	☐

IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN	☐
POR SINGULARIDAD	☐

PARTE DE UN CONJUNTO

NO	☐
SI	☐

ESPACIO PÚBLICO

COLINDA	☐
ENFRENTA	☐

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

La playa de Punta de Tralca se cierra hacia el norte con el pequeño cerro donde se despliega la casa de ejercicios, el entorno es agreste y poco ocupado.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El conjunto, especialmente el antiguo convento, tuvo muchas intervenciones para aumentar la capacidad hotelera que desvirtúan la funcionalidad. También se aprecia una cierta profusión de pabellones que tienden a empobrecer el espacio exterior que en la parte baja se desarrolla con gran calidad. El actual abandono es una gran pérdida para la memoria histórica, y tiene un impacto importante en la sustentabilidad económica del área.

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)

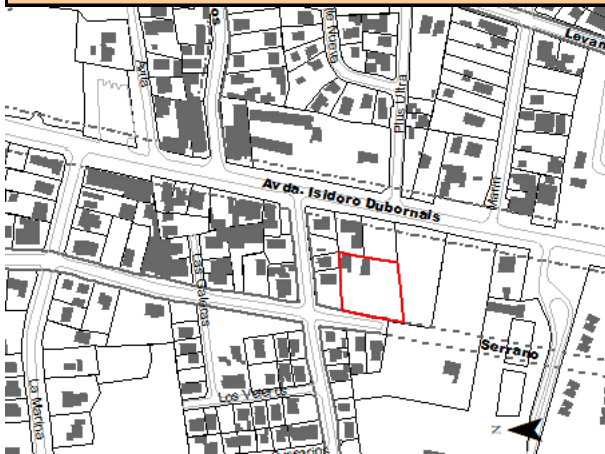


	FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	CODIGO
		ICH5

1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO
VALPARAISO	EL QUISCO	SERRANO	1464
DENOMINACIÓN DE INMUEBLE		AUTOR (arquitecto)	ROL
GALERIA SOLAR		GLENDA KAPSTEIN	167-17

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

No posee valor urbano ya que no es visible desde el espacio público

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es un referente en la arquitectura por su propuesta de espacio intermedio y control pasivo de la temperatura. Es un ejemplo pionero y escaso de este tipo de arquitectura, de gran calidad estética destaca su resultado relacionado con la modesta inversión.

VALOR HISTÓRICO

Como obra de la reconocida arquitecta Glenda Kapstein está publicada en libros, monografías y revistas.

VALOR ECONÓMICO

Independiente de su estado de conservación puede generar un impacto positivo en su entorno y este puede ser recuperado

VALOR SOCIAL

Es mencionado como patrimonio por la comunidad

5.-RESUMEN VALORACION DE ATRIBUTOS

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	0	0	0	0
ARQUITECTONICO	2	2	2	6
HISTORICO	0	0	2	2
ECONÓMICO	1	1		2
SOCIAL	1			1
VALOR TOTAL				11

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Revista AOA 9 , Glenda Kapstein (1939-2008)
Informe de Participación Ciudadana ,
Actualización PRC El Quisco, Surplan 2021

