



Taller de diagnóstico - Anteproyecto de Enmienda al PRC de Valparaíso, Zona Típica Área Histórica

TALLER INSTITUCIONAL

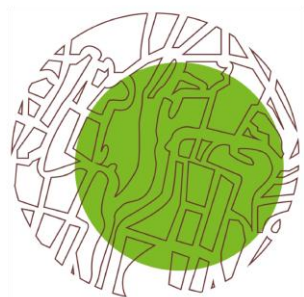
22 SEPT
2026



Sitio
Patrimonio
Mundial de
Valparaíso
#Estuyo.
Cúidalo



PROYECTO FINANCIADO POR EL FONDO
SUBSIDIOS DE PATRIMONIO MUNDIAL,
CONVOCATORIA 2026



NOMADE
CONSULTORES





CONTENIDO

01

*Encuadre del estudio
y roles institucionales*

02

*Valores del Sitio,
norma vigente y prediagnóstico*

03

*Normas urbanísticas
y trabajo en mesas*

01

PROGRAMA DE LA JORNADA

Martes 22 de septiembre · El Ruedo, edificio ex Bolsa de Valores

10:30	Recepción y registro	
10:35	Bienvenida y encuadre institucional	<i>Directora CMSPM · SECPLA</i>
10:40	Presentación del estudio y prediagnóstico	<i>Equipo consultor</i>
11:10	Preguntas y aclaraciones	<i>Todos</i>
11:20	Café y organización de mesas	<i>Equipo consultor</i>
11:35	Estación 1 Normas urbanísticas	<i>Mesas</i>
12:10	Rotación y Estación 2	<i>Mesas</i>
12:45	Plenario - desafíos prioritarios	<i>Mesas y equipo consultor</i>
12:55	Cierre, próximos pasos	<i>CMSPM</i>

¿POR QUÉ UNA ENMIENDA?

UNESCO y Plan de Gestión del Sitio

UNESCO · MISIÓN 2022

El Sitio es auténtico e íntegro, pero requiere normas claras que regulen las intervenciones y conserven la morfología, los espacios públicos y los atributos arquitectónicos.

Rec. N° 10

Fortalecer los instrumentos de planificación aplicables al Sitio mediante su articulación y armonización normativa.

Rec. N° 11

Incorporar incentivos para la rehabilitación y recuperación de inmuebles en los instrumentos de planificación.

Rec. N° 25

Agilizar y simplificar trámites y definir criterios y normas de intervención claros.

PLAN DE GESTIÓN SPM 2025–2034

«Preservar, repoblar, dinamizar y rehabilitar el Sitio Patrimonio Mundial, conservando los atributos de su Valor Universal Excepcional.»

LINEAMIENTO NORMATIVO

Armonizar las normas vigentes e incidir en la creación, coherencia y aplicación de instrumentos de planificación, velando por la conservación del Valor Universal Excepcional.

La enmienda al PRC es un proyecto del programa de normativa e instrumentos de regulación y planificación del Plan de Gestión del Sitio Patrimonio Mundial.

01

¿QUIÉN HACE QUÉ?

Roles y competencias de las instituciones en la enmienda

1

MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO

Órgano competente para tramitar y aprobar la enmienda. Alcalde(sa) y Asesor Urbanista proponen al Concejo Municipal que la aprueba y luego se promulga por decreto.

2

CORPORACIÓN SITIO PATRIMONIO MUNDIAL

Impulsa y coordina el estudio en el marco del Plan de Gestión del Sitio, y apoya a la Municipalidad en la tramitación.

3

EQUIPO CONSULTOR UTP ÁMBITO – NÓMADE

Elabora técnicamente el anteproyecto de enmienda:

- Diagnóstico,
- Propuesta normativa y de planos de detalle.
- Proceso de participación temprana.

4

SERPAT Y ORGANISMOS SECTORIALES

Servicio Nacional del Patrimonio Cultural financia (Subsidio para Sitios Patrimonio Mundial), Consejo de Monumentos Nacionales y SEREMI MINVU participan dentro de sus propias competencias.

La consultoría elabora el anteproyecto. La tramitación y aprobación de la enmienda corresponden a la Municipalidad, con apoyo de la Corporación. La Corporación no aprueba modificaciones al Plan Regulador.

01

EL ESTUDIO

Objetivo, etapas y productos

Objetivo: elaborar el anteproyecto de enmienda al Plan Regulador Comunal que reconozca la Zona Típica «Área Histórica de Valparaíso» y ajuste sus normas urbanísticas para resguardar el Valor Universal Excepcional del Sitio.

HOY

ETAPA 1

Ajuste metodológico

Junio – julio 2026

Plan de trabajo y de participación

ETAPA 2

Diagnóstico y revisión técnica normativa

Agosto – octubre 2026

Taller institucional, talleres territoriales y cuestionario digital

ETAPA 3

Propuesta de anteproyecto de enmienda

Nov. 2026 – mar. 2027

Taller institucional y taller ciudadano integrado

ETAPA 4

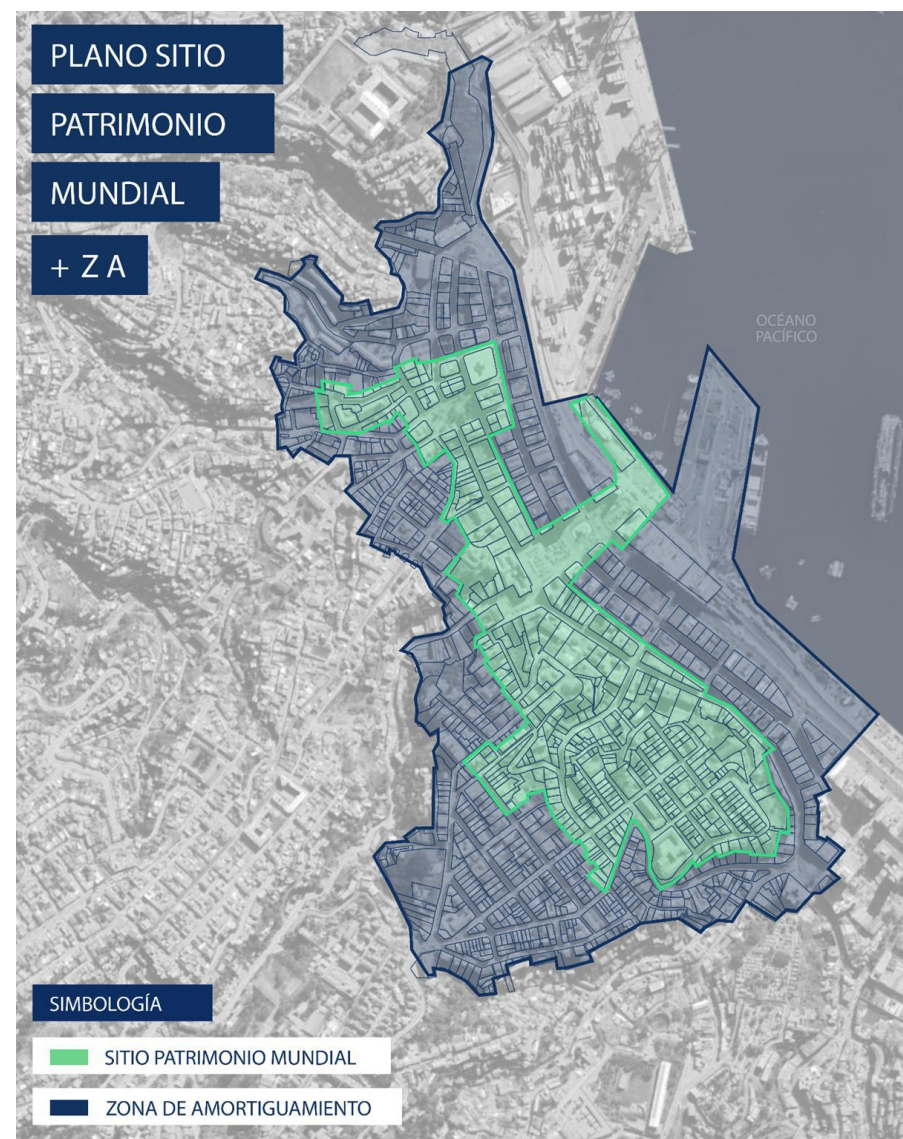
Planos de detalle para 4 sectores priorizados

Abril – junio 2027

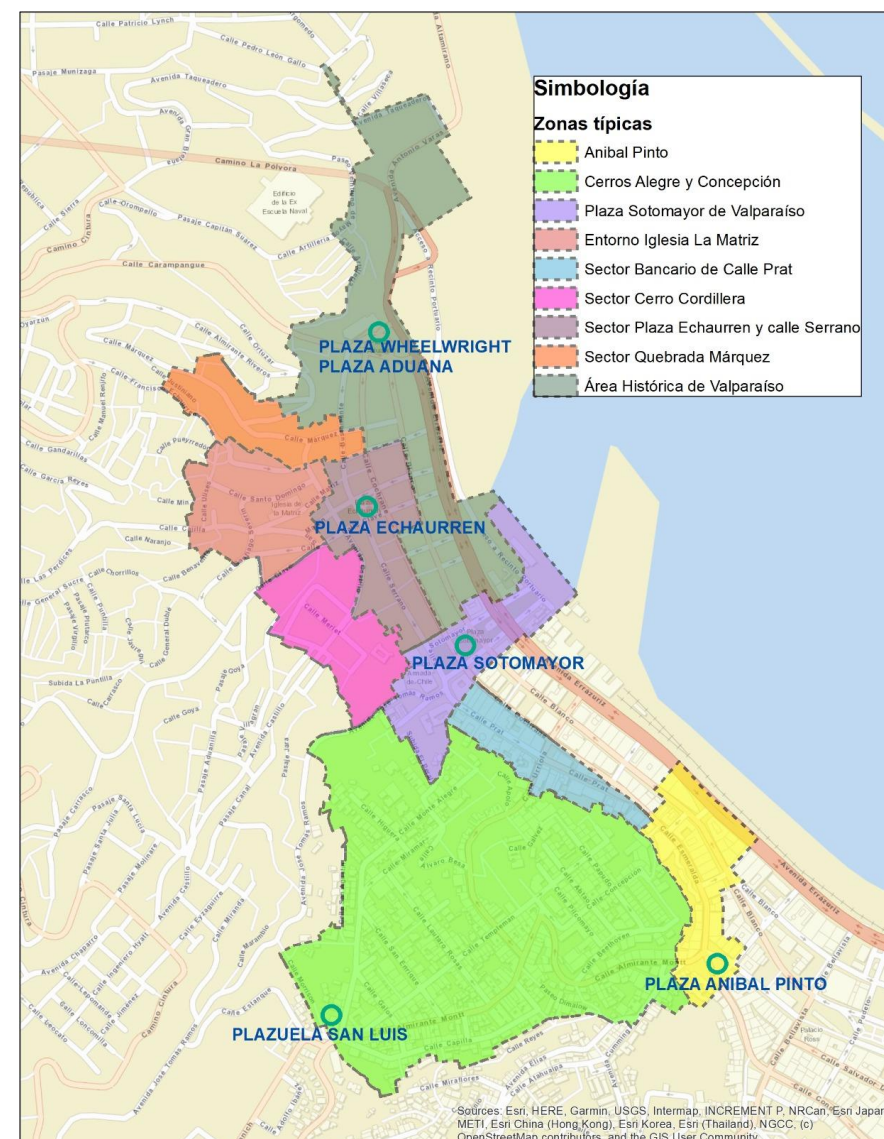
Elaboración inicial de planos de detalle y criterios morfológicos

ÁREA DE ESTUDIO

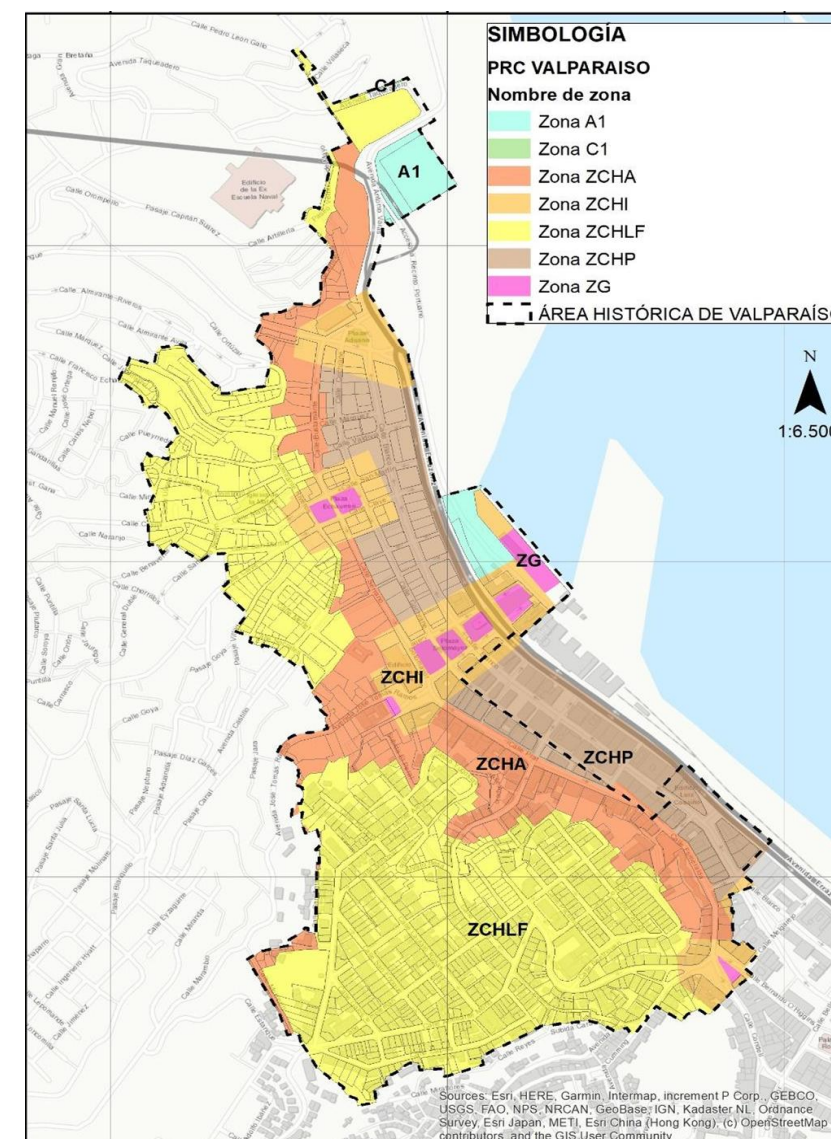
Zona Típica completa y un sector de la zona de amortiguamiento



1. Sitio Patrimonio Mundial (verde) y su zona de amortiguamiento (azul)



2. Zonas típicas en el área de estudio



3. Área de estudio y zonas del PRC vigente

INCLUYE

- Todo el polígono de la Zona Típica, con sus 9 subzonas.
- El sector de la zona de amortiguamiento entre calle Sotomayor y pasaje Ross, y entre avenida Errázuriz y calle Cochrane.

