

**"INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN"**  
**Zona Típica o Píntoresca - Valparaíso : "Área Histórica de Valparaíso"**

## **INTRODUCCION**

La especial particularidad del área patrimonial de Valparaíso, ha congregado a través del tiempo el interés nacional e internacional por su protección, lo cual se ve reflejado en los distintos niveles de protección oficial que se le han asignado en el tiempo. ( Ley de Monumentos Nacionales, en la categoría de Zona Típica o Píntoresca o de Monumentos Históricos, y Ley General de Urbanismo y Construcciones en la categoría de Zona de Conservación Histórica e Inmuebles de Conservación Histórica, más su futura presentación ante UNESCO como Sitio de Patrimonio Mundial) .

Consecuentemente ha sido necesario abordar, de modo integral, el tratamiento de este conjunto de Zona Típicas o Píntorescas, denominado **Área Histórica de Valparaíso**, revisando y precisando los límites originales, reconociendo nuevas áreas que también reúnen características morfológicas similares, individualizando sus singularidades urbanísticas, arquitectónicas y ambientales, revisando los instrumentos normativos existentes para detectar aspectos no desarrollados a la fecha y que debían tratarse con mayor detalle y, finalmente, avanzar en consensos institucionales para su mejor desarrollo.

Todo lo anterior implicó en primer lugar y a partir de los sectores que anteriormente ya contaban con declaratoria de Zona Típica o Píntoresca, ampliar la declaratoria a fin de proteger o reconocer oficialmente otros sectores de igual importancia y aplicar en forma armónica las diversas normas que la rigen. sobreponer posteriormente en esta Área los distintos estudios normativos que la rigen para su complementación.

Así se completa la protección del patrimonio cultural inserto en los cerros Concepción, Alegre, Cordillera y Santo Domingo, además parte del plan entre las Plazas Aníbal Pinto y Echaurren, incluyendo la Plaza Sotomayor y el Muelle Prat, por la Ley de Monumentos Nacionales ( Todo lo cual fue además, acordado por los Comités Ejecutivo y Directivo de la Postulación referida).

Posteriormente y ateniéndose al procedimiento acordado por el Consejo de Monumentos Nacionales para las Zonas Típicas o Pintorescas, se elaboró el documento denominado Instructivo de Intervención del Area Histórica de Valparaíso. Este congrega a su vez, el Area de Postulación futura y su Area de Amortiguación complementaria. El trabajo se elaboró, en consecuencia, a partir de un detallado análisis en terreno, y de un estudio de las disposiciones urbanísticas vigentes sobre este territorio.

El **Area Histórica de Valparaíso**, constituye por lo tanto el conjunto de las siguientes Zonas Típicas:

**Zona Típica Cerros Alegre y Concepción**  
**Zona Típica Plaza Aníbal Pinto.**  
**Zona Típica Calle Prat – Esmeralda y pasaje Ross.**  
**Zona Típica Plaza Sotomayor y Plaza Justicia.**  
**Zona Típica Cerro Cordillera – Plaza Eleuterio Ramírez.**  
**Zona Típica Plaza Echaurren y calle Serrano.**  
**Zona Típica Iglesia La Matriz – Co. Santo Domingo**  
**Zona Típica Quebrada Márquez.**

Asimismo el Area Histórica declarada **Zona Típica o Pintoresca “ Area Histórica de Valparaíso”**, tiene dentro de sus límites contenida gran parte de esta zona reconocida como de valor patrimonial local por el Plan Regulador Comunal constituyéndose en un conjunto de varias **Zonas de Conservación Histórica** todas continuas. Esto acogido a la Ley General de Urbanismo y Construcciones Artículo N° 60. Lo que permitió en su oportunidad detectar y registrar en detalle, las edificaciones de interés patrimonial en el plan, y regular distintos aspectos normativos urbanísticos y relevar la condición de patrimonio de este sector. Todo esto en los Instrumentos de Planificación Territorial.

Posteriormente, dada la singularidad topográfica del Area Histórica, fueron aprobadas nuevas modificaciones al Plan Regulador Comunal que incorporan restricciones específicas sobre alturas a ciertas manzanas del Plan desde los miradores insertos en el área.

Estos dos estudios antes mencionados se entienden integrados al Plan Regulador Comunal y son el **“Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica”** y el **“Seccional Preservación de Vistas desde Paseos Miradores”**. Ambos estudios, desarrollados en la Unidad Técnica de Patrimonio de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.

No obstante todo lo regulado por estos instrumentos, hay situaciones específicas que no fueron abordadas en profundidad, en dicha oportunidad, dado el alcance normativo de tales instrumentos, y que luego atendida la calidad de Monumento Nacional, son necesarias de ser tratadas en toda el Area Histórica de modo integral permitiendo así una fácil lectura, manejo y comprensión, de los criterios y condiciones normativas especiales y más detalladas, que la legislación establece.

Por lo tanto teniendo a la vista la **Ley de Monumentos Nacionales**; la **Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza**; los Instrumentos de Planificación Territorial – **Plan Regulador Comunal**-, cuyas normas se desprenden de los sectores B1, D2 y C1 del éste, más los sectores V3 V5 V6 V8 del **Seccional Preservación de Vistas desde Paseos Miradores** y los sectores ZCAC, ZPE, ZSJ, ZCS, ZCC, ZEM del **Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica**, se presenta este trabajo normativo complementario constituido por el **“Instructivo de Intervención de la Zona Típica o Pintoresca - Area Histórica de Valparaíso”**.

APROBACION DEL "INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN"  
**Zona Típica o Pintoresca: "Área Histórica de Valparaíso"**  
por Acuerdo del **CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES**

**CONSIDERANDO:**

- Que el Área Histórica de **Valparaíso**, congrega sectores habitacionales y de servicios, desarrollados en los **Cerros Alegre, Concepción, Cordillera, y Santo Domingo**; como asimismo un singular sector del Plan, entre las **Plazas Aníbal Pinto y Echaurren**, incluyendo las **Plazas Sotomayor y Justicia**, todos éstos colindantes, relacionados y continuos, conformando una zona patrimonial con destacados valores urbanísticos, espaciales, ambientales, arquitectónicos, e históricos de trascendencia local y nacional,
- Que el Área Histórica señalada forma parte de la traza original del Puerto de Valparaíso y entorno de influencia, que data de los primeros asentamientos en el siglo XVI hasta su consolidación a principios del siglo XIX constituyéndose en planta urbana unitaria de gran riqueza histórico cultural,
- Que este conjunto, contiene edificaciones patrimoniales con influencias de distintas épocas, producto de variados factores culturales y socio económicos que imprimieron al Puerto de Valparaíso, su trascendencia como lugar de gran identidad, logrando con esto desarrollar un valor turístico de influencia y reconocimiento internacional,
- Que el área incluye numerosas **Zonas Típicas o Pintorescas**, e inmuebles declarados **Monumento Histórico** tanto en los cerros como el plan, cuyo entorno tiene complementariamente valores singulares intangibles que los apoyan y destacan en su diversidad,
- Que el espacio construido del plan, nexo entre las edificaciones de los cerros y el borde costero, presenta en esta Área Histórica, edificios manzana (Mercado Puerto en Plaza Echaurren) y edificios crucero (Edificio Turri) de gran presencia urbana,
- Que estos distintos sectores – Plan y Cerros Alegre Concepción; Cordillera; Santo Domingo- incluyen inmuebles de valor patrimonial factibles de ser rehabilitados, reciclados y en general, puestos en valor e incorporados a la dinámica y desarrollo de la ciudad,

- Que interesa particularmente la puesta en valor de las costumbres decantadas en el tiempo representadas, entre otra, por el tipo de edificaciones, uso y forma urbana que las contiene,
- Que en el sector se han generado ciertas actividades de interés histórico que potencian el valor del área, las cuales conviene preservar para mantener el carácter particular de cada barrio
- Que es necesario permitir la dinámica de la ciudad colaborando a mejorar la calidad de vida de los habitantes o distintos sectores de la comunidad, garantizando la existencia de los valores contenidos en el patrimonio cultural existente,
- Que la volumetría general de las construcciones en los cerros y en el plan constituida por las diferentes Zonas Típicas conforman un **Area Histórica**, compacta, continua, de altura constante en cada sector, determinando una imagen espacial homogénea de adecuada jerarquía en el espacio, todo lo cual constituye un valor urbanístico único en el país, que merece ser conservado adecuadamente,
- Que la situación privilegiada de anfiteatro natural en que se desarrolla el área, permiten descubrir perspectivas de gran riqueza urbana desde el borde mar hacia los cerros y el plan, como asimismo desde los cerros al mar y entre los distintos barrios, generándose miradores que permiten apreciar los atributos arquitectónicos del área,
- Que los elementos señalados anteriormente, y en particular los espacios públicos y los espacios urbanos de conexión vertical y horizontal, son parte esencial de la identidad urbana de la ciudad, y que son objeto de gran valoración por parte de sus habitantes, por cuanto son consustanciales a la calidad de vida que ofrece la ciudad.
- Que es necesario proteger la forma de vida de los actuales habitantes de esta Area Histórica, protegiendo el espacio construido que la acoge, en el entendido de que su valor patrimonial radica no tanto en las formas construidas en si mismas, sino en la riqueza de la relación del espacio y el paisaje con sus habitantes, relación que se caracteriza por su armonía.
- Que la particularidad topográfica del área histórica referida enriquece volumétricamente al conjunto, con un elemento arquitectónico adicional de quinta fachada, constituida por las techumbres de las edificaciones en los cerros. Situación que merece ser protegida y reglamentada a fin de que siga siendo un elemento integrador y armónico del conjunto,

- Que el conjunto de los elementos geográficos del Area: la topografía de los cerros; la fuerza de las quebradas, laderas y pendientes, etc., han condicionado la abundante riqueza de conexiones verticales y horizontales entre los distintos sectores. Todo lo cual se articula a través de escaleras, sendas, subidas, y medios de transporte público como los ascensores- éstos últimos declarados Monumento Histórico- cuya función y singularidad deben ser preservados en el tiempo,
- Que esta particularidad urbana hace que cada inmueble sea un elemento constituyente de su entorno, quedando íntimamente vinculado a él, en que cada intervención particular modifica, la mayor de las veces, de manera sustancial el entorno próximo. Por lo tanto se hace necesario reglamentar estas intervenciones
- Que todas las variables urbanas y arquitectónicas, del Area Histórica que se desarrolla entre la Plaza Aníbal Pinto y Plaza Echaurren presentan un sistema urbano con características propias pero correctamente articuladas entre sí, todo lo cual ha despertado el interés de la comunidad nacional e internacional. Condición que obliga desarrollar un adecuado control que asegure su permanencia incentivando medidas de rehabilitación , protección y desarrollo armónico de este patrimonio,
- Que resulta necesario contar con nuevas disposiciones normativas que guíen las intervenciones de modo de asegurar la preservación adecuada de la morfología de los diferentes sectores históricos, sus espacios públicos singulares, sus atributos arquitectónicos más destacados y la armónica relación entre ellos,
- Que una detallada reglamentación del área patrimonial es entendida por el Consejo de Monumentos Nacionales como parte de un plan de recuperación de ésta, con el objeto de alcanzar una administración local coordinada en función del mejoramiento de las edificaciones y espacios públicos comprometidos,
- Que interesa al **Consejo de Monumentos Nacionales** conducir y orientar acciones de conservación, pero además crear entre la población una mayor conciencia sobre la importancia mantención de las condiciones espaciales relevantes existentes en el lugar,
- Que el conjunto de sectores patrimoniales que conforman el Area Histórica de Valparaíso ha sido declarada como Zona Típica o Pintoresca por Decreto de Educación N° 605 de 31 de Agosto 2001.

- Que de conformidad con lo dispuesto en el **Artículo N° 30, Párrafo 1°, Título VI de la Ley N° 17.288 de 1970**, corresponde al Consejo de Monumentos Nacionales autorizar , previo permiso de obra municipal, las obras de intervención en las Zonas Típicas o Pintorescas, apoyado en las pautas y condiciones especiales que éste establece para cada caso, de modo de guiar la preservación de la edificación de valor patrimonial y ambiental, y el paisaje natural, de modo de que las intervenciones se realicen en armonía con el carácter original del conjunto,

### **VISTO:**

Lo dispuesto en los artículos 6º, N°3 y N°5, 29º y 30º de la Ley N° 17.288, de Monumentos Nacionales; el Acuerdo del Consejo de Monumentos Nacionales de fecha 7 de Marzo del 2001, por medio del cual se aprobó el documento denominado "Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas"; el Acuerdo del 4 de Julio de 2001, por el cual se acordó recomendar al Ministerio de Educación la ampliación de las zonas típicas o pintorescas existentes en la ciudad de Valparaíso y la declaración de tres nuevas zonas típicas; y, el Decreto N°605 del Ministerio de Educación, de fecha 31 de agosto del 2001 que acogió esta recomendación,

### **ACUERDA:**

Aprobar el presente **Instructivo de Intervención de la Zona Típica o Pintoresca Area Histórica de Valparaíso**, conformado por el texto que se detalla a continuación y sus planos complementarios, que se anexan.

(El Texto normativo que se aprueba es el siguiente)

INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN parara la Zona Típica o Pintoresca :  
“Area Histórica de Valparaíso ”

**TITULO PRIMERO : Marco Legal**

Ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales  
 Normas sobre Zonas típicas o Pintorescas  
 Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones  
 Plan Regulador de Valparaíso

TITULO SEGUNDO: **Definiciones**

**TITULO TERCERO: Disposiciones Generales sobre las Intervenciones**

Solicitudes de autorización para intervenciones.  
 Presentación de expedientes de intervención.  
 Tramitación de expedientes de intervención.  
 Seguridad de la edificación de la Zona Típica.  
 Control y supervisión de las intervenciones.  
 Destinos de las edificaciones y recomendaciones anexas .

TITULO CUARTO: **Calificación de la edificación**

Monumento Histórico según lo dispone la Ley Nº 17.288  
 Inmueble de Valor Histórico-Artístico  
 Inmueble de Valor Ambiental Singular  
 Inmueble de Valor Ambiental  
 Inmuebles Discordantes  
 Sitios Eriazos  
 Otros

TITULO QUINTO : **Instrucciones sobre conservación de la volumetría general del patrimonio arquitectónico del área.**

**Espacio construido y formas de intervención.**  
 Tratamiento formal general de las edificaciones.

**TITULO SEXTO: Instrucciones sobre protección de las características formales que otorgan el carácter Típico o Píntoresco del Area Histórica.**

Morfología general de la edificaciones  
Fachadas y sus condiciones de intervención  
Rítmos de Fachadas  
Elementos Decorativos  
Techumbres-Quinta Fachada  
Antetechos y Antepechos  
Mansardas  
Tragaluces, Claraboyas y Cúpulas  
Materialidad  
Cierros  
Otros.

**TITULO SEPTIMO: Limites, zonificación general del Area.**

Limites de aplicación territorial.  
Zonificación sectores homogéneos.

**TITULO OCTAVO: Destinos - Instrucciones especiales de edificación.**

Destinos ( o usos de suelo)..  
Instrucciones sobre la edificación.

**TITULO NOVENO: Instrucciones sobre tratamiento de los espacios públicos.**

Vialidad  
Mobiliario Urbano  
Publicidad y propaganda.  
Areas Libres  
Paseos  
Escaleras  
Miradores  
Sendas  
Otros.

## TITULO PRIMERO :

### Marco Legal :

#### Artículo 1° : Alcance del Instructivo:

El presente **Instructivo de Intervención**, en adelante “**El Instructivo**”, fija las condiciones especiales aplicables a todas las intervenciones de bienes inmuebles privados, públicos o nacionales de uso público, que se realicen en la **Zona Típica o Pintoresca “Area Histórica de Valparaíso”**, definida por el **Decreto Exento N° 605**, del Ministerio de Educación, de fecha 31 de agosto del 2001.

El Instructivo ha sido elaborado de acuerdo al documento denominado “**Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas**” y complementa el artículo 30° de la Ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales, contenido en su Título VI, denominado “De la Conservación de los Caracteres Ambientales”, que establece: *“para hacer construcciones nuevas en una Zona Típica o Pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados.”*

**Artículo 2°:** El Instructivo, complementa, en materias de carácter patrimonial, lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso vigente para la Zona Típica Area Histórica de Valparaíso, precisando y fijando las materias de carácter específico sobre conservación de las características patrimoniales que éste último contempla. Esto particularmente en sus **Seccionales “Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica”** y **“Preservación de Vistas desde Paseos Miradores”** aprobados por Resolución N° 31-4-001, de fecha 13 de enero de 1997 y Resolución N° 31-4-006, de fecha 20 de enero de 1997, ambos del Gobierno Regional de Valparaíso respectivamente.

***Considera, a partir de la normativa vigente antes señalada, exigencias adicionales sobre las condiciones a que deben atenderse los trabajos de reparación de fachada y exteriores en general; sobre las obras interiores de las edificaciones existentes; y las nuevas intervenciones que se proyecten, tanto en bienes privados, públicos o nacionales de uso público.***

**Artículo 3º:** El Instructivo, asimismo, complementa las disposiciones contenidas en los artículos 116 y ss. de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículos 1.4.4. y 5.1.4 de su Ordenanza, referidos al certificado de informaciones previas, tramitación de expedientes de permiso de obra y control y supervisión de éstas.

