

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

TALLER SECTOR CERRO CONCEPCIÓN

01 OCT
2026

Sitio Patrimonio Mundial de Valparaíso
#Estuyo. Cuídalo

MUNICIPALIDAD VAL PARA ÍSO

SERPAT Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio — Gobierno de Chile

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

NOMADE CONSULTORES

AMBITO

01 PROGRAMA DE LA JORNADA

17:00	Recepción, registro y café	
17:15	Bienvenida	*Corporación - IMV*
17:20	Presentación del equipo de trabajo, estudio y prediagnóstico	*Equipo consultor*
17:45	Preguntas y aclaraciones	*Todos*
18:00	**Trabajo en grupos**	*Mesas*
18:50	**Plenario - desafíos prioritarios**	*Mesas y equipo consultor*
19:30	Cierre, próximos pasos	*CMSPM*

CONTENIDO

01 *Encuadre del estudio* *y roles institucionales*

02 *Valores del Sitio,* *norma vigente y prediagnóstico*

03 *Normas urbanísticas* *y trabajo en mesas*

01 ¿QUÉ ES UNA ENMIENDA?

Una modificación acotada del Plan Regulador Comunal

La enmienda es un mecanismo de modificación **simplificada y reglada** del Plan Regulador Comunal (PRC), definido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 2.1.13 de su Ordenanza General.

1 PROCESO ABREVIADO

Sigue un procedimiento acotado: no exige rehacer todo el plan ni la etapa de imagen objetivo. La aprueba el Concejo Municipal y se promulga por decreto alcaldicio.

2 PRECISAR NORMAS

Permite precisar normas urbanísticas —altura, rasantes, ocupación de suelo, constructibilidad, densidad, usos de suelo, estacionamientos, entre otras— dentro de los márgenes que fija la Ordenanza.

3 RECONOCE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Permite reconocer en el PRC las áreas protegidas: la Zona Típica del Sitio Patrimonio Mundial y su zona de amortiguamiento, y definir las normas urbanísticas que les son aplicables.

4 QUÉ NO HACE

No cambia la estructura del plan ni reemplaza una modificación mayor del PRC: no redefine el límite urbano, la vialidad estructurante ni las áreas verdes de nivel intercomunal.

En este estudio: la enmienda busca reconocer la Zona Típica «Área Histórica de Valparaíso» y ajustar sus normas urbanísticas para resguardar el Valor Universal Excepcional del Sitio.

Fuente: LGUC art. 45 y OGUC art. 2.1.13; díptico informativo del estudio.

01 ¿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.

Fuente: Recomendaciones de la Misión UNESCO 2022 (síntesis) y Plan de Gestión del Sitio Patrimonio Mundial 2025–2034.

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.

ETAPA 1

Ajuste metodológico

Junio – julio 2026

Plan de trabajo y de participación

HOY

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 para presenter la propuesta

ETAPA 4

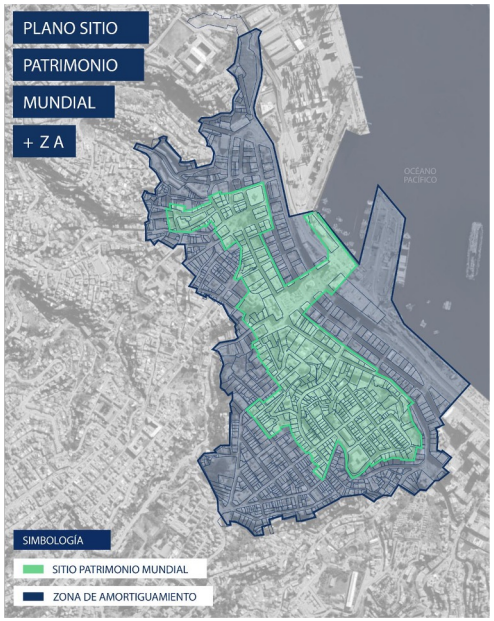
Planos de detalle para 4 sectores priorizados

Abril – junio 2027

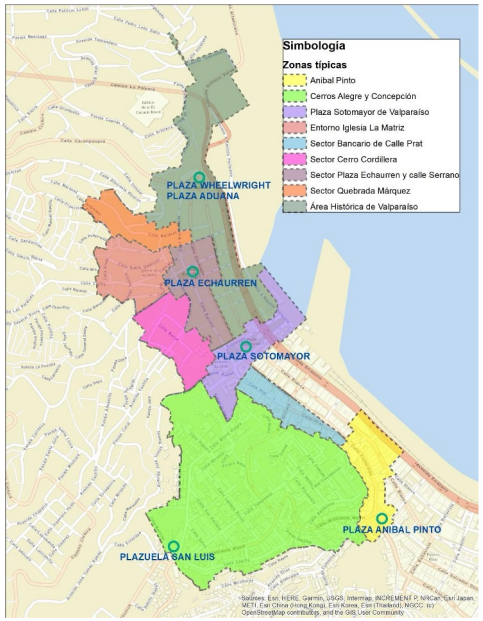
Elaboración inicial de planos de detalle y criterios morfológicos

01 ÁREA DE ESTUDIO

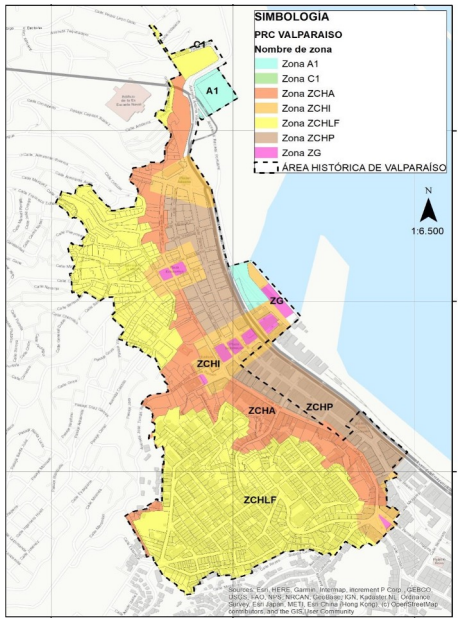
Zona Típica completa y un sector de la zona de amortiguamiento