NO INCLUYE

- El área portuaria de la zona de amortiguamiento del Sitio Patrimonio Mundial.

TRAMITACIÓN DE LA ENMIENDA

LGUC arts. 43 y 45 · OGUC art. 2.1.13

ENMIENDA PRC

FASE MUNICIPAL



Si el Concejo modifica el anteproyecto, se expone de nuevo solo lo modificado. La consultoría entrega el anteproyecto; la tramitación es municipal.



VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL **QUÉ SE PROTEGE**

02

VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL

Los atributos que la enmienda debe resguardar

VALOR HISTÓRICO Y FUNCIONAL

1

Testimonio de la globalización del siglo XIX

Fase temprana del comercio mundial moderno (criterio iii).

2

Principal puerto del Pacífico sur antes del Canal de Panamá

Nodo de rutas entre el Atlántico y el Pacífico.

3

Tradición comercial, marítima y multicultural

Oficios y prácticas de las comunidades migrantes aún vigentes.

VUE

Criterio (iii) · 2003

VALOR URBANO, ARQUITECTÓNICO Y PAISAJÍSTICO

4

Anfiteatro urbano adaptado a la topografía

Que originó un sistema constructivo que fusiona lo local y lo europeo.

5

Arquitectura residencial e infraestructura portuaria de influencia internacional

De viviendas simples a edificios monumentales.

6

Espacios públicos y transporte tradicional en geografía singular

Sistema de miradores, ascensores y troles, algunos de los cuales continúan operando.

7

Paisaje urbano histórico: plan, cerros y borde costero

Relaciones entre sus componentes.

02

ESPACIOS PÚBLICOS

Plazas, paseos, miradores, pasajes y conectividad vertical



Plazas cívicas e institucionales

- Plaza Sotomayor
- Plaza de la Justicia



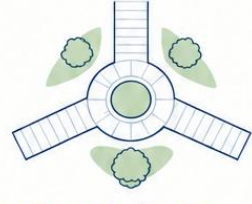
Plazas y plazuelas de encuentro social

- Plaza Echaurren
- Plaza Aníbal Pinto
- Plaza Joaquín Edwards Bello



Plazas-atrío

- Plaza La Matriz
- Plazuela Santo Domingo



Nodos de articulación

- Plaza Eleuterio Ramírez
- Plaza Wheelwright
- Plazuela Turri
- Plazuela San Luis
- Plazuela Sotomayor



Paseos y miradores

- Paseo 21 de Mayo
- Paseo Yugoslavo
- Paseo Gervasoni
- Paseo Atkinson
- Paseo de los 14 Asientos
- Mirador Purcell (próximo a Plaza Eleuterio Ramírez)
- Muelle Prat



Conectividad vertical

- Escalera de Santo Domingo
- Escalera Cienfuegos
- Escalera El Peral
- Escalera Apolo
- Escalera Fischer
- Subida Concepción
- Ascensor Artillería
- Ascensor Cordillera
- Ascensor El Peral
- Ascensor Concepción
- Ascensor Reina Victoria



Pasajes peatonales patrimoniales

- Pasaje La Matriz
- Pasaje Gálvez
- Pasaje Templeman
- Pasaje Dimalow
- Pasaje Babutrello



02

EL VALOR ESTÁ EN EL CONJUNTO

No solo edificios aislados: la imagen urbana de Valparaíso



Imagen: Corporación Sitio Patrimonial de Valparaíso.

LECTURA DE CONJUNTO

- Anfiteatro natural: bahía, plan y cerros
- Quinta fachada: techos vistos desde lo alto
- Vistas desde y hacia el mar
- Cerros, laderas y quebradas
- Trazado irregular adaptado a la pendiente
- Sistema de espacios públicos, escaleras y ascensores
- Alturas moderadas y continuas
- Edificación adaptada a la topografía
- Jardines y patios



PREDIAGNÓSTICO

QUÉ AFECTA A LOS VALORES

02

DEL VALOR A LA NORMA

Atributo → situación → norma → resguardo (ajustes normativos)

VALOR O ATRIBUTO

**Paisaje urbano
histórico y
anfiteatro**



Plan, borde costero y cerros

**Valor de conjunto y
usos mixtos,
edificación
continua**



Barrio Puerto y sector financiero

EN EL TERRITORIO

QUÉ LO AFECTA HOY

Alturas permitidas muy superiores a lo construido (hasta 30 m en el área V-5) y volúmenes que interrumpen vistas y la quinta fachada.

Sitios eriazos donde la norma vigente permite volúmenes mucho mayores que los existentes.

NORMA RELACIONADA

**Altura máxima y
rasantes**

**Altura, coeficiente de
constructibilidad y
sistema de
agrupamiento**

POSIBLE AJUSTE NORMAS

Ajustar alturas y rasantes según la pendiente y las vistas que se quieren proteger.

Fijar la constructibilidad y la altura de continuidad de fachada.

02

DEL VALOR A LA NORMA

Atributo → situación → norma → resguardo (ajustes normativos)

VALOR O ATRIBUTO

Edificación adaptada a la topografía en los lotes de los cerros



Cerros Alegre y Concepción

EN EL TERRITORIO

QUÉ LO AFECTA HOY

Subdivisión interior de viviendas en muchas unidades y pérdida de residentes permanentes.

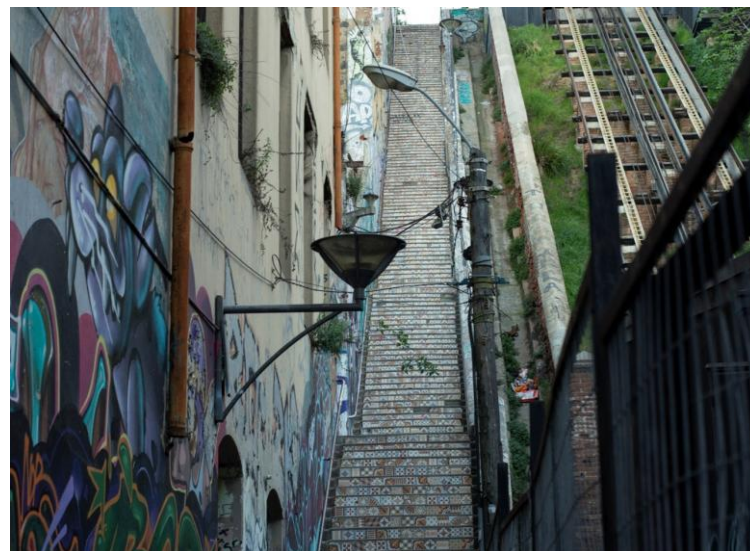
NORMA RELACIONADA

Densidad y superficie predial mínima

POSIBLE AJUSTE NORMAS

Fijar una densidad máxima acorde a la tipología de cada sector.

Espacios públicos y conectividad vertical

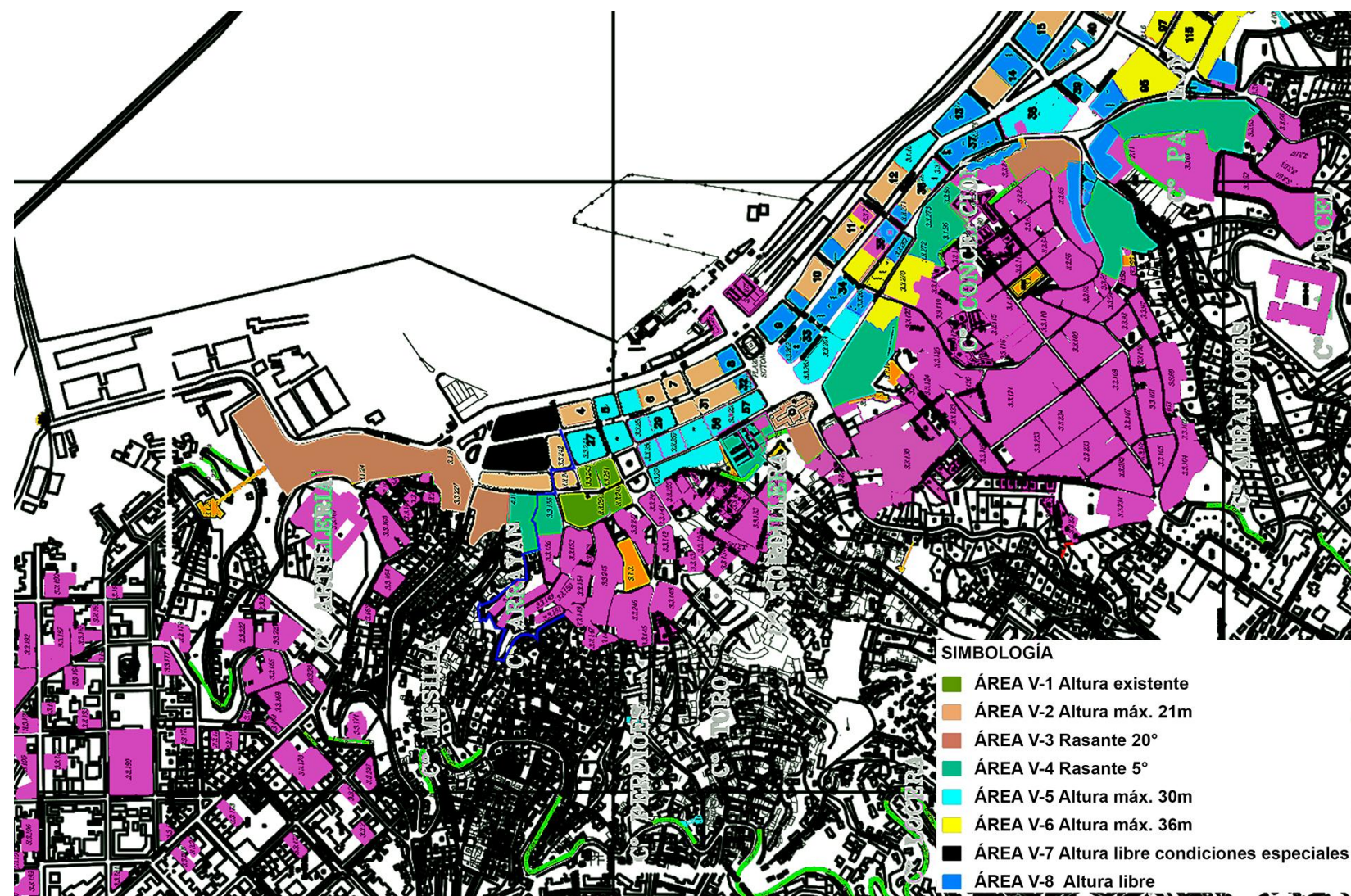
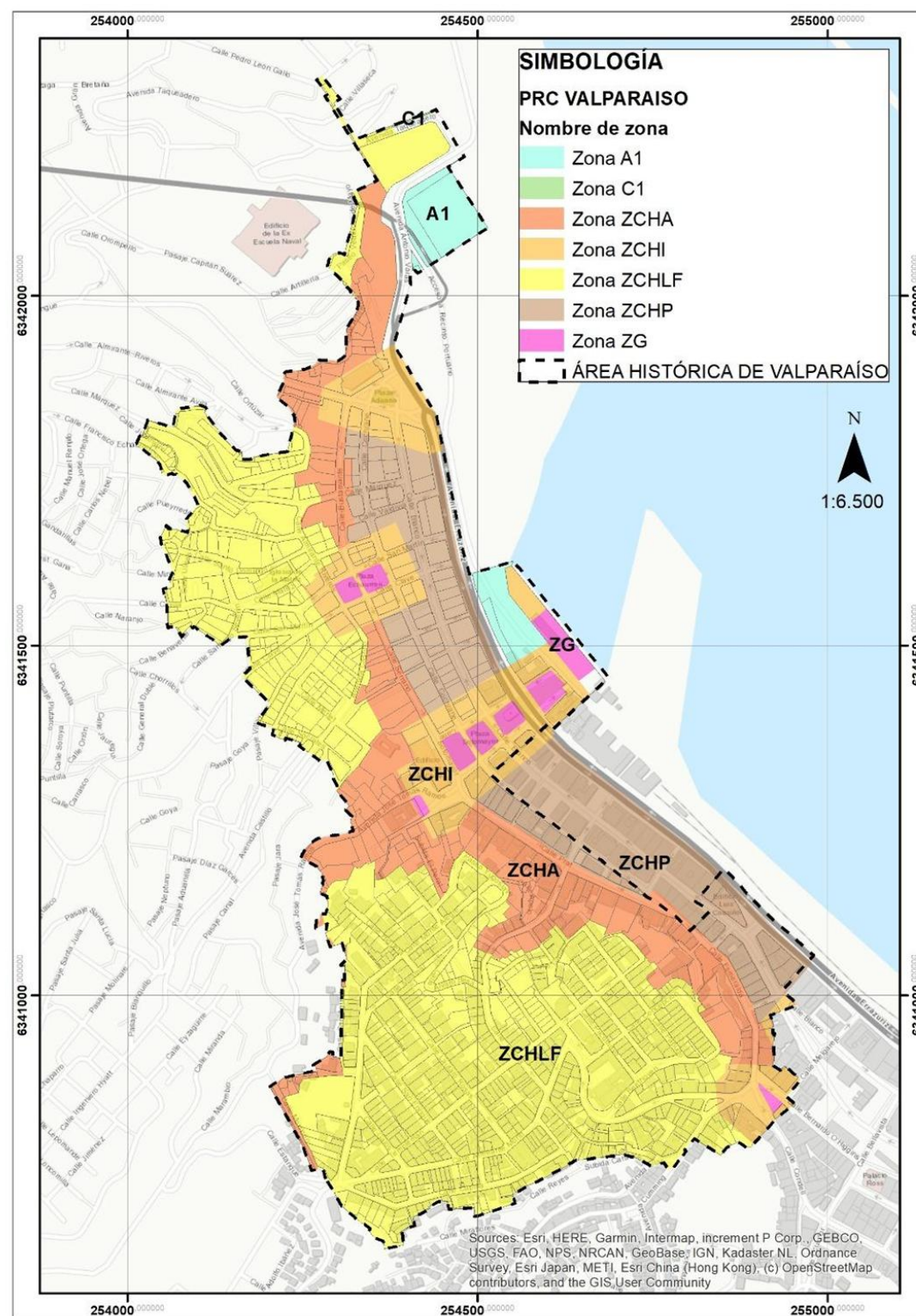