Para estos efectos, y conforme lo anterior, la Dirección de Obras Municipales, incluirá, en el certificado de informaciones previas, la condición de Zona Típica o Pintoresca, y de Monumento Histórico según corresponda, junto a las disposiciones del Plan Regulador Comunal y las condiciones especiales aplicables al predio consultado, contempladas en el presente Instructivo. Lo anterior tendrá por objeto que los interesados cuenten con información necesaria y oportuna, respecto de las condiciones especiales que serán exigidas por el Consejo de Monumentos Nacionales, para efectos de recabar su autorización previa.

El Consejo de Monumentos Nacionales, se podrá coordinar con la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, con la Unidad Técnica de Patrimonio de ésta última y con otros organismos relacionados, para la difusión de las normas aquí contempladas y la conveniente supervisión y fiscalización de las intervenciones que se realicen en la Zona Típica o Pintoresca Area Histórica de Valparaíso.

**Artículo 4º:** Para los fines de coordinación institucional, cuando la intervención dentro de la Zona Típica Area Histórica de Valparaíso, requiera la autorización de otros organismos públicos, por la naturaleza de la materia en consulta; tales como la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la Dirección Regional de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, el SERVIU, la Unidad Técnica de Patrimonio y Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Sernatur, etc., en el proceso de revisión que realice el Consejo de Monumentos Nacionales, se considerarán los informes que al respecto evacúen los organismos pertinentes.

## TITULO SEGUNDO:

### Definiciones:

*Artículo 5º: Para los efectos de una mayor coordinación, el presente Instructivo, considerará las definiciones contenidas en el D.S. Nº47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), modificada por el D.S. Nº75, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y(MINVU) y en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRC). Estas se transcriben a continuación, conjuntamente con otras definiciones técnicas aportadas por el Consejo de Monumentos Nacionales.*

**Alteración:** Cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio, y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones. **OGUC.**

**Altura de la edificación:** La distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. **OGUC**

**Alero:** Parte horizontal de la cubierta que sobresale del plano vertical de fachada.

**Ampliación:** Aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras. **OGUC.** (Los aumentos de superficie indicados, corresponden para efectos del Instructivo, a las obras que se realicen para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en pisos y de suelo, el incremento del número de pisos o el aumento de altura de los existentes).

**Antena:** Conjunto de elementos utilizados para emitir y recibir señales de comunicaciones, sean éstas de radio, televisión, telefonía celular o personal o cualquiera otra onda o señal débil. **OGUC.**

**Balcón:** Volumen abierto que sobresale del plano de fachada abarcando generalmente un solo vano, con un cierre transparente, ornamentado o no, a media altura.

**Barrio:** área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares. **OGUC.**

**Conservación:** El conjunto de procesos necesarios para la mantención de la importancia arquitectónica, arqueológica, histórica, artística, científica, paisajística, biológica y del patrimonio cultural o natural. Este proceso de conservación implica acciones de preservación, restauración y reconstrucción.

**Cornisa:** Elemento superior o de coronación de un inmueble, constituido como franja horizontal generalmente con elementos salientes respecto del plano de fachada y con algún tipo de ornamentación, en algunos casos con juegos de transparencia y /o opacidad.

**Cuerpo:** Corresponde a aquella parte de la fachada comprendida entre el zócalo y la cornisa.

**Distanciamiento:** distancia horizontal mínima entre un deslinde y el punto más cercano de una edificación. **OGUC.**

**Edificio** toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

**Edificación aislada:** la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza. **OGUC.**

**Edificación continua** la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial. **OGUC.**

**Edificación continua retrasada:** La emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio ocupando un frente paralelo a la fachada correspondiente a la edificación continua, retrasada con respecto a ésta, conforme las distancias y alturas previamente establecidas. **(PRC.)**

**Edificación Continua retrasada retirada:** La edificación continua escalonada, emplazada sobre la edificación continua, desarrollada en sucesivos planos de fachada retrasados con respecto a ésta. **(PRC- .)**

**Edificación pareada:** la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada. **OGUC.**

**Entorno:** Area de influencia, espacio y conjunto de elementos o rasgos de carácter físico, o cultural y paisajístico, que están aledaños a un edificio o conjunto patrimonial cuya existencia es importante para mantener la relevancia cultural o natural de éstos.

**Fachada:** Cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio. **OGUC.**

**Fachada con vano:** Paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, logias, escaleras y pasillos exteriores . **OGUC.**

**Galería** espacio generalmente cubierto, horizontal o en rampa, destinado a la circulación de público, con locales comerciales a uno o ambos lados. **OGUC.**

**Inmueble original:** corresponde a una edificación que se mantiene en iguales condiciones físicas que el modelo original, sin alteraciones arquitectónicas, estructurales ni ornamentales.

**Intervención:** Proceso que implica la ejecución de obras de construcción, conservación, reciclaje o ampliación de las edificaciones existentes y su entorno.

**Línea de edificación** la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio. **OGUC.**

**Línea de fachada:** para las edificaciones existentes, el plano determinado por los muros perimetrales.

**Mansarda:** Espacio habitable bajo los planos inclinados de la techumbre de una edificación. **OGUC.**

**Marquesina:** Elemento horizontal de fachada de un edificio que se proyecta sobre el espacio público para proteger al peatón en su condición de acceso o circulación.

**Modificación de proyecto:** variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones. **OGUC**

**Obra Nueva:** La que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio. **OGUC.**

**Obra menor:** modificaciones de edificios existentes que no alteran la estructura o las fachadas y ampliaciones de edificaciones cuando la superficie a ampliar no represente más de un 20% de la existente, no supere los 100 m<sup>2</sup> y no comprometa construcciones vecinas. **OGUC.**

**Obra gruesa:** parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos. **OGUC.**

**Piso Retirado:** Volumen formado por planos verticales de fachada, sea ésta frontal, lateral o posterior y cuya altura máxima es de (n) mtrs inscrito en una rasante de (n) aplicada desde el plomo de la fachada frontal a partir de la altura máxima de edificación.

**Portal:** espacio abierto y cubierto que antecede los recintos interiores de una construcción. **OGUC.**

**Pórtico:** circulación cubierta o galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada de una edificación. **OGUC.**

**Puesta en valor:** Rescate y reafirmación de una determinada característica o valor del bien patrimonial.

**Preservación:** El proceso de mantener el estado original de un inmueble, sitio o ambiente, ya sea protegiéndolo anticipadamente del daño o peligro, o retardando su deterioro con el mínimo de intervención.

**Reparación:** renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre. **OGUC.**

**Reconstrucción de un inmueble:** Volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella, que formalmente retoma las características de la versión original. **OGUC.**

**Rehabilitación de un inmueble:** recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort. **OGUC.**

**Remodelación de un inmueble:** modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original. **OGUC.**

**Restauración de un inmueble:** trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.. **OGUC.**

**Reciclaje o Acondicionamiento:** Son las obras necesarias para la adecuación de un inmueble o una parte del mismo a los usos que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo su envolvente exterior original, su configuración interior general y su estructura básica original.

Se agrupan en este concepto, las obras de modificación de distribución interior, modificación de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, construcción de entresijos y sustitución de estructuras de cubierta por el aprovechamiento de sus volúmenes.

**Renovación de un Inmueble:** Acción de intervenir un inmueble existente, del cual se conserva la fachada, como envolvente introduciendo alteraciones o transformaciones que modifican su conformación interior, sustituyendo parcial o totalmente sus elementos constructivos..

**Retranqueo:** escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio. **OGUC.**

**Superficie edificada:** superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales. **OGUC.**

**Taller:** edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales que pueden contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores. **OGUC.**

**Techumbre:** Parte de una edificación que comprende desde el cielo del recinto más elevado hasta la cubierta. **OGUC.**

**Terrazas voladas:** volumen abierto que sobresale del plano de fachada abarcando uno o mas vanos de ésta, constituyendo un elemento horizontal con un cierre a media altura semi transparente.

**Tragaluz:** Elemento de una techumbre, ubicado y ocupando parte de ella, que cumple funciones luminosas y decorativas, constituida en su mayor parte por vidrio cuya función primordial es captar iluminación vertical.

**Uso de suelo** conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones. **OGUC.**

**Vanos :** Se entiende por vanos todas aquellas aperturas, entrantes o salientes insertas en el plano opaco de fachada.

**Volumetría:** Elementos de geometría, cuerpo o masa de un inmueble.

**Volumen de la edificación** volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos. **OGUC.**

**Zócalo:** Elemento base o soporte del inmueble, constituido como franja horizontal

**Zócalo de Contención:** Elemento base o soporte de un terreno público o privado, que cumple funciones de contención del mismo, delimitando la calle, u otro espacio público.

## TITULO TERCERO:

### Disposiciones Generales sobre las intervenciones:

**Artículo 6°: Intervenciones:** Ningún inmueble existente en la Zona Típica Area Histórica de Valparaíso, se podrá demoler, ni podrán iniciarse obras de intervención, sin previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales. El interesado deberá obtener esta autorización en forma previa al otorgamiento del Permiso de Obra por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso

Esto ratificado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en Artículos Ns 5.1.4. y 1.4.5.

*(Art. 5.1.4.: Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción. En caso de alteraciones consistentes en obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificios ligados a monumentos nacionales, inmuebles de o zonas de conservación histórica, tal circunstancia deberá declararse en la solicitud, debiendo en estos casos, presentarse la autorización del CMN o del SEREMI MINVU V Región , según corresponda).*

*(Art. 1.4.5: En caso de obras que requieran autorización de otro organismo público, es obligación del interesado acompañar el permiso correspondiente).*

**Artículo 7°: Autorizaciones :** Toda solicitud de autorización para intervenir un inmueble existente en la Zona Típica o Pintoresca Area Histórica de Valparaíso, deberá acompañarse de un expediente técnico presentado ante el Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a lo establecido en la Ley y detallado en el Título IV del documento Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 9° de este documento, el expediente deberá contener los siguientes antecedentes:

- a) identificación del o los inmuebles y espacios a intervenir;
- b) descripción detallada de las intervenciones propuestas;
- c) antecedentes gráficos del terreno o del lugar;
- d) especificaciones técnicas del proyecto;
- e) individualización del propietario y proyectista;
- f) copia de los antecedentes municipales aplicables al caso.

El expediente será ingresado al Consejo de Monumentos Nacionales, directamente por el interesado (a), o a través de una solicitud , suscrito por los propietarios o profesionales responsables, aclarando la condición en que suscriben respectivamente. Esta podrá contar con informe u observaciones del Consejo Asesor Regional de Monumentos Nacionales V Región . Este último convendrá con el Consejo de Monumentos Nacionales la operatoria futura y detalle de la tramitación de los casos según nivel de intervención.

**Artículo 8º:** Cuando se trate de intervenciones en un inmueble existente, en cualquiera de las calificaciones más adelante detalladas, será necesario adjuntar adicionalmente, antecedentes planimétricos actuales, que indiquen en forma precisa la situación en que se encuentra el inmueble y las obras de restauración, conservación, reparación, rehabilitación y/o reciclaje propuestas .

Tratándose de Monumentos Históricos e inmuebles de valor histórico artístico, se acompañarán planos que grafiquen las características originales del inmueble y todas sus modificaciones posteriores, para un registro y seguimiento detallado.

**Artículo 9º:** Cuando se trate de una obra nueva en un sitio eriazado, se acompañarán adicionalmente en el expediente, antecedentes generales sobre la topografía del terreno y su condición actual (edificaciones o instalaciones existentes) junto al anteproyecto de arquitectura. También se presentará una elevación (detallada o esquemática) de los inmuebles colindantes. En casos calificados, es decir cuando el entorno presente edificaciones de gran valor arquitectónico clasificadas como Monumento Histórico, Inmuebles de Valor Histórico Artístico, el expediente incluirá fotografías de los inmuebles colindantes y dos fotografías de conjunto en la misma cuadra y ambos frentes, para ilustrar la tipología y características del entorno que se interviene.

**Artículo 10º:** El Consejo de Monumentos Nacionales tendrá un plazo de 60 días, contado desde la fecha de ingreso a la Secretaría, para el estudio y resolución de los expedientes de intervención. En caso de estimarse necesario, se podrán solicitar nuevos antecedentes al interesado, en cuyo caso se suspenderá el plazo antes señalado. El pronunciamiento del Consejo se notificará mediante correo certificado, dirigido al domicilio del interesado, copia del cual se remitirá a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso.

En caso que se deniegue una solicitud de intervención, se podrá solicitar una reconsideración fundada, con nuevos antecedentes, en un plazo de 30 días, contados desde la notificación correspondiente.

En caso de modificaciones posteriores a un proyecto ya autorizado por el Consejo de Monumentos Nacionales, éstas deberán autorizarse de acuerdo a las disposiciones del presente Instructivo, antes de iniciar las obras en terreno, sin perjuicio de lo que exija la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso.

En caso de intervenciones en bienes nacionales de uso público, se acompañarán por medio del organismo que corresponda ( Municipio, Serviu, etc) , todos los antecedentes técnicos pertinentes, para su evaluación de acuerdo al artículo 13º y Título Noveno del presente Instructivo.

El Consejo de Monumentos Nacionales ( con apoyo del Consejo Regional Asesor) llevará un registro de toda intervención que se realice en la Zona Típica, con la correspondiente autorización emitida.

#### **Artículo 11º: Demoliciones:**

Las edificaciones existentes en la Zona Típica Area Histórica de Valparaíso, salvo aquellas catalogadas como discordantes en el Título IV del presente Instructivo, y excepcionalmente las de valor ambiental irrecuperables, no podrán ser demolidas parcial o totalmente, salvo casos excepcionales y técnicamente fundamentados. Esto es siniestros , y/o daños fortuitos constatados por el Consejo de Monumentos Nacionales.

En general, estos inmuebles sólo deben ser objeto de obras de intervención que tiendan a su valoración.

**Artículo 12º :**Conforme lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N°4 del D.S. N°75, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en forma previa al otorgamiento de un permiso de demolición total o parcial, por la Dirección de Obras, se requerirá autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales. En los casos en que sea procedente una solicitud parcial de demolición, se podrán solicitar mayores antecedentes al interesado, realizar inspecciones a terreno, etc.

El Consejo de Monumentos Nacionales podrá, además, coordinarse , (a través del Consejo Regional Asesor de Monumentos Nacionales) con la Dirección de Obras Municipales cuando eventualmente se autorice demoliciones, para efectos de coordinar el otorgamiento de los respectivos plazos en los permisos (de demolición, cierros, construcción, instalación de señalización pertinente, etc), evitando así la existencia o aumento de sitios eriazos en el área.

En los casos en que sea procedente la demolición total o parcial de un inmueble, se podrá requerir, en forma complementaria, un informe a la Unidad Técnica de Patrimonio de la Municipalidad de Valparaíso, Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas, Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo u otros organismos pertinentes.

Durante el proceso de revisión de una solicitud de demolición, se requerirá la colaboración adicional de la Dirección de Obras, quien supervisará que no se realice ningún tipo de trabajo, mientras no se autorice la solicitud. En casos justificados, sólo se permitirán en forma previa a la autorización de demolición, obras que tengan por objeto el resguardo de la seguridad de los peatones, las que en todo caso deberán ser autorizadas por el Consejo de Monumentos Nacionales.

### **Artículo 13°: Intervenciones en Bienes Nacionales de Uso Público:**

En caso de intervenciones en bienes nacionales de uso público, tales como aceras, calles, plazas, escaleras, miradores, etc., el respectivo expediente deberá acompañar, para cada caso, planos y especificaciones técnicas detalladas y una o más fotografías del lugar, con referencia a los inmuebles que lo rodean y el entorno inmediato. Se deberá precisar el mobiliario urbano, materialidad de pavimentos, ubicación, diseño, colores, arborización, etc. Los antecedentes serán suscritos por el proyectista y la unidad municipal o servicio público que corresponda.

Las intervenciones en bienes nacionales de uso público y espacios libres en general, deberán respetar las características típicas e históricas destacadas de paisaje urbano natural. Solo se podrá intervenir para mejorar las condiciones de uso, seguridad y valor ambiental de la zona protegida. Lo anterior, será especialmente aplicable en parques, plazas, laderas, entorno de ascensores y sus estaciones, miradores, sendas, paseos, bajadas, etc.

**El paisaje natural, en general, sólo será objeto de iniciativas de recuperación, de modo de no alterar su estado natural y/o potenciar sus valores ambientales originales. El paisaje cultural (construido) siempre será tratado en forma integral.**

#### **Artículo 14º Instrucciones generales sobre el destino de las edificaciones:**

Los destinos o usos de suelo de las edificaciones, en general, corresponderán a lo dispuesto en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Valparaíso (en adelante PRC). En caso que los proyectos para los destinos allí establecidos como permitidos sean atentatorios, en términos de la especie y magnitud de las obras, contra el carácter patrimonial de los inmuebles de la zona, el Consejo de Monumentos Nacionales emitirá todas las observaciones pertinentes, para la protección del inmueble el que deberá mantener sus características formales destacadas.

