

**FICHA DE VALORACIÓN
ZONA DE CONSERVACION HISTÓRICA**

Nº REGISTRO

01-ZCH

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA

REGIÓN	COMUNA	LÍMITES ZONA (descripción + referencias)
RM	Isla de Maipo	El área definida como Zona de Conservación Histórica se ubica en la localidad de Isla de Maipo. Se extiende a lo largo de la Av. Santelices, desde las intersecciones de las calles Pedro Guerrero con Izaga y Pedro Guerrero con Santelices, incluyendo los predios que enfrentan por ambos lados la calle Pedro Guerrero, los predios ubicados al sur en calle Izaga y al norte en Av. Santelices incluyendo la Plaza de Armas ubicada en esta intersección, hasta la intersección de Av. Santelices con las calles Lillo y Gálvez, incluyendo los predios que enfrentan ambos costados de calle Santelices, y los ubicados en el poniente enfrentando la vía y los ubicados en ambos costados en calle Lillo con esta intersección.
DENOMINACIÓN		
Zona de Conservación Histórica Av. Santelices.		

2. PLANO UBICACIÓN

3. FOTOS DE LA ZONA

PLAZA DE ARMAS



4. VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES

4.1. CARACTERIZACIÓN

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES	X	HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	X
---	---	--	---

4.2 RESEÑA (Urbana/Arquitectónica/ Histórica/Económica/Social)

La Av. Santelices fue el primer lugar de asentamiento humano en Isla de Maipo. Ubicada sobre la llamada Isla Grande (eje fundacional) se transformó con los años en el lugar de comercio más importante de la comuna. Esta avenida toma su nombre a partir del año 1932 cuando en sesión ordinaria el Municipio, en reconocimiento al diputado Daniel Santelices Cerda, quién consiguió los recursos para encauzar el río por su curso actual, decidió denominar "Santelices" a ésta arteria hasta entonces llamada "Avenida Comercio". Esta avenida ha sido el motor de la actividad económica local, luego que los habitantes originarios del lugar se relacionaran con familias inmigrantes europeas, y desarrollaran una serie de negocios de la época (abarrotes, almacenes, pulperías, boticas), reconociendo sus habitantes este lugar como el principal y más cercano proveedor de servicios y productos, generándose una verdadera comunidad humana, con sentido de pertenencia y arraigo.

Destaca por sus fachadas continuas y de baja altura, las cuales van conformando el amplio perfil de esta calle, en conjunto a la frondosa arboleda de plátanos orientales las cuales le otorgan una gran calidad y cualidad al espacio público, siendo éste el escenario hasta hoy de la celebración de la Fiesta de la Virgen y la Vendimia.

En la actualidad el Municipio ha realizado una serie de inversiones como la renovación de la materialidad de sus aceras, nuevo proyecto construido de la Plaza de Armas, recambio de señaléticas y luminarias entre otros.

5. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA

5.1 IPO Y CANTIDAD DE ELEMENTOS

MONUMENTOS HISTÓRICOS	SITIO ARQUEOLÓGICO (S)	SANTUARIO NATURALEZA	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	OTROS
NO	NO	NO	NO	NO

5.2 APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS

Gran parte de los inmuebles que conforman esta zona se encuentran en buen estado de conservación, por lo que su reutilización es factible de realizar. Además de lo anterior, al tener estas edificaciones amplios y generosos espacios le otorgan la posibilidad y capacidad de acoger variadas actividades. Los inmuebles podrán ser objeto de intervenciones, siempre que se conserven los atributos morfológicos y de imagen que los caracteriza. Para tales efectos se podrá autorizar obras de restauración y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obras menores, en tanto se mantengan los atributos significativos identificados en esta ficha de valoración.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL Y SECCIONAL SECTOR CENTRO, COMUNA DE ISLA DE MAIPO
(2009-2011 Consultora POLIS / Municipio)

7. INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO PREFERENTE

ORIGINAL

ACTUAL

7.2 SUPERFICIE ZONA

CANT. MANZANAS

CANT. ROLES

M2/HA.
APROX.