Plazas, escaleras, pasajes y ascensores

Sitios eriazos usados como estacionamiento y pérdida de fachadas que definen el espacio público.

Usos de suelo y estacionamientos

No exigir estacionamientos que obliguen a demoler; regular los destinos permitidos; incentivar uso residencial.



Plano PRV-02 de alturas (extracto): áreas V-1 a V-8.

Zonas del PRC

7 ZONAS DEL PRC

ZCHI · ZCHP · ZCHA · ZCHLF · ZG · A1 · C1

8 ÁREAS DE ALTURA

V-1 a V-8: desde «altura existente» hasta «altura libre».

SIN REGULAR

Densidad en todas las zonas y constructibilidad en la mayoría.

02

LO EXISTENTE Y LO QUE PERMITE LA NORMA

Volumen teórico de la norma vigente · Barrio Puerto

EDIFICACIÓN EXISTENTE



VOLUMEN PERMITIDO POR LA NORMA VIGENTE

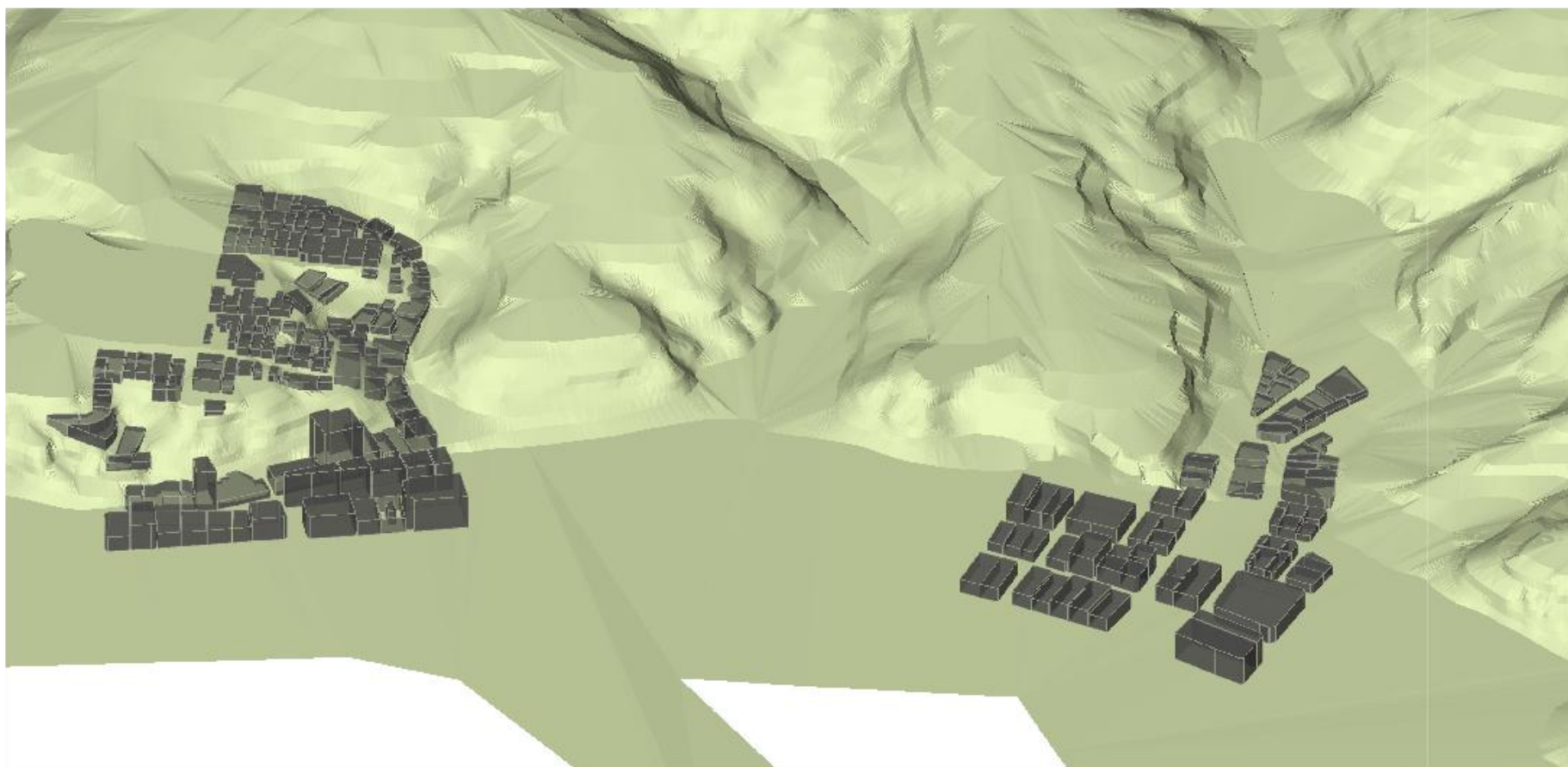


Efecto sobre los atributos: volúmenes de gran escala en sitios eriazos alterarían la homogeneidad del conjunto, las vistas desde los cerros y la relación entre el plan y el borde costero.

MODELACIÓN DE LA NORMA VIGENTE

Edificación existente

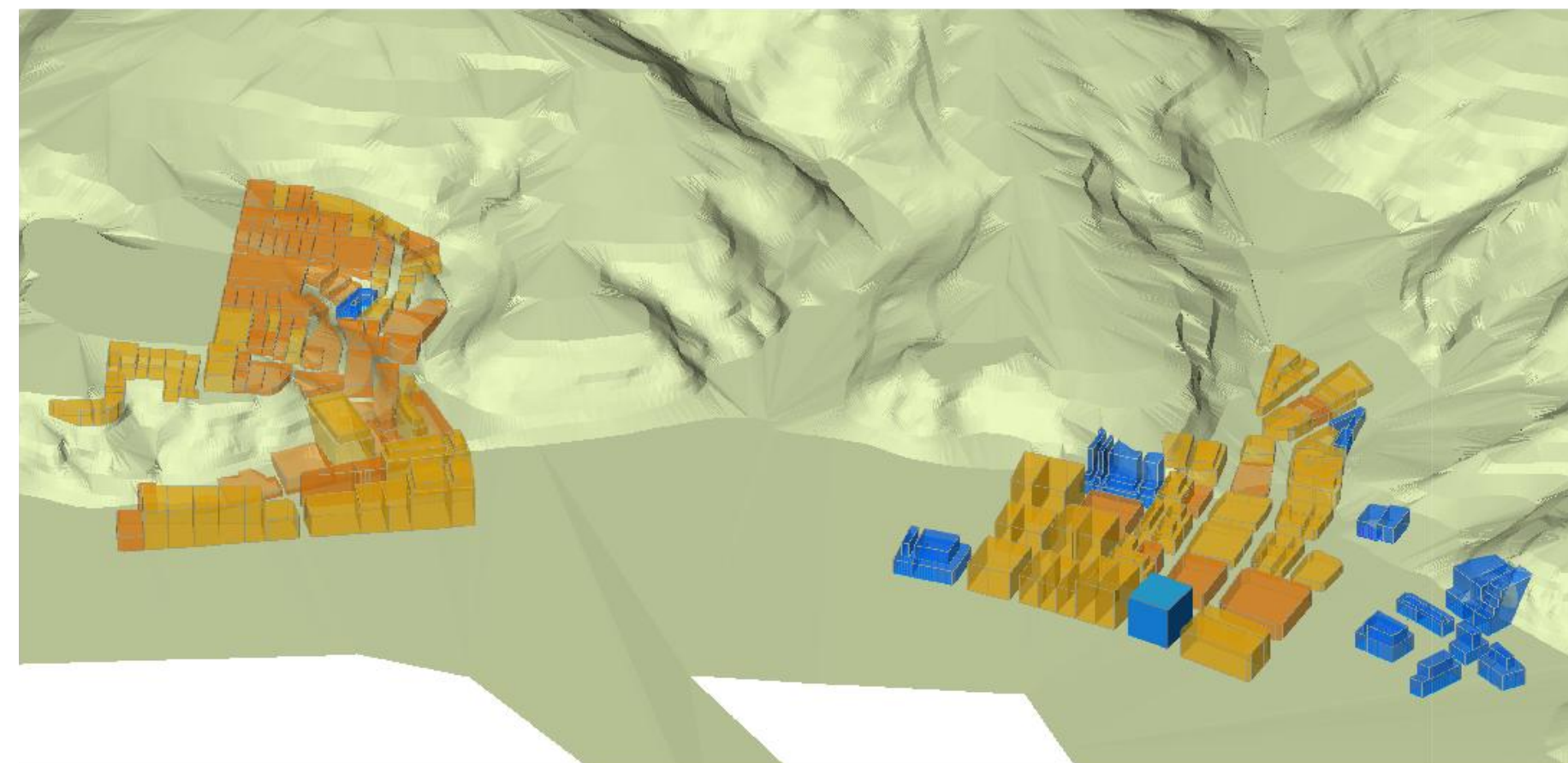
Edificación existente



Simbología

 Edificación existente

Normativa vigente aplicada



Simbología

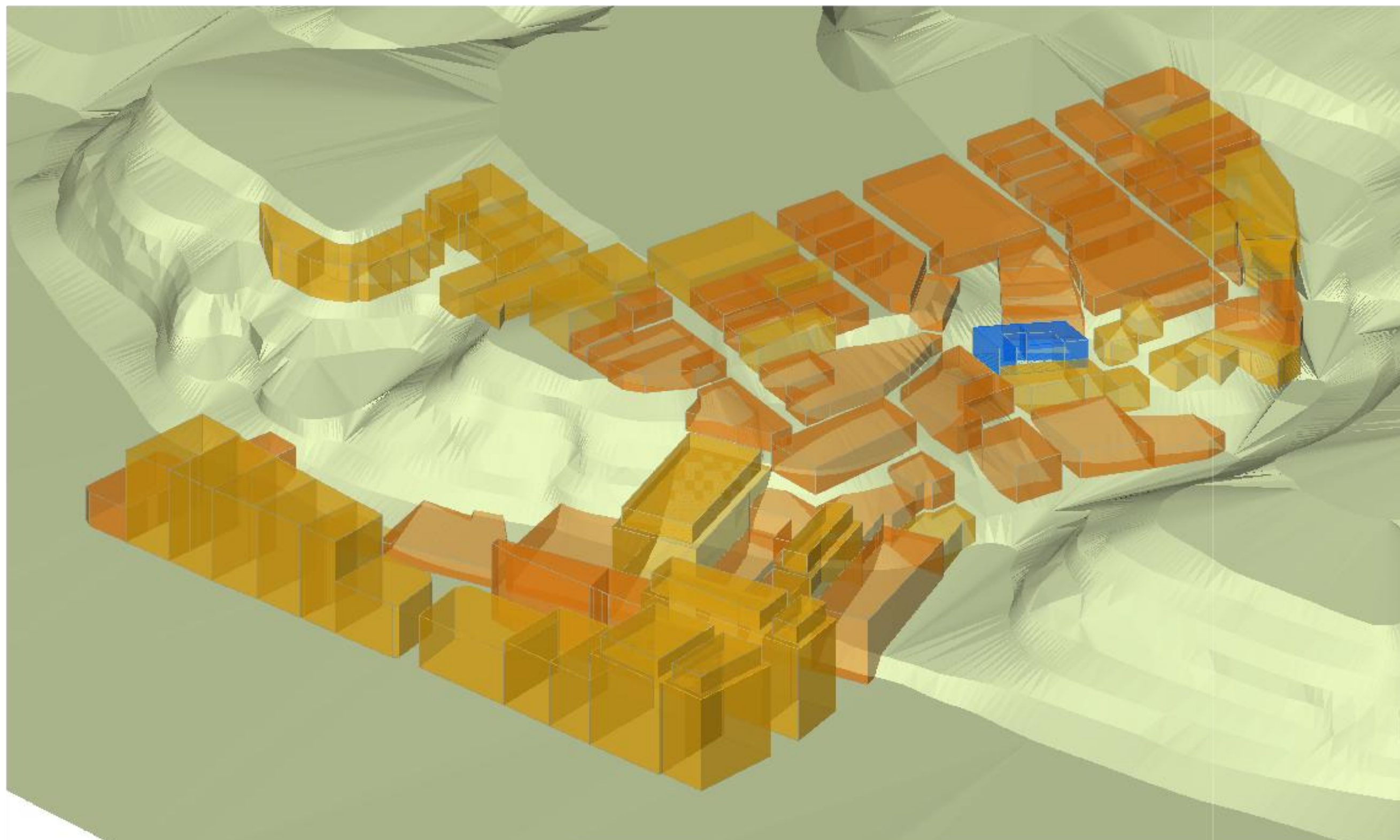
 Predio normativa vigente aplicada
 Inmueble de conservación histórica (ICH)
 Estudio de cabida para sitios eriazos