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

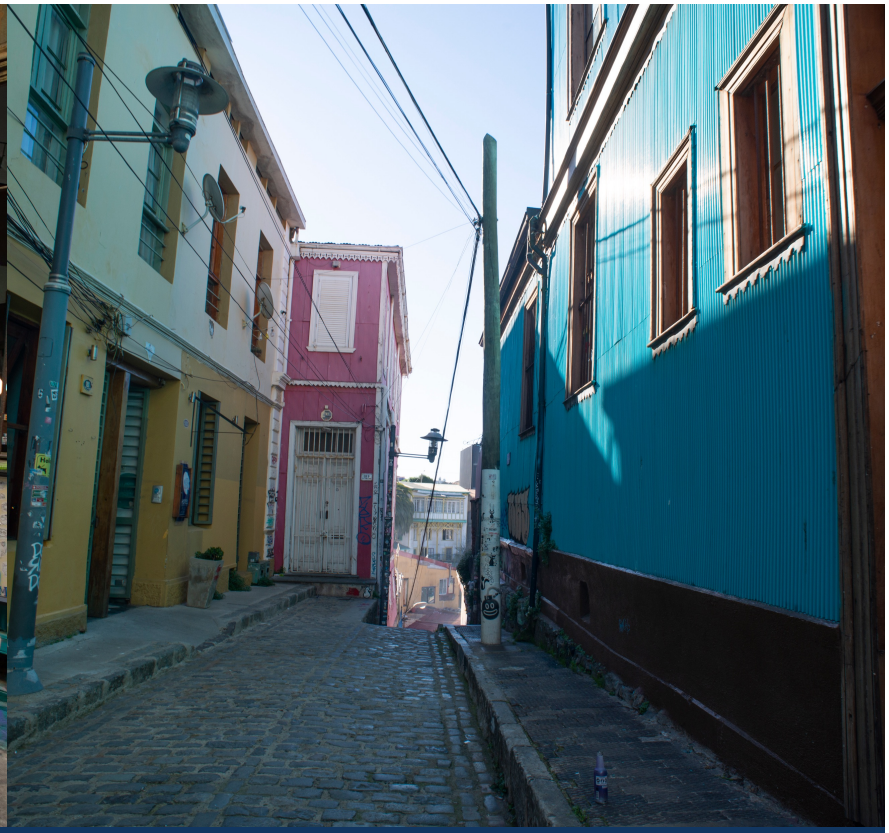
- Todo el polígono de la Zona Típica, con sus 9 subzonas.
- El sector de la zona de amortiguamiento entre calle Sotomayor y pasaje Ross, y entre avenida Errázuriz y calle Cochrane.

NO INCLUYE

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

Fuentes: CMSPM (plano Sitio y zona de amortiguamiento), Municipalidad de Valparaíso (zonificación PRC) y Consejo de Monumentos Nacionales (Zonas Típicas)





VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL

QUÉ SE PROTEGE

02 VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL

Los 6 atributos del Plan de Gestión del Sitio Patrimonio Mundial

1. Trazado urbano

Adaptación a la topografía de cerros y quebradas; relaciones visuales en el anfiteatro; accesibilidad y geometría.

2. Espacios públicos

Sistema e interrelación de plazas, paseos, miradores, escaleras, pasajes y espacios intermedios del plan y los cerros.

3. Arquitectura

Emplazamiento, integración al conjunto y adaptación a la topografía; diversidad de técnicas, estilos y usos.

4. Patrimonio portuario y naval

Relevancia del puerto en las rutas comerciales y de la Armada; relación histórica de la ciudad con el mar.

5. Sistema de transporte tradicional

Ascensores y trolebuses: arquitectura y tecnología; solución al transporte en una topografía excepcional.

6. Expresiones del patrimonio inmaterial

Diálogo intercultural: oficios, saberes, prácticas y música de la bohemia porteña.

Fuente: Plan de Gestión del Sitio Patrimonio Mundial «Área Histórica de la Ciudad-Puerto de Valparaíso» 2025–2034, capítulo 1.4 y figura 3 (sistema de atributos).