Para estos efectos, el presente Instructivo, al referirse a los destinos de los inmuebles establecidos en el PRC, en los artículos respectivos, precisa aquellos que reconoce como convenientes para un adecuado manejo y conservación de los valores arquitectónicos, artísticos y ambientales de la Zona Típica.

En todos los casos, se entenderá que los destinos de la edificación dentro de la Zona Típica, deberán ser compatibles con la estructura, espacialidad y características de la edificación de interés, de manera que su funcionamiento no requiera de alteraciones del inmueble, o afecten la tipología de edificación del entorno.

No deberán provocar deterioro físico o social a los espacios públicos ni a los valores que se pretende conservar, ni causar impactos ambientales o viales que pongan en peligro la armonía del sector.

El Consejo de Monumentos Nacionales y su Consejo Regional Asesor, entienden como atentatorios contra la conservación de los "caracteres ambientales de la Zona Típica o Pintoresca", dadas las características formales que su funcionamiento exige, las instalaciones o estructuras levantadas con fines de almacenamiento, especialmente cuando estas se constituyen en galpones cerrados sin expresión arquitectónica exterior armónica con el entorno, o que se habiliten en edificaciones existentes donde los vanos son bloqueados, etc.

**Asimismo, ciertas obras de infraestructura de comunicaciones como antenas o torres de alta tensión, torres de almacenamiento de agua, etc., instalaciones o mega estructuras para comercio de gran escala que no acoja las costumbres tradicionales de comercio menor en primer piso, o modifique negativamente el paisaje construido; algunos tipos de talleres o industrias inofensivas que puedan implicar riesgo para la estabilidad, seguridad y atributos artísticos del inmueble a intervenir y su entorno.**

**Los destinos antes señalados, producto de las intervenciones que sea necesario realizar podrían, en algunos casos, implicar una modificación importante de la volumetría y espacialidad interior actual del inmueble que interesa conservar.**

**Se pretende con estas disposiciones, evitar, además, la transformación o alteración inadecuada de las fachadas, de la volumetría o espacialidad interior de los inmuebles protegidos y del paisaje natural que conforma su entorno.**

**Artículo 15° : Instrucciones Generales para Cambios de destino que impliquen alteraciones en los inmuebles:**

Los interesados en solicitar cambios de destino ante la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Valparaíso y que impliquen modificaciones físicas importantes en el interior y/o exterior de los inmuebles, deberán acompañar a la respectiva solicitud, una autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales. Esta autorización tendrá por objeto que se adopten todos los resguardos sobre seguridad y estabilidad de las edificaciones, tanto en sus aspectos constructivos, estructurales como formales ( estéticos).

Tratándose de cambios de destino, que impliquen alteraciones se tendrá presente los rasgos distintivos del edificio.

No se podrán en casos de inmuebles de valor, eliminar accesos, ni reubicar escaleras o patios, ni retirar o alterar elementos originales o rasgos arquitectónicos de interés, salvo que las modificaciones propuestas constituyan aportes significativos a la espacialidad, habitabilidad, etc., del inmueble. Se respetará la volumetría original y los elementos agregados a través del tiempo si éstos han adquirido una importancia o relevancia histórica.

También deberá asegurarse que la instalación de mecanismos de ventilación, ductos, maquinarias, etc. que el nuevo destino requiera, no pongan en peligro la seguridad del edificio.

**Artículo 16°: Seguridad de las edificaciones:**

Se deberá tener presente, en todo momento, tanto para el resguardo de las edificaciones existentes, como de las obras nuevas o intervenciones que se ejecuten, las disposiciones contenidas en el Título 4, Capítulo 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre condiciones generales de seguridad de edificaciones, como asimismo aquellas contenidas en el Capítulo 3, sobre condiciones de seguridad contra incendio.

El Consejo de Monumentos Nacionales podrá apoyar a la Dirección de Obras Municipales, en la exigencia y cumplimiento de todas las disposiciones vigentes sobre seguridad contra incendios. Lo anterior será aplicable tanto para las edificaciones como los espacios libres naturales, en concordancia con estipulado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y demás disposiciones que reglamenten el resguardo de la estabilidad, seguridad y conservación de todos los elementos constituyentes de esta zona patrimonial.

El Cuerpo de Bomberos estará facultado para inspeccionar, previa consulta y permiso del propietario, las condiciones de seguridad contra incendios de cada inmueble dentro de la Zona Típica y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia. Para estos efectos, se tendrá presente lo dispuesto en el Convenio de cooperación suscrito entre el Consejo de Monumentos Nacionales y Bomberos de Chile.

**Artículo 17° : Disposiciones Generales sobre supervisión técnica y control.**

Durante la ejecución de una obra de intervención u obra nueva en los límites de la Zona Típica, se podrá solicitar el apoyo de la Dirección de Obras Municipales, en el sentido de requerir una supervisión o informe del cumplimiento de las acciones y trabajos autorizados por el Consejo de Monumentos Nacionales, sin perjuicio de las acciones y controles regulares de esta última.

La fiscalización de la Dirección de Obras Municipales será de especial relevancia, para evitar la ejecución de intervenciones no autorizadas por el Consejo de Monumentos Nacionales en el área protegida.

## TITULO CUARTO

### Calificación de las edificaciones:

**Artículo 18º:** Para efectos del presente Instructivo, a continuación se establece una **Pauta Referencial de Calificación** de la edificación inserta en la Zona Típica o Pintoresca Area Histórica de Valparaíso, la que entrega información sobre los grados de intervención permitidos por el Consejo de Monumentos nacionales para cada inmueble.

La pauta de calificación aplicada en el presente Instructivo corresponde al documento "Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas". Este establece además, que atendida la diversidad y realidad existente de las distintas Zonas Típicas, se puede detallar o acoger otras variables. Consecuentemente el presente Instructivo acoge otras calificaciones adicionales contenidas en el Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

### PAUTA REFERENCIAL DE CALIFICACION

**a) Monumento Histórico:** Aquel declarado en virtud de la Ley Nº17.288 de Monumentos Nacionales.

Los **Monumentos Históricos** presentes en la Zona Típica Area Histórica de Valparaíso son:

#### Edificios Aislados:

1. **Castillo San José** (D.S. Nº2372 del 19 de marzo de 1963 )
2. **Iglesia de La Matriz** (D.S. Nº2412 del 6 de octubre de 1971 )
3. **Edificio Optica Hamersley** (D.S. Nº556 del 10 de junio de 1976)
4. **Ex Palacio de La Intendencia** (D.S. Nº170 del 23 de enero de 1979 )
5. **Iglesia Anglicana San Pablo** (D.S. Nº1876 del 19 de julio de 1979 )
6. **Palacio Barburiza** (D.S. Nº1876 del 19 de julio de 1979 )
7. **Edificio Crucero Pasaje Ross** (D.S. Nº316 del 19 de julio de 1994 )

#### Ascensores

1. **Reina Victoria** (D.E. Nº866 del 1 de septiembre de 1998 )
2. **Concepción o Turri** (D.E. Nº866 del 1 de septiembre de 1998 )

3. **Cordillera** (D.E. N°866 del 1 de septiembre de 1998 )
4. **El Peral** (D.E. N°866 del 1 de septiembre de 1998 )

**Criterios de Intervención:** En general sólo podrán ser objeto de obras de conservación y restauración científica, tendientes a valorizar y mantener sus valores culturales singulares. No se permitirán alteraciones que sustituyan o destruyan las características originales y sobresalientes. No se permitirá modificaciones a la volumetría. Se deben mantener en su totalidad todos los elementos originales existentes en el inmueble y recuperar las texturas y materiales. Se entenderán prohibidas las obras de ampliación, entendidas como obras de construcción de nuevos volúmenes adosados al monumento, sobre él o en su entorno inmediato.

**b) Inmueble de Valor Histórico Artístico** : Aquél que por sus características históricas, artísticas o arquitectónicas y urbanas destacadas, se constituye en inmueble protagonista del conjunto. En estos se destaca la armonía en la composición de fachadas, generalmente compuestas por volúmenes o quiebres que las definen y de ciertos elementos destacados como pórticos en accesos, mansardas o torreones en techumbres, etc. Además, cuentan con refinamiento de elementos ornamentales, materialidad originales, técnicas constructivas sobresalientes, tipología estructural singular, etc.

Este calificativo es concordante con la calificación de "Inmueble de Carácter Monumental" del Seccional Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

**Criterios de Intervención:** Estos inmuebles, no deben ser objeto de demolición alguna (salvo elementos agregados a la obra original que desvirtuaron su calidad artística), y sólo serán objeto de conservación, restauración e intervención mínima, tendientes a su valorización. Las obras de alteración o modificación interior para la adecuación a nuevos usos o requerimientos técnicos específicos y las obras de ampliación - en casos muy justificados - sólo serán autorizadas cuando éstas sean totalmente acordes con la expresión formal y volumetría general del inmueble original.

***(Los inmuebles así calificados se grafican en planimetría anexa)***

**c) Inmueble de Valor Ambiental Singular** : Aquel cuya volumetría y tratamiento de fachada reúne elementos de interés, pero no se destaca por sí solo en el conjunto. Puede corresponder a una tipología arquitectónica menos elaborada, compleja o distinta de los inmuebles más destacados y representativos del área pero constituye un elemento que apoya o refuerza al conjunto, permite una notable

articulación con el entorno y, contribuye a conformar un determinado ambiente urbano.

Este calificativo es concordante con la calificación de "Inmueble Representativo de la Arquitectura de la época" que utiliza el Plan Seccional Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

**Criterios de Intervención:** Estos inmuebles no se deben demoler y pueden ser objeto de modificaciones o intervenciones siempre que el proyecto implique mantener su calificación o contribuya a aumentar el valor ambiental de la zona.

*(Los inmuebles así calificados se detallan en planimetría anexa).*

**d) Inmueble de Valor Ambiental:** Aquel cuya volumetría y tratamiento de fachada no se destaca en el conjunto. Puede corresponder a una tipología arquitectónica más sencilla o diferente pero no constituye un elemento que altere cualitativamente la unidad del conjunto.

Este calificativo es concordante con la calificación de "Inmueble con Valor Urbano complementario" que utiliza el Plan Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

**Criterios de Intervención:** Estos inmuebles pueden ser objeto de mantención y eventualmente ser objeto de intervención o demolición condicionada a un proyecto, siempre que el proyecto implique mantener el nivel ambiental actual o contribuya a aumentar el valor ambiental de la zona.

*(Los inmuebles así calificados se detallan en planimetría anexa).*

**e) Inmueble Discordante:** aquel que por su forma, tamaño, composición y materialidad, estilo, alteran la unidad y armonía del conjunto. No se integra a la tipología de los inmuebles del sector.

Este calificativo es concordante con la calificación de "Inmueble sin Valor Urbano complementario" .del Seccional Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

**Criterios de Intervención:** Estos inmuebles podrán ser objeto de demolición parcial o total , o modificación para aumentar el valor patrimonial del área. Los nuevos proyectos deberán lograr armonía con los valores del conjunto patrimonial.

*(Los inmuebles así calificados se detallan en planimetría anexa).*

**f) Eriazo:** sitio o terreno baldío que no presenta en su superficie ningún tipo de construcción o que mantiene parte de los muros perimetrales de una edificación u otros elementos, con características de inhabitable. Podrá construirse en ellos respetando las características ambientales propias o predominantes del área.

**Criterios de Intervención:** En ningún caso las obras nuevas deben constituir imitaciones o presentar tratamiento exterior tipo “escenográfico” ya que implicaría una degradación de la calidad arquitectónica original del sector. Las intervenciones constituidas en obra nueva, respetarán los elementos predominantes tales como tamaños prediales y continuidad de la edificación en dos o tres niveles.

Estas son algunas de las características morfológicas de la Zona Típica, donde salvo obras aisladas, como los Monumentos Históricos presentes en los Cerros Concepción Alegre, Cordillera y Santo Domingo, la mayoría de la edificación está constituida por predios pequeños y la continuidad de fachada.

*(Los predios así detectados se detallan en planimetría anexa).*

## **TITULO QUINTO**

### **Instrucciones sobre conservación de la volumetría general del patrimonio arquitectónico del área.**

#### **Artículo 19º: Ordenamiento de las edificaciones sobre el predio:**

Considerando que la declaratoria de Zona Típica o Pintoresca, tal como lo señala la Ley N° 17.288, se establece con el fin de asegurar, proteger y preservar las características ambientales de determinadas poblaciones o lugares, este Instructivo, en lo general, propone guiar complementariamente las intervenciones y proteger anticipadamente de daño o pérdida de un inmueble.

Se pretende garantizar la permanencia de todos éstos, para el disfrute de generaciones próximas o futuras, a través de los siguientes aspectos:

- **Línea de edificación:** Todos los proyectos de intervención en obras existentes a la fecha de declaratoria de Zona Típica, como los de obra nueva, deberán atenerse , según lo indica el Plan Regulador Comunal, a la línea de edificación existente y tradicional en cada sector. Podrán existir cuerpos salientes de la línea de fachada sólo cuando éstos correspondan a balcones, miradores, terrazas voladas, correspondientes a las características morfológicas de las edificaciones originales. Estas, en ningún caso deberán superar la línea de cierre de la propiedad, o se constituirán en la supresión de espacios libres y arbolados de antejardín .
- **Ocupación de suelo:** Los proyectos de intervención como los de obra nueva y sin perjuicio de lo que se establece para cada sector en particular, se distinguirán distintos tratamientos.

El area del Plan tiene actualmente una ocupación del 100%, la cual es importante de mantener ya que la edificación por sí sola constituye una manzana, o cuenta con dos fachadas a distintas vías. Los terrenos de las laderas tienden a una baja ocupación de suelo, con el fin de privilegiar al máximo el paisaje urbano. Esto último también ocurre en terrenos con edificios declarados Monumento Histórico. En los Cerros del Area Histórica se distinguen distintas situaciones que se deben mantener. Los patios interiores permiten iluminación y ventilación de las viviendas.

- **Antejardines:** En el caso de intervenciones en sectores de edificación continua, esta se emplazará en la línea oficial o de cierre.

Las edificaciones no podrán emplazar ningún elemento de cierre o edificación provisoria en el espacio público, ya que se vulnera la legislación vigente y además da una lectura errónea de la continuidad para las futuras intervenciones en el sector.

Para efectos de la aplicación de antejardines: Destacando lo que establece el Plan Regulador Comunal, es importante mantener la exigencia de antejardines en los predios ubicados en calles en que a la fecha de solicitar la línea de edificación, ellos ya existan en una longitud superior a 50% de la cuadra y en la misma acera. Asimismo, las nuevas construcciones deberán emplazarse a una distancia igual o superior que el menor de los antejardines existentes.

Se analizarán, caso a caso situaciones donde una posible obra nueva quede inserta entre dos casas con antejardín. Lo anterior, es válido para el conjunto de casas en Pasaje Pierre Loti, paseo Atkinson, etc. En casos particulares donde un conjunto de dos casas o mas en que falte una de ellas, la obra nueva deberá atenerse a las edificaciones vecinas con el propósito de recuperar el conjunto original.

- **Agrupación de la edificación:** Todos los proyectos de intervención en obras existentes u obra nueva, deberán atenerse al esquema volumétrico actual del sector, según se detalla para cada sub zona, en conformidad a lo establecido por el Plan Regulador Comunal. Sin perjuicio de lo anterior, , el Area del Plan y entorno a las Plazas se constituye especialmente por edificación continua en la línea de propiedad.

#### **Artículo 20º: Volumetría :**

Cualquier modificación a la volumetría de inmuebles existentes, como la volumetría para las obras nuevas factibles de ser autorizadas según el presente Instructivo, acogerá la singularidad de la topografía del terreno y el equilibrio actual entre naturaleza y edificación, con especial tratamiento y respeto de las vistas, miradores, pendientes, etc.

Se entiende excluido todo proyecto que implique un rompimiento con el patrón actual de construcción, particularmente en sectores de baja altura y de volúmenes sencillos pero que se adecuan al terreno de modo orgánico con la topografía y paisaje.

Las obra nuevas y ampliaciones deberán respetar las alturas de continuidad y edificación retrasada establecidas para las zonas en la cual se emplacen según el Plan Regulador Comunal y el presente Instructivo.

Reconociendo que la Zona Típica presenta volumetrías estandarizadas y armónicas con su entorno y traza urbana se recomienda excluir, en esta Area Histórica, la fusión predial, con el objetivo de evitar alterar la volumetría del sector y sus consecuentes impactos ambientales o viales, todo lo cual tiende a generar condiciones que no son las propias o características de la Zona Típica.

## TITULO SEXTO:

### Instrucciones sobre la protección de las características formales que otorgan el carácter Típico o Pintoresco del Area Histórica.

#### **Artículo 21º Morfología de las edificaciones:**

Las obras nuevas y alteraciones de las existentes, deberán conseguir una integración armoniosa , sin constituirse en réplicas, con las edificaciones existentes en la cuadra y en particular con las edificaciones vecinas. Esto respecto de proporciones, ritmos, modulación de vanos y llenos, materiales, calidad, color, elementos decorativos, y texturas, respetando las líneas horizontales de edificios vecinos dados por los elementos de cornisamiento superior y zócalos que enfatizan la continuidad. No se podrá alterar un inmueble para recrear características de una tipología anterior, sin fines técnicos muy justificados.