02

MODELACIÓN DE LA NORMA VIGENTE

Normativa vigente aplicada · Zoom 1

Normativa vigente aplicada - Zoom 1



Simbología

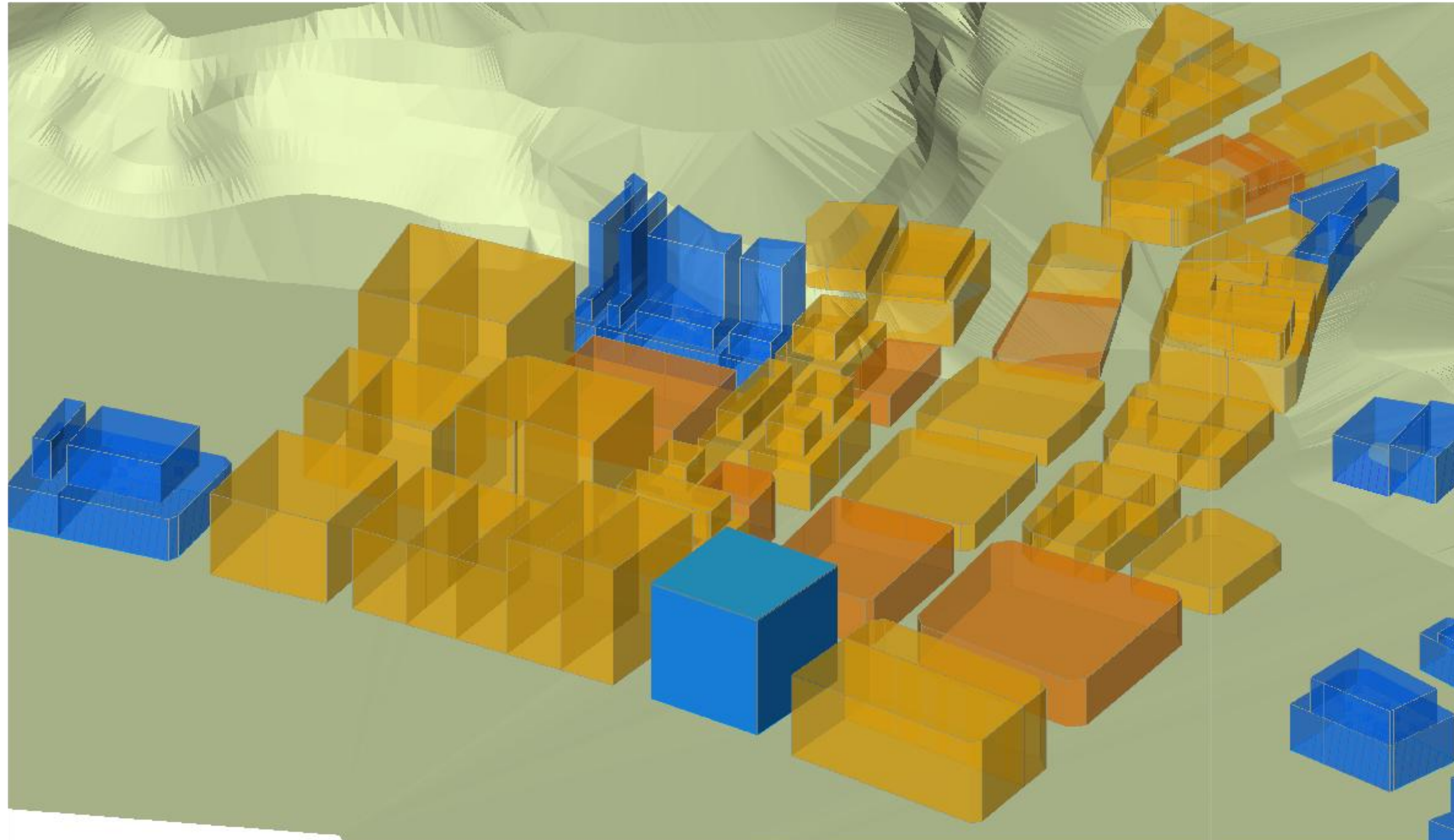
-  Predio normativa vigente aplicada
-  Inmueble de conservación histórica (ICH)
-  Estudio de cabida para sitios eriazos

02

MODELACIÓN DE LA NORMA VIGENTE

Normativa vigente aplicada · Zoom 2

Normativa vigente aplicada - Zoom 2



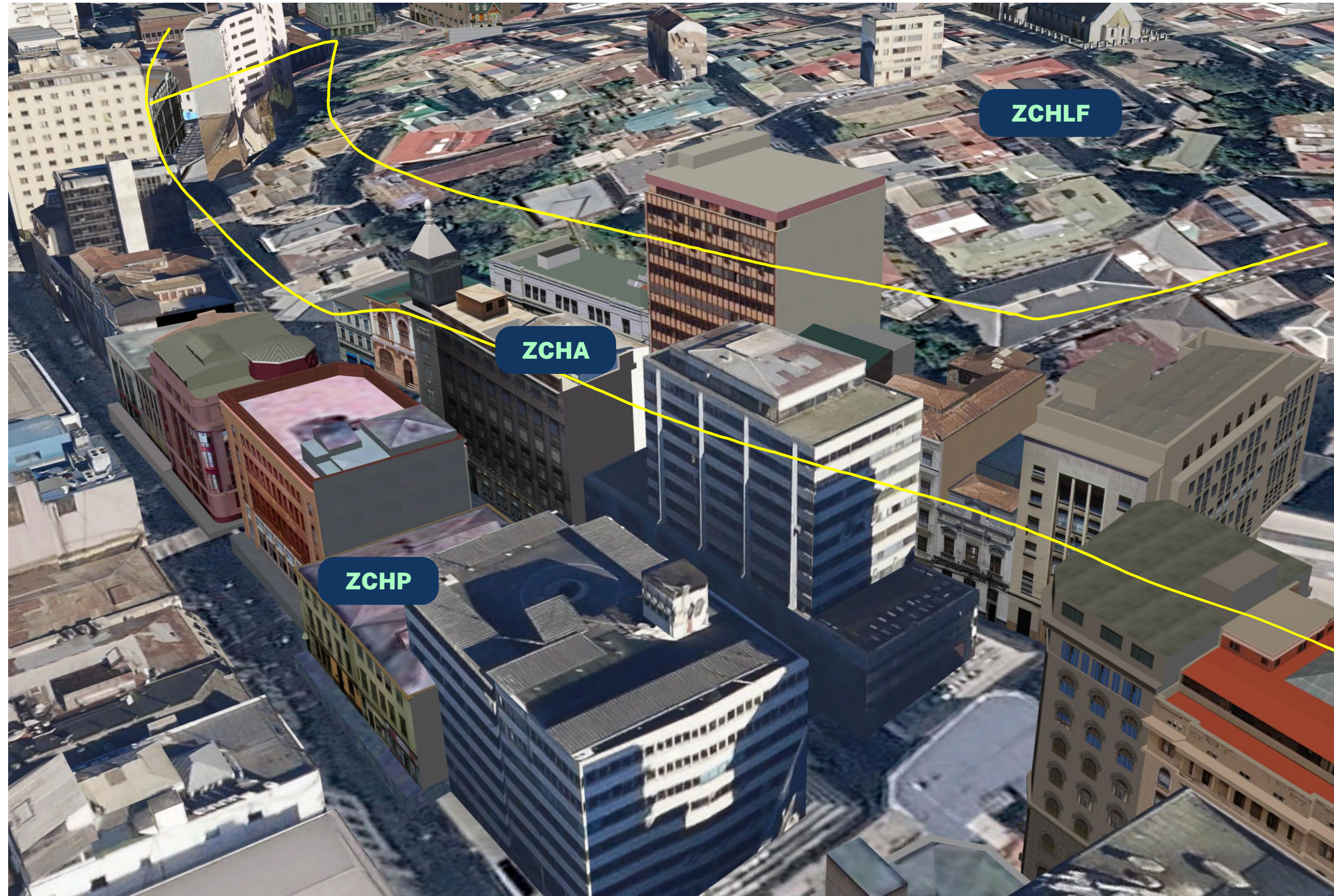
Simbología

-  Predio normativa vigente aplicada
-  Inmueble de conservación histórica (ICH)
-  Estudio de cabida para sitios eriazos