02

EL VALOR ESTÁ EN EL CONJUNTO

No solo edificios aislados: la imagen urbana de Valparaíso

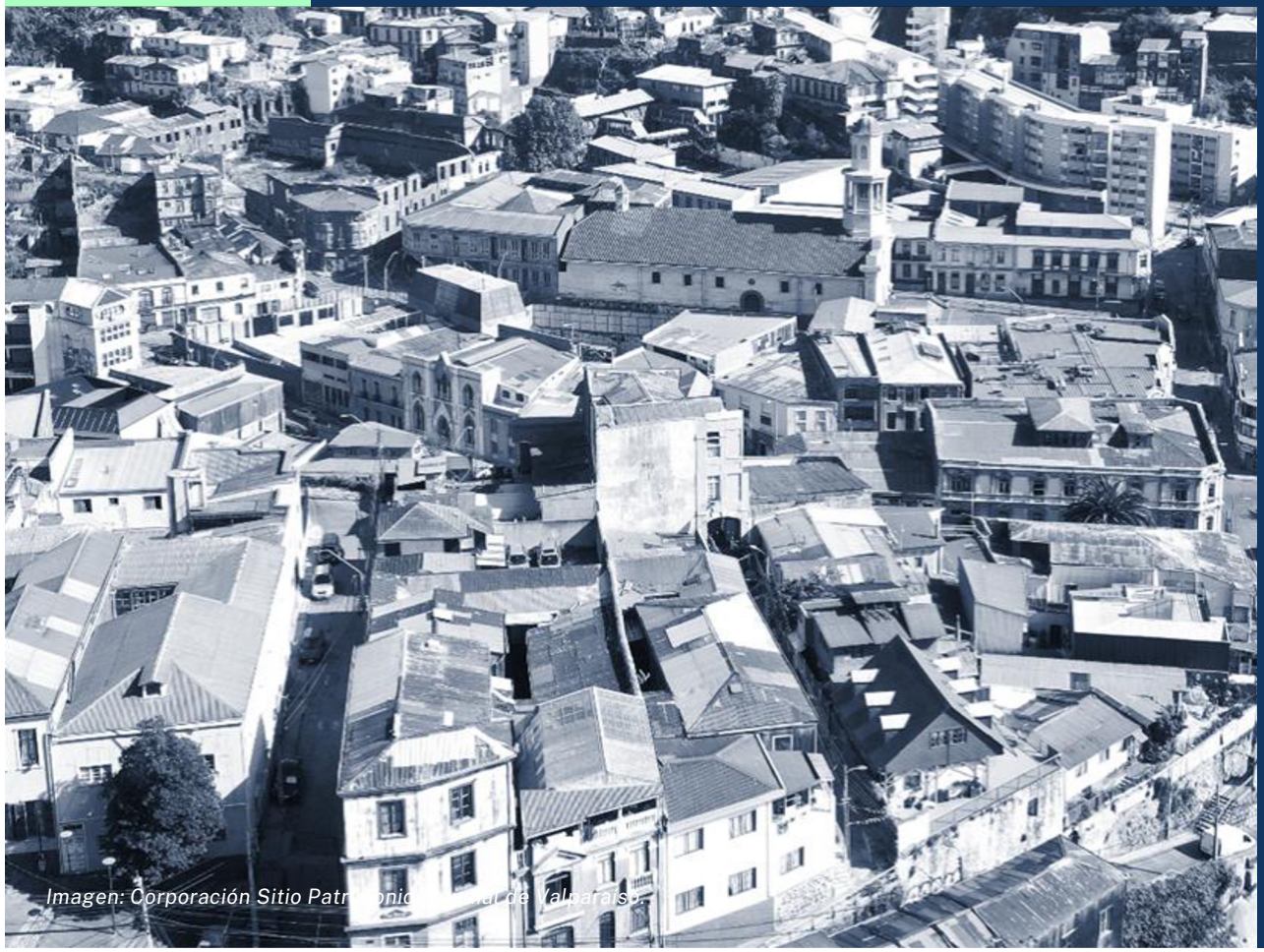
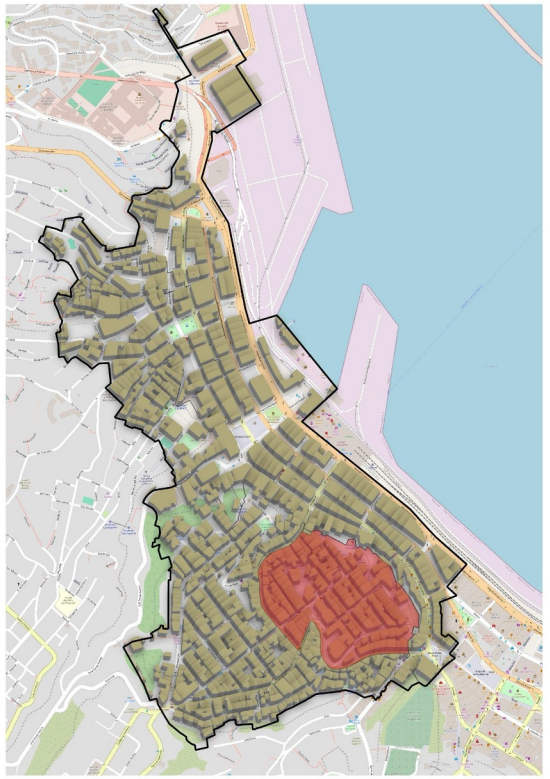


Imagen: Corporación Sitio Patrimonial de Valparaíso.

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



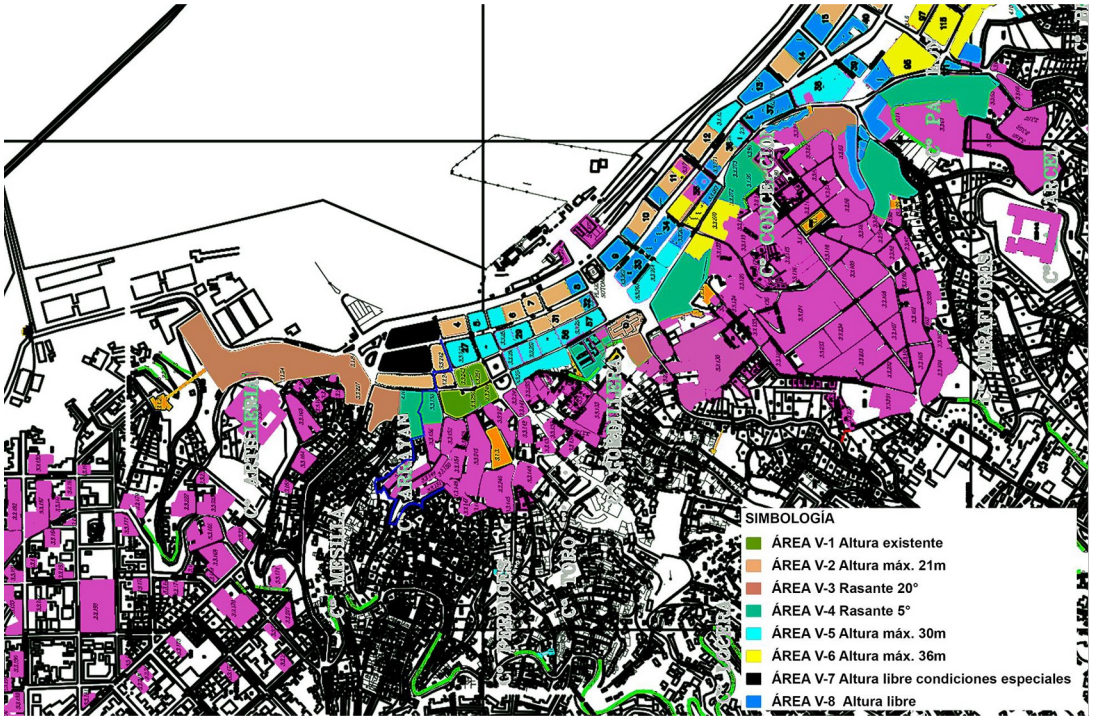


PREDIAGNÓSTICO

QUÉ AFECTA A LOS VALORES

02 NORMA VIGENTE

Plan Regulador Comunal de Valparaíso en el área de estudio



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

7 ZONAS DEL PRC
ZCHI · ZCHP · ZCHA · ZCHLF · ZG · A1 · C1

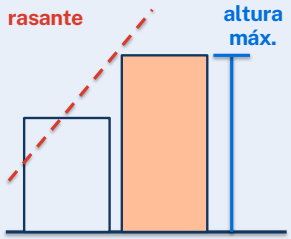
8 ÁREAS DE ALTURA
V-1 a V-8: desde «altura existente» hasta «altura libre».

SIN REGULAR
Densidad en todas las zonas y constructibilidad en la mayoría.

Fuente: Municipalidad de Valparaíso, Ordenanza PRC de Valparaíso (texto refundido D.O. 21.04.2010) y planos PRV-01 y PRV-02. Modelo elaborado por consultora aplicando norma vigente.

