

**FICHA DE VALORACIÓN - ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA**

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>POBLACIÓN CHILETABACOS</b>	<b>COD. ID / PAG</b>	P-12-CHILETAB / 01
---------------------	-------------------------------	----------------------	--------------------

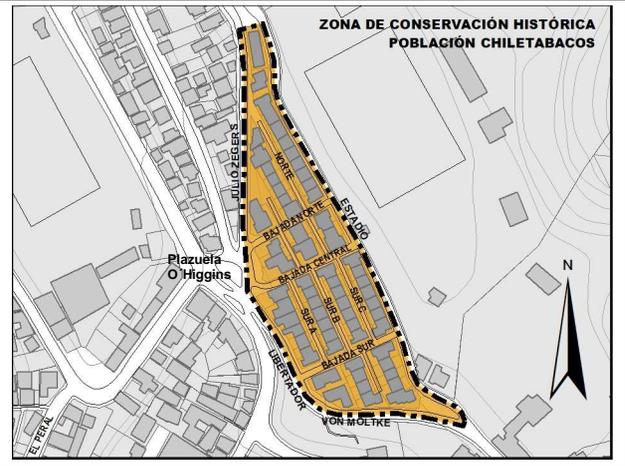
**1. IDENTIFICACIÓN DE LA ZONA**

<b>REGIÓN</b>	<b>VALPARAÍSO</b>	<b>COMUNA</b>	<b>VALPARAÍSO</b>	<b>CIUDAD</b>	<b>VALPARAÍSO</b>
<b>SECTOR / CERRO</b>	<b>BARRIO O'HIGGINS</b>				

<b>LIMITES DE LA ZONA (DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS)</b>	<b>2. PLANO DE UBICACIÓN</b>
---	------------------------------

**Descripción:**  
 La Población se emplaza en el barrio O'Higgins, como hito referencial se ubica contiguo al estadio de la Chilena Tabacos, entre calles Estadio, Libertador Von Moltke y Julio Zegers.

**Norte:** Predio que enfrenta calles Julio Zegers y Estadio.  
**Oriente:** Tramo calle Estadio entre calles Julio Zegers y Libertador Von Moltke.  
**Sur:** Tramo Calle Libertador Von Moltke entre calle Estadio y Plazuela O'Higgins.  
**Poniente:** Tramo calle Julio Zegers entre calle Estadio y Plazuela O'Higgins.



**3. FOTOGRAFÍAS**



**4. VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DE LA ZONA**

**4.1 CARACTERIZACIÓN**

GRAN CONCENTRACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES		
HOMOGENEIDAD EN EL CONJUNTO DE EDIFICACIONES	<b>X</b>	Se observan algunos inmuebles con intervenciones, no obstante no se ha perdido la homogeneidad en el área.
PRESENCIA DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS DE VALOR PATRIMONIAL		

**4.2 RESEÑAS VALORES PATRIMONIALES (Para detalle aplicación de pauta ver Memoria Explicativa).**

<b>VALOR URBANO</b>	La población Chiletabacos destaca en su relación de las viviendas con el espacio público como parte del trazado original, se observa la relación entre el conjunto edificado y la cancha del Estadio de la Ex Chilena de Tabacos.
<b>VALOR ARQUITECTÓNICO</b>	Conjunto de viviendas unifamiliares correspondientes a una tipología de vivienda básica de uno y dos pisos, presenta una volumetría simple con elementos arquitectónicos que mantienen la unidad homogénea del conjunto.
<b>VALOR HISTÓRICO</b>	Conjunto de viviendas construidas para funcionarios de la Compañía Chilena de Tabacos, aproximadamente en el año 1948.
<b>VALOR ECONÓMICO / SOCIAL</b>	El conjunto es reconocido por la comunidad, destacan y valoran el barrio y su conformación; sus características morfológicas le entregan identidad al barrio.

<b>5. RESUMEN ATRIBUTOS DE VALOR</b>	<b>6. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL EN LA ZONA</b>
--------------------------------------	---

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	TIPO	CANTIDAD
	A	B	C			
URBANO	2	2	1	5	MONUMENTO HISTÓRICO	0
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3	SITIO (S) ARQUEOLÓGICO (S)	0
HISTÓRICO	2	1	-	3	ZONA (S) TÍPICA (S)	0
ECONÓMICO	0	-	-	0	SANTUARIO DE LA NATURALEZA	0
SOCIAL	2	-	-	2	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	0
<b>PUNTAJE TOTAL</b>				<b>13</b>	OTRO (S): /	

