

ESTUDIO DE ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			FICHA N° 35
FICHA DE VALORACION INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA			ROL DE AVALUO 2547-033 al 2547-057
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
REGION METROPOLITANA	COMUNA INDEPENDENCIA	CALLE LOS NIDOS	NÚMERO 1444 al 1478
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE CONJUNTO LOS NIDOS	AUTOR (arquitecto)	
2.- PLANO DE UBICACION		3.- FOTO DEL EDIFICIO	
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES			
<p>Dentro de un sector residencial de carácter popular sobresale este conjunto de cuatro viviendas de un piso, fachada continua, que se desarrolla en la vereda oriente de calle San Carlos al llegar a Padre Las Casas. Si bien las viviendas presentan diferentes composiciones de fachadas y extensión planimétrica, denotan en su expresión formal y volumétrica una concepción marcadamente unitaria, donde destaca la ejecución artesanal de los detalles constructivos que singularizan la plástica del conjunto, acercándolo más bien a una expresión de arquitectura popular. Sorprende la solución del remate superior de los muros de albañilería de ladrillo a la vista que conforman las fachadas con su juego ondulante de curva y contracurva, la incorporación de piedras en el enmarque de los vanos y en los zócalos de siluetas igualmente irregulares como, asimismo, el uso intenso del aparejo de sardinel.</p>			
4.1 VALOR URBANO			
Se destaca su aporte al paisaje urbano.			
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO			
Es característico de un estilo o tipología; Es ejemplo escaso de un estilo o tipología, y Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica			
4.3 VALOR HISTÓRICO			
No está vinculado a acontecimientos históricos			
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL			
Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad			

5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	1	0	0	1
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3
HISTÓRICO	0	2		2
ECONÓMICO y SOCIAL	2	2	1	5
VALOR TOTAL	4	5	2	11

Nivel de Intervención (1-3)
3

INSERTO EN ZCH	
SI	NO
IDENTIFICACIÓN ZCH	

6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS
 "PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA COMUNA DE INDEPENDENCIA, de los autores: Magda Anduaga García, Patricio Duarte Gutierrez y Antonio Sahady Villanueva del Instituto de Restauración Arquitectónica, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, Santiago, Chile del año 1996.

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1.- DESTINO INMUEBLES (*)			7.2.- AÑO DE CONSTRUCCIÓN								
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post. 1990
SS											
PP	Vivienda	Vivienda									
PS	Vivienda	Vivienda									

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

7.5.- AFECTACIÓN L ACTUAL					
Declarado de utilidad pública	No	Antejardín	No	Otros (especificar)	

7.6.- OBSERVACIONES

(*) SS = Subsuelo; PP = Primer piso; PS = Pisos superiores

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

8.1 TIPOLOGIA EDIFICIO		8.2 AGRUPAMIENTO		8.3 TIPO CUBIERTA	
MANZANA		AISLADO		HORIZONTAL	
ESQUINA		PAREADO		INCLINADA	
ENTRE MEDIANEROS		CONTINUO		CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIE		8.5 ALTURA		8.6 ANTEJARDÍN	
TERRENO	EDIFICADA	N° PISOS	METROS	METROS	
S/n	S/n	2	7	No	

8.7 MATERIALIDAD				
ESTRUCTURA	Albañilería	TECHUMBRE	Acero Laminado	OTROS
Albañilería de ladrillo a la vista, los marcos de puertas y ventadas tratados con estuco, más uso de mampostería de piedra con fin estético.				

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

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO					
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR		FORMA PARTE DE UN CONJUNTO		PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMONIAL	
UBICACIÓN	No	SI		MONUMENTO HISTÓRICO	No
SINGULARIDAD	Si	NO		INMUEBLE DE CONS. HIST.	No

8.13 OBSERVACIONES

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	IMAGEN (A)	Se destaca 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 (B)	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 (C)	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 (A)	Es referente o es 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 (B)	Es ejemplo único en su estilo o tipología	2
		Es ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
		No es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	0
	MORFOLOGIA (C)	Es 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 (A)	Está vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional	2
		Esta vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia local	1
		No está vinculado a acontecimientos históricos	0
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2
		Está ubicado en revistas, catastros o seminarios	1
		No está publicado	0
ECONÓMICO SOCIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (A)	Bueno	2
		Regular	1
		Malo	0
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO (B)	Bueno	2
		Regular	1
		Malo	0
	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (C)	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
PUNTAJE TOTAL			11

El PUNTAJE TOTAL determinará, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección según la siguiente tabla:

RANGO DE PUNTAJES PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PUNTAJE TOTAL OBTENIDO	RESULTADO
Entre 0 y 9 puntos	No cuenta con atributos patrimoniales que justifiquen su protección como Inmueble de Conservación Histórica.
10 a más puntos	Cuenta con suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC, como Inmueble de Conservación Histórica.