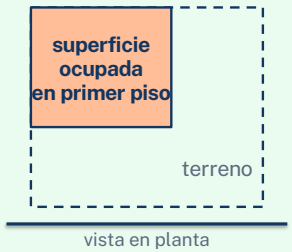
02 NORMAS URBANÍSTICAS

Qué regula cada una, explicado en simple



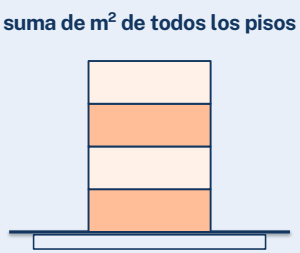
ALTURA Y RASANTE

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



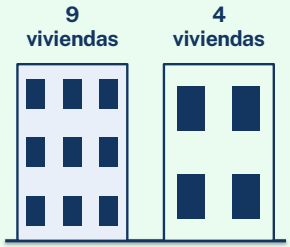
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO

Qué parte del terreno puede cubrir el primer piso.



COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD

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



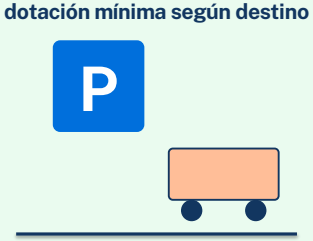
DENSIDAD

Cuántas viviendas o habitantes se admiten por hectárea como máximo



USOS DE SUELO

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



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.

02 NORMAS URBANÍSTICAS

Cómo se sitúa el edificio en el predio

AGRUPAMIENTO



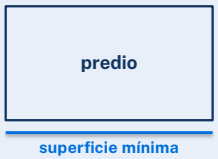
Si el edificio se construye aislado, pareado o continuo respecto de los vecinos.

ANTEJARDÍN



Distancia libre que se deja entre la línea oficial y el edificio.

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA



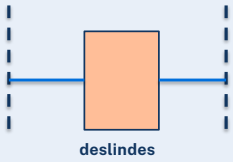
Tamaño mínimo que debe tener un predio para construir o dividir.

SUBDIVISIÓN PREDIAL



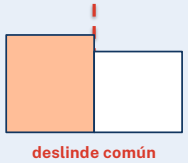
Dividir un predio en lotes: ninguno puede quedar bajo la superficie mínima.

DISTANCIAMIENTO



Separación mínima del edificio a los deslindes con los vecinos.

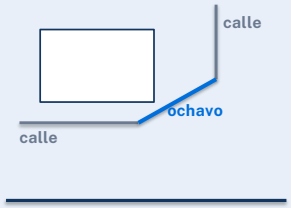
ADOSAMIENTO



Cuándo un edificio puede apoyarse en el deslinde del vecino.

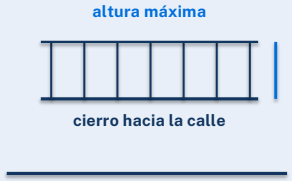
Estas normas definen la forma del conjunto: la continuidad de la fachada, los llenos y vacíos de la manzana y la relación del edificio con la calle.

02 NORMAS URBANÍSTICAS
Bordes, esquinas y fachadas



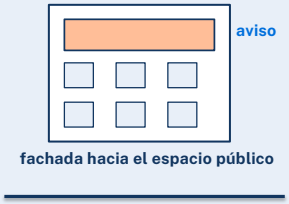
OCHAVO

Esquina recortada en el cruce de dos calles, para dar visibilidad y paso.



ALTURA DE CIERROS

Altura máxima de rejas y muros que cierran el predio hacia la calle.



AVISOS Y PUBLICIDAD

Dónde y de qué tamaño se pueden instalar letreros en fachadas y techos.

Y OTRAS NORMAS QUE PUEDEN SURGIR EN LAS MESAS

- Rasante y sombra sobre el espacio público
- Altura de edificación en pendiente
- Superficie edificable bajo nivel de suelo
- Fusión de predios y conjunto armónico
- Usos prohibidos en primer piso
- Dotación de estacionamientos por destino

La enmienda solo puede precisar las normas urbanísticas que la Ordenanza permite ajustar por esta vía. Lo que exceda ese alcance queda registrado para la etapa de propuesta.

02 ESPACIOS PÚBLICOS

Plazas, paseos, miradores, pasajes y conectividad vertical













Fuente: equipo consultor, prediagnóstico (preliminar).

02 DEL VALOR A LA NORMA

Atributo → situación → norma → resguardo (ajustes normativos)

VALOR O ATRIBUTO	EN EL TERRITORIO	QUÉ LO AFECTA HOY	NORMA RELACIONADA	POSIBLE AJUSTE NORMAS
Paisaje urbano histórico y anfiteatro	 *Plan, borde costero y cerros*	Alturas permitidas muy superiores a lo construido (hasta 30 m en el área V-5) y volúmenes que interrumpen vistas y la quinta fachada.	**Altura máxima y rasantes**	**Ajustar alturas y rasantes según la pendiente y las vistas que se quieren proteger.**
Valor de conjunto y usos mixtos, edificación continua	 *Barrio Puerto y sector financiero*	Sitios eriazos donde la norma vigente permite volúmenes mucho mayores que los existentes.	**Altura, coeficiente de constructibilidad y sistema de agrupamiento**	**Fijar la constructibilidad y la altura de continuidad de fachada.**

Imágenes: CMSPM y registro fotográfico del estudio.

02 PREDIAGNÓSTICO · POBLACIÓN

Habitantes por manzana · Censos 2002, 2017 y 2024



2002

1.170

2024

585

−50%

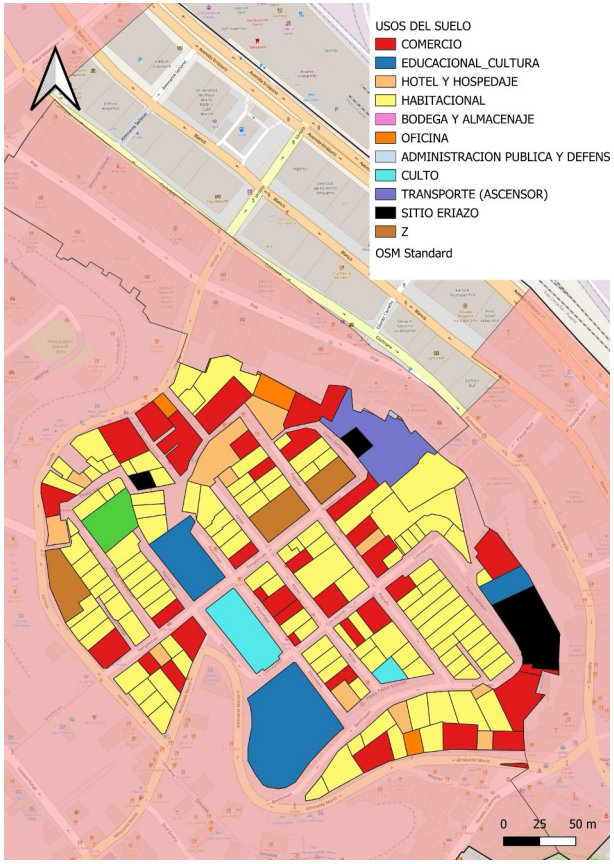
de habitantes en 22 años

Cifras preliminares, en validación para el informe de diagnóstico.