02

ZONAS SECTOR BANCARIO

Zonas del PRC vigente

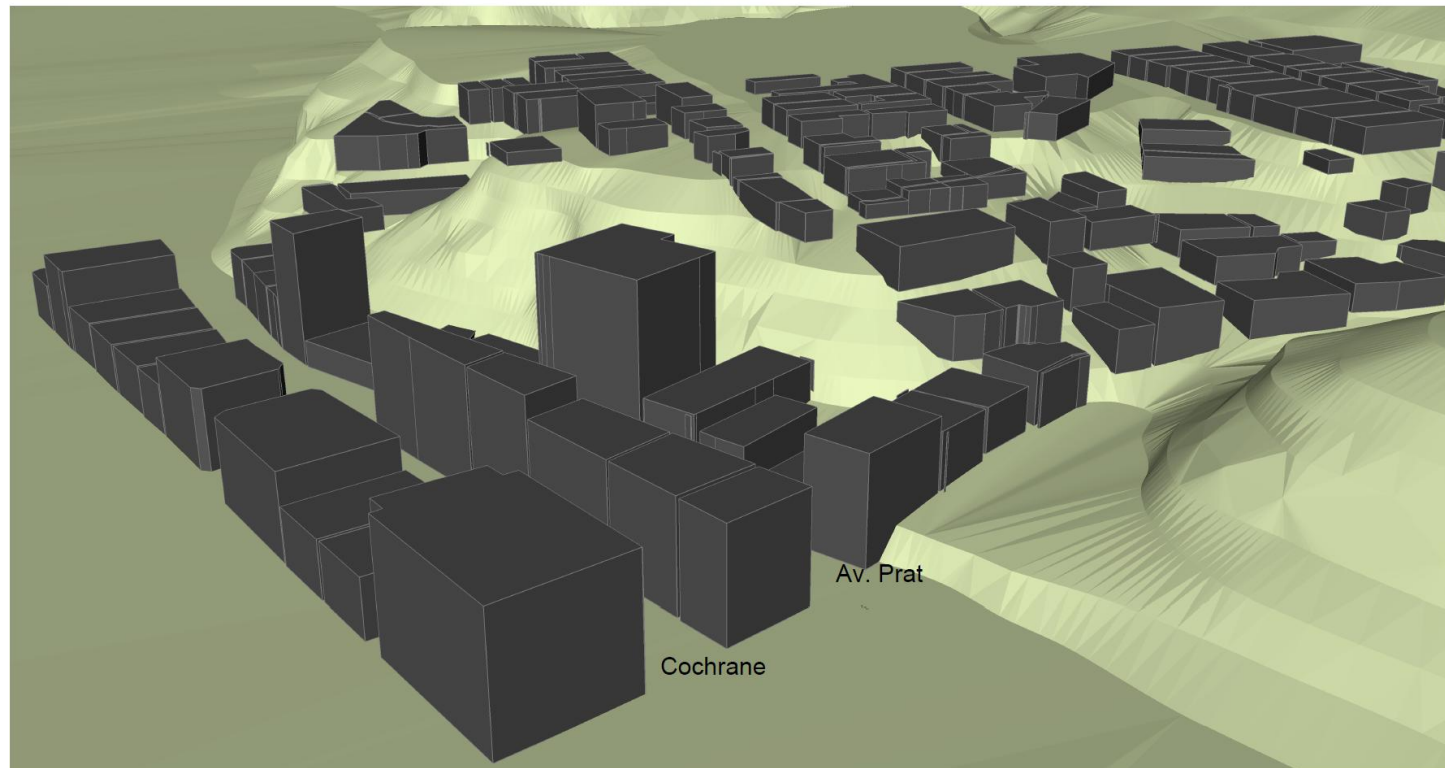


ZONAS SECTOR BANCARIO

Edificación existente y normativa vigente aplicada

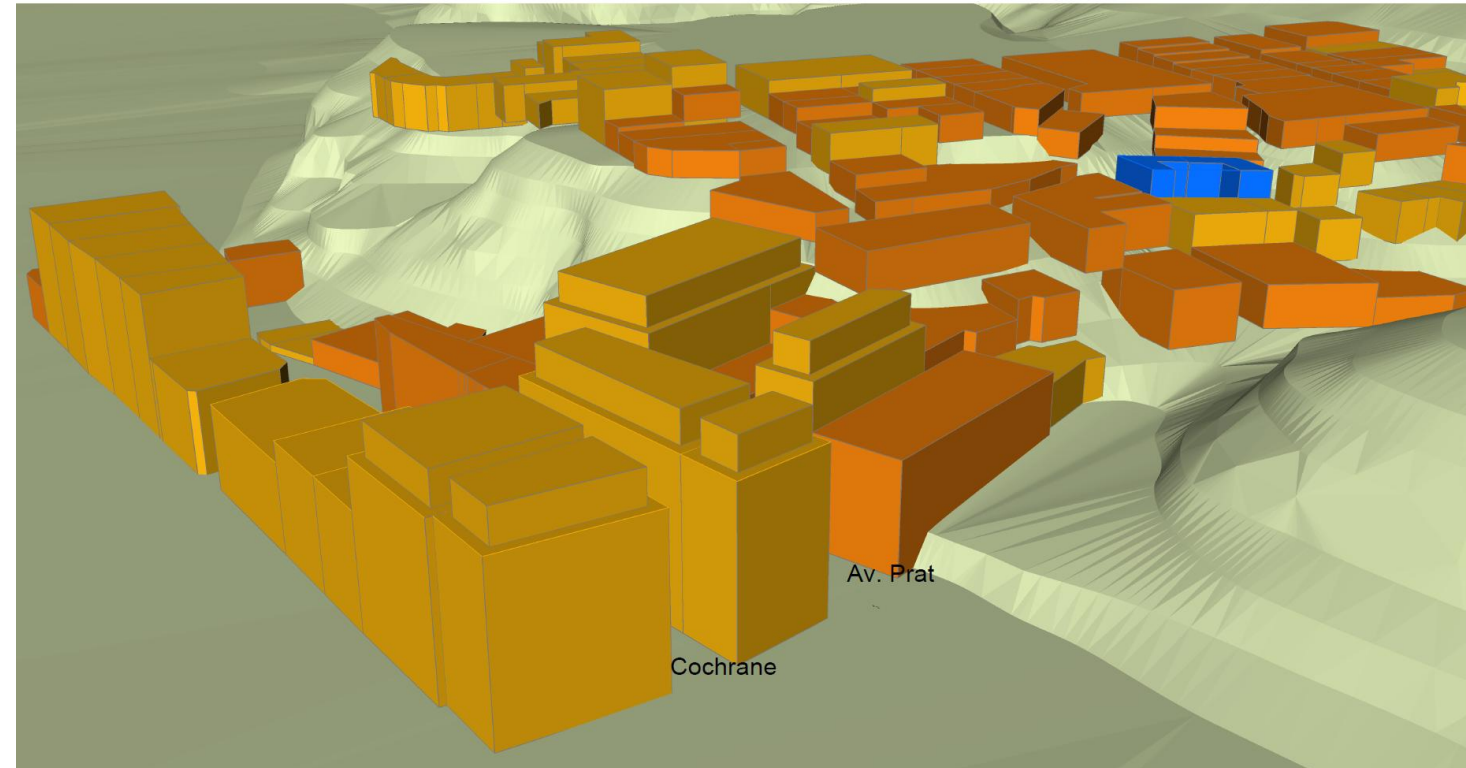
ZONAS DEL PRC

- ZCHLF
- ZCHA
- ZCHP



Simbología

■ Edificación existente



Simbología

- Predio normativa vigente aplicada
- Inmueble de conservación histórica (ICH)
- Estudio de cabida para sitios eriazos

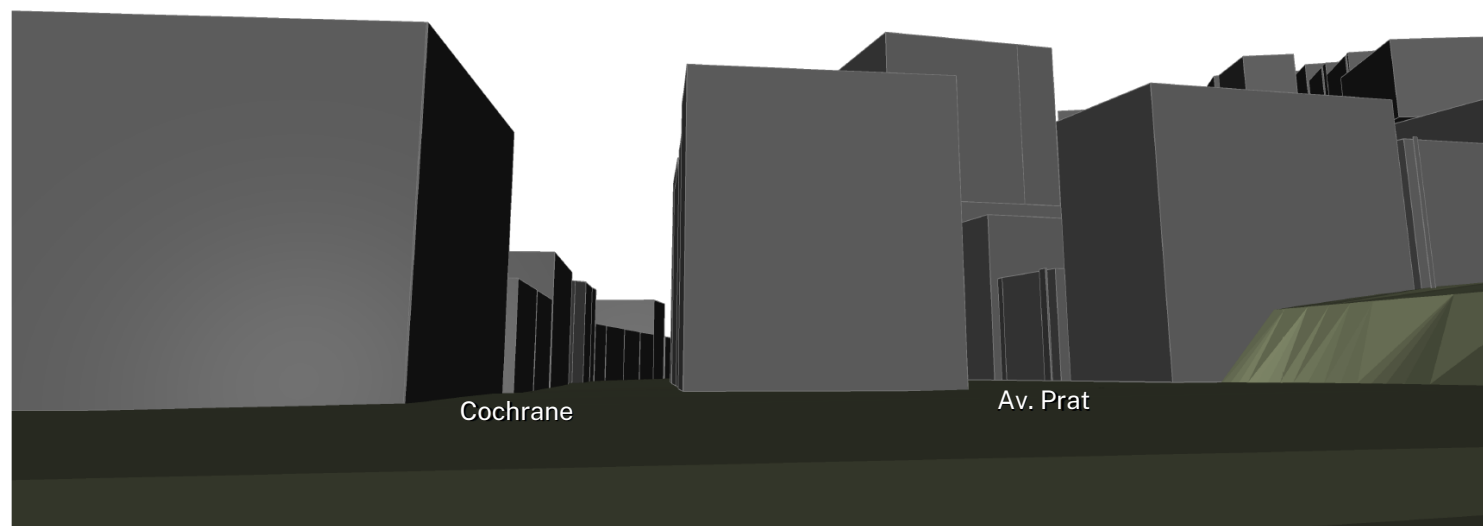
02

ZONAS SECTOR BANCARIO

Existente y normativa vigente aplicada · Cochrane y Av. Prat

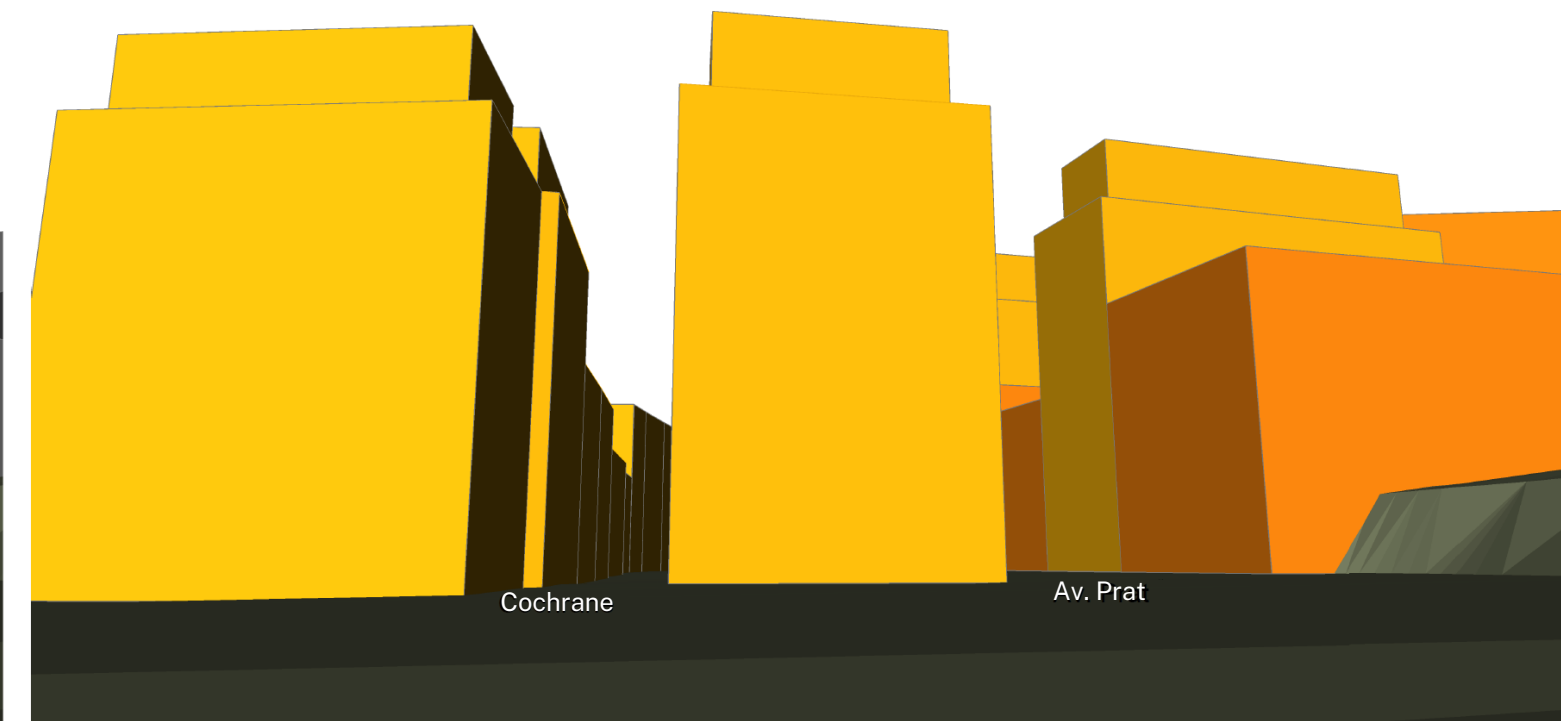
ZONAS DEL PRC

● ZCHP



Simbología

■ Edificación existente



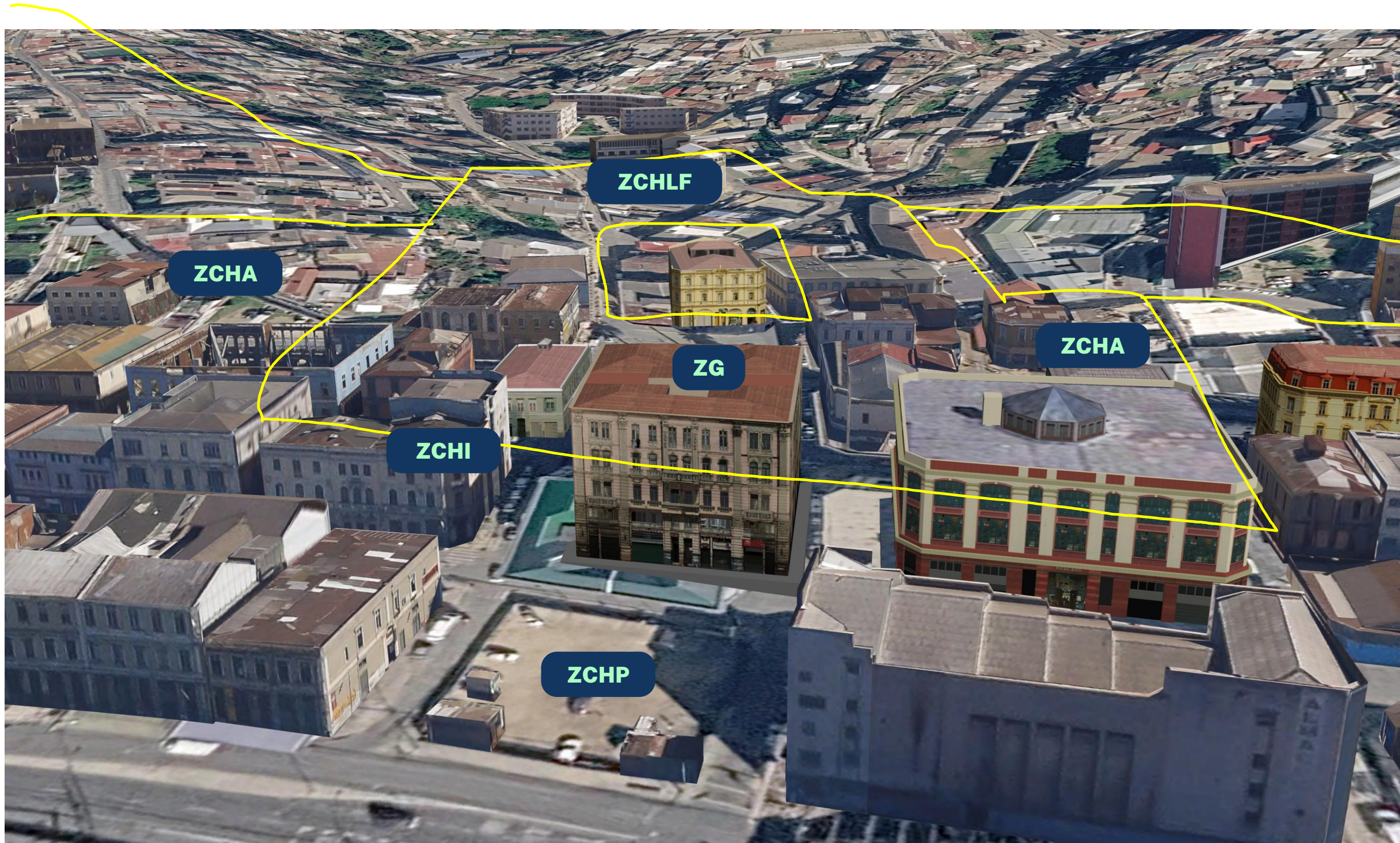
Simbología

■ Predio normativa vigente aplicada
■ Inmueble de conservación histórica (ICH)

