



**FICHA DE VALORACIÓN CIRCULAR DDU 400
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA**

CODIGO

ICH-N°3

1.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

REGION	COMUNA	CALLE	NUMERO
METROPOLITANA	ÑUÑOA	HAMBURGO	330-A/G, 366-A/M, 370
DENOMINACIÓN INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		ROL
QUINTA HAMBURGO	F. CASTILLO V, P. LABBÉ A, F. LIRA		164-105 al 137

2.- PLANO DE UBICACIÓN



3.- FOTO DEL INMUEBLE



4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

VALOR URBANO

Estrategia de densificación del corazón de la manzana con altura máxima (8 m. 3 pisos) del conjunto habitacional armónico respecto del contexto urbano y con densidad habitacional en relación a las unidades de vivienda consideradas suficientes para el carácter residencial del barrio colindante. Posee importantes especies arbóreas relevantes anteriores al proyecto. Expone imagen reconocible de fachada de muros de albañilería armada y reforzada, con vanos transparentes que otorgan carácter e identidad.

VALOR ARQUITECTÓNICO

Es un condominio habitacional con espacios comunes expresados en patios interiores, pasillos y pasarelas, en base a tratamiento de pavimentos de huevillo, adoquines y maicillo con jardineras y árboles. Arquitectura de líneas simples y ortogonales con estilo arquitectónico contemporáneo, materialidad a la vista, uso de la ventana corrida, y amplios vanos que generan transparencias relevantes. Se destaca 9 alternativas de atillos diferentes para modulo de casas.

VALOR HISTORICO

Referente y pionero de un estilo conocido como "Comunidades Castillo Velasco" siendo la número 5. Diseñada por el arquitecto tras haber regresado al país en 1978, agrupó a una comunidad heterogénea de chilenos de los que podemos destacar el abogado, parlamentario y ministro de tres presidentes don Bernardo Leighton Guzmán, y el científico, médico, académico y filósofo, don Alejandro Lipschutz Friedman propietario original del predio de la Quinta Hamburgo y quien vivió aquí hasta sus últimos años.

VALOR ECONOMICO

El inmueble se encuentra en un buen estado de conservación e incluyendo la mantención de platabandas verdes y arborización en acera exterior. Condominio habitacional con distintas tipologías habitacionales que varían entre los 42,69 m2 hasta los 150,30 m2 acogidos al DFL#2 según P. Edificación 248/81 y Recepción Final s/n 87 otorgando un mayor espectro de oferta de viviendas para diferentes tipos de familias. La localización es ventajosa cercano a importantes avenidas, áreas verdes y metro lo que otorga una relevante conectividad y oferta de servicios cercanos.

VALOR SOCIAL

Propiedad de identidad vecinal y orgullo valorizado tanto por la directiva comité de administración de la comunidad y los propios residentes como por la UV N°5. Conjunto que desde su origen se conformó como una comunidad potenciando la vida de barrio y dando muestra que es posible la unión y conseguir un fin compartido a través de nuevos paradigmas de convivencia social: búsqueda del terreno, fondos necesarios, diseño de su propia casa y del conjunto, la construcción, administración y cuidado de la obra de arquitectura.

5.- RESUMEN ATRIBUTOS DE VALOR

VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	0	1	3
ARQUITECTÓNICO	2	1	2	5
HISTÓRICO	1	0	2	3
ECONOMÓMICO	2	2	-	4
SOCIAL	2	-	-	2
PUNTAJE TOTAL				17

6. REFERENCIAS BILIOGRAFICAS

- Expediente Rol 164 -105/137. I. Municipalidad de Ñuñoa, 1981.
- ELIASH DIAZ, HUMBERTO. 1990.
- Entrevista con el coautor Arqto. Pablo Labbé Achondo. 2017

7. INSERTO EN:

	NO	SI
ZCH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ZT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. INFORMACIÓN DE USO Y PROPIEDAD DEL INMUEBLE

DESTINO DEL INMUEBLE			TIPO DE PROPIEDAD	TIPO DE USUARIO
	ORIGINAL	ACTUAL	PÚBLICA (BNUP)	PROPIETARIO <input checked="" type="checkbox"/>
SUBSUELO	Residencial	residencial	FISCAL	ARRENDATARIO <input checked="" type="checkbox"/>
PISO PRINCIPAL	Res / Of.(1)	Residencial	MUNICIPAL	USUFRUCTUARIO
PISOS SUPERIORES	Residencial	Residencial	PARTICULAR	COMODATORIO <input checked="" type="checkbox"/>