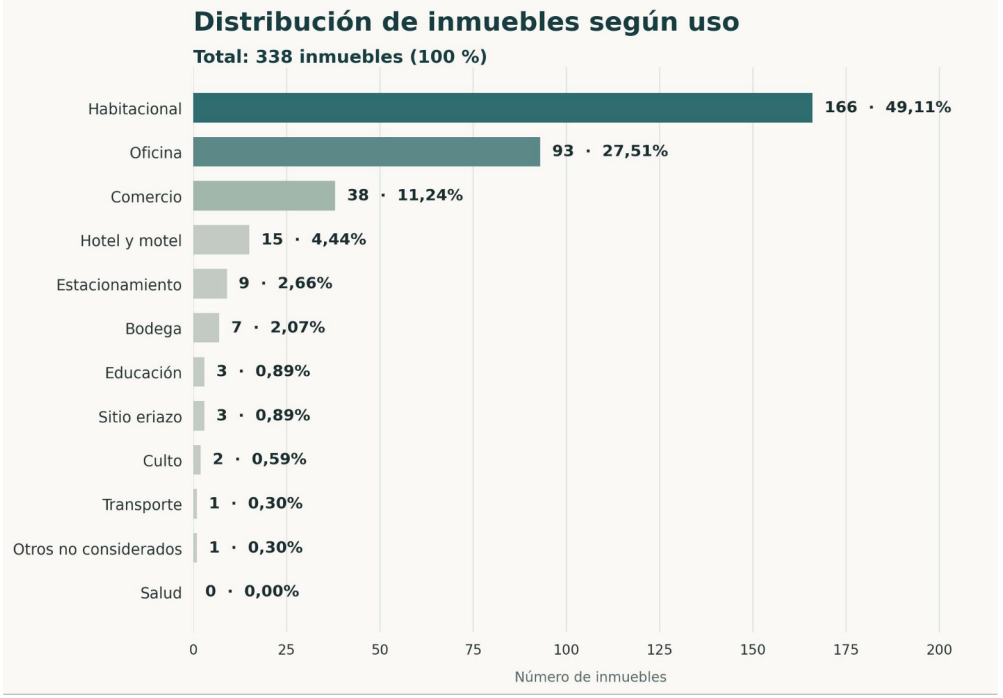
Fuente: equipo consultor, a partir de los Censos de Población y Vivienda 2002, 2017 y 2024 (INE). Datos preliminares.

02 PREDIAGNÓSTICO · USOS DE SUELO

Catastro de usos actuales, sitios eriazos y subutilizados



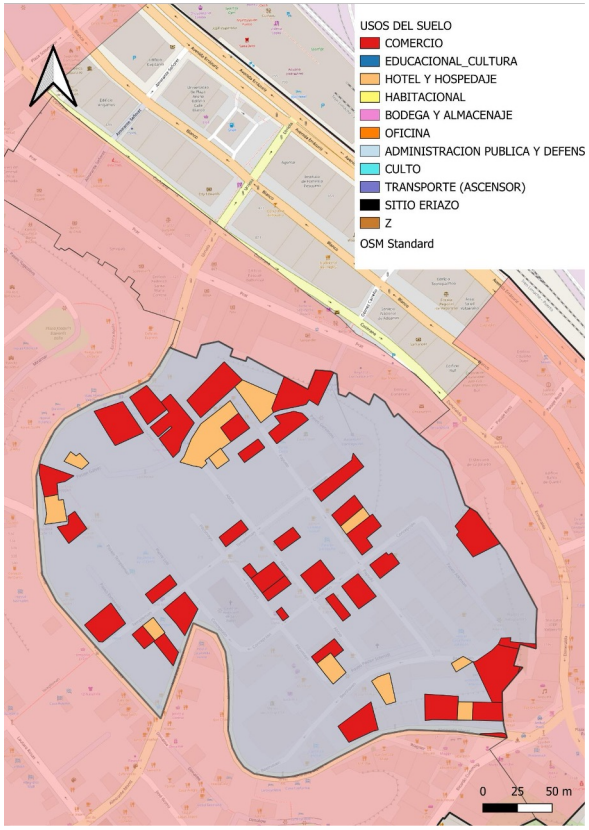
Fuente: equipo consultor, catastro de prediagnóstico (preliminar).



EL CATASTRO DISTINGUE

Uso habitacional · oficinas · comercio · sitios eriazos · estacionamientos. culto, cultura, hotel y estacionamiento

02 COMERCIO





Comercios activos

462 establecimientos de comercio en total (7,8%).