- **Fachadas:**

**Obras Existentes:** Los edificios declarados Monumento Histórico y los considerados en este instrumento como de Valor Histórico-Artístico y de Valor Ambiental Singular, deberán mantener sus fachadas en buen estado de conservación y podrán remover sólo aquellos elementos agregados que no correspondan con el diseño original, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales. En caso de ser necesaria su restauración u otro tipo de intervención deberán respetar el estilo y proporciones generales del edificio.

Todos los inmuebles, sin perjuicio de la calificación de acuerdo a sus valores patrimoniales, deben mantener sus fachadas en buenas condiciones, ya que el deterioro tiene un fuerte impacto sobre el espacio público y su entorno.

Los propietarios que deseen transformar, agregar o suprimir elementos en las fachadas y techumbres de una edificación que ya sufrió alteraciones anteriores mediante un proyecto previamente autorizado por el Consejo, requerirá, para tales efectos, contar con una nueva autorización. Se tendrá presente que todo elemento agregado en el tiempo y que ha distorsionado la imagen del conjunto deberá ser retirado de la fachada, particularmente en los casos de los inmuebles de mayor calificación.

Cuando las edificaciones cuentan con más de una fachada hacia el espacio público, por las características topográficas del Area Histórica, se tendrá especial cuidado de eliminar o no adicionar elementos que entren en conflicto formal con los valores artísticos o tradicionales y permanentes que se pretende conservar. Sólo se aceptarán, aquellos cambios ocurridos a través del tiempo y que evidencian la historia y desarrollo significativo del inmueble.

No se podrán contemplar vitrinas o elementos fijos o móviles para exhibición y venta de productos, adosados a fachadas, o sobre las aceras que enfrenten edificios de gran interés patrimonial. Tratándose de un edificio con destino comercial, las vitrinas serán diseñadas de modo de no alterar la armonía del conjunto, en el sentido de no ampliar vanos actuales o abrir nuevos vanos para aumentar el área de exposición, desvirtuando los atributos artísticos del edificio.

Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal o entre las fachadas secundarias del entorno inmediato o próximo. Las fachadas hacia patios, quebradas, etc, percibidas desde distintos espacios públicos serán armónicas con su entorno debiendo ser tratadas como fachadas por su condición de ser visibles desde el espacio público.

---

Los edificios en general, deberán mantener sus fachadas en buen estado de conservación y en caso de ser necesaria su restauración deberán mantener el estilo y proporciones generales del edificio.

*Por armonía se entiende:* Respetar los ritmos de vanos – horizontales y rectangulares - sus proporciones, líneas horizontales más destacadas, acogiendo algunos de éstos en la intervención, de modo de tener una lectura exterior de unidad o conjunto sin concluir en una simple repetición. Formar parte integrante de un conjunto sin buscar protagonismo

Además, en relación a las fachadas, se deberá tener presente lo establecido en los artículos 2.7.4, 2.7.5 y 2.7.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 2.7.4.**Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal.

**Artículo 2.7.5.**Las partes de un muro divisorio que quedan visibles desde los espacios públicos deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación.

**Artículo 2.7.6.** Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar o pintar las fachadas de sus casas y las medianeras que hayan quedado al descubierto, siempre que, como medida de ornato lo ordene la autoridad local.

**Obras Nuevas:** Todo proyecto de obra nueva debe ser auténtico sin constituir réplica de los edificios vecinos. Sin perjuicio de lo anterior, tratará de ser armónico, mediante la interpretación de ritmos, proporciones, alturas, materialidad, presentes en el conjunto.

- **Ritmos de fachadas** :

**Obras Existentes:** Los proyectos de conservación, restauración y rehabilitación de los inmuebles existentes deberán respetar las características arquitectónicas originales del inmueble, manteniendo obligatoriamente y en buen estado todos los elementos de la fachada incluyendo aquellos formales y ornamentales (frontones-cornizas-balaustros, etc).

Terminaciones: La calidad de las terminaciones de fachada en cualquier tipo de intervención en los edificios insertos en la Zona Típica, deberán armonizar con el carácter de las edificaciones históricas. Se prohíbe el uso de pinturas en los edificios con fachadas terminadas en materiales a la vista, ladrillo, piedra, granito, mármol y similares

**Obras nuevas:** Las obras nuevas deberán considerar las leyes y códigos formales de la arquitectura existente reinterpretando elementos propios de la edificación histórica y mantener una armónica relación con los edificios contiguos, revalorizándolos e incorporándolos al espacio urbano. Los formatos o proporciones de vanos verticales rectangulares son los más predominantes en la Zona Típica.

- **Elementos decorativos:**

**Obras Existentes:** Todo elemento decorativo deberá estar en buenas condiciones de mantención y no podrán ser eliminados. En caso de encontrarse deteriorados o que representen peligro para peatones, se requerirá que el propietario informe a la Dirección de Obras y al Consejo de Monumentos Nacionales a fin de resolver, sobre las acciones a seguir.

No se podrán agregar elementos adicionales discordantes o que no correspondan al estilo o propuesta original del inmueble, particularmente para aquellos de mayor calificación. Todo elemento agregado que haya distorsionado la imagen del conjunto deberá ser retirado.

De preferencia se deberán reparar los elementos decorativos deteriorados, en vez de ser reemplazados, a fin de asegurar la continuidad y originalidad del diseño.

**Obras Nuevas:** Las obras nuevas deberán considerar las leyes y códigos formales de la arquitectura existente (en términos de volúmenes edificados, proporciones, programas, etc) sin promover réplicas de elementos actuales. Se podrá, no obstante, reinterpretar elementos propios de la edificación histórica cuando el caso lo amerite y deberá mantener una armónica relación con los edificios colindantes.

Las edificaciones podrán considerar en sus fachadas, elementos que destaquen los balcones, separaciones entre pisos, retranqueos de fachada, o cualquier otro elemento presente en el conjunto original.

En relación a lo anterior, se tendrá presente lo establecido en el artículo 2.7.3. de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones.

**2.7.3.** "Los elementos decorativos que se consulten en las fachadas de edificios, tales como antetechos, balaustradas, capiteles, cornisas, esculturas, jarrones, marquesinas, molduras, pilastras, y otros similares, deberán consistir en elementos estructurales auto soportantes capaces de resistir solicitaciones provenientes de sismos y otros fenómenos naturales, para evitar su desprendimiento".

- **Techumbres – Quinta Fachada:**

La techumbre, en los inmuebles de Valparaíso, constituye lo que se ha denominado quinta **fachada**, siendo un elemento característico que trasciende los inmuebles de interés patrimonial.

La quinta fachada es un elemento presente e importan ser percibido desde diferentes puntos del anfiteatro urbano, por lo que debe conformar una propuesta integral , La quinta fachada no podrá ser objeto de bodega o recintos de almacenaje, conjunto de ductos a la vista y de cualquier tipo que resulten colocados espontáneamente, sin una visión de conjunto. No se podrá usar la quinta fachada con motivos publicitarios.

La materialidad de ésta no podrá ser discordante con el conjunto y se mantendrá en buen estado de conservación, libre de elementos agregados que no correspondan a la tipología tradicional. Todo elemento agregado que ha distorsionado la imagen del conjunto deberá ser retirado .

**Obras Existentes:** Los propietarios no podrán transformar, agregar o suprimir elementos o diseño originales en techumbres de la edificación de valor. Los trabajos de intervención para mejorar las actuales condiciones de conservación se ajustarán a los diseños, calidad o terminaciones originales.

En los cerros y en el plan, las techumbres inclinadas forman un coronamiento o remate valioso de algunos edificios, Por tener esta parte de la edificación bastante protagonismo, cualquier reparación se efectuará respetando inclinaciones, quiebres y tratamientos originales, evitando alterar su aspecto original. Las techumbres planas corresponden a una tipología distinta, la que no deberá alterarse modificando la armonía del inmueble ya que conduce a una lectura errónea de la arquitectura histórica del sector.

Cuando se pretenda agregar o ampliar una superficie habitable sobre las techumbres o terrazas, en caso de no sobrepasar la altura máxima establecida para cada zona, las soluciones tipo mansardas u otras serán totalmente correspondientes con las líneas arquitectónicas originales del edificio, guardando proporción y armonía.

**Obras Nuevas:** Para el caso de obras nuevas, se deberá recoger la singularidad de su entorno, esto es un plano horizontal o terraza en el área de Plan, o de mirador y juego de planos y pendientes en los cerros. En ningún caso podrán ser objeto de futuras ampliaciones discordantes con la expresión original, autorizada por el Consejo de Monumentos Nacionales. Para todos los efectos de la quinta fachada, se tendrá presente que todas las instalaciones mecánicas superiores, deberán considerar un diseño y localización adecuada para no alterar las características artísticas formales del conjunto. Se tendrá especial cuidado en aquellas techumbres con elementos tales como tragaluces, torreones, etc., evitando que dichas instalaciones alteren los valores que dieron reconocimiento a los inmuebles y al área.

### **Antetechos y Antepechos :**

**Obras Existentes:** Se deberán mantener los antetechos y antepechos en buen estado de conservación. En caso de requerirse el reemplazo de elementos o materialidad original, por razones de estabilidad, seguridad, etc., se evitará incorporar materialidad, diseño, color o tratamiento discordante con el estilo original o composición del conjunto. No se podrán aplicar soluciones temporales.

**Obras Nuevas:** En caso de proponerse antetechos, si se cuenta con inmuebles vecinos que incluyen o contemplan estos elementos, se buscará armonizar en diseño, materialidad o proporciones, alturas, etc. sin constituir imitaciones.

- **Mansardas:**

**Obras Existentes:** Las actuales mansardas de los edificios existentes deberán mantenerse en buen estado de conservación. En lo posible no deben sufrir modificaciones que alteren su diseño original, ya sea ampliando los vanos, cambiando su materialidad, o modificando la pendiente original.

Tampoco se deberá agregar nuevas mansardas a los edificios existentes, a menos que los inmuebles colindantes o que los enfrenten las contemplen y se pretenda armonizar con el entorno, en situaciones muy justificadas. Todo elemento agregado que haya distorsionado la imagen del conjunto deberá ser retirado .

Se permitirá la habilitación de mansardas en aquellos edificios que cuenten con una techumbre apropiada para dichos fines, pudiendo abrirse claraboyas que deberán respetar la inclinación, terminaciones y materialidades del inmueble.

**Obras Nuevas:** Para la nueva edificación en sitios eriazos se podrá contemplar como remate del edificio una mansarda, siempre que no se supere la altura máxima del sector. Su diseño y materialidad y características generales deberán respetar la volumetría del entorno.

En caso de tratarse de un inmueble cuyos edificios colindantes rematan con techumbre plana, o antetechos, se tendrá mayor cuidado de no constituir la mansarda en un elemento que altere significativamente el tratamiento de conjunto. La materialidad y calidad de diseño debe dar cuenta de buena calidad sin constituirse en obra temporal .

Se permitirá la habilitación de mansardas en aquellos edificios que cuenten con una techumbre apropiada para dichos fines, pudiendo abrirse claraboyas que deberán respetar la inclinación, terminaciones y materialidades del inmueble.

Las cúpulas constituyen elementos relevantes en el área protegida, por lo que deben mantenerse en buen estado, restaurarse de manera adecuada, quedando prohibida su eliminación, alteración, transformación, etc., sin justificación técnica pertinente.

Cualquier trabajo de recuperación se hará de acuerdo a las características originales, respetando diseño, materiales y terminaciones.

Para la nueva edificación en sitios eriazos, se podrá contemplar en las techumbres un tragaluz, siempre que no se supere la altura máxima del sector. Su diseño y materialidad y características generales deberán respetar la volumetría del entorno.

En caso de tratarse de un inmueble cuyos edificios colindantes rematan con techumbre plana, o antetechos, se tendrá mayor cuidado de no constituir el tragaluz en un elemento que altere significativamente el tratamiento del conjunto. La materialidad y calidad de diseño debe dar cuenta de buena calidad sin constituirse en obra temporal o provisoria.

- **Tragaluces, claraboyas, cúpulas:**

**Obras Existentes:** Tanto en los cerros como en el plan existen edificaciones en que la techumbre tiene tragaluces de importante valor histórico y patrimonial, por lo que no deberán eliminarse o transformarse. Si fuera necesaria su reparación, se hará de acuerdo a las características originales respetando materialidades, estilos, etc.

La eventual colocación de tragaluces en techumbres de obras existentes se autorizará solo cuando no alteren las características formales del inmueble, es decir su ubicación, tamaño y proporción. Estas, no deberán abarcar más del 20% de la superficie y estarán distanciadas de los bordes de baja altura. Su materialidad, diseño y terminaciones deberán ser acordes al inmueble.

Lo anterior se explicita atendiendo a la posibilidad de habilitar espacios en desuso, dentro de las edificaciones existentes. Quedarán excluidos de esta posibilidad los inmuebles que tengan la condición de Monumento histórica, de Valor Histórico Artístico y Ambiental Singular, en que sus techumbres por ser un elemento protagónica se alteren con facilidad.

Las cúpulas constituyen elementos relevantes en el área protegida, por lo que deben mantenerse en buen estado, restaurarse de manera adecuada, quedando estrictamente prohibida su eliminación, alteración, transformación, etc.. Cualquier trabajo de recuperación se hará de acuerdo a características originales, respetando diseño, materiales y terminaciones.

**Obras Nuevas:** Para la nueva edificación en sitios eriazos se podrá contemplar en las techumbres un tragaluz, siempre que no se supere la altura máxima del sector. Su diseño y materialidad y características generales deberán respetar la volumetría del entorno.

En caso de tratarse de un inmueble cuyos edificios colindantes rematan con techumbre plana, o antetechos, se tendrá mayor cuidado de no constituir el tragaluz en un elemento que altere significativamente el tratamiento del conjunto. La materialidad y calidad de diseño debe dar cuenta de buena calidad sin constituirse en obra temporal .

- **Materialidad:**

**Obras Existentes:** La materialidad de las obras actuales se deberá mantener en buen estado de conservación. Se aceptarán modificaciones sólo en aquellos casos en que se demuestre que por razones de seguridad, conservación, etc., debidamente fundadas, sea conveniente el reemplazo por otro material que no modifique su morfología original .

Para las edificaciones de madera forradas en planchas de zinc ondulado, o maderas a la vista, salvo por razones de seguridad, se tratará de no alterar su terminación, ya que dicha materialidad forma parte de los elementos que otorgan diversidad al conjunto.

Quedarán prohibidos el uso de materiales que sean imitaciones de otros, como tejas plásticas, imitaciones de madera o piedra, etc., tanto en fachadas como en techumbres, cierros, muros, etc. En todo caso, la propuesta quedará sujeta a la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, particularmente para los casos que correspondan a un Monumento Histórico y aquellos calificados de Valor.

**Obras Nuevas:** Las obras nuevas deberán consultar y respetar la materialidad de las edificaciones históricas existentes en el área, quedando excluidas las fachadas de muros cortina o con predominio de vidrio y plásticos. Solo en casos muy justificados, cuando las condiciones de localización, volumetría, u otras consideraciones del entorno y visibilidad lo permitan, podrá contemplarse una propuesta diferente parcial o totalmente, a lo existente en el entorno o área de influencia. En todo caso el proyecto se ajustará a las observaciones o restricciones que fije el Consejo de Monumentos Nacionales para cada caso.

- **Cierros.**

**Obras Existentes:** Los cierros actuales correspondientes a la edificación en los cerros mantendrán las características originales de rejas, cercos vivos, balaustres, barandas, etc. y no se podrán alterar con elementos o reemplazos discordantes con el diseño original.

Considerando que hay casos en los cerros, en que forma parte del cierro de una edificación un zócalo o muro de contención generalmente de piedra, éste no podrá eliminarse o transformarse material o físicamente, sin una consulta previa al Consejo de Monumentos Nacionales.

Para las edificaciones del Plan, tratándose de edificación continua en la línea oficial, los cierros a que se refiere este párrafo corresponden a los inmuebles declarados Monumento Histórico, a las estaciones de ascensores y a los cierros o rejas de los pasajes, escaleras, etc., No se podrá agregar nuevos cierros a éstos últimos sin autorización del Municipio y del Consejo de Monumentos

**Obras Nuevas:** En el caso de los ante-jardines, cuando estos se contemplen en calles que cuentan con antejardines y existe un diseño de cierro armónico de conjunto, se respetarán sus características.

Para las construcciones nuevas que requieran un muro de contención hacia el espacio público este debe ser tratado de manera armónica con la fachada o del cierro según el caso y debe ser acorde con las edificaciones del sector.

Las soluciones de materialidades de muros y cierros debe dar cuenta de esta condición

En patios : deberán ser acordes al inmueble existente, cuidando su aspecto en cuanto a materialidad para no desmerecer tanto el inmueble como el paisaje y entorno urbano.