02

ZONAS SECTOR PLAZA ECHAURREN

Zonas del PRC vigente

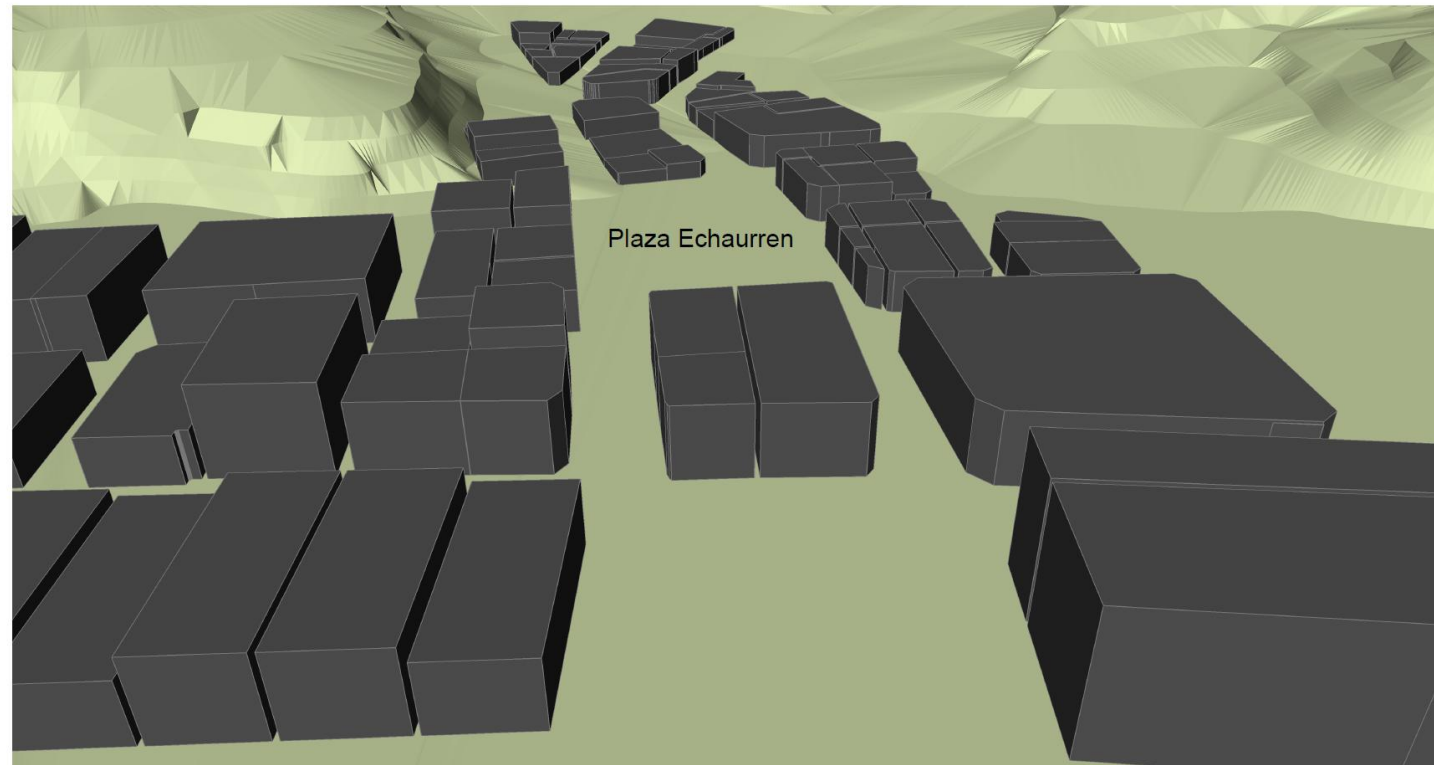


ZONAS SECTOR PLAZA ECHAURREN

Edificación existente y normativa vigente aplicada

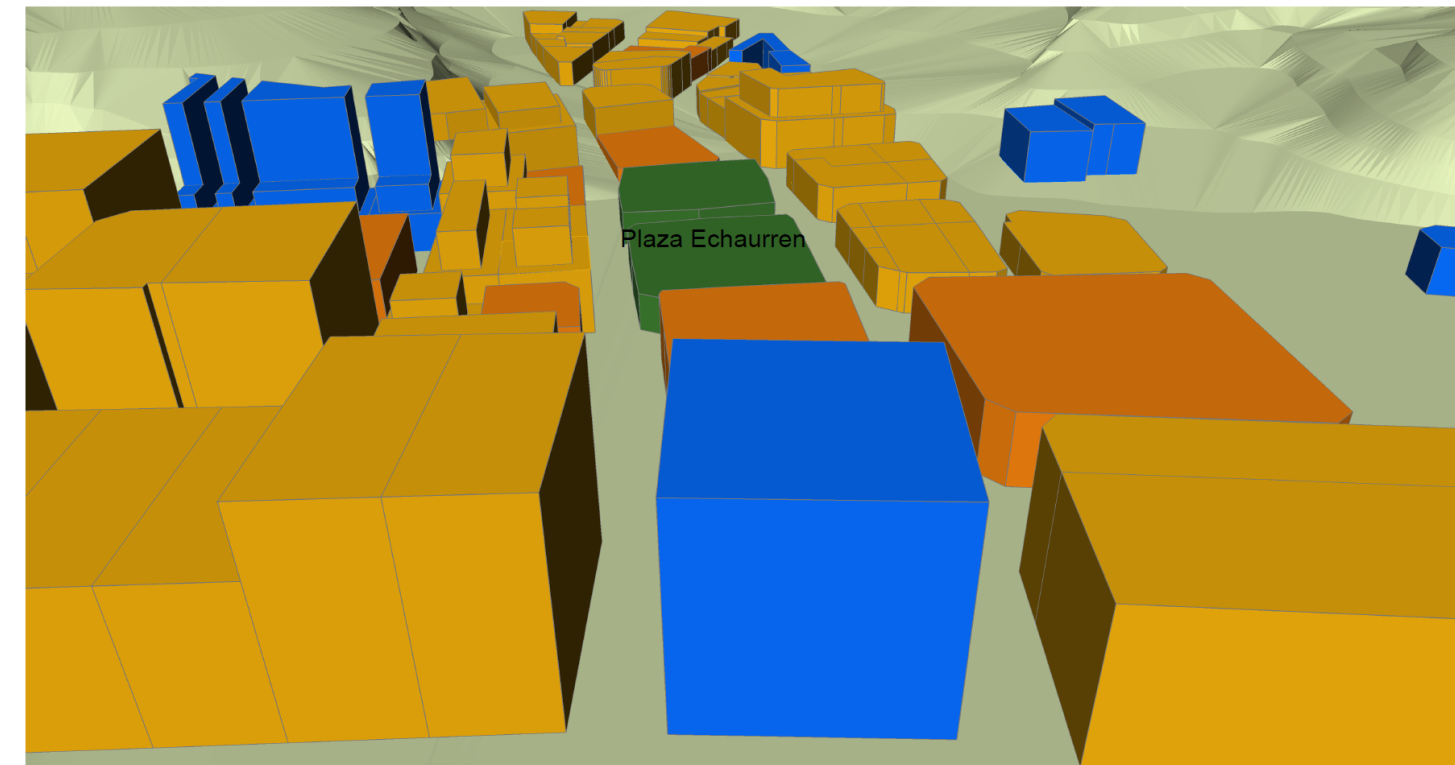
ZONAS DEL PRC

- ZCHA
- ZG
- ZCHI
- ZCHP
- ZCHLF



Simbología

■ Edificación existente



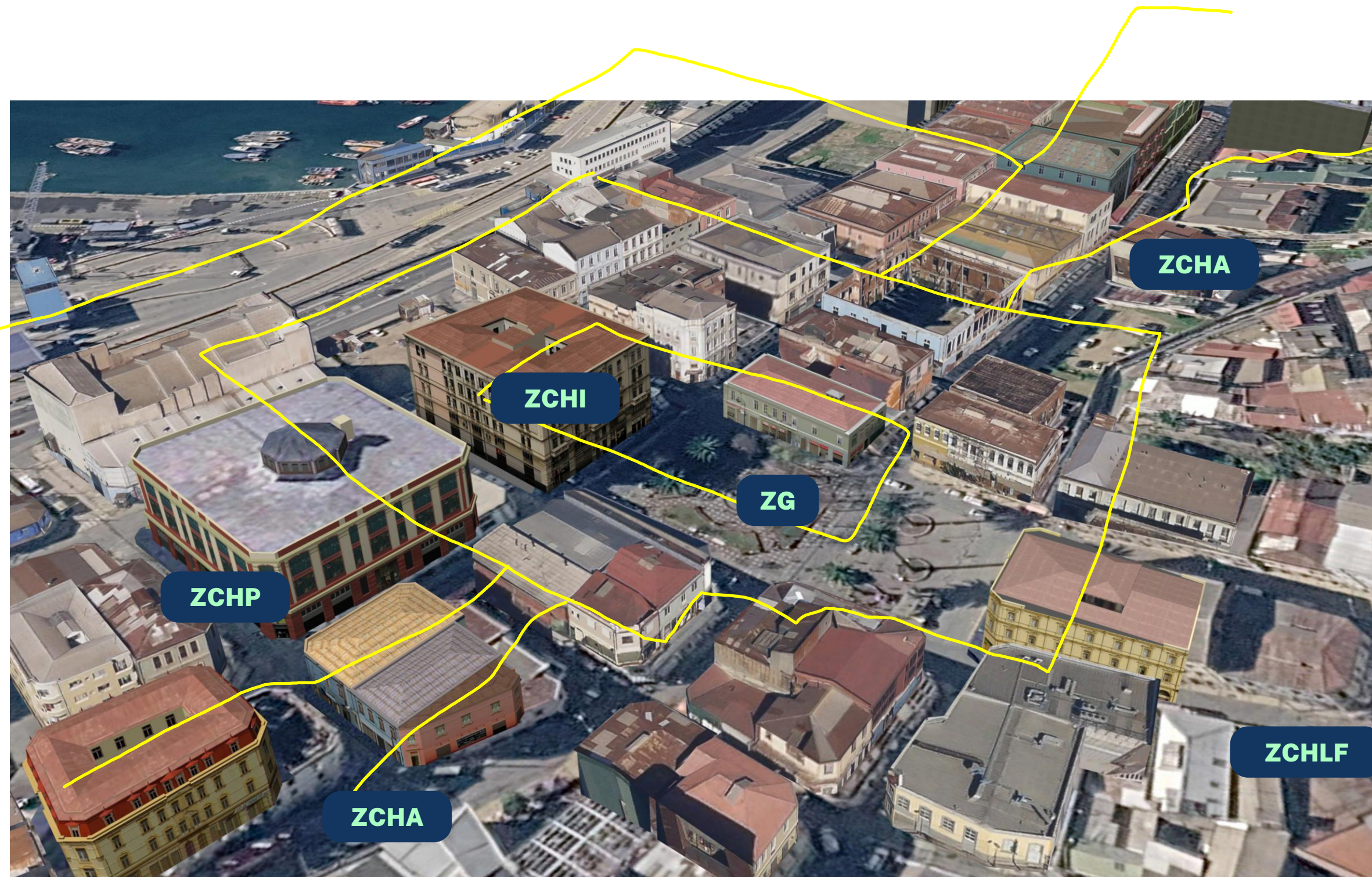
Simbología

- Predio normativa vigente aplicada
- Inmueble de conservación histórica (ICH)
- Estudio de cabida para sitios eriazos