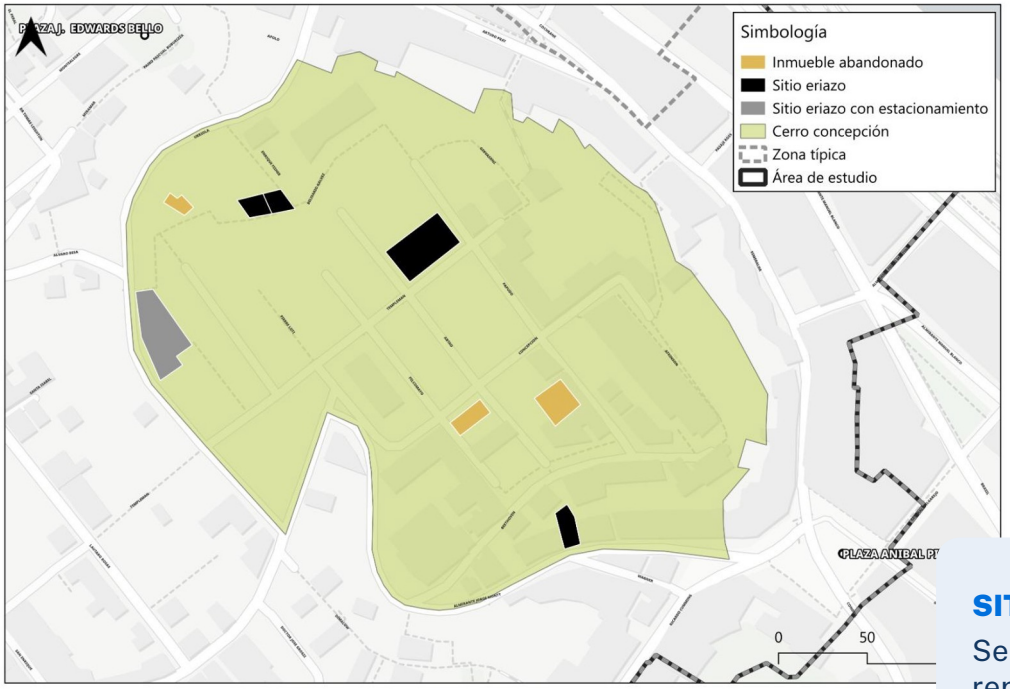
62 comercios cerrados .

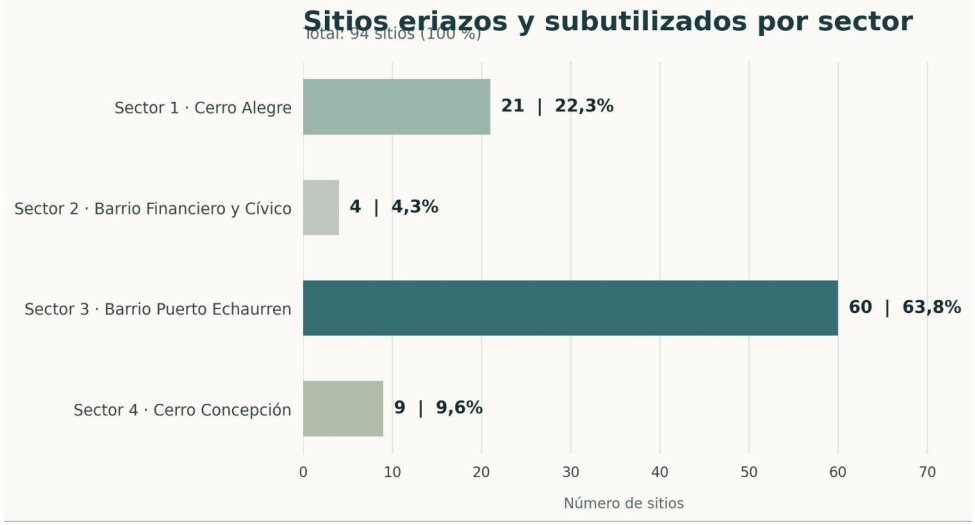
38 Comercios (11,24%) y 15 hoteles (4,4) en Cerro Concepción.

0% de comercios cerrados

Fuente: Elaboración Equipo Consultor en base a Patentes SII 2025 y Catastro de Uso del Suelo

02 SITIOS ERIAZOS Y TERRENOS SUBUTILIZADOS





SITIOS ERIAZOS Y SUB UTILIZAODS

Se identifican 9 predios como sitio eriazo y sub utilizado que representan un 9,6 % del Total

Fuente: equipo consultor, catastro de prediagnóstico (preliminar).