VIVIENDA Y COMERCIO

VIVIENDA Y COMERCIO

58

135.400M2

7.3 VIALIDAD PREFERENTE

PEATONAL

X

7.4 AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE EDIFICIOS

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

VEHICULAR

X

X

7.5 OBSERVACIONES

No hay.

8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS PREDOMINANTES en las edificaciones

8.1 TIPOLOGÍA PREDOMINANTE

EMPLAZAMIENTO

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

TIPO CUBIERTA

MANZANA COMPLETA

X

HORIZONTAL

EDIFICIOS ESQUINA

X

Corredores, fachadas continuas.

X

INCLINADA

DISPERSO EN LA MANZANA

CURVA (OTROS)

8.2 RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

SISTEMA DE AGRUPAMIENTO

ALTURA

LINEA DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN AISLADA

NºPISOS

METROS

CON ANTEJARDÍN

EDIFICACIÓN PAREADA

X

1

5-7

EN LÍNEA DE CIERRO

X

EDIFICACIÓN CONTÍNUA

X

CON RETRANQUEO

8.3 MATERIALIDAD

ESTRUCTURA (Clasif. MINVU)

CUBIERTA

FACHADA

OTROS

F

ZINC y TEJAS

ADOBE

8.4 GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA (%)

MENOS DE 20%

20%-40%

40%-60%

60%-80%

X

MAS DE 80%

8.5 GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO (% intervenciones)

MENOS DE 20%

20%-40%

40%-60%

60%-80%

X

MAS DE 80%

8.6 GRADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

MENOS DE 20%

20%-40%

40%-60%

X

60%-80%

MAS DE 80%

8.7 GRADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA

CONSTRUCCIONES

INFRAESTRUCTURA (vialidad-mobiliario-redes-etc.)

BUENO

X

REGULAR

MALO

BUENO

X

REGULAR

MALO

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. Se recomienda proteger mediante ordenanza municipal arboleda existente

TABLA DE VALORACION PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA:

VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	IMAGEN (A)	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 realizar la identidad patrimonial de paisaje urbano local.	-
		No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	-
	CONJUNTO (B)	Se destaca por sí sola como una unidad formal consolidada y reconocible, de gran calidad espacial, 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.	-
		No constituye una unidad de valor espacial.	-
	ENTORNO PATRIMONIAL (C)	Está colindante a un hito urbano, ó elemento patrimonial protegido.	-
		Está próximo a un hito urbano, ó elemento patrimonial protegido.	-
		No está cercano a un hito urbano, ó elemento patrimonial protegido.	0
ARQUITECTONICO	REPRESENTATIVIDAD (A)	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	-
		Presenta sólo algunas características tecnológicas singulares.	1
		No reúne características tecnológicas de interés.	-
	SINGULARIDAD (B)	Constituye un exponente único en su tipología o expresión arquitectónica.	-
		Representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
		No constituye ejemplo de una tipología arquitectónica.	-
	MORFOLOGIA (C)	Es una unidad arquitectónica armónica y homogénea, de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materiales preponderantes.	-
		Es un conjunto de inmuebles con algunos elementos de calidad artística.	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	-
HISTORICO	RELEVANCIA (A)	Constituye exponente de un período histórico relevante en el desarrollo urbano local. Da cuenta de un momento histórico ó evolución de un grupo social con determinadas costumbres.	-
		Esta vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local.	-
		No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	-
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Conjunto cuyos valores patrimoniales han sido destacados en publicaciones.	-
		Conjunto analizado en algunas investigaciones académicas.	1
		No ha sido considerado en estudios o publicaciones.	-
ECONOMICO	ESTADO DE CONSERVACION DE LA ZONA (A)	Bueno- Presencia de numerosas edificaciones restauradas o rehabilitadas.	2
		Regular - Presencia sólo de algunas edificaciones restauradas o en proceso de rehabilitación.	-
		Malo - Presencia de muy pocas edificaciones restauradas, recicladas o rehabilitadas.	-
SOCIAL	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (A)	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante.	2
		Es mencionado ocasionalmente como un valor patrimonial por la comunidad.	-
		No es mencionado como patrimonio por la comunidad.	-
PUNTAJE TOTAL			12

Resultado: 10 a más puntos: Si, cuenta con suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC como una **Zona de Conservación Histórica**.