RÉGIMEN DE PROPIEDAD

INDIVIDUAL		COLECTIVA	
PERSONA NATURAL	<input type="checkbox"/>	COMUNIDAD (COPROPIEDAD U OTROS)	<input checked="" type="checkbox"/>
PERSONA JURÍDICA	<input type="checkbox"/>	SUCESIÓN	<input type="checkbox"/>

9. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO EN MANZANA	SISTEMA. DE AGRUPAMIENTO	TIPO DE CUBIERTA
MANZANA	AISLADO <input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL <input checked="" type="checkbox"/>
ESQUINA	PAREADO	INCLINADA <input checked="" type="checkbox"/>
ENTRE MEDIANEROS	CONTINUO	CURVA
OTRO:		OTRO:

SUPERFICIES Y DIMENSIONES

TERRENO	6.450 m2	ALTURA	ANTEJARDÍN
EDIFICADA	3.117,16 m2	EN PISOS 3	FRENTE 1 5 ml
PROTEGIDA	m2	EN METROS 8	FRENTE 2 ml

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO DE ALTERACIÓN	APTITUD PARA REHABILITACIÓN
EDIFICACION (ES)	FACHADA	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/>
BUENO <input checked="" type="checkbox"/>	SIN MODIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO
REGULAR <input type="checkbox"/>	POCO MODIFICADO <input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO
MALO <input type="checkbox"/>	MUY MODIFICADO	OTRO:

ENTORNO	CUBIERTA	MATERIALIDAD DEL INMUEBLE
BUENO <input checked="" type="checkbox"/>	SIN MODIFICACIÓN	ESTRUCTURA Albañilería y Horm.
REGULAR <input type="checkbox"/>	POCO MODIFICADO <input checked="" type="checkbox"/>	TECHUMBRE Acero
MALO <input type="checkbox"/>	MUY MODIFICADO	MUROS INT. Ladrillo princesa

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Condominio habitacional tipo A de un edificio en tres pisos con 13 Departamentos y 20 viviendas realizadas a través de albañilería a la vista armada y reforzada con cadenas, fundaciones y machones de hormigón a la vista. El ladrillo usado es de tipo princesa. Tanto los marcos de ventanas y puertas son de madera. Conjunto articulado a través de espacios comunes con tratamiento de suelos cubiertos con adoquines y huevillo. Este conjunto de Ñuñoa está dentro del llamado TERCER PERÍODO de la obra arquitectónica del autor, período entre 1973 a 1989, con los conceptos de COMUNIDADES con las principales premisas de: 1.- Gestión a partir de un grupo humano para compartir territorio y organización colectiva, 2.- Vivienda minimizando espacios privados y maximizando espacios de uso común, 3.- Respeto de la arquitectura al patrimonio paisajístico del entorno, con un uso de lenguaje arquitectónico austero y sencillo en la expresión de los materiales.

DETALLE(S) CONSTRUCTIVOS

10. CONDICIÓN NORMATIVA VIGENTE SEGUN PLAN REGULADOR

ÁREA NO EDIFICABLE	ÁREA DE RIESGO
NO <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>
SÍ <input type="checkbox"/>	SÍ <input type="checkbox"/>

DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA	PERMISO EDIFICACIÓN	RECEPCIÓN DEFINITIVA
CIRCULACIÓN	NO <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
PLAZA	SÍ <input checked="" type="checkbox"/>	SÍ <input checked="" type="checkbox"/>
PARQUE	N° 73388/1979	N° S/N° 17.11.1982

ZONA PRC	Z-ICH 3	TIPO DE CIUDAD (N° HAB. / SEGUN DDU N° 227 - ART. 1.3)
AÑO CONSTRUCCIÓN	1979	PEQUEÑA
ANTEJARDÍN	5 ml	MENORES
		INTERMEDIA
		Á. METROPOLITANAS <input checked="" type="checkbox"/>