02

PREDIAGNÓSTICO · TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

Cerro Concepción



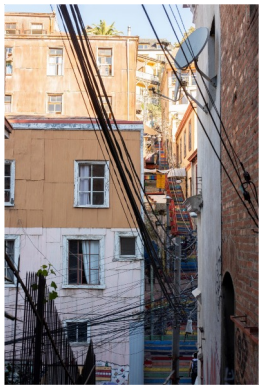
Urriola



Habitacional- Agrupamiento continuo 3 y 2 pisos



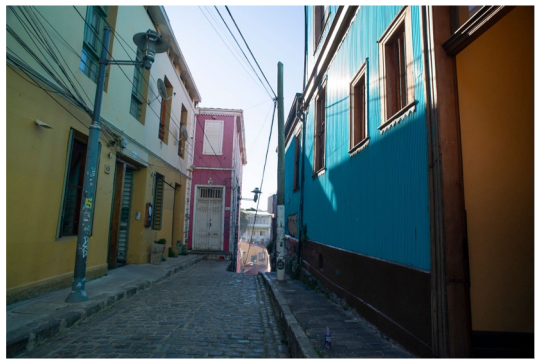
Habitacional- con Jardín Interior



Habitacional Escalonado pendiente- Escalera Fisher



Habitacional- Equipamiento



Pasaje Templeman

02

PREDIAGNÓSTICO · EQUIPAMIENTO Y VISTAS

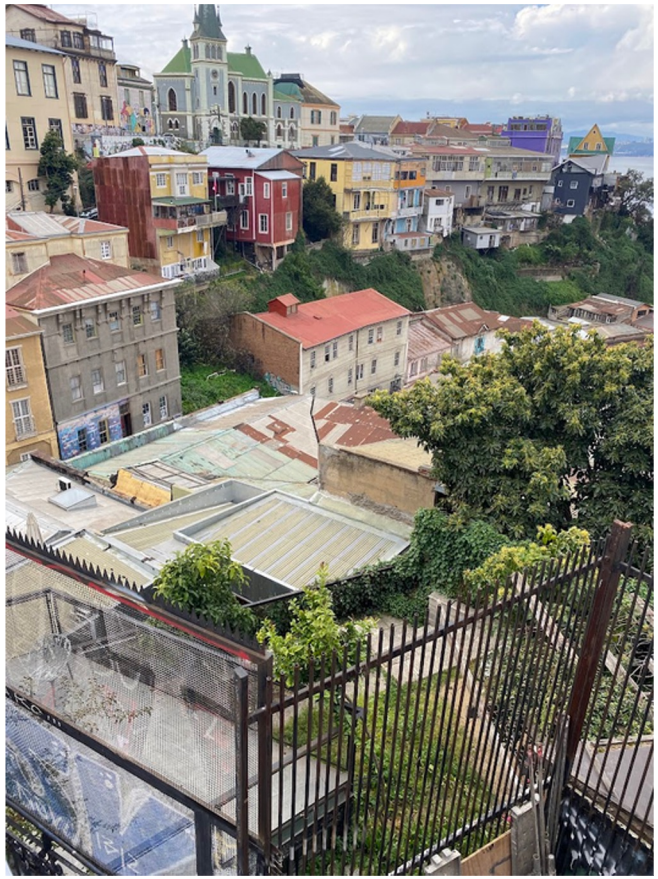
Cerro Concepción



Hotel Gervasoni



Vista reloj Turri

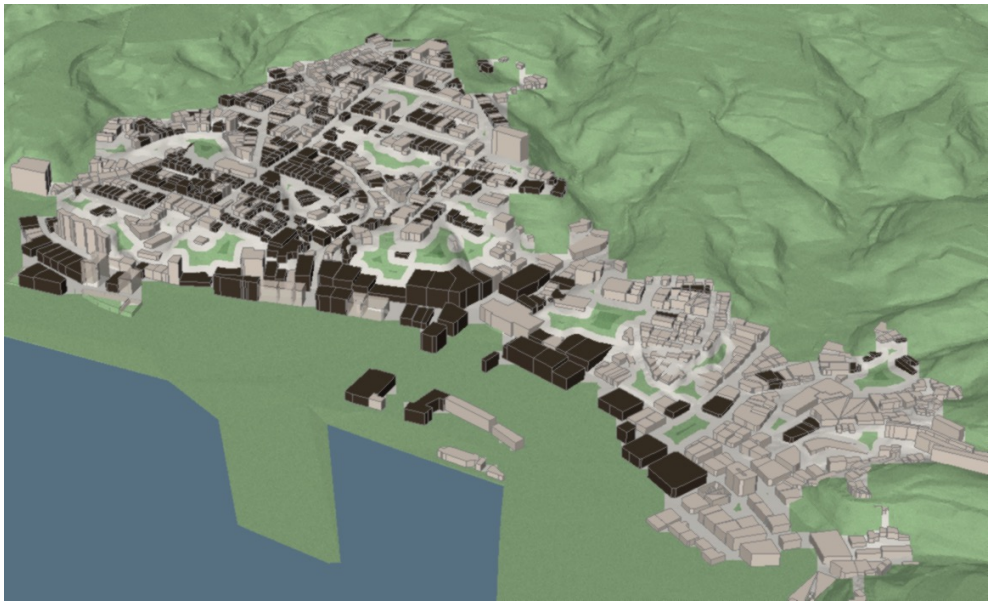


Vista Cerro Concepcion

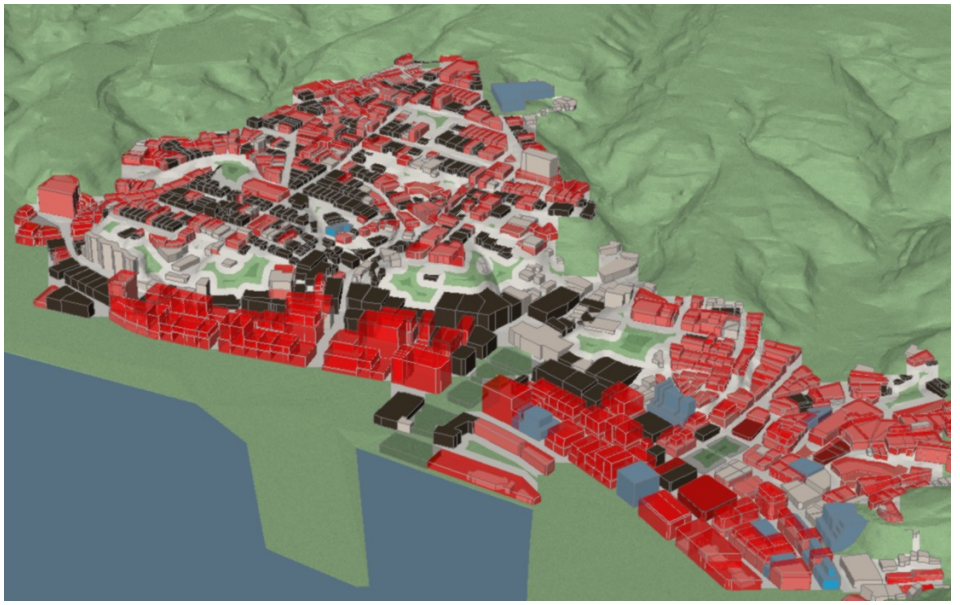
02 LO EXISTENTE Y LO QUE PERMITE LA NORMA

Volumen teórico de la norma vigente · vista general

EDIFICACIÓN EXISTENTE



VOLUMEN PERMITIDO POR LA NORMA VIGENTE



Normativa vigente aplicada

Inmueble de conservación histórica (ICH)

Estudio de cabida para sitios eriazos

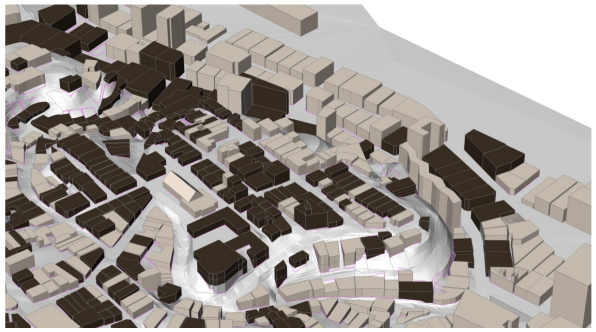
Imágenes: Corporación Sitio Patrimonio Mundial de Valparaíso · modelo 3D del volumen teórico según la norma vigente. La modelación del estudio incorporará otros sectores, incluidos los cerros.