Todos los cierros en sitios eriazos, se atenderán en general , a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 1205 de cierros. Los cierros serán de primera clase. Los cierros exteriores tendrán una altura máxima de 2 mts. medidos en cualquiera de sus puntos respecto del nivel de la acera...

Adicionalmente, en relación a los cierros a la calle y provisionales, se deberá considerar lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- **Tratamiento de Predios Esquina:**

**Obras Existentes:** Para los sectores del Plan y los cerros, los predios esquina (sean torreones, cúpulas, balcones, salientes, etc.) deberán mantener los elementos que los jerarquizan . Se deberán mantener libres de publicidad que alteren la composición de fachada y cualquier otro elemento agregado .

En las edificaciones de los cerros, además de mantener los elementos que conforman o jerarquizan las esquinas, se deberán mantener las condiciones de cierro originales, en buen estado de conservación, especialmente si se contemplan ochavos. En todo caso, aquellos predios esquina que constituyen un remate visual hacia quebradas u otros puntos de interés para el espacio público, tales como rasantes visuales, etc., se evitará cualquier transformación o adición de elementos que disminuyan la perspectiva visual de conjunto.

**Obras Nuevas:** Para los predios esquina, en obras nuevas, la propuesta arquitectónica deberá recoger la singularidad del entorno. Si las esquinas restantes destacan la situación a través de elementos que jerarquizan la situación, se podrá contemplar elementos que apoyen esta condición, sin constituirse en réplicas que alteren la lectura original del paisaje construido.

- **Accesos:**

**Obras Existentes:** Se mantendrán los accesos o vanos principales originales de modo de no alterar la composición o proporciones de fachada. De ser necesario un nuevo vano justificado, éste no pondrá en riesgo la estabilidad del inmueble y será tratado en conjunto con el resto de la fachada.

No se podrán reducir las proporciones de los vanos actuales, especialmente para aquellos inmuebles declarados Monumento Histórico o de Valor. En los vanos existentes no se podrá agregar aleros, mamparas, ni otros tipos de elementos, etc. fuera de la línea de edificación existente sin autorización previa, esto ya que los accesos forman parte integrante e importante del inmueble, en que cualquier intervención puede alterarlo

Deberán retirarse las intervenciones que atenten contra el orden propio del edificio.

**Obras Nuevas:** Los accesos de las obras nuevas en sitios eriazos podrán destacarse por ubicación, tamaño del vano, retranqueo, etc.

- **Pinturas – Murales (colores):**

**Obras Existentes:** Para los inmuebles existentes si corresponden a Monumentos Históricos o de Valor y cuenten con terminación de estucos, se deberá en primer lugar tender a su limpieza o lavado (especialmente para los inmuebles del Plan). En todo caso, reconociendo la variedad de colores que singulariza a las construcciones de los cerros, se tendrá presente que no se debe alterar la armonía de conjunto. Quedan particularmente excluidos, el color negro y colores luminosos o tonalidades muy oscuras en general, especialmente si éstos niegan u ocultan elementos ornamentales singulares. Se evitará que a través del color tiendan a unificarse conjuntos de edificios que a pesar de tener una continuidad de fachada mantienen su división o particularidad a través del color, esto para evitar una lectura errónea del conjunto. La propuesta de color, debe considerar el entorno inmediato.

Para los espacios públicos, cuando se proponga un tratamiento de pintura, tipo mural en muros de contención o similares, se solicitará la colaboración de la Dirección de Obras Municipales en orden a que la propuesta corresponda a zonas permitidas y el diseño sea previamente autorizado. Se evitará que a través del color tiendan a unificarse conjuntos de edificios que a pesar de tener una continuidad de fachada mantengan su división a través del color. Lo anterior, tendrá por objeto evitar una lectura errónea del conjunto.

Los muros de contención en las laderas no podrán ser pintados o utilizados con fines comerciales. Estos sólo, en caso conveniente, podrán ser tratados, por motivos de paisajismo y con fines culturales, con especies verdes como hiedras u otros.

**Obras Nuevas:** Para la zona del Plan, las obras de pintura se atenderán a lo que establece la Ordenanza Municipal N° 99 de Pinturas

Tratándose de Proyectos relacionados con Monumentos Históricos, o calificados como de valor singular, el Director de Obras Municipales con autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, podrá autorizar excepciones a la normativa municipal según cada caso particular.

- **Toldos y Marquesinas:**

Para todos los casos se regirán conforme a la Ordenanza Municipal N°99 (Artículos 5, 8 y 9)

**N° 99 Art 5:** en ningún caso, las marquesinas o toldos, sea por su forma o su colorido, podrán afectar las condiciones estructurales, funcionales o estéticas de los edificios, ni su expresión arquitectónica o elementos decorativos, debiendo adecuarse a estos últimos, destacándolos y armonizando con los materiales, calidad y color de las fachadas de las construcciones que se adosen y la iluminación que se proyecte.

**Art 8:** En los edificios o conjuntos de ellos con uno o diferentes propietarios y que constituyan una unidad arquitectónica, el colorido, marquesinas y toldos en cuanto a dimensiones, tonalidades y material, deberán responder a un tratamiento unitario en el total de la fachadas del o de los edificios .}

**Art 9:** En los edificios con un frente menor a 15 mtrs., el color, las marquesinas y toldos deberán armonizar con las fachadas colindantes y con las construcciones características en el mismo frente de la manzana.

En los edificios o conjuntos de ellos que constituyan una unidad arquitectónica: el colorido, marquesinas y toldos en cuanto a dimensiones, tonalidades y material,

deberán responder a un tratamiento unitario en el total de la fachadas del o de los edificios

- **Muros Cortafuegos o medianeros:**

Las edificaciones que en razón de su altura presenten hacia sus deslindes laterales un muro cortafuego, superior a la altura de la edificación colindante existente, este deberá consultar un tratamiento acorde con las características arquitectónicas del edificio y con la zona protegida, debiendo ser tratado como fachada terminada de esta edificación.

Los muros de ladrillo o adobe a la vista sin pintar con terminación simple se pueden mantener en tal condición siempre y cuando no desmerezca al inmueble, por razones de deterioro de su materialidad.

Por tratamiento acorde se entiende: Tomar en cuenta la materialidad, tratamiento decorativo, estilo, etc de la fachada principal ya que esto obliga a mayor acabado final de sus medianeros que quedan a la vista para no desmerecer al propio inmueble y su entorno.

- **Ventanas, puertas y vanos en general:**

**Obras existentes:** No se podrá alterar la modulación, palillaje, tipología u otra característica que forma parte integral del lenguaje arquitectónico del inmueble. Todo elemento agregado que haya distorsionado la imagen del conjunto deberá ser retirado .

No se podrán abrir nuevos vanos en los muros de las fachadas y sólo se permitirá la abertura o recuperación de vanos originales. En esta Zona Típica, , se mantendrán las características de vanos tipo guillotina, muy presentes en la edificación de los Cerros, o ventanas de dos hojas, que se trabaja con palillaje a lo menos en tres o cuatro segmentos.

En los otros casos podrá autorizarse abertura de nuevos vanos siempre y cuando no altere la armonía del conjunto original y su abertura mejore las condiciones de habitabilidad interior o permita el uso de nuevos espacios , estos no podrán superar las dimensiones de los vanos existentes y su tratamiento deberá ser acorde con la fachada.

**Obras Nuevas:** En las ventanas deberá predominar el formato o proporciones del sector. En todo caso de tratarse de una obra nueva colindante o entre edificios calificados de Interés o Valor se tendrá presente las características de éstos, de modo de lograr armonía de conjunto.

- **Alturas y proporciones de zócalos y cornizas:**

**Obras existentes:** Tratándose de inmuebles declarados Monumento Histórico y aquellos calificados de Interés o Valor, se deberán mantener y conservar los zócalos ( que pueden ser de dos tipos, a lo menos: como basamento del edificio o como franja de revestimiento en el muro principal) y cornisas existentes sin alterar sus características originales.

En caso de proponerse alguna modificación por razones de seguridad, se deberá presentar el respectivo proyecto de consolidación.

No se podrán pintar los zócalos, ni menos ocultar su materialidad original (piedra- hormigón -mármol. etc).

**Obras Nuevas:** Las nuevas edificaciones deberán respetar las alturas de zócalos y cornisas de los inmuebles del sector, manteniendo una proporción armónica en su propuesta de fachada o alturas de los niveles, en general, con los zócalos o cornisas de los inmuebles de valor colindantes. Cuando se trate de intervenciones en sectores con pendiente, donde ya existan soluciones de zócalos escalonados o inclinados, se tendrá presente la situación predominante de la calle. No se aceptará, la pintura que trate de imitar zócalos de piedra u otros.

- **Balcones:**

**Obras Existentes:** En inmuebles existentes declarados Monumento Histórico y en aquellos calificados de Interés o de Valor, no podrán transformarse sus balcones en espacios interiores mediante su cierre. En caso de ser necesaria su reposición se hará de acuerdo a las características del original. Todo elemento agregado que haya distorsionado la imagen del conjunto deberá ser retirado .

En las edificaciones existentes que se permitan alteraciones menores de sus fachadas, podrán agregarse balcones siempre y cuando no alteren la armonía de la fachada existente, modificando el orden general de la fachada o alterando la continuidad del conjunto.

Los balcones corridos o aquellos partidos en segundo nivel, ya sea comunicando varios vanos o destacando vanos individuales respectivamente y aquellos antepechados en primer nivel, mantendrán sus características de diseño originales, sin modificar sus proporciones. Se destacan además las rejas de fierro fundido como forjado existente, la que no podrá ser reemplazada por otro tipo de cerramiento y no podrán cubrirse. Lo anterior, por cuanto esta condición otorga gran interés a las edificaciones.

**Obras Nuevas:** Los balcones deberán ser acordes en cuanto a cantidad, proporciones, ritmos, expresión, materialidad, etc. a los del sector y a las los edificios colindantes y no deberán agregar en sus terminaciones materiales brillantes, plásticos u otro no contemplado en el sector.

- **Estándares de Estacionamiento:** Según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y el Plan Regulador Comunal.

## TITULO SÉPTIMO

### Límites de la Zona Típica y zonificación :

**Artículo 22:** Los límites normados por el presente Instructivo, se grafican en el plano complementario al Decreto N° 605, que declaró la de Zona Típica Area Histórica de Valparaíso. Además, para efectos del Instructivo, se elaboró un plano, que establece una zonificación por sub sectores, donde se detallan y reconocen singularidades propias de cada sector o barrio.

### **Artículo 23: Zonificación general del área:**

Para efectos del presente Instructivo de Intervención, y sus disposiciones específicas, se reconocen **ocho tipos de sectores, o sub-zonas** que reúnen características morfológicas similares:

### **Sector 1: Los Cerros Alegre y Concepción.**

Sector de los cerros Alegre y Concepción, con edificaciones de alto interés de dos y tres pisos que se adaptan a la topografía del terreno, con variedad de estilos, materiales y colores, comunicadas y entrelazadas por escaleras, pasajes y miradores. Se destacan dos Monumentos Históricos como Palacio Barburiza y la Iglesia Anglicana, además de los paseos Miradores Atkinson y Gervasoni.

Características:

- Sistema de edificación escalonado que permite, por sobre los techos, alcanzar visiones de cierta lejanía, lo visible es tanto el mar como el conjunto de techos, fachadas, etc.
- Conjunto con variedad de pasajes interiores de uso peatonal que conectan miradores en un circuito que delimita el área.
- Conjunto que destaca un área central con trazado tipo damero pero inclinado, y mirada que se fuga por calles transversales hacia el mar.

### **Sector 2: Plaza Aníbal Pinto y calle Montt.**

Sector puerta o remate del Plan que se desarrolla en torno a la Plaza Aníbal Pinto y calle Almirante Montt. El espacio urbano se conforma por una edificación continua que lo delimita, generando la sensación de corredores urbanos. Se destaca la utilización de una gama variada de colores y elementos arquitectónicos, provenientes de diversos ordenes y estilos. El adobe, la albañilería y la madera son los materiales predominante en las construcciones. El suelo urbano se utiliza para diferentes fines destacándose el área comercial y residencial.

Características:

- Sistema de edificación en las laderas escalonado, situación que marca la pendiente del terreno.
- Conjunto con calles de uso compartido pero con características preferentemente vehiculares, la calle Almirante Montt es la vía de acceso principal a los Cerros Alegre y Concepción y la plaza Aníbal Pinto un nodo importante dentro de la trama vial del puerto.
- Se destaca la condición de espacio de transición entre el plan y los cerros, conformado por ordenes geográficos y tramas diversas que convergen en un punto, la plaza Aníbal Pinto.

- Conjunto que destaca un área central ( la plaza Aníbal Pinto) delimitada por la ladera del cerros Concepción Panteón y las construcciones que dan forma al vació de la plaza.

### **Sector 3 : Sector de Calles Prat- Esmeralda – Sector Bancario.**

Sector del Plan con edificaciones monumentales en la línea oficial, de altura homogénea por tramos distinguiéndose aquellos con destino institucional o de servicios, de los que albergan actividades de comercio. Estos últimos de menor altura.

Sector que delimita en el plan, a los cerros Alegres y Concepción. Se desarrolla entre a la Plaza Aníbal Pinto, y Plaza Sotomayor. La edificaciones se desarrollan longitudinalmente a pie de cerro, estas construcciones han albergado tradicionalmente a las instituciones bancarias y financieras de Valparaíso, por lo que se encuentran en ella los principales testimonios de la época de auge de este puerto, tales como el Reloj Turri, la Bolsa de Valores, el Banco de Chile, y el Banco de Santiago.

#### Características:

- Sistema de edificación continua, compuesto por manzanas alargadas que buscan aprovechar el escaso terreno existente en el plan.
- Conjunto con calles de uso compartido pero con características preferentemente vehiculares, la calle Prat es la vía de acceso principal a los Cerros Alegre y Concepción por la plaza Aníbal Pinto, un eje estructurante del plan de Valparaíso y vía de circulación de la locomoción colectiva.
- Se destaca la condición de espacio de transición entre el plan y los cerros, conformado por la ubicación del eje que se encuentra a los pies de los cerros Alegres y Concepción.
- Conjunto que se desarrolla a partir de un eje lineal delimitado por la plaza Aníbal Pinto y plaza Sotomayor.

#### **Sector 4 : Plaza Sotomayor y Justicia.**

Sector urbano destacado, lugar de referencia y encuentro que permite la conexión con el Borde Costero (Muelle Prat) y espacio público singular, que se desarrolla en torno a las Plazas Sotomayor y Justicia, abarcando parte de la calle J. Tomás Ramos . Se destaca el Monumento Histórico de la ex Intendencia.

El sector de la Plaza Justicia y una sección del eje Tomás Ramos, tienen gran importancia histórica, por constituir la antesala a la quebrada de San Agustín (actual Tomás Ramos), que delimitó los primeros asentamientos urbanos del puerto. En la actualidad es un espacio que estructura la trama urbana del puerto y su programa de carácter público – institucional da significación programática al lugar.

Área con edificaciones monumentales en la línea oficial, de altura relativamente homogénea de 4 a 10 pisos, compuestas por tramos distinguiéndose aquellos con destino institucional o de servicios, de los que albergan actividades de comercio, el comercio utiliza la placa definida por el primer y segundo nivel de los edificios y las oficinas y servicios por lo general se ubican en los pisos superiores.

#### Características:

- Sistema de edificación continua, que delimitan el vacío de la plaza, compuesto por manzanas alargadas que buscan aprovechar el escaso terreno existente en el plan.
- Conjunto con calles de uso compartido pero con características preferentemente vehiculares en el eje J. Tomas Ramos y de características peatonales en la plaza. La calle J. Tomas Ramos es una vía de acceso a los cerros.
- Se destaca la condición de espacio de transición entre el plan y los cerros, conformado la plaza que se ubica a los pies de los cerros Alegres, Concepción y Cordillera, los que se presentan como elementos delimitadores del espacio.
- Conjunto que se desarrolla como articulación entre el borde mar ( Muelle Prat) el plan y los cerros.

## **Sector 5: Plaza Eleuterio Ramírez - Cerro Cordillera :**

Sector edificado del Cerro Cordillera, que incluye la Plaza Eleuterio Ramírez, área de influencia del Museo del Mar, ex Castillo San José declarada Monumento Histórico, y estación cumbre del Ascensor Cordillera.

Área con edificaciones de uno a tres pisos, las construcciones se adaptan a la topografía de los cerros, con una tipología arquitectónica homogénea interrumpida por intervenciones más contemporáneas que rompen en ocasiones la estructura volumétrica de las manzanas. El espacio urbano se conforma por una edificación continua que lo delimita, generando la sensación de corredores urbanos.

Tratándose de nuevas construcciones que se emplacen en los sitios eriazos de las calles Purcel y Villagrán se considerara un sistema de agrupación aislada, con el objetivo de mantener las condiciones naturales de mirador de los terrenos que se ubican en la ladera del cerro.

Se destaca la utilización de una gama variada de colores y elementos clasicistas que dan riqueza e interés a las construcciones. El adobe, la albañilería y la madera son los materiales predominante en las construcciones. El suelo urbano se utiliza mayormente con un fin habitacional y en menor escala para edificios de carácter educacional.