11. RELACIÓN DEL INMUEBLE CON SU CONTEXTO

FOTOGRAFIA CONTEXTO URBANO

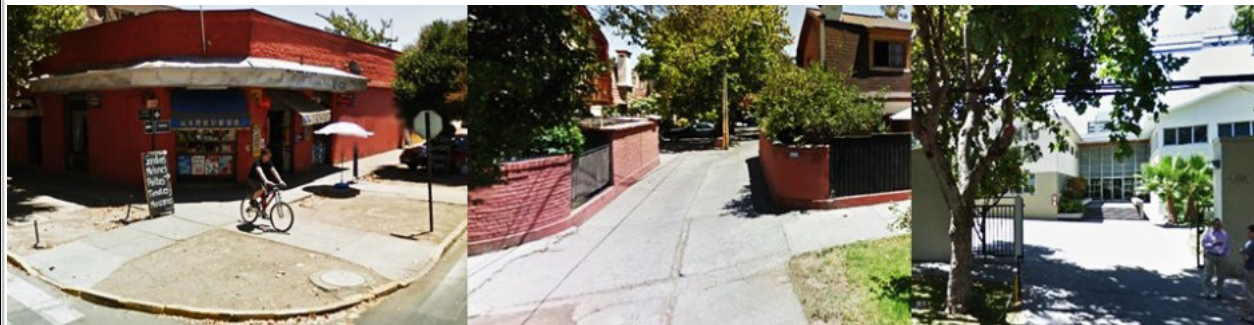


INMUEBLES PATRIMONIALES CON PROTECCION OFICIAL EN EL ENTORNO

MONUMENTOS HISTÓRICOS		INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	
PREDIO CONTIGUO	<input type="checkbox"/>	PREDIO CONTIGUO	<input type="checkbox"/>
MANZANA	<input type="checkbox"/>	MANZANA	<input type="checkbox"/>
MANZANA ENFRENTE	<input type="checkbox"/>	MANZANA ENFRENTE	<input type="checkbox"/>
RELACIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>	RELACIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>

IMAGEN URBANA RELEVANTE	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	ESPACIO PÚBLICO
POR UBICACIÓN	<input type="checkbox"/> NO	<input checked="" type="checkbox"/> COLINDA
POR SINGULARIDAD	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> ENFRENTE

FOTOGRAFÍAS INMUEBLES / ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO



OBSERVACIONES CONTEXTO URBANO / CONDICIONES GEOGRÁFICAS

El barrio en torno a la Quinta Hamburgo es mayoritariamente habitacional, a 353 m. del área verde denominada Pza. Bremen (Pedro Montt), a 600 m. de distancia de área verde Plaza Egaña y 630 m. de área verde Parque Ramón Cruz que a su vez son lugares dónde se localizan las estaciones de metro Plaza Egaña y Villa Frei respectivamente. Junto con ello, podemos mencionar las cercanías a arterias viales de importancia tales como Américo Vespucio, Diagonal Oriente e Irarrázaval y una oferta comercial, gastronómica y de servicios asociado a estos ejes viales. Tales condiciones exponen un contexto urbano con atributo económico valorizado, con interesante conectividad a la red de transporte público y cercano a espacios de área verde de interés. Podemos mencionar además espacios de carácter patrimonial no protegido pero con una importante carga de identidad cultural para el barrio como lo son inmuebles tales como el café Barrio Club Social, el almacén esquina Emporio El Vecino, Pasaje Hamburgo 202, Taller privado y residencia Artista Visual Eduardo Vilchez, Pasaie Bremen 202 de arquitectura tradicional y Pasaie Lic. Las Peñas 5131.

12. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA SU INTERVENCIÓN

La Quinta Hamburgo destaca por los volúmenes armónicamente dispuestos dónde tanto el edificio de departamentos como las viviendas unifamiliares del condominio recogen con respeto y sensibilidad las condiciones urbanas de "Ciudad Jardín" a escala del peatón con plena conciencia del carácter residencial del barrio dónde se sitúa. Respecto de la arquitectura de estilo brutalista es destacable el uso de un diseño contemporáneo, cuyo lenguaje es sensible a patrones del movimiento moderno tales como la ventana corrida, líneas generales ortogonales con cierto orden, el despojo de elementos ornamentales con austeridad y sencillez destacables y espacios interconectados exterior e interior en base a amplios vanos integrados con patios interiores y circuitos compartidos entre residentes. La construcción da cuenta del material a la vista como es el caso de hormigón y albañilería sin estucar. En relación a ello las recomendaciones son mantener las condiciones originales del proyecto sin ningún tipo de pintura de color, vidrios sin color, techumbres de color verde, marcos y puertas de madera, escaleras de uso común de acero, evitar piezas arquitectónicas nuevas sin ampliaciones. Recomendaciones según manual de mantención de residentes.

13. FOTOGRAFIAS

FACHADAS

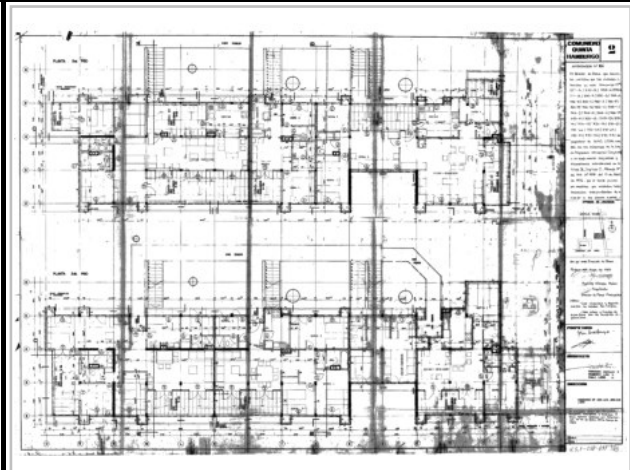
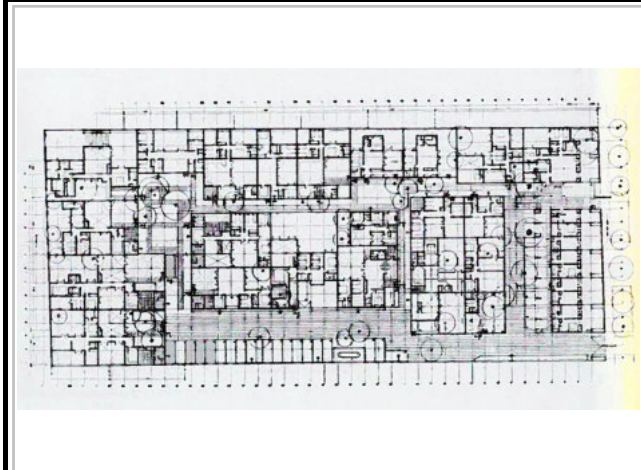


ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DEL INMUEBLE (INTERIOR - CONSTRUCTIVO - ORNAMENTAL)

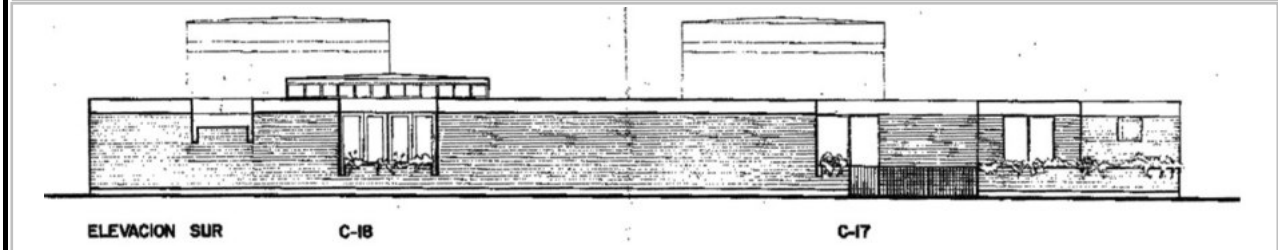
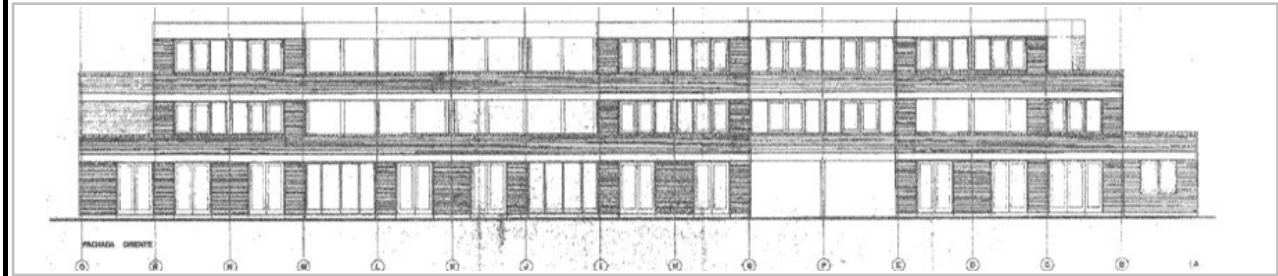


14. PLANIMETRIA

PLANTAS



FACHADA (S)



CORTE (S)