7. INFORMACIÓN TÉCNICA						
DESTINO PREFERENTE			SUPERFICIE DE LA ZONA			
Original	Actual	M <sup>2</sup> / Ha Aprox.	Cantidad de Manzanas	Cantidad de Roles		
Residencial	Residencial	1,9 Hectáreas	5	78		
VIALIDAD PREFERENTE			AÑO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO DE LAS EDIFICACIONES			
Tipo	Observación	Rango	Observación			
Peatonal	En la implantación en el terreno destacan las escaleras que unen la calle Libertador Von Moltke y Estadio.	1950 - 1965	- Plano de Loteo, año 1962.			
Vehicular			- Permiso de Edificación N°637 de fecha 15 de abril de 1955 (para 17 casas de la Población).			
Mixta						
	X					
8. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y ARQUITECTÓNICAS						
8.1 TIPOLOGÍA PREDOMINANTE						
EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		IMPLANTACIÓN		ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	TIPO CUBIERTA	
Manzana completa	X	Ocupación en ladera	X	Zócalos de piedra , sistema de circulaciones peatonales, antejardines continuos y cierros perimetrales de cada unidad y del conjunto. Todo conforma una expresión local y singular de barrio.	Horizontal	
Edificios esquina		Ocupación de meseta			Inclinada	X
Disperso en la manzana		Ocupación de quebradas			Curva	
Edificios Crucero		Otros			Ocupación de terrazas	
				Cubierta a dos aguas	X	
8.2 ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS SIGNIFICATIVOS (FOTOGRAFÍAS)						
						
8.3 RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA AGRUPAMIENTO		ALTURA		LINEA DE EDIFICACIÓN		
Edificación Aislada		Nº PISOS (Promedio)	METROS (Predominante)	Con antejardín	X	
Edificación Pareada	X	1 - 2	3 – 6 metros + Zócalos	En línea de cierre		
Edificación Continua	X			Con retranqueo		
OBSERVACIÓN	Se reconoce una tipología mixta, de viviendas pareadas y continuas; probablemente consolidad en el tiempo.					
8.4 MATERIALIDAD (Predominante)						
ESTRUCTURA (CLASIF. OGUC)		CUBIERTA	FACHADA	OTROS		
CLASE C		Teja de arcilla predominante.	Estuco liso y pintura de terminación.			
8.5 GRADO DE HOMOGENEIDAD DE LOS INMUEBLES EN LA ZONA						
Menos de 20%		20% a 40%	40% a 60%	60% a 80%	Más de 80%	
	X				X	
8.6 GRADO DE SUSTITUCIÓN Y/O ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES EN SU CONJUNTO						
Menos de 20%	X	20% a 40%	40% a 60%	60% a 80%	Más de 80%	
OBSERVACIÓN						
8.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DE LA ZONA						
EDIFICACIONES			INFRAESTRUCTURA			
Bueno	X	Regular	Malo	Bueno	X	
				Regular		
				Malo		
9. CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE DE LA ZONA SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL						
ÁREA EDIFICABLE		ÁREA DE RIESGO		DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA		
SI	X	SI		CIRCULACIÓN	PLAZA	
NO		NO	X	X	-	
					PARQUE	
					-	
TIPO DE CIUDAD (Nº HABITANTES SEGÚN DDU 227 – ARTÍCULO 1.3)						
PEQUEÑA		MENORES		INTERMEDIA	ÁREA METROPOLITANA	
					X	

**10. FOTOGRAFÍAS GENERALES DE LA ZONA**



FECHA FOTOGRAFÍAS

Febrero, 2018

**11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA SU INTERVENCIÓN**

**11.1 CONCLUSIONES**

Cumple con el puntaje establecido por la Circular MINVU DDU 240/año 2010 para ser Zona de Conservación Histórica. El conjunto habitacional Población Chiletabacos, forma parte de un conjunto urbano que se plantea con equipamiento asociado. El estadio Chiletabacos y sus áreas verdes circundantes, son parte del proyecto inicial valorado.

**11.2 APTITUD DE LOS INMUEBLES PARA SER INTERVENIDOS (Art. 2.1.18 OGUC)**

Los Inmuebles y el conjunto urbano, tiene una aptitud residencial que debe prevalecer. La vida de barrio y la residencialidad son atributos a resguardar en su intervención. Su intervención debe ser tendiente a la recuperación y mantención estructural de las viviendas y el espacio público. Ante adiciones volumétricas se deben cautelar la mantención del tejido urbano y sus proporciones.

**11.3 RECOMENDACIONES**

Cualquier uso incorporado debe procurar que la superficie residencial sea predominante y esté en total coherencia con las dinámicas del barrio que se requiere resguardar. Se debe estudiar herramientas de gestión para preservar la coherencia y pertenencia del barrio, el estadio y los equipamientos o servicios asociados.

**12. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

1. Plano de Loteo "Parque La Chilena" Barrio O'Higgins, Valparaíso. Planta General Escala 1:500, Proyecto del Arquitecto José Herreros, aprobación de de Loteo Oficio Plan Regulador Comunal N°303 del 30 de marzo de 1962 y Oficio DOM N°671 del 03 de abril de 1962.
2. Expediente Dirección de Obras Municipales, N°10/año 1955.
3. Levantamiento de información y catastro fotográfico en terreno, año 2017 – 2018.

FECHA ELABORACIÓN

Marzo, 2018