### Características:

- Sistema de edificación escalonado en las laderas que permite, por sobre los techos, alcanzar cierta lejanía, lo visible es tanto el mar como el conjunto de techos, fachadas, etc.
- Conjunto con variedad de calles interiores de uso compartido pero con características peatonales, se destaca la condición de mirador no planificados ni estructurados, conformados por sitios erizos, plaza y museo, ubicados en la ladera del cerro.
- Conjunto que destaca un área central ( Plaza Eleuterio Ramírez ) con trazado tipo damero pero inclinado, y mirada que se fuga por calles transversales hacia el mar y los cerros vecinos.

## **Sector 6: Plaza Echaurren – Calle Serrano :**

Sector edificado del Plan, de gran intensidad de vida de barrio en torno a la Plaza Echaurren, abarcando además a las calles Serrano, Cochranne y San Martín.

La Plaza Echaurren es un testimonio excepcional del desarrollo histórico de Valparaíso desde el siglo XVI al XIX, a través de sucesivos rellenos que buscaron ganar espacio al mar, y a través de los diferentes roles de la plaza, desde su condición de plaza mayor, sede del gobierno municipal, hasta su condición actual de plaza ornamentada, escenario de encuentro para los habitantes del barrio puerto y del entorno comercial caracterizado por el Mercado, emporios, almacenes, etc.

Tanto la Plaza Echaurren como la calle Serrano presentan edificaciones monumentales de fines del siglo XIX y comienzos del XX, testimonios el período de esplendor de Valparaíso, tales como el Mercado Puerto, el edificio Astoreca, el edificio Subercaseaux, el edificio Guillermo Rivera, etc., además, en la calle Serrano se encuentra el centenario Ascensor Cordillera, Monumento Histórico, el segundo construido en la ciudad.

Sector puerta o remate del área de los cerros Santo Domingo y Cordillera.

Área con edificaciones monumentales en la línea oficial, de altura relativamente homogénea de 3 a 5 pisos, compuestas por tramos distinguiéndose aquellos con destino institucional o de servicios, de los que albergan actividades de comercio, el comercio utiliza la placa definida por el primer y segundo nivel de los edificios y las oficinas y servicios por lo general se ubican en los pisos superiores.

### Características:

- Sistema de edificación continua, que delimitan el vacío de la plaza, compuesto por manzanas alargadas que buscan aprovechar el escaso terreno existente en el plan y por manzana cuadradas que rodean el espacio de la plaza.
- Se destaca en las techumbres el tragaluz, elemento ornamental y funcional que define un espacio de iluminación vertical en el área central del inmueble y caracteriza la importancia de la quinta fachada.

- Conjunto con calles de uso compartido pero con características preferentemente vehiculares, con un área peatonal en la plaza y subida del ascensor Cordillera .
- Se destaca la condición de espacio de transición entre el plan y los cerros, conformado por la plaza que se ubica a los pies de los cerros Santo Domingo y Cordillera, los que se presentan como elementos delimitadores del espacio de la plaza.

### **Sector 7 : La Iglesia Matriz - Cerro Santo Domingo:**

Sector edificado del Cerro Santo Domingo, que incluye la Plaza de la Matriz y el Monumento Histórico Iglesia la Matriz.

El entorno de la Iglesia La Matriz y el sector del Cerro Santo Domingo corresponden al núcleo fundacional de Valparaíso, y presentan viviendas de arquitectura vernácula de gran valor, de uno o dos pisos, de fachada continua en la línea de la calle, balcones con cuidada cerrajería, galerías cubiertas, ventanas predominantemente verticales, elementos todos que representan soluciones arquitectónicas simples y estilísticamente eclécticas, propias de esta arquitectura local, muy armónica con respecto a su medio.

El entorno de la Iglesia La Matriz se caracteriza por su trama sumamente irregular, que presenta numerosos quiebres fruto de la abrupta topografía del sector, lo que determina una vialidad eminentemente peatonal, estrecha, surcada por escaleras y pasajes, que a su vez da lugar a bifurcaciones e inusuales plazuelas y espacios de remanso, constituyendo a este sector en uno de los más representativos de la singularidad urbanística porteña. La plaza de la Matriz es un espacio abierto y único que potencia el protagonismo de la Iglesia en el sector y define una situación de traspaso del cerro al plan y viceversa, una pausa con alcances visuales por sobre los techos y con vistas que se prolongan entre las edificaciones.

Área con edificaciones de uno a cuatro pisos, las construcciones se adaptan a la topografía de los cerros, con una tipología arquitectónica homogénea interrumpida por intervenciones más contemporáneas que rompen en ocasiones la estructura volumétrica de las manzanas. El espacio urbano se conforma por una edificación continua que lo delimita, generando la sensación de corredores urbanos.

Se destaca la utilización de una gama variada de colores y elementos clasicistas que dan riqueza e interés a las construcciones. El adobe, la albañilería y la madera son los materiales predominante en las construcciones. El suelo urbano se utiliza mayormente con un fin habitacional y en menor escala para edificios de carácter educacional.

### Características:

- Sistema de edificación escalonado en las laderas que permite, por sobre los techos, alcanzar cierta lejanía, lo visible es tanto el mar como el conjunto de techos, fachadas, etc.
- Conjunto con variedad de calles interiores de uso compartido pero con características peatonales, las que conviven con pequeños pasajes y escaleras de uso exclusivo del peatón.
- se destaca la condición de miradores no planificados ni estructurados, conformados por sitios erizos y plazoletas, ubicados dentro de la trama del cerro la que aporta espacios variados y singulares en donde se crean diversas vistas hacia el mar y los cerros vecinos.
- Conjunto que destaca un área central (Plaza la Matriz) con trazado irregular.

### **Sector 8: Quebrada Márquez.**

Un conjunto de edificios con características propias y particulares, las calles quedan delimitadas y definidas por los elementos propios como balcones y pasarelas que armonizan con la topografía de la Quebrada Márquez, siendo testimonio de una intervención contemporánea en una Área histórica.

El espacio urbano aparece como un corredor urbano dentro del conjunto. El uso es netamente habitacional con escasa presencia comercial que constituye un apoyo para el barrio.

La Quebrada Márquez, ubicada en las proximidades de la Iglesia La Matriz (Monumento Histórico), presenta edificios de viviendas sociales en sistema de bloques, propio de la arquitectura moderna, construidos a mediados del siglo XX.

Ellos tienen la peculiaridad de adaptarse a la sinuosidad de la quebrada, adquiriendo formas curvas y desarrollándose en forma escalonada por la pendiente, todo lo cual convierte a este sector en un gran ejemplo de la armonía entre el medio porteño y la arquitectura moderna.

Área con edificaciones de 6 a 8 pisos. El espacio urbano se conforma por una edificación lineal aislada que lo delimita, generando la sensación de corredores urbanos.

### Características:

- Sistema de edificación horizontal que se adapta en las laderas.
- Conjunto homogéneo emplazado en calles de uso compartido tanto vehiculares como peatonales, se destaca la condición de espacios mirador es no planificados ni estructurados, conformados por sitios erizos y pasajes peatonales, ubicados en la ladera del cerro.
- Conjunto que destaca un eje lineal (Márquez) con trazado tipo irregular y sinuoso que se adapta al terreno.
- Conjunto que destaca elementos de adaptación a la topografía en la parte posterior, tipo puentes y pasarelas que definen espacios intermedios característicos del área, tipo balcones, patios interiores, etc

## TITULO OCTAVO

### **Destinos y Condiciones Especiales para la edificación según sectores**

En el presente Título, se señalan los destinos (o usos de suelo) y condiciones de edificación contempladas en el **Plan Regulador Comunal de Valparaíso**, en adelante **PRC**, más sus **Seccionales, Preservación Vistas desde Paseos Miradores y Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica** y algunas precisiones complementarias a los instrumentos anteriores, establecidas por el Consejo de Monumentos Nacionales.

#### **Sector 1 : CERROS ALEGRE Y CONCEPCION:**

##### **Artículo 24 :**

Destinos : De conformidad con lo establecido en el **PRC** para la Zona **C1** y **D1**.

- Permitidos :

Vivienda ; Equipamiento **Comercial, Oficinas, Culto, Cultura y esparcimiento**; Talleres Artesanales Inofensivos ; Areas Verdes ; Vialidad ; Bodegas Inofensivas; Industrias Inofensivas.

- Prohibidos :  
**Todos los no indicados precedentemente.**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Respecto de los usos de bodegas e industrias inofensivas, que señala el PRC para las zonas C1 y D1, se tendrá especial cuidado de controlar su aumento y tipo, estimándose excluidos en los Cerros Concepción y Alegre, en el perímetro de la Zona Típica. Expresa y complementariamente para los efectos de proteger los valores ambientales de la Zona Típica, el Consejo considera que deben ser excluidos aquellos usos cuando éstos se constituyan en galpones cerrados, centros comerciales de gran magnitud, estaciones de servicio automotriz, industrias, terminales rodoviarios, grandes gimnasios, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, etc., playas, edificios de estacionamiento sin aporte de expresión ambiental hacia el espacio público, y similares.

#### **Artículo 25º:**

Condiciones de superficie, frente predial y ocupación del suelo: De conformidad al PRC zonas **C1 y D1**..

Cerro Concepción inserto en la Zona Típica : De conformidad a lo establecido en el PRC zona **C 1**.

Cerro Alegre inserto en la Zona Típica: De conformidad a lo establecido en el PRC zona **D 1**.

#### **Artículo 26º:**

Formas de Agrupamiento: De conformidad al PRC, zonas **C1 y D1**.

- **Cerros Alegre y Concepción: Aislado, pareado y continuo. En los sectores donde la edificación patrimonial existente conforma conjuntos unitarios, se tendrá presente mantener dicho sistema de agrupamiento, condición que se ve resguardada según lo expresa el PRC, en su artículo 16 a.**
- **Art. 16-a:** *“Se exigirá continuidad a una nueva edificación cuando el 60% de las fachadas de una misma cuadra tenga ya esta continuidad, sin perjuicio de lo establecido en OGUC.”*

#### **Artículo 27º:**

Condiciones sobre Alturas: De conformidad al PRC zonas **C1; D1 ; V 4**

Para los Cerros Concepción y Alegre, una altura máxima de continuidad de **9 y 7 mts.**, respectivamente , permitiendo edificación aislada sobre la continua.

- La zona de la ladera del **Cerro Concepción** entre calles **Cumming y Almirante Montt**, no podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados, medido hacia abajo desde un plano horizontal tratado a nivel de calle al borde del paseo mirador adyacente (Seccional Vistas V-4) .
- Para las edificaciones continuas se tendrá presente lo establecido en el **PRC Art. 16-b**: *La altura máxima de las fachadas de las edificaciones se medirá desde el nivel de solera, en el punto medio del frente predial: " La altura máxima para la continuidad exigida a una nueva edificación será la determinada por la altura existente de la continuidad de las fachadas de la misma cuadra en que se emplace el edificio, debiendo en todo caso armonizar con los edificios colindantes, conforme a lo dispuesto en la OGUC".*

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

No obstante, para los predios insertos en la Zona Típica, se entiende que no se deberá permitir la edificación aislada sobre la continua, por lo tanto las alturas máximas no deberán sobrepasar los **9 mts**

- a) Para el caso de un terreno eriazo que se construya entre dos edificaciones existentes de distinta altura (calle en desnivel), se deberá proponer una altura intermedia que recoja algún elemento o línea de fachada importante de uno de sus vecinos (cornisas-u otro) , o podrá respetar ritmo escalonado si éste existe en la cuadra, o tomar la altura de uno de sus vecinos inmediatos y repetirla.
- b) Para el caso de una edificación nueva entre vecinos que tienen la misma altura entre sí, no obstante no sea la predominante de la cuadra, se deberá respetar esta altura, siempre y cuando no se supere la máxima permitida para este sector.

## Sector 2: PLAZA ANIBAL PINTO Y CALLE ALMIRANTE MONTT:

### Artículo 28º:

Destinos: De conformidad al PRC - Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica Zona **ZPE**.

- **Permitidos:**  
Oficinas  
Equipamiento: **Servicios Públicos y Profesionales; Comercio Minorista; Culto- Cultura- Organizaciones comunitarias- Educación- Deportivo- Salud- Seguridad- Turismo.**
- Prohibidos :  
**Todos los no indicados precedentemente.**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : supermercados o grandes almacenes cerrados, centros comerciales cerrados, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, estaciones de servicio automotor, industrias, bodegas, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, terminales rodoviarios, playas y edificios de estacionamiento, etc.

**Artículo 29º:** Condiciones de superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo: De conformidad al PRC zona **ZPE**.

Para las construcciones que conforman el entorno inmediato a la Plaza Aníbal Pinto, se mantienen las condiciones que establece el PRC y Seccional Preservación de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica para la Zona **ZPE**.

**Artículo 30º :** Formas de Agrupamiento: De conformidad al PRC zona **ZPE**.

Continuo en línea de edificación. Respecto de los adosamientos se registrarán conforme lo establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 31º : **Condiciones de Altura: De conformidad al PRC zonas V-3, V-4, V-5.**

Para las edificaciones en torno a la **Plaza Aníbal Pinto**, se consideran las disposiciones que establece en forma específica el Plan Regulador Comunal, en su Seccional Vistas V-5 y las restricciones del Seccional "Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica". Lo anterior implica que no podrá superarse la altura de 30 metros máxima, para el predio que constituye el borde "pie de cerro".

- La zona de la ladera de cerro, bajo el paseo Atkinson, que enfrenta a la **Plaza Aníbal Pinto**, no podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 20 grados medido hacia abajo desde un plano horizontal tratado a nivel de calle al borde del paseo mirador adyacente (Paseo Atkinson). ( V-3).
- La zona de la ladera de cerro bajo el paseo Dimalow, que enfrenta a la **Plaza Aníbal Pinto**, no podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medido hacia abajo desde un plano horizontal tratado a nivel de calle al borde del paseo mirador adyacente ( V-4).

### **Sector 3 : SECTOR BANCARIO CALLES PRAT - SERRANO.**

**Artículo 32º :**

Destinos : Lo dispuesto en el PRC zona **ZPE**.

- Permitidos:  
**Equipamiento** :oficinas, servicios públicos, servicios profesionales, comercio minorista, de apoyo a las actividades del sector, equipamiento de salud, educación, deportivo, culto, seguridad, organizaciones comunitarias, cultura y turismo.
- Prohibidos:  
**Todos los no indicados precedentemente**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : , bodegas, talleres, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, Industrias, garages, bombas de bencina y edificios de estacionamientos, locales de recolección de material residual , etc.

No obstante que el PRC prohíbe vivienda, para efectos de la rehabilitación de inmuebles se considera un destino válido para asegurar vida y uso permanente en el sector.

**Artículo 33º:**

Condiciones de superficie, frente predial, y ocupación de suelo: De conformidad al PRC zona **ZPE**.

**Artículo 34º :**

Forma de Agrupamiento: Conforme al Plan Regulador Comunal para la zona **B1**.

- El sistema de agrupamiento será continuo en la línea de edificación existente.

**Artículo 35º** : Alturas: De conformidad al PRC zonas **V-3 V-4, V-5 , V-6, V-8**.

**Para el área V-3: No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 20 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.**

Para el área V-4: (ladera de cerro bajo el paseo Gervasoni y Yugoslavo) No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.

Para el área V-5: : (En el plan) Altura máxima 30 mt. Excepto en predios que enfrentan la plaza Echaurren los que deberán mantener la altura existente, de acuerdo al Seccional de Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

Para el área V-6: (ladera de cerro y en el plan, calle Prat) Altura máxima 36 mt.

Respecto del Area V-8, (ladera de cerro y en el plan) las alturas para la Zona Típica no deberán sobrepasar los 36 mts. Máximo.

#### Sector 4 : PLAZA SOTOMAYOR Y JUSTICIA.

##### Artículo 36° :

Destinos : De conformidad con lo establecido en el PRC zona **ZSJ** ..

- Permitidos :  
**Equipamiento** de nivel regional y comunal de salud, educación, deportivo, culto, seguridad, organizaciones comunitarias, cultura, esparcimiento y turismo, oficinas, servicios públicos, servicios profesionales.
- Prohibidos:  
**Todos los no indicados precedentemente.**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : supermercados o grandes almacenes cerrados, centros comerciales cerrados, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, estaciones de servicio automotor, industrias, bodegas, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, terminales rodoviarios, playas y edificios de estacionamiento, etc.

No obstante que el PRC prohíbe el destino vivienda, para efectos de la protección patrimonial del sector y atendido que actualmente alberga usos tales como hospedaje, hoteles, residenciales, se considera un destino que no lesiona las características patrimoniales del sector y refuerza su vocación turística.

##### Artículo 37°:

Superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo: Conforme lo establece el PRC zona **ZSJ**.

##### Artículo 38° :

Forma de Agrupamiento: De conformidad con el PRC zona **ZSJ**

- El sistema de agrupamiento será continuo, en la línea de edificación existente.

**Artículo 39° : Condiciones de alturas:** De conformidad con el PRC zonas V-3, V-4, V-5 y V-8.

- Altura máxima será de: 9 mts .