02 LO EXISTENTE Y LO QUE PERMITE LA NORMA

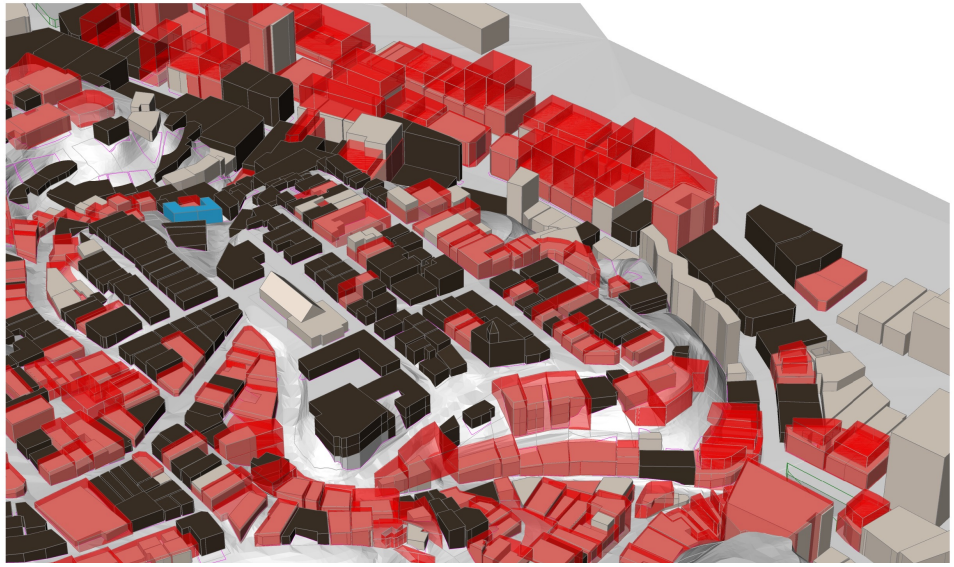
Volumen teórico de la norma vigente · vista general

EDIFICACIÓN EXISTENTE





VOLUMEN PERMITIDO POR LA NORMA VIGENTE



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

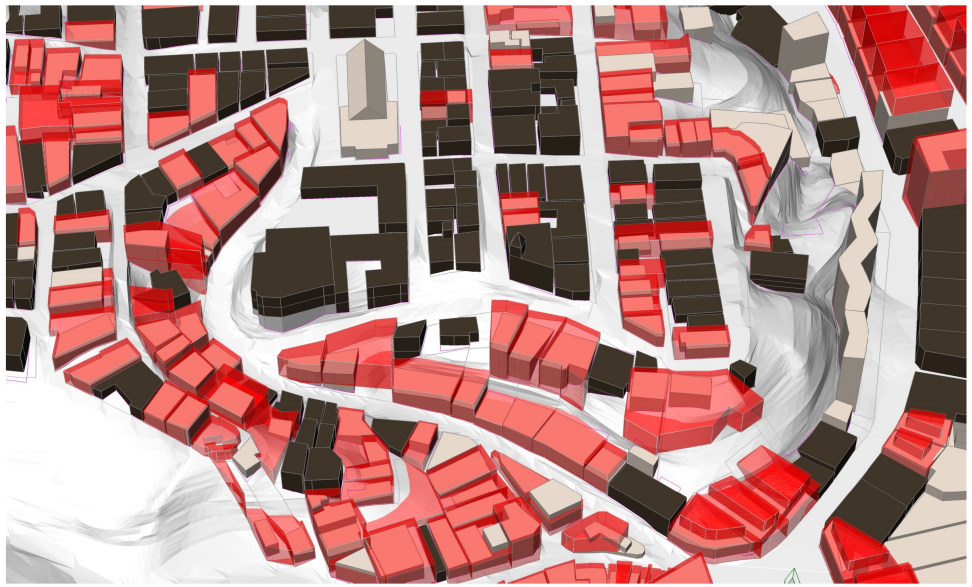
02 LO EXISTENTE Y LO QUE PERMITE LA NORMA

Volumen teórico de la norma vigente · vista general

EDIFICACIÓN EXISTENTE



VOLUMEN PERMITIDO POR LA NORMA VIGENTE



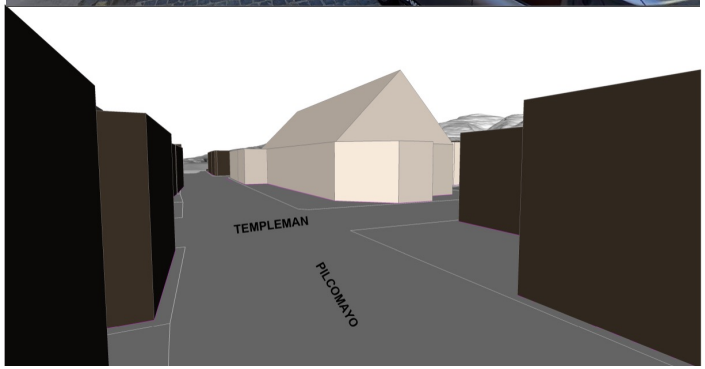
- Normativa vigente aplicada
- Inmueble de conservación histórica (ICH)
- Estudio de cabida para sitios eriazos

02 LO EXISTENTE Y LO QUE PERMITE LA NORMA

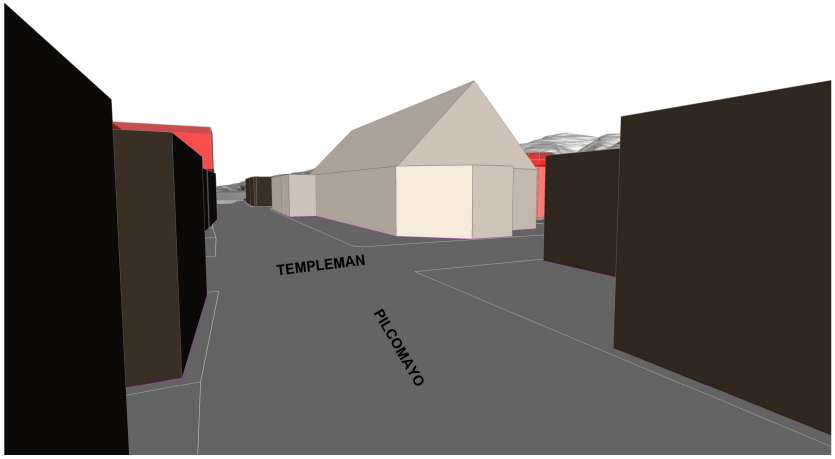
Volumen teórico de la norma vigente · vista general

EDIFICACIÓN EXISTENTE





VOLUMEN PERMITIDO POR LA NORMA VIGENTE



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



TRABAJO CONSULTIVO

DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO

03 TRABAJO CONSULTIVO
Diagnóstico participativo

1 — **40 min**

TRABAJO DE GRUPO
Identificación de problemas y normas asociadas

¿Qué situaciones o condiciones consideramos problemas graves en la forma en que se construye o se usa el sector?

¿Qué normas urbanísticas deberían revisarse para abordarlos?

2 — **10 min**

TRABAJO DE GRUPO
Priorización de desafíos

Cada mesa elige los desafíos prioritarios que requieren abordarse en un ajuste normativo y los marca en la lámina.

3 — **40 min**

