

ANEXO 7

CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

1. CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

Para el desarrollo de los criterios de calificación se deberá realizar un análisis del Decreto de declaratoria, en cuanto a los valores y atributos identificados para la zona, estableciendo a partir de ello, los inmuebles que son más representativos de aquellos valores.

En caso de que el Decreto de declaratoria no señale de forma clara y precisa los valores y atributos de la Zona Típica, se deberá considerar complementar esta información.

Para la calificación de inmuebles de la Zona Típica, se emplean los siguientes criterios:

A) ALTO VALOR: Corresponde a inmuebles representativos de los valores y atributos más destacados identificados en la Zona Típica.

Estos inmuebles solo serán objeto de acciones tendientes a su restauración.

B) VALOR INTERMEDIO: Corresponde a inmuebles que constituyen un apoyo formal y volumétrico a la unidad de conjunto de la Zona Típica.

Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones, solo si éstas contribuyen a mantener o aumentar los valores o atributos de dicha zona.

Puede corresponder a:

- Inmueble original de alto valor, que ha sido intervenido considerablemente, perdiendo atributos que le otorgan valor.
- Inmuebles originales de la época, menos representativos de los atributos le otorgan valor.

C) SIN VALOR: Corresponden a inmuebles que no son representativos de los valores y atributos identificados en la Zona Típica, dado por su época o por su arquitectura, pero que por su forma, tamaño o composición no alteran su unidad o armonía.

Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones mayores en tanto contribuyan a aumentar el valor patrimonial de dicha zona.

D) DISCORDANTE: Corresponden a inmuebles que por su forma, tamaño y composición, alteran la unidad y armonía de la Zona Típica.

Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor patrimonial de dicha zona.

E) SITIOS ERIAZOS: Corresponde a los predios que no presentan en su superficie ningún tipo de construcción.

Estos podrán ser objeto de edificación de una obra nueva, siempre y cuando no afecten el valor de la Zona Típica.

2. MATRIZ DE PUNTAJE PARA CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

Para clasificar los inmuebles en los criterios de calificación, se plantean la siguiente puntuación de estos:

A) ALTO VALOR: Se califica de 7 a 10 puntos.

- Posee una categoría de protección patrimonial, como Monumento Histórico o Inmueble de Conservación Histórica.
- Identificado y valorado por la comunidad.
- Su origen se vincula a algún hecho histórico nacional y/o local.
- Proyectado por reconocidos arquitectos, o perteneciente a una tipología o movimiento reconocible.
- Se caracteriza por su calidad estética y arquitectónica, donde se pueden reconocer los principales elementos constructivos, materialidades y proporciones, tales como cornisas, zócalos, vanos y ornamentos.
- Perteneciente a un conjunto y se integra a la manzana donde se emplaza, si fuera removido existirían carencias visuales en la conformación del conjunto.
- Destaca y contribuye a la conformación del paisaje de la ZT, corresponde a una pieza importante de la trama.

B) VALOR INTERMEDIO: Se califica de 4 a 6 puntos.

- Identificado y valorado por la comunidad.
- Su origen se vincula a algún hecho histórico local.
- Perteneciente a un estilo o tipología reconocible, no precisamente de un autor reconocido.
- Se reconocen algunos elementos constructivos, materialidades y proporciones, tales como cornisas, zócalos, vanos y ornamentos.
- Puede o no pertenecer a un conjunto, si fuera removido no repercute necesariamente en la conformación de la manzana.
- Puede o no contribuir a la conformación del paisaje de la Zona Típica.

C) SIN VALOR: Se califica de 1 a 3 puntos.

- No posee una categoría de protección patrimonial, como Monumento Histórico o Inmueble de Conservación Histórica.
- No es identificado y valorado por la comunidad.
- Su origen no se vincula a algún hecho histórico importante.
- Puede o no pertenecer a un estilo o tipología reconocible.

- No se reconocen algunos elementos constructivos, materialidades y proporciones originales de la Zona Típica.
- Puede o no pertenecer a un conjunto, si fuera removido no repercute en la conformación de la manzana.
- Puede o no contribuir a la conformación del paisaje de la Zona Típica.

D) DISCORDANTE: Se califica con 0 puntos.

- No es identificado y valorado por la comunidad.
- Su origen no se vincula a un hecho histórico importante.
- No pertenece a un estilo o tipología reconocible.
- No se reconocen elementos constructivos, materialidades y proporciones originales de la Zona Típica.
- No pertenecen a un conjunto, si fuera removido no repercute en la conformación de la manzana.
- No contribuye al paisaje de la Zona Típica.

E) SITIO ERIAZO: No se califica.

Respecto a la puntuación se establece un puntaje máximo de 10 puntos y uno mínimo de 0 puntos.

		PUNTAJE
Protección Legal	Posee una categoría de protección patrimonial, como Monumento Histórico.	2
	Posee una categoría de protección patrimonial, como Inmueble de Conservación Histórica.	1
Valor Social	Identificado y valorado por la comunidad.	1
Valor Histórico	Su origen se vincula a algún hecho histórico nacional.	2
	Su origen se vincula a algún hecho histórico local.	1
Valor Arquitectónico	Proyectado por reconocidos arquitectos o pertenece a una tipología o movimiento reconocible.	1
	El inmueble se caracteriza por su calidad estética y arquitectónica con una gran cantidad de atributos presentes en su fachada.	2
	El inmueble se caracteriza por su calidad estética y arquitectónica con algunos atributos presentes en la fachada.	1
Valor Urbano	Pertenece a un conjunto y se integra a la manzana donde se emplaza, si fuera removido existirían carencias visuales en la conformación del conjunto.	1
	Destaca y contribuye a la conformación del paisaje de la ZT, corresponde a una pieza importante de la trama.	1

TABLA DE PUNTAJE

-	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SITIO ERIAZO	DISCORDANTE	SIN VALOR			VALOR INTERMEDIO			ALTO VALOR			
Pedios que no presentan en su superficie ningún tipo de construcción.	Inmuebles que por su forma, tamaño y composición, alteran la unidad y armonía de la Zona Típica.	Inmuebles que no son representativos de los valores y atributos identificados en la Zona Típica, dado por su época o por su arquitectura, pero que por su forma, tamaño o composición no alteran su unidad o armonía.			Inmuebles que constituyen un apoyo formal y volumétrico a la unidad de conjunto de la Zona Típica.			Inmuebles representativos de los valores y atributos más destacados identificados en la Zona Típica.			

Tabla de criterios y de Puntaje.

Fuente: Elaboración propia basada en propuesta de puntuación del Equipo de Patrimonio de la Ilustre Municipalidad de Santiago.

3. SIMBOLOGÍA

Para el desarrollo del **Plano de Calificación de Inmuebles**, se deberá emplear el uso de la siguiente simbología, indicando según:

- Inmueble de **ALTO VALOR**, el color rojo (código Pantone Bright Red C).
- Inmueble de **VALOR INTERMEDIO**, el color naranja (código Pantone 1585 C).
- Inmueble **SIN VALOR**, el color amarillo (código Pantone 3945 C).
- Inmueble **DISCORDANTE**, el color gris oscuro (código Pantone Cool Gray 9 C).
- **SITIO ERIAZO**, el color gris claro (código Pantone Cool Gray 1 C).

CUADRO DE SIMBOLOGÍA:

SIMBOLOGÍA	
	ALTO VALOR
	VALOR INTERMEDIO
	SIN VALOR
	DISCORDANTE
	SITIO ERIAZO

JUNIO2020.