Para los predios afectados por el Seccional de Preservación de vistas desde Paseos Miradores:

Para el área V-3: (intendencia) No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 20 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.

Para el área V-4: (para el terreno al norte del Ascensor El Peral) No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.

Para el área V-5: (para predios entre calles Cochrane y Serrano, y entre calles Cochrane y Prat) Altura máxima 30 mt.

Respecto del área V-8 (edificios en el plan, entorno a la plaza) no se podrá sobrepasar la altura máxima de 36:00 mts. Para la Zona Típica.

#### **Sector 5: PLAZA ELEUTERIO RAMIREZ CERRO CORDILLERA**

**Artículo 40° :**

Destinos : De conformidad con lo establecido en el PRC Zona C1 .

- Permitidos :  
Vivienda ; Equipamiento **Comercial** , **Oficinas.**; **Culto** ; **Cultura** ;  
Talleres artesanales inofensivos ; Bodegas Inofensivas;  
Areas Verdes; Vialidad .
- Prohibidos :  
**Todos los no indicados precedentemente**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : supermercados o grandes almacenes cerrados, centros comerciales cerrados, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, estaciones de servicio automotor, industrias, bodegas, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, terminales rodoviarios, playas y edificios de estacionamiento, etc.

Respecto de los usos de Bodegas e Industrias Inofensivas, que señala el PRC para las zonas C1, estos usos deben controlarse en cuanto a cantidad y tipo en el Cerro Cordillera, para los límites de la Zona Típica, para no alterar la armonía ambiental del sector.

**Artículo 41º:**

Superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo: De conformidad con el P R C zona **C1**:

**Artículo 42º :**

Forma de Agrupamiento: De conformidad al **PRC** : Aislado, pareado y continuo. Para la Zona Típica los conjuntos patrimoniales que se conforman con edificación continua, éste sistema de agrupamiento continuo deberá prevalecer.

- Las normas para la edificación continua serán las siguientes: **(P.R.C Art. 16)**: a) *Se exigirá continuidad a una nueva edificación cuando el 60% de las fachadas de una misma cuadra tenga ya esta continuidad, sin perjuicio de lo establecido en OGUC.*
- Para las nuevas construcciones que se emplacen en los sitios eriazos de las calles **Purcel y Villagrán** se privilegiará la posibilidad de mantener espacios libres hacia la quebrada, con el objetivo de mantener las condiciones naturales de mirador de los terrenos que se ubican en la ladera del cerro.
- Para las nuevas construcciones que se emplacen en los sitios eriazos entre los Monumentos Históricos museo Lord Cochranne y Ascensor Cordillera se privilegiará el sistema de agrupamiento continuo con el fin de no alterar el conjunto existente.

**Artículo 43º:**

**Alturas :** De conformidad con lo establecido en el PRC zona **C1**, y **V-4**.

- Altura máxima en el **Cerro Cordillera** será de: 9 mts

Para el área graficada en el seccional de vistas como V-4, (en la ladera de cerro bajo el Monumento Histórico Castillo San José), no podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medido hacia abajo desde un plano horizontal tratado a nivel de calle al borde del paseo mirador adyacente.

Para las edificaciones continuas: La altura máxima de las fachadas de las edificaciones se medirá desde el nivel de solera, en el punto medio del frente predial. **P.R.C Art. 16: b)** La altura máxima para la continuidad exigida a una nueva edificación será la determinada por la altura existente de la continuidad de las fachadas de la misma cuadra en que se emplace el edificio, debiendo en todo caso armonizar con los edificios colindantes, conforme a lo dispuesto en la OGUC.

Por armonizar se entiende:

- a) Para el caso de un terreno eriazo que se construya entre dos edificaciones existentes de distinta altura (calle en desnivel), se deberá: proponer una altura intermedia que recoja algún elemento decorativo o línea de fachada importante de uno de sus vecinos (cornisas-imposta u otro) , o podrá respetar ritmo escalonado si éste existe en la cuadra, o tomar la altura de uno de sus vecinos inmediatos y repetirla.
- b) Para el caso de una edificación nueva entre vecinos de que tienen la misma altura entre sí, no obstante no sea la predominante de la cuadra se deberá respetar esta altura, siempre y cuando no se supere la máxima permitida para este sector.
- c) Para el caso de edificaciones nuevas entre los Monumentos Históricos Museo Lord Cochrane y Ascensor cordillera, las alturas deben preferentemente ser escalonadas respetando el tipo de edificación que fuera demolida de modo de no alterar los entornos urbanos próximos.

## Sector 6: PLAZA ECHAURREN - CALLE SERRANO

### Artículo 44º :

**Destinos** : De conformidad con lo establecido en el PRC **B1 , I y G**

- Permitidos :  
**Vivienda** a partir del segundo piso.; **Equipamiento**: Comercio minorista  
**Vialidad ; Areas Verdes**
- Prohibidos:  
**Todos los no indicados precedentemente.**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : supermercados o grandes almacenes cerrados, centros comerciales cerrados . Particularmente centros de servicio automotriz, centros comerciales, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, etc., playas edificios de estacionamientos, bombas de bencina o locales de expendio de combustibles, gimnasios deportivos, supermercados, talleres, bodegas, locales de reparaciones de vehículos, etc

**Artículo 45º: Superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo:**  
De conformidad con el PRC zona **B1, I , y G**

**Artículo 46º : Forma de Agrupamiento:** De conformidad con el PRC : Continuo en la línea de edificación.

**Artículo 47º : Alturas.**

Para los predios afectados por el Seccional de Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica :

Para la área **ZEM**: mínima y máxima para la edificación continua y continua retrasada se regirá por la grafica establecida en los planos respectivos.

**Para la área ZCS: mínima y máxima para la edificación continua y continua retrasada se regirá por la grafica establecida en los planos respectivos.**

Respecto de los predios afectados por el Seccional de Preservación de Vistas:

Para la área V -1: (para los lotes del plan entre la Iglesia de la Matriz y la Plaza) deberá corresponder a la altura mayor de las edificaciones continuas existentes en las manzanas.

Para la área V -2: Altura máxima 21 mt.

Para la área V -4: (para ladera de cerro Cordillera, al sur del ascensor Cordillera) No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.

Para la área V -5: (para entorno de la plaza y calle Cochrane) Altura máxima 30 mt. Excepto en predios que enfrentan la plaza Echaurren los que deberán mantener la altura existente, de acuerdo al Seccional de Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica.

**Sector 7 : CERRO SANTO DOMINGO - LA MATRIZ**

**Artículo 48º : Destinos** De conformidad con el **PRC** zona **C1**

- Permitidos :  
Vivienda ; Equipamiento **Comercial** , **Oficinas**; Talleres artesanales inofensivos ; Culto – Cultura ; Areas Verdes ; Vialidad

- Prohibidos :  
**Todos los no indicados precedentemente**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : supermercados o grandes almacenes cerrados, centros comerciales cerrados, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, estaciones de servicio automotor, industrias, bodegas, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, terminales rodoviaros, playas y edificios de estacionamiento, etc.

Respecto de los usos de Bodegas e Industrias Inofensivas, que señala el PRC para las zonas C1, estos usos deben controlarse en cuanto a cantidad y tipo en los Cerro Santo Domingo y Sector la Matriz, para los límites de la Zona Típica .

**Artículo 49º:**

**Superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo:** De conformidad con el **PRC C1** , y **ZEM**.

**Artículo 50º: Sistema de Agrupamiento:** De conformidad con el PRC.

- Continuo en la línea de edificación.

**Artículo 51 : Alturas:**De conformidad a lo establecido en el PRC .

\* Altura máxima será de: 9 mtrs. para todos los sistemas de agrupamientos.

Para las edificaciones continuas se tendrá presente lo establecido en el **P R C Art. 16-b:** *La altura máxima de las fachadas de las edificaciones se medirá desde el nivel de solera, en el punto medio del frente predial: “ La altura máxima para la continuidad exigida a una nueva edificación será la determinada por la altura existente de la continuidad de las fachadas de la misma cuadra en que se emplace el edificio, debiendo en todo caso armonizar con los edificios colindantes, conforme a lo dispuesto en la OGUC”.*

Respecto de los predios afectados por el Seccional de Preservación de Vistas:

- Para la área V-1: (predios frente a la iglesia La Matriz): deberá corresponder a la altura mayor de las edificaciones continuas existentes en las manzanas.

Respecto de los predios afectados por el Seccional de Preservación Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica .

- Para la área ZEM: (entorno a la iglesia La Matriz): mínima y máxima para la edificación continua y continua retrasada se regirá por la grafica establecida en los planos respectivos.

No obstante lo establecido en el PRC, se tendrá presente la especial situación de las Plazas La Matriz y Echaurren ya que se debe reconocer la situación de escalonamiento, techumbres inclinadas, alturas asimétricas, etc. De modo de proyectar cada intervención dentro del contexto general del sector.

Por armonizar se entiende:

- a) Para el caso de un terreno eriazo que se construya entre dos edificaciones existentes de distinta altura (calle en desnivel), se deberá: proponer una altura intermedia que recoja algún elemento o línea de fachada importante de uno de sus vecinos (cornisas-imposta u otro) , o podrá respetar ritmo escalonado si éste existe en la cuadra, o tomar la altura de uno de sus vecinos inmediatos y repetirla,
- b) Para el caso de una edificación nueva entre vecinos de que tienen la misma altura entre sí, no obstante no sea la predominante de la cuadra se deberá respetar esta altura, siempre y cuando no se supere la máxima permitida para esta sub-zona.

**Sector 8: QUEBRADA MARQUEZ.**

**Artículo 52º : Destinos :**De conformidad con lo establecido en el PRC zona **C1**.

- Permitidos :  
Vivienda; Equipamiento , **Comercial, Oficinas;** Talleres artesanales inofensivos ; Areas verdes ; Vialidad.
- Prohibidos :  
**Todos los no indicados precedentemente**

En forma complementaria a las normas anteriores, el Consejo de Monumentos Nacionales estima que para armonizar las intervenciones u obras nuevas que se ejecuten en esta zona, éstas deberán cumplir con lo siguiente:

Expresamente, para efectos de la preservación de los valores ambientales de la Zona Típica se tendrá especial cuidado frente a instalaciones como : supermercados o grandes almacenes cerrados, centros comerciales cerrados, hospitales, locales de recolección de material residual como papeles, fierros, estaciones de servicio automotor, industrias, bodegas, instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones, terminales rodoviarios, playas y edificios de estacionamiento, etc.

Respecto de los usos de Bodegas e Industrias Inofensivas, que señala el PRC para las zonas C1, estos usos deben considerarse excluidos en la Quebrada Marquez , para los límites de la Zona Típica .

**Artículo 53° : Superficie, frente predial y porcentaje de ocupación del suelo:** De conformidad con el PRC zona C1.

**Artículo 54° : Sistema de Agrupamiento:** De conformidad con el PRC :

- Continuo en la línea de edificación.

**Artículo 55° : Alturas: De conformidad con el PRC zona C1 .**

- Altura max 9 mtrs para todos los sistemas de agrupamiento.

Respecto de los predios afectados por el Seccional de Preservación de Vistas:

Para la área V -4: (para ladera de cerro Santo Domingo) No podrá sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 5 grados medidos hacia abajo desde un plano horizontal trazado a nivel de la calle al borde del paseo mirador adyacente.

## **TITULO NOVENO**

### **Instrucciones Sobre vialidad y tratamiento de los espacios públicos**

Se tendrá presente lo dispuesto en La Ordenanza Local de Valparaíso sobre ornato, aprobada por Decreto N° 99, de la DOM de Valparaíso, de fecha 4 de febrero de 1999 y lo establecido en el Decreto Municipal de Valparaíso sobre Cierros de terrenos, aprobado por Decreto 1205, de la DOM de Valparaíso .

**Artículo 56° : Características sobre la Vialidad :** Se privilegiará el uso peatonal sobre el vehicular en las vías que conforman la zona protegida, particularmente en las áreas de los cerros, cercanas a los circuitos de interés turístico ubicados en los cerros Alegre y Concepción, Cordillera y Santo Domingo.

Se deberá velar, además, por el adecuado uso de las calles, privilegiando siempre al peatón, visitante o residente, mediante el control de velocidad y evitando el mal uso de las calles interiores del conjunto para estacionamiento, carga y descarga, tránsito pesado, ( salvo camiones recolectores de basura, carros bomba o ambulancias, o camiones que requieran traslado , eventual, de material de construcción o de mudanzas).

La zona típica se caracteriza por la existencia de transporte público de carácter histórico como son los **trolleys** que recorren el total del plan del área protegida, este sistema, junto a ascensores, se caracteriza por su eficiencia que y por ser no contaminante, interesa entonces preservarlo, por lo que cualquier modificación vial del área no debe alterar o suprimir su servicio.

Los trabajos de recolección de basuras y otros servicios a la comunidad que requieran del tránsito eventual de vehículos pesados, se deberán realizar adecuadamente, en horarios establecidos por el municipio, para no dañar arborización existentes o las buenas condiciones de las veredas y paisaje, y pavimentos en general. Esto es restringir el acceso de camiones a calles y pasajes angostos.

La trama vial interna deberá ser estructurada de modo de articular la vialidad peatonal de los conjuntos o condominios existentes, respetando singularidades propias relevantes. Se privilegiará el tratamiento paisajístico y original, en pavimentos, bajadas, senderos, pasajes, etc. Esto es se respetará la topografía y pendientes naturales., la materialidad tradicional predominante , el carácter histórico del lugar, etc.

- **Pavimentos: Cualquier remodelación urbana deberá considerar la mantención y/o reposición de los paños de pavimentos históricos existentes tales como adoquines, piedras, baldosas, etc., siempre y cuando cumplan con condiciones óptimas de uso, en todo caso para cualquier diseño nuevo se debe incorporar los paños o materiales posibles de re-utilizar.**

**Las texturas son un valor característico en los cerros, se reconoce la existencia de diferentes tipos de pavimentos históricos que en algunos tramos de veredas se caracteriza por ser tipo collages que combinan baldosas, piedras, etc**

- **Sitios Eriazos:** Se tendrá presente lo que establece la Ordenanza Municipal N° 1205 de cierros en sitios eriazos , artículos 2-4-7-8-9-11-12.

## **Artículo 57 : Ascensores, Escaleras, Pasajes, Sendas:**

**Ascensores:** Corresponden a funiculares, medio de transporte en que la fuerza del motor se trasmite al vehículo por medio de cuerda cadena o cable. Los ascensores constituyen un elemento más de la fisonomía urbana de Valparaíso.

La presencia de las escaleras paseos y miradores adyacentes al desarrollo de los recorridos de los ascensores forman parte de la presencia urbana de estos como en las viviendas que se generan en torno a sus desarrollos. Por lo tanto se deberán tratar de modo armónico y complementario.

Respecto de los ascensores en general, se tendrá presente lo establecido en la Ordenanza Municipal para la instalación, permisos, manejo, administración, seguridad, aseo, mantención, de los ascensores existentes dentro del Area. Estos por su condición de Monumento Histórico, están particularmente sujeto a las disposiciones de la Ley N° 17.288, y a las precisiones que establece este instructivo para esta categoría.

- El **Ascensor Concepción** relaciona la calle Prat con el Paseo Gervasoni. Se le conoce también como ascensor Turri debido a la cercanía con el edificio del mismo nombre en la estación inferior. Se encuentra en la zona más densa del plan, entre dos edificios, donde alcanza su ancho mínimo por lo que carece de presencia urbana.

La estación superior se encuentra al interior de un edificio protagónico del paseo adyacente, cualquier modificación o mejora se hará respetando las características de este espacio interior cerrado, los pasillos laterales y sus ventanas al fondo deben mantenerse

Respecto de su acceso en la estación inferior, las mejoras necesarias deberán hacerse considerándolas características de los edificios que la contienen entendiendo que este volumen adosado no puede desmejorarlos. Los materiales posibles de usar son maderas, o calamina. El posible cierre del pasillo de acceso deberá considerar una estructura liviana, traslucida armónico a sus bordes. El eventual el reemplazo del aviso existente se hará mediante la colocación de un aviso que indique su presencia, en diseño y materialidad acorde con el carácter patrimonial del sector.

- El **Ascensor Cordillera** se localiza en el cerro del mismo nombre conectando la calle serrano con la calle Michelet . Castillo o Merlet Caracteriza a este ascensor la escalera Cienfuegos que acompaña su recorrido en forma paralela a los rieles. Su emplazamiento permite establecer relaciones urbanas con el ascensor asociados a espacios urbanos como el Puerto y Plaza Sotomayor. Su presencia destacada hace necesario un mayor cuidado tanto de la mantención de las estaciones como de la escalera y los edificios que conforman el límite, estos elementos que conforman una fachada importante hacia el espacio público.

La estación superior está inserta en una edificación característica del sector, cualquier mejora se hará respetando las características originales del inmueble. La estación inferior es un volumen menor debe tratarse de modo armónico al conjunto que la contiene.