02

ZONAS SECTOR PLAZA ECHAURREN

Zonas del PRC vigente

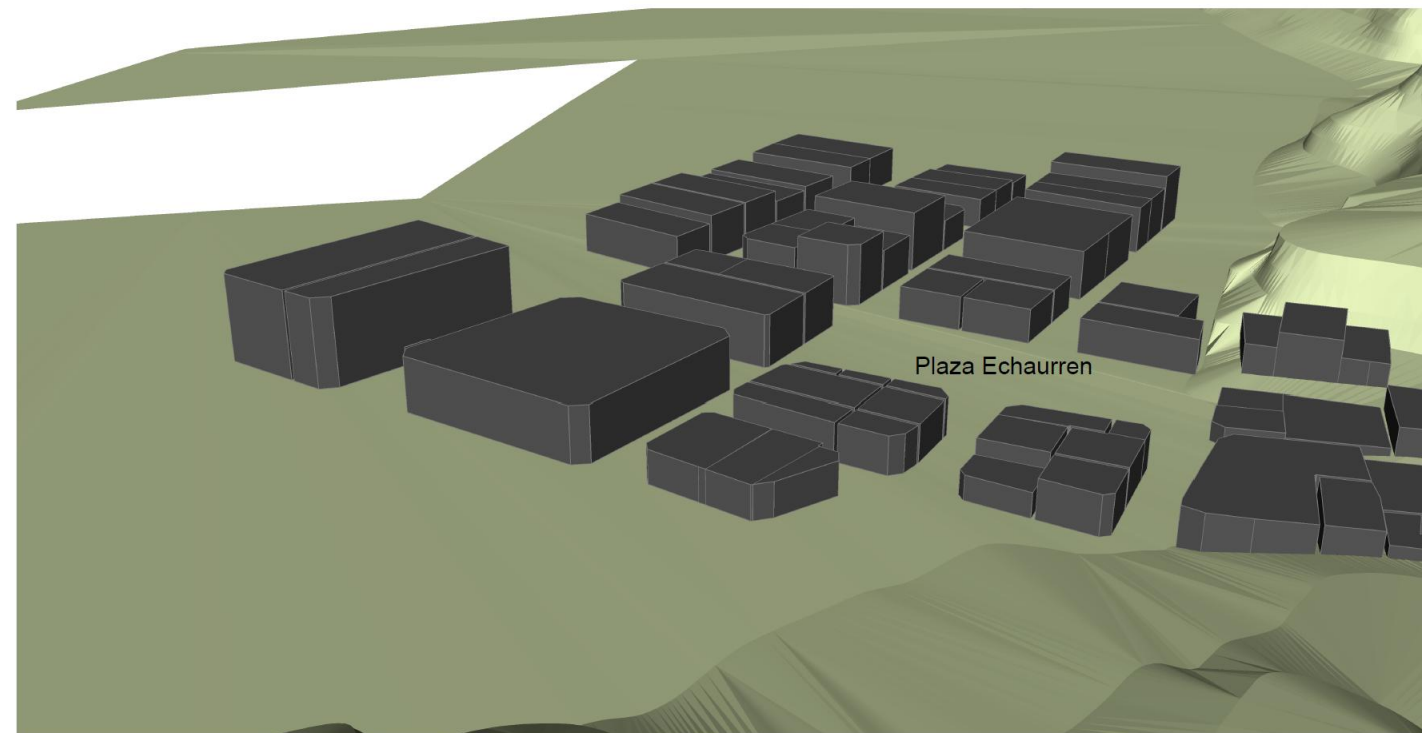


ZONAS SECTOR PLAZA ECHAURREN

Edificación existente y normativa vigente aplicada

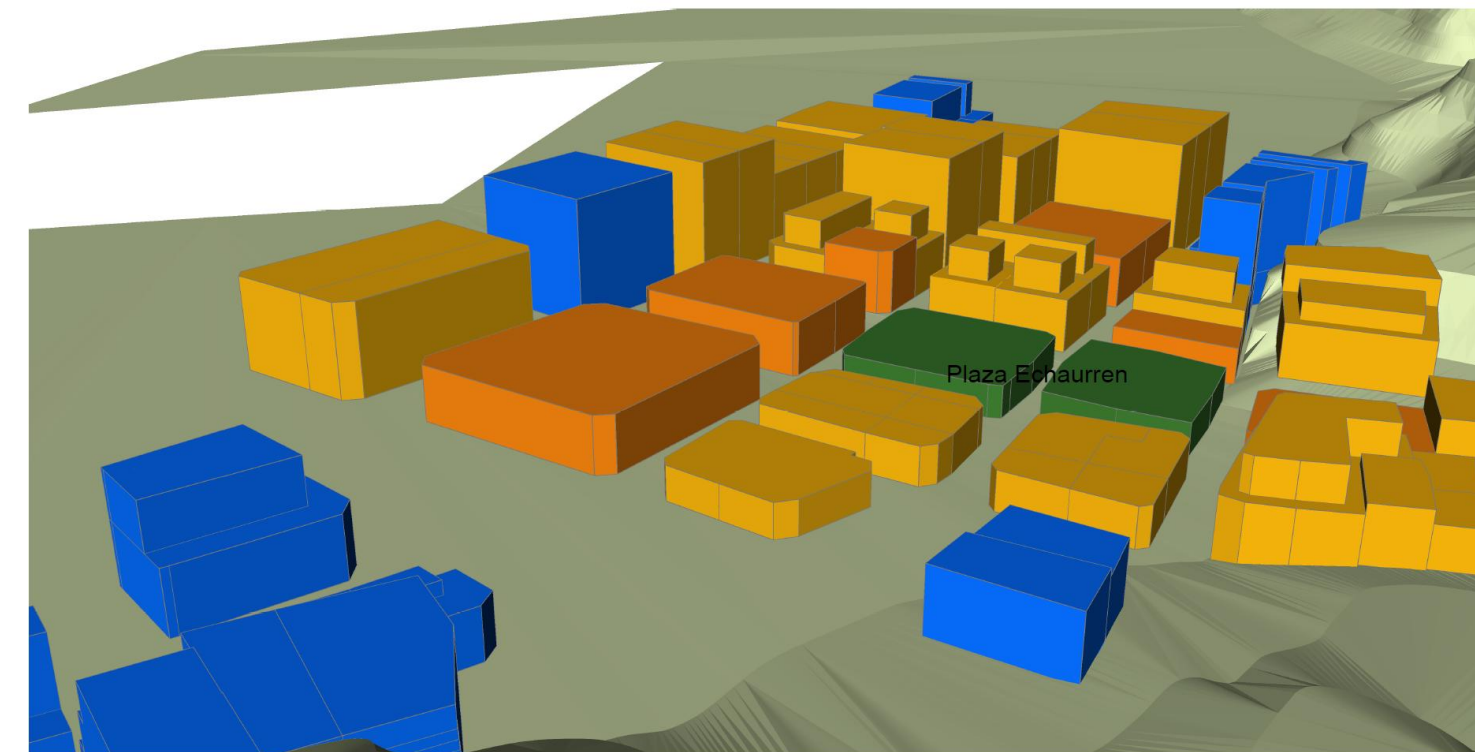
ZONAS DEL PRC

- ZCHP
- ZCHI
- ZG
- ZCHLF
- ZCHA



Simbología

■ Edificación existente



Simbología

- Predio normativa vigente aplicada
- Inmueble de conservación histórica (ICH)
- Estudio de cabida para sitios eriazos

02

CONJUNTO ARMÓNICO

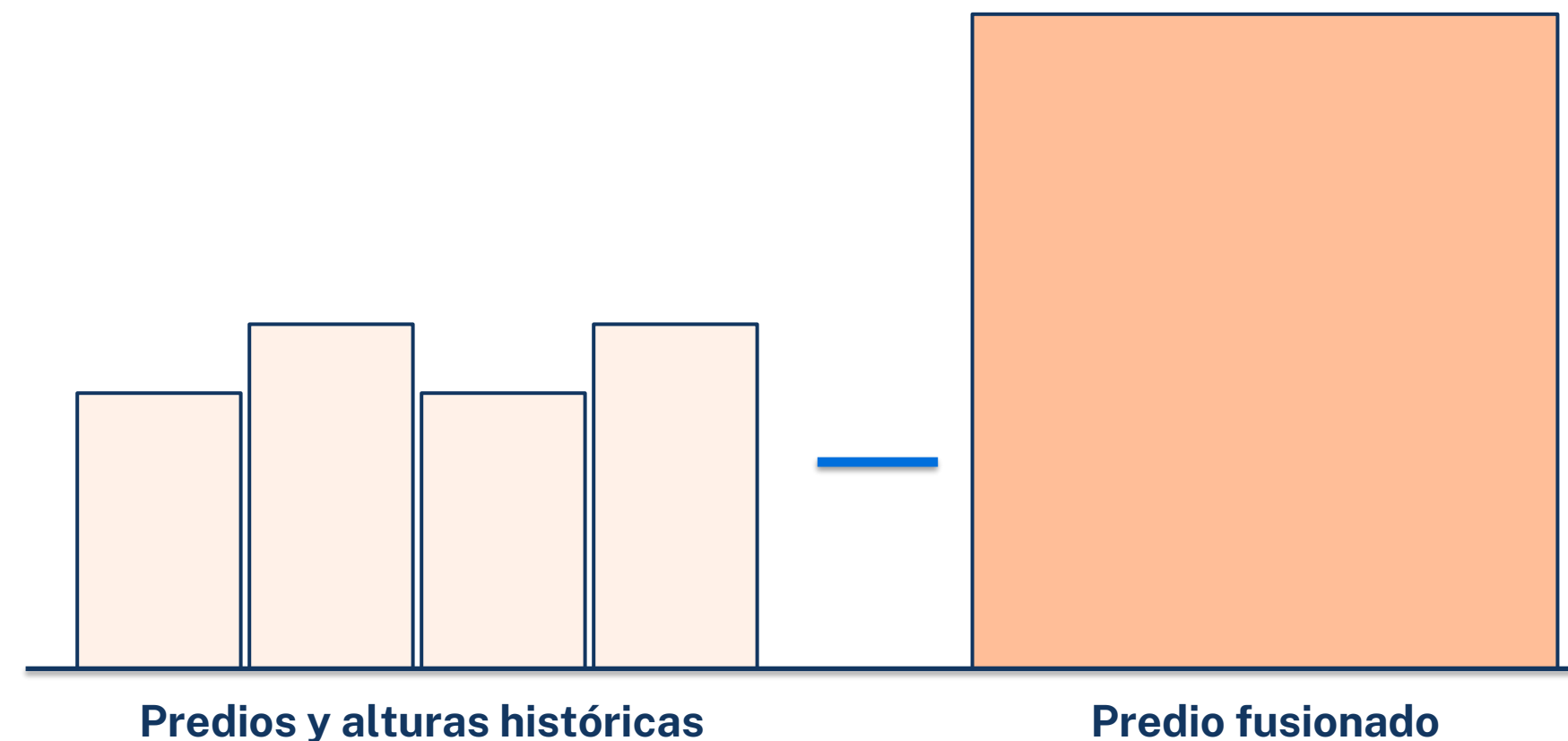
Cómo la norma existente puede generar volúmenes mayores

¿QUÉ ES?

Una figura de la Ley y la Ordenanza General (LGUC arts. 107 a 109; OGUC art. 2.6.4 y siguientes) que otorga beneficios a proyectos que cumplen ciertas condiciones, por ejemplo, terrenos grandes o predios fusionados.

¿QUÉ PERMITE?

- Hasta 30% a 50% más de coeficiente de constructibilidad, según la condición.
- Hasta 25% más de altura máxima.
- Al fusionar predios pequeños se generan volúmenes de mayor escala que el tejido histórico.

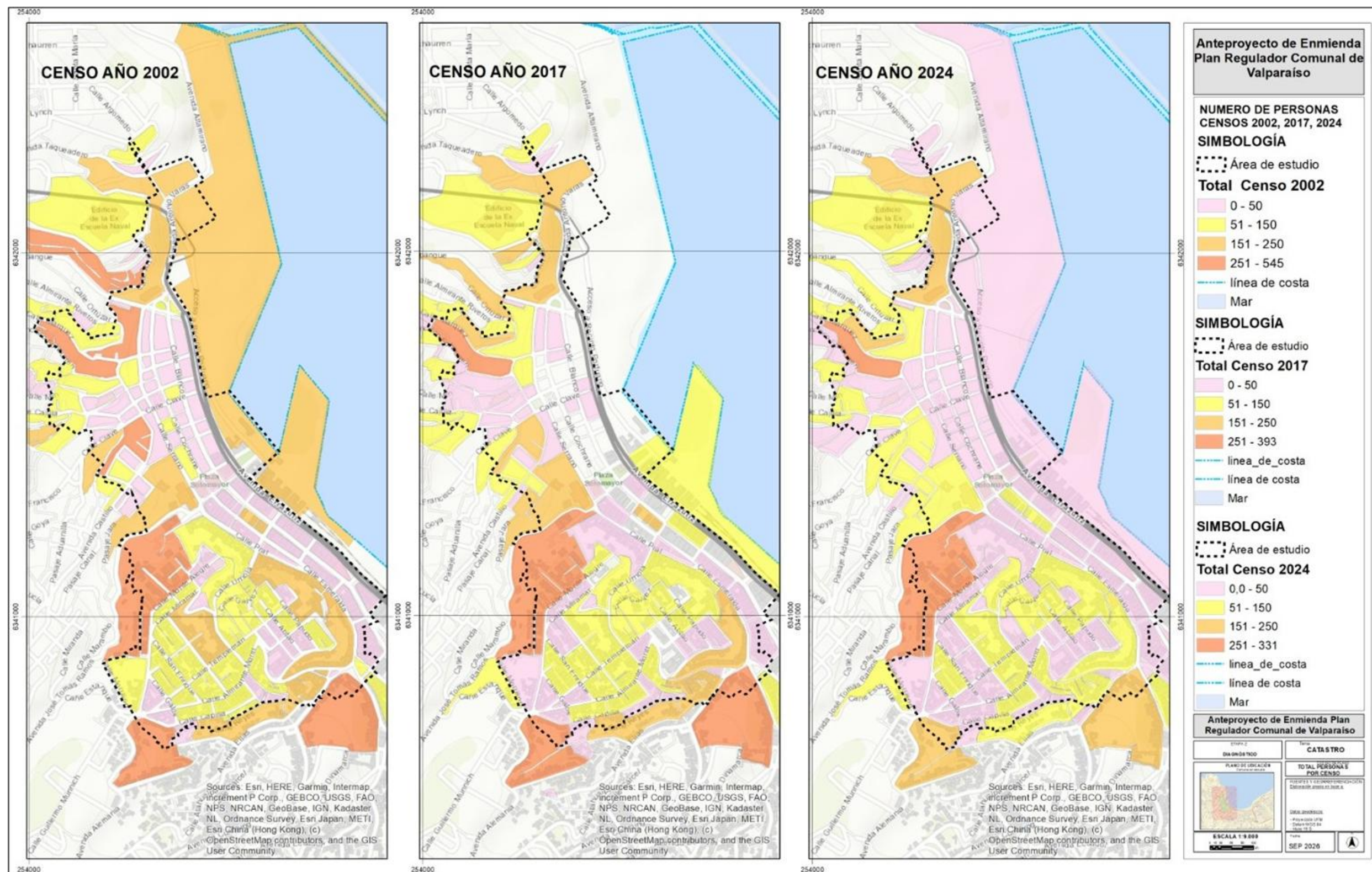


No es una norma urbanística que fije la enmienda. Se muestra porque sus efectos dependen de las normas que la enmienda sí puede ajustar (altura, constructibilidad, superficie predial). Además, si se incluyen incentivos en la enmienda, NO serán aplicables las normas de conjunto armónico en el área.

02

PREDIAGNÓSTICO - POBLACIÓN

Habitantes por manzana · Censos 2002, 2017 y 2024



2002

9.801

2024

5.669

-42%

de habitantes en 22 años

Cifras preliminares, en validación para el informe de diagnóstico.

Viviendas por manzana · Censos 2002, 2017 y 2024

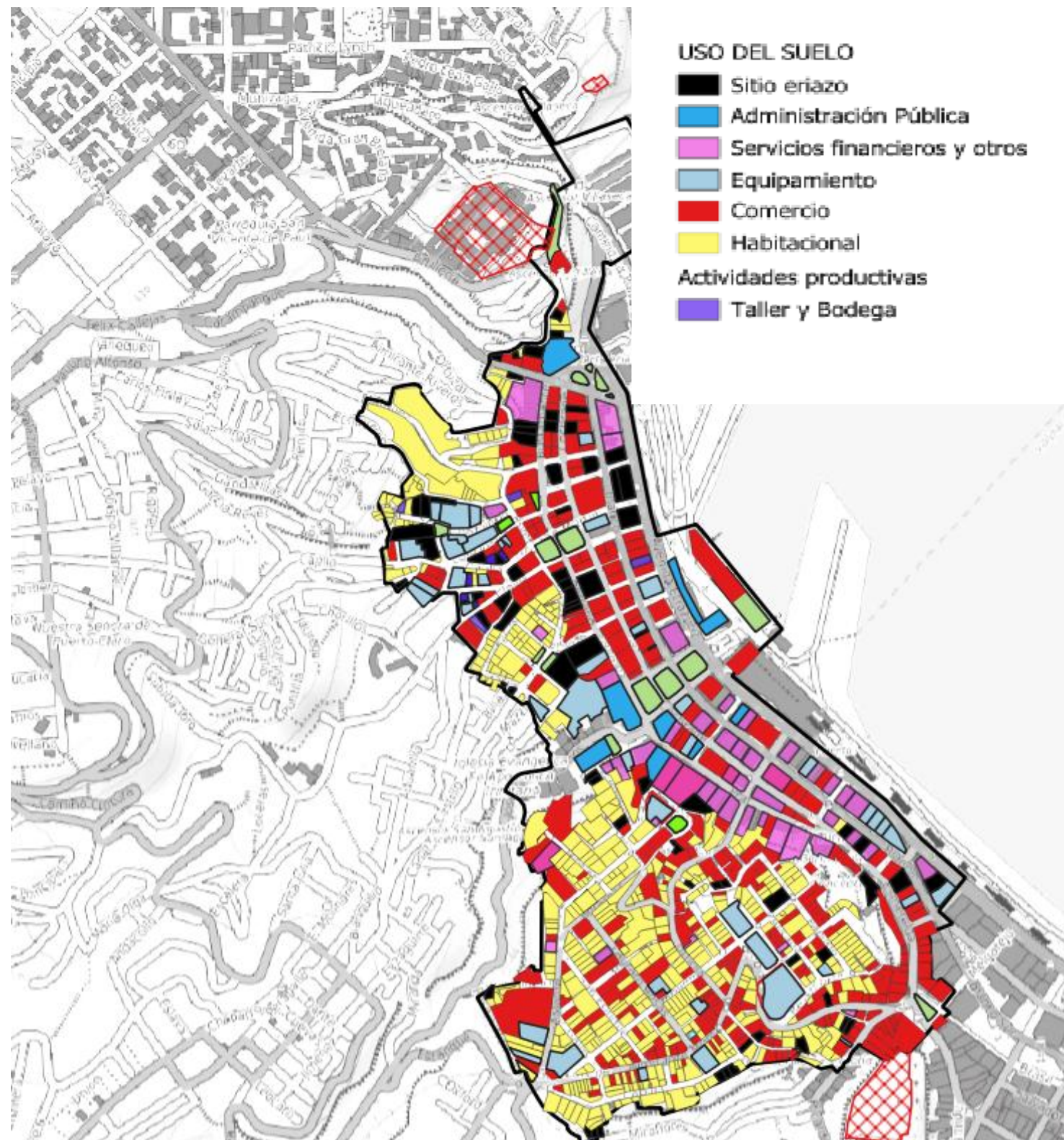


Cifras preliminares, en validación para el informe de diagnóstico.

02

PREDIAGNÓSTICO - USOS DE SUELO

Catastro de usos actuales, sitios eriazos y subutilizados



EL CATASTRO DISTINGUE

Uso habitacional · usos mixtos · comercio en funcionamiento o cerrado · edificios abandonados · pisos superiores sin uso · sitios eriazos · sitios usados como estacionamiento informal.

02

BRECHAS DE LA NORMA VIGENTE

Diagnóstico preliminar del equipo consultor

01

Límite desactualizado

Ampliaciones de la Zona Típica posteriores al PRC no están reconocidas en el instrumento.

02

Alturas permisivas

El área V-5 permite 30 m donde lo construido no supera los 12 m.

03

Normas no reguladas

No se fija densidad y, en la mayoría de las zonas, tampoco constructibilidad.

04

Protección fragmentada

Los inmuebles sin protección individual dependen solo de la norma general de la zona.

05

Protección caso a caso

La protección efectiva se resuelve en el CMN, no en las normas del PRC.

06

Normas de intervención parciales

Solo 2 de las 9 zonas típicas tienen normas de intervención del CMN vigentes.

07

Bordes en tensión

Las zonas A1 y C1 introducen escalas distintas en el borde del Sitio.

08

Discordancias planimétricas en PRC

Diferencias de límites entre zonas que afectan el sistema de agrupamiento.



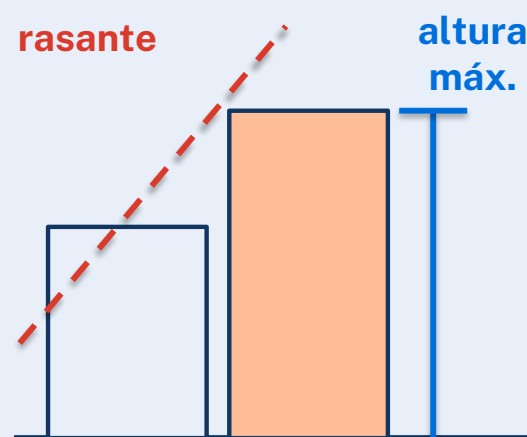
TRABAJO EN MESAS

**NORMAS
URBANÍSTICAS**

03

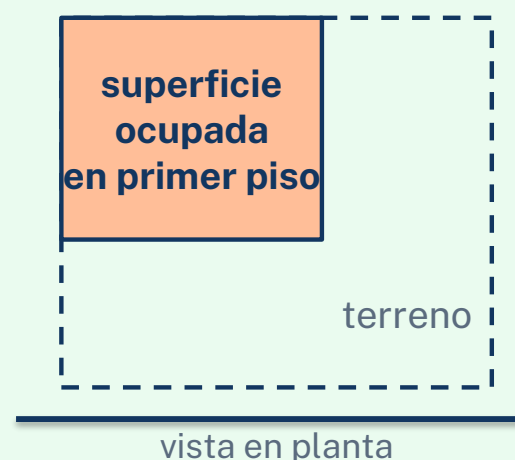
NORMAS URBANÍSTICAS PRIORIZADAS

Qué regula cada una, explicado en simple



ALTURA Y RASANTE

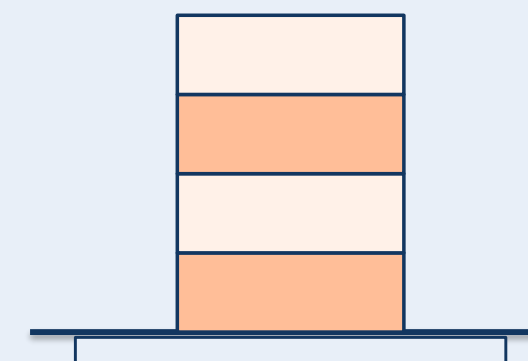
Cuánto puede subir un edificio y el plano inclinado que limita su volumen.



COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO

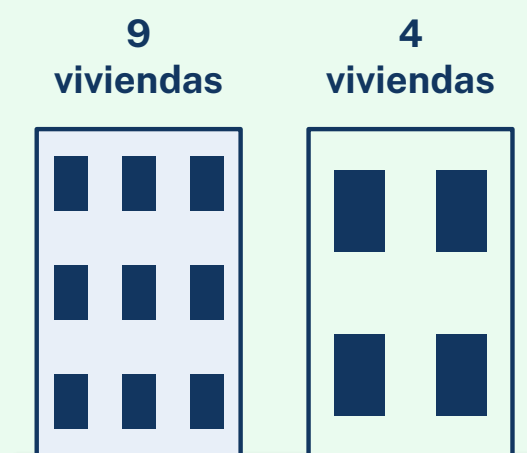
Qué parte del terreno puede cubrir el primer piso.

suma de m² de todos los pisos



COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD

Cuántos m² se pueden construir en total, en relación con el terreno.



DENSIDAD

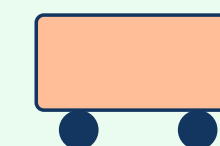
Cuántas viviendas o habitantes se admiten por hectárea.



USOS DE SUELO

Qué actividades se permiten o prohíben: vivienda, comercio, equipamiento, etc.

dotación mínima según destino



ESTACIONAMIENTOS

Cuántos estacionamientos exige un proyecto según su destino.

No son un uso de suelo. La enmienda no regula el estacionamiento en la vía pública.

Y otras normas que surjan en la conversación: agrupamiento, superficie predial mínima, antejardines, distanciamientos, entre otras.

03

TRABAJO EN MESAS

Contenido de cada estación, rotación y plenario

1

35 min

ESTACIÓN 1

Normas urbanísticas

¿Qué normas pueden reducir o eliminar las afectaciones identificadas?
¿Qué debería resguardar o ajustar la enmienda?

2

ROTACIÓN

Cambio de mesa

Cada grupo pasa a la otra estación con sus hallazgos, revisa lo registrado por el grupo anterior y lo complementa.

3

35 min

ESTACIÓN 2

Normas urbanísticas

¿Qué normas pueden reducir o eliminar las afectaciones identificadas?
¿Qué debería resguardar o ajustar la enmienda?

4

10 min

PLENARIO

Desafíos prioritarios

Cada mesa presenta sus 3 desafíos prioritarios para la enmienda; el equipo consultor sintetiza.

MESAS MIXTAS

Integradas por distintas instituciones y facilitadas por el equipo consultor. Si hay pocos asistentes, todas las mesas trabajan primero la Estación 1 y luego la 2.

¿PARA QUÉ SIRVEN LOS RESULTADOS?

Aportan la mirada técnica y sectorial de las instituciones. Complementan y contrastan el diagnóstico técnico; no lo reemplazan.

03

PRÓXIMOS PASOS

Etapa 2 · Diagnóstico y revisión técnica normativa

TALLERES TERRITORIALES

Taller 2 · Cerro Alegre

Martes 29 septiembre - 17:00 - Teatro Montealegre

Taller 3 · Barrio Financiero

Miércoles 30 septiembre - 10:00 - El Ruedo, ex Bolsa de Valores

Taller 4 · Barrio Puerto

Miércoles 30 septiembre - 16:00 - U. de Valparaíso, Fac. de Humanidades

Taller 5 · Cerro Concepción

Jueves 1 octubre - 17:00 - Iglesia Anglicana

CUESTIONARIO DIGITAL

Abierto tras los talleres, por 20 días, para quienes no pudieron asistir o quieran complementar.

INFORME DE DIAGNÓSTICO

Sistematiza el análisis técnico y los aportes de la participación (Etapa 2, octubre 2026).

ETAPA 3 - PROPUESTA

Anteproyecto de enmienda: taller institucional y taller ciudadano integrado (noviembre 2026 – marzo 2027).



¡GRACIAS!

SEPTIEMBRE 2026



Sitio
Patrimonio
Mundial de
Valparaíso
#Estuyo.
Cúidalo



PROYECTO FINANCIADO POR EL FONDO
SUBSIDIOS DE PATRIMONIO MUNDIAL,
CONVOCATORIA 2026