7. INSERTO EN

	NO	SI
ZCH	☒	☐
ZT	☒	☐

8.- INFORMACION DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE										
DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD			TIPO DE USUARIO				
	ORIGINAL	ACTUAL	PUBLICA (BNUP)			PROPIETARIO				
SUBSUELO			FISCAL			ARRENDATARIO				
PISO PRINCIPAL	vivienda	vivienda	MUNICIPAL			UARIO				
PISOS SUPERIORES			PARTICULAR			COMODATORIO				
REGIMEN DE PROPIEDAD										
INDIVIDUAL			COLECTIVA							
PERSONA NATURAL			COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)				SUCESIÓN			
PERSONA JURIDICA										
9.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE										
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA			SIST. DE AGRUPAMIENTO			TIPO DE CUBIERTA				
MANZANA			AISLADO			HORIZONTAL				
ESQUINA			PAREADO			INCLINADA				
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO			CURVA				
OTRO						OTRO				
SUPERFICIES Y DIMENSIONES										
TERRENO		1.900 m2	ALTURA		ANTEJARDÍN					
EDIFICADA		200 m2	EN PISOS		1	FRENTE 1		1.300 m2		
PROTEGIDA		1.900 m2	EN METROS		4	FRENTE 2		m2		
ESTADO DE CONSERVACIÓN			GRADO DE ALTERACIÓN			APTITUD PARA REHABILITACIÓN				
EDIFICACIONES			FACHADA			VIVIENDA				
BUENO			SIN MODIFICACIÓN			EQUIPAMIENTO				
REGULAR			POCO MODIFICADO			COMERCIO				
MALO			MUY MODIFICADO			OTRO				
ENTORNO			CUBIERTA			MATERIALIDAD DEL INMUEBLE				
BUENO			SIN MODIFICACIÓN			ESTRUCTURA				
REGULAR			POCO MODIFICADO			TECHUMBRE				
MALO			MUY MODIFICADO			MUROS INT.				
DESCRIPCION DEL INMUEBLE					DETALLES CONSTRUCTIVOS					
La galería es una ampliación que la arquitecta hace a su casa de veraneo para resolver la falta de asoleamiento. Profundiza con esta mínima obra en sus investigaciones sobre los espacios intermedios. Crea entonces una exclusiva solar que actúa de protección al frío y al viento, y a la vez capta luz y aire cálido. Desde este pequeño espacio se vivencia el exterior y el interior en la esperable articulación que crea Kapstein.										
10. CONDICION NORMATIVA SEGÚN PRC										
AREA EDIFICABLE			AREA DE RIESGO			DECL. UTILIDAD PÚBLICA				
NO			NO			CIRCULACIÓN				
SI			SI			AREA VERDE				
ZONA PRC			PERMISO DE EDIFICACIÓN			RECEPCIÓN DEFINITIVA				
AÑO DE CONSTRUCCIÓN			NO			NO				
ANTEJARDÍN			SI			SI				
			Nº			Nº				
TIPO DE CIUDAD (Nº hab / según DDU 227)										
PEQUEÑA			MENOR			INTERMEDIA			METROPOLITANA	

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO



INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS

PREDIO CONTIGUO	☐
MANZANA	☐
MANZANA ENFRENTA	☐
RELACION VISUAL	☐

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

PREDIO CONTIGUO	☐
MANZANA	☐
MANZANA ENFRENTA	☐
RELACION VISUAL	☐

IMAGEN URBANA RELEVANTE

POR UBICACIÓN	☐
POR SINGULARIDAD	☒

PARTE DE UN CONJUNTO

NO	☒
SI	☐

ESPACIO PÚBLICO

COLINDA	☒
ENFRENTA	☐

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES /ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El sitio se ubica en una pequeña calle que no tiene salida, está cerrada por los vecinos, lo que hace que pase desapercibida.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Si bien es en la galería donde se plasma la teoría de la arquitecta Glenda Kapstein, esta unidad es articulador de una vivienda existente, por lo que todo el conjunto debe considerarse de valor. La obra de la arquitecta es escasa y esta intervención cobra importancia por su rareza.

13. FOTOGRAFÍAS

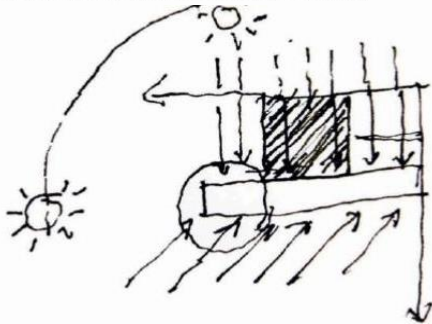
FACHADAS



ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR-CONSTRUCTIVO-ORNAMENTAL)



Galería Solar, Casa G, 1997-2003, perspectiva suroeste (© foto Claudio Galeno).



Galería Solar, Casa G, diagrama climático (© Glenda Kapstein).



Foto extraída de <https://undiaunaarquitecta.wordpress.com/2015/07/07/glenda-kapstein-1939-2008/kapstein-04/>

Fuente: Revista AOA 9