- El **Ascensor el Peral**: Se localiza en el cerro alegre conectando a la plaza de la Justicia con el Paseo Yugo eslavo. Se encuentra en la zona más angosta y densa del plan. Carece de imagen urbana fuerte ya que se encuentra en una situación lateral a la plaza justicia como al Paseo Yugo eslavo. Se encuentra en la zona en que el plan se conecta con el Borde Mar a través del Eje Plaza Sotomayor, situación que queda de manifiesto durante su recorrido. La estación superior la conforma un volumen único y aislado al extremo del paseo, se caracteriza por su transparencia y luminosidad, debe mantener su condición de estructura liviana, las mejoras se hará con materiales nobles, terminaciones austeras.
- El **Ascensor Reina Victoria**: Se localiza en el cerro Alegre conectando la calle Cumming con el paseo Dimallow, ambas situaciones delimitan el Cerro Alegre por el oriente. Es de corto recorrido se caracteriza por la amplitud visual que presenta ya que la ladera se manifiesta libre, y con mayor pendiente. Ambas estaciones aparecen como volúmenes aislado y distinguibles en el entorno, por lo que cualquier intervención debe ser tratada de manera armónica a este. En la estación superior existe un acceso que conecta el ascensor con distintos pasajes y escaleras, dejando un área abierta como una plaza de juegos.

Para todos los casos:

Las intervenciones en sus estaciones Acceso y Cumbre, deben tender a su restauración y consolidación del buen funcionamiento mecánico del Ascensor. Se deberán mantener todos los elementos tales como torniquetes y demás elementos originales. En caso de ser necesario modernizar algunos de estos elementos, se analizará el tema y sus distintas consideraciones en conjunto con el Consejo de Monumentos Nacionales y el municipio. Se tenderá a habilitar los accesos para personas discapacitadas y coches de paseo.

- **Escaleras:** Las escaleras se constituyen como elementos identificatorios de los cerros en su rol conector del plan con ellos, en caso de ambos y entre estratos del cerro en el caso. Las escaleras como elementos de recorrido vertical, se presentan en gran número y variedad dadas las condiciones topográficas de cada cerro, estas en muchos casos conforman grandes tramos de veredas y por lo tanto en este último caso, deben permanecer en buen estado y libres de elementos adicionales que dificulten su libre tránsito.

En algunos casos las escaleras se desarrollan al interior de los edificios permitiendo la conexión peatonal entre calles de distinto nivel. No obstante formar parte de un proyecto particular, esta solución arquitectónica es una situación que facilita el recorrido peatonal y por lo tanto constituye un elemento válido a potenciar y considerar en las distintas acciones de intervención.

En los casos que exista un espacio conformado por escalera, bajadas de agua, bordes o laderas de cerros, puentes de acceso a edificaciones, etc, no deberá alterarse eliminando de él elementos o partes que incidan en el valor urbano del conjunto (escalera Fischer Cienfuegos, otras). La reposición de pasamanos deberá ser armónica al conjunto. Cualquier intervención artística, ya sea mediante la instalación de esculturas, murales, etc deberá ser consultada al CMN ( Escalera Cienfuegos)

Deben ser tratados como espacios de recorrido seguro, bien iluminados y con pasamanos apropiados, en las escaleras angostas la iluminación será de preferencia adosada a los muros, en las de dimensiones mayores se permitirá la incorporación de postes.

Se tenderá a la recuperación de espacios residuales ya sea para uso comunitario (jardineras, etc.) o público (asientos, etc), los que en ningún caso podrán alterar el espacio construido.

- **Miradores: Son espacios urbanos abiertos, orientados tanto hacia el mar como hacia el resto de la ciudad y los cerros, la protección de éstos será prioridad frente a cada proyecto de intervención. ( No se podrá reducir el campo visual con edificaciones, árboles, esculturas, etc.)**

**Cualquier intervención tendiente a mejorar las condiciones del paseo-mirador deberán respetar los elementos particulares de este, como barandas, rejas, pavimentos, etc., su reposición será de acuerdo a las características del paseo mirador.**

**Si eventualmente se solicitara permiso para la instalación de equipamiento comercial, turístico, etc. por períodos o temporadas (mesas, sillas, quitasoles, stands, kioscos,etc) su autorización se hará de acuerdo con el Consejo de Monumentos Nacionales y el Municipio , evitándose alterar su situación de paseos públicos. En todo deberá tratarse de equipamiento desmontable, materialidad noble, exentos de publicidad, etc.**

**Las barandas existentes en paseos podrán ser reemplazadas, sólo si es necesaria su reposición, la que se hará de acuerdo a las características de la original. No se reemplazarán los materiales originales por mallas metálicas o cercos de madera que desmerezcan sus valores ambientales.**

- **Pasajes: Corresponden a situaciones urbanas particulares, que conectan el espacio privado con el público en una situación intermedia de traspaso.**

**El conjunto que forma el pasaje junto a sus veredas, canales de agua, bajadas de agua, pasamanos, barandas no debe alterarse negativamente y solo se aceptarán intervenciones tendientes a mejorar las condiciones funcionales de éste, y su solución respetará las características del entorno urbano.**

**Se tendrá presente lo establecido en el artículo 2.3.3 de la OGUC.**

- **Sendas: Las Calles Galos y San Enrique, entre otras presentan sendas de interés histórico, que se traduce en distintos pavimentos.**

Cualquier mejora que se haga de estas vías deberá mantener estos trazados; en los casos necesarios, el reemplazo de paños deteriorados se hará de acuerdo a las características existentes. Las sendas son una solución de conexión o interrelación del espacio público, en el Cerro Santo Domingo que constituye uno de sus atractivos importantes, por lo tanto las intervenciones en ellas deben respetar sus características de ancho – desarrollo – y diversidad actuales y en buen estado de mantención.

Artículo 58º: Mobiliario Urbano :

Se considerará como mobiliario urbano a todos aquellos elementos complementarios instalados en el espacio público, como kioscos, bancos, postes de iluminación, etc.

- Señalización: La señalización y la publicidad urbana (nombres de calles, indicación de la ubicación de determinados inmuebles o servicios, presencia de estaciones de ascensores, miradores, paseos, etc) se emplazará preferentemente en la intersección de aceras conteniendo la información correspondiente al uso de la cuadra.

Tamaño y diseño será determinado por las características de la zona en que se ubiquen, en algunos casos se exigirá pintados o adosados sobre los muros de las edificaciones con en fin de evitar agregar elementos al espacio urbano, (ej, en Pasajes, escaleras, etc), no obstante serán tratados como un elemento de fachada lo que impone mayor cuidado en el diseño, tamaño y materialidad, como también una adecuada mantención.

Conforme lo establece en el artículo 4.2.29 de la OGUC, todas las vías de evacuación y sus accesos deben identificarse mediante señales de gráfica adecuada.

Sin perjuicio de lo anterior, será conveniente elaborar una propuesta de señalización para toda la Zona Típica Area Histórica o conjunto de zonas típicas de modo que tratándose de un area patrimonial, la señalización pueda tener un tratamiento integral. Esto además, ayuda a visitantes y turistas en general a comprender los límites del área protegida.

- Instalaciones: Las instalaciones nuevas eléctricas y de telecomunicaciones deberán ser subterráneas ampliando las consideraciones de la Ordenanza Municipal N° 299 de Cables Aéreos.

**El Consejo de Monumentos Nacionales debe evaluar los trabajos que esto requiera con el fin de no alterar el carácter del barrio, asegurar su buen funcionamiento turístico y residencial.**

- **Kioscos:** Todo elemento o estructura adicional, propuesta para la vía pública tales como kioscos, bancos, postes de alumbrado o cables telefónicos, los puestos de artesanía o información turística, señalización, entre otros, deberá ser autorizado previamente por el Consejo de Monumentos Nacionales, quien exigirá un tratamiento armónico al paisaje natural y construido.

Según lo establece la Ordenanza Municipal en su Art 10: "no podrán existir kioscos adosados a los edificios. En aquellos casos en que un kiosco sea proyectado junto a muros ciegos, su diseño corresponda a los criterios aquí señalados y la solución propuesta sea mas eficiente y acorde con el espacio urbano, se podrán autorizar excepciones a esta normativa.

- **Receptáculos de basura:** Respectos de los receptáculos para desechos o basura de cada terreno particular ubicados en espacios públicos, o aquellos elementos para la basura ubicados en las calles y plazas, como, asimismo los nichos para medidores de agua, gas, etc. deberán guardar armonía en diseño, color y materialidad (acatando todas las disposiciones legales vigentes establecidas por los servicios respectivos) con las características del paisaje urbano. Esto es no constituirse en elementos protagónicos de puntos importantes de visión hacia los cerros en miradores, o en intersecciones, considerando la especial situación de anfiteatro que conforma todo el paisaje construido.
- **Postes iluminación :** La iluminación pública exterior en general; faroles y postes ubicados en calles no podrán alterar la arborización existente y se integrarán en ubicación diseño y materialidad, al conjunto, privilegiando su adecuada función,, esto es aspecto austero, diseño simple, etc.

Se tendrá especial cuidado al instalar nuevos postes, de retirar aquellos que ya no cumplen función alguna y que muchas veces no son retirados oportunamente o que son utilizados para soporte publicitario etc.

Las luminarias de particulares que se instalen ya sea como medida de seguridad o con fines decorativos (tipo apliqués o postes) no podrán alterar el espacio urbano por lo que su colocación deberá autorizarla el Consejo de Monumentos Nacionales.

No se permitirá la instalación de grandes postes de iluminación, en el espacio público, que rompa el equilibrio entre paisaje natural, vistas,

perspectiva de conjunto y paisaje construido. Para estos efectos, se respetarán las características de la topografía.

- **Publicidad:** Para efectos del presente Instructivo se entenderá por aviso o forma publicitaria, toda leyenda, letrero o inscripción que pueda ser percibida en o desde el espacio público, destinada a informar o atraer la atención pública realizada o no con fines comerciales.

**Deberán guardar armonía con el estilo arquitectónico de las obras a las cuales se adosan, sin afectar las condiciones estructurales, funcionales y estéticas, ni cubrir vanos, como tampoco elementos decorativos o formales de la fachada.**

**Los avisos y formas publicitarias deberán ser armónicas con el estilo del edificio, y en concordancia con el espacio urbano en que se instalen, sin afectar sus características estéticas y constructivas de los inmuebles. No se permitirá cubrir vanos ni elementos formales de la fachada, ni la instalación de letreros de gran escala sobre la techumbre o terrazas superiores.**

**La publicidad deberá ser colocada en elementos o sectores muy especiales de la fachada principal, estudiadas para cada caso, según las características formales de cada inmueble y no se permitirá pintada sobre muros, tampoco se permitirán lanzas sobre la vía pública. El ancho no podrá ser superior al de las veredas y de dimensiones reducidas.**

**El sistema de avisaje comercial, y de información turística en general, podrá ser regulada en detalle en cuanto a diseño y distribución espacial dentro del área, por la comunidad en coordinación con el Consejo de Monumentos Nacionales y la Unidad Técnica de Patrimonio y la Dirección de Obras Municipales.**

**Se prohíbe cualquier tipo de propaganda, comercial o política informativa, pintada en escaleras, aceras, postes, zócalos de contención, escaños, etc.**

**En los sectores comerciales de Esmeralda, Plaza A. Pinto, Serrano, Bustamante donde existen Lanzas valiosas, de tamaños pequeños como la de la antigua Botica Unión y otras, se recomienda no**

**eliminarlas o su reinstalación en casos convenientes. En los cerros podrán ser de tamaño reducido**

**A este respecto se tendrá presente lo establecido en el artículo 2.7.10 de la. OGUC.**

**2.7.10. La colocación de placas, tableros, cierros, cobertizos, elementos sobrepuestos, carteles o anuncios, de cualquier tipo en las fachadas, cubiertas, terrazas, medianeros o antejardines de los edificios, se sujetará a las condiciones que determine el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional, o a falta de estos las Direcciones de Obras Municipales, y no podrá perjudicar el aspecto decorativo o la estética de los edificios, especialmente de aquellos con valor patrimonial.**

**Artículo 59° Areas Verdes y Paisaje Natural:** El espacio libre, no construído, forma parte del entorno natural de la Zona Típica y por tanto requiere de un tratamiento armónico con el conjunto.

- **Areas Verdes de uso Público:** Las nuevas áreas verdes de uso público que se proyecten al interior de las Zona Típica, deberán constituir un aporte al paisaje natural original, reforzando el carácter y vocación urbana y turística de sector.
- **Plazas:** Las Plazas existentes no podrán ser intervenidas con elementos ajenos a su función . Lo anterior implica que se aceptarán pérgolas, bancos, arborización y su diseño deberá ser integral en cuanto al mobiliario y cualquier intervención se presentará al Consejo de Monumentos Nacionales para autorización previa. Para optimizar la acción municipal es recomendable abordar las intervenciones como un todo en cada Plaza.
- **Paisajismo:** Todas las especies actuales o existentes, en buen estado de conservación serán objeto de protección dentro de los límites de la Zona Típica, por constituir parte de los valores que dieron origen a la protección.

En todo caso cualquier decisión al respecto deberá ser conocida previamente por el Consejo de Monumentos Nacionales y posteriormente informada al interesado y municipio, según corresponda.

- **Arborización:** En las distintas áreas las nuevas edificaciones que se proyecten cualquiera que sea su destino deberán respetar la arborización existente valiosa debidamente calificada por la DOM en conjunto con la dirección de ornato, parques y jardines, la cual podrá exigir la modificación del proyecto a fin de cumplir con tal objetivo.

Respecto de la arborización o vegetación de estas áreas verdes libres tanto públicas como privadas, será necesario mantener armonía y respeto por las especies originales y propias de este paisaje.

La incorporación de vegetación foránea que produzca alteración del conjunto, o deterioro a la vegetación propia y natural de este paisaje costero no se permitirá. La forestación con especies propias debe constituirse en un elemento integrador del área. Si fuere necesario se solicitarán informes a profesionales competentes.

- **Poda de árboles:** La poda o corte de árboles, en los espacios de uso público, como en los sitios de propiedad privada, no podrá efectuarse por parte de particulares u otros organismos, a menos que dicha acción surja como conclusión de un acabado estudio técnico, suscrito por un profesional (ingeniero forestal o agrónomo), que concluya en las especies que admitan esta acción, la forma y época del año.

Asimismo, en los casos de situaciones de riesgo de algún tipo, por ramas gravitando sobre el espacio público, se requerirá un informe técnico previo, o inspecciones autorizadas en terreno. La poda injustificada en términos totales o parciales, puede comprometer a la especie misma como al paisaje en su conjunto.

No se permite la extracción de árboles en los lugares públicos salvo casos muy especiales y calificados por la DOM en conjunto con la dirección de parques y Jardines y con la aprobación del CMN

Artículo 60º Tratamiento de laderas :

**Las laderas producto de las diferentes quebradas y topografía en general, constituyen recursos naturales renovables, por tanto deberán mantener el carácter de Area Verde, privilegiando su estado natural y su recuperación o reforestación. Especialmente cuando éstas se encuentren en peligro de degradación.**

No se deben verter residuos de ninguna clase o especie, a las quebradas, o laderas de modo de contribuir a la valorización del paisaje. Se considerará lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Quebradas y Cauces y lo dispuesto en el Artículo Nº 22 del Plan Regulador Comunal y su Ordenanza. Para los casos de laderas con problemas de asentamientos o desprendimientos, se podrá exigir un proyecto de reforzamiento estructural mediante muros de contención avalados por un ingeniero calculista y el VB del Consejo de Monumentos Nacionales.

**Reforestación.** Las fajas de terreno correspondientes a laderas y correspondan a bienes nacionales de uso público, deberán mantenerse libres de edificación de cualquier tipo, permitiéndose solamente obras de proyección de las aguas lluvias y las propias a la infraestructura vial, incluyendo veredas y paseos peatonales.

Se tenderá a colocar enredaderas, cubresuelos, que plantas y arbustos de crecimiento reducido, especies locales que aseguren su permanencia, de fácil mantención todo se hará respetando la existencia de rocas, desniveles y pendientes.

---

ACM/MLTA/KE/PUC/CMT/ RRF/mlta  
Septiembre 2001.

**"INSTRUCTIVO DE INTERVENCIÓN"**  
**Zonas Típicas o Pintorescas - Valparaíso : "Área Histórica de Valparaíso"**

**A.- Planos anexos:**

1. Límites Zona Típica "Área Histórica – Valparaíso"
2. Zonificación por sub zonas en cuanto a características morfológicas.
3. Calificación de la edificación.
4. Usos de Suelo .
5. Estado de conservación.

**B.- Fichas calificación de la edificación.**

**C.- Documentos complementarios.**

Se han tenido presente los siguientes instrumentos municipales vigentes:

1. Ordenanza sobre Policía de Terrenos y de Construcciones.
2. Ordenanza Local de Ornato.
3. Ordenanza de Cierros de Terrenos.
4. Ordenanza para la instalación de toldos y marquesinas.
5. Ordenanza de lienzos y carteles.
6. Ordenanza de cables aéreos.
7. Ordenanza ruptura y reposición de pavimentos.
8. Ordenanza de talleres mecánicos.
9. Ordenanza Playas de estacionamientos.
10. Ordenanza local sobre ocupación de bienes nacionales de uso público que corresponden a calles ciegas en fondo de saco y que permite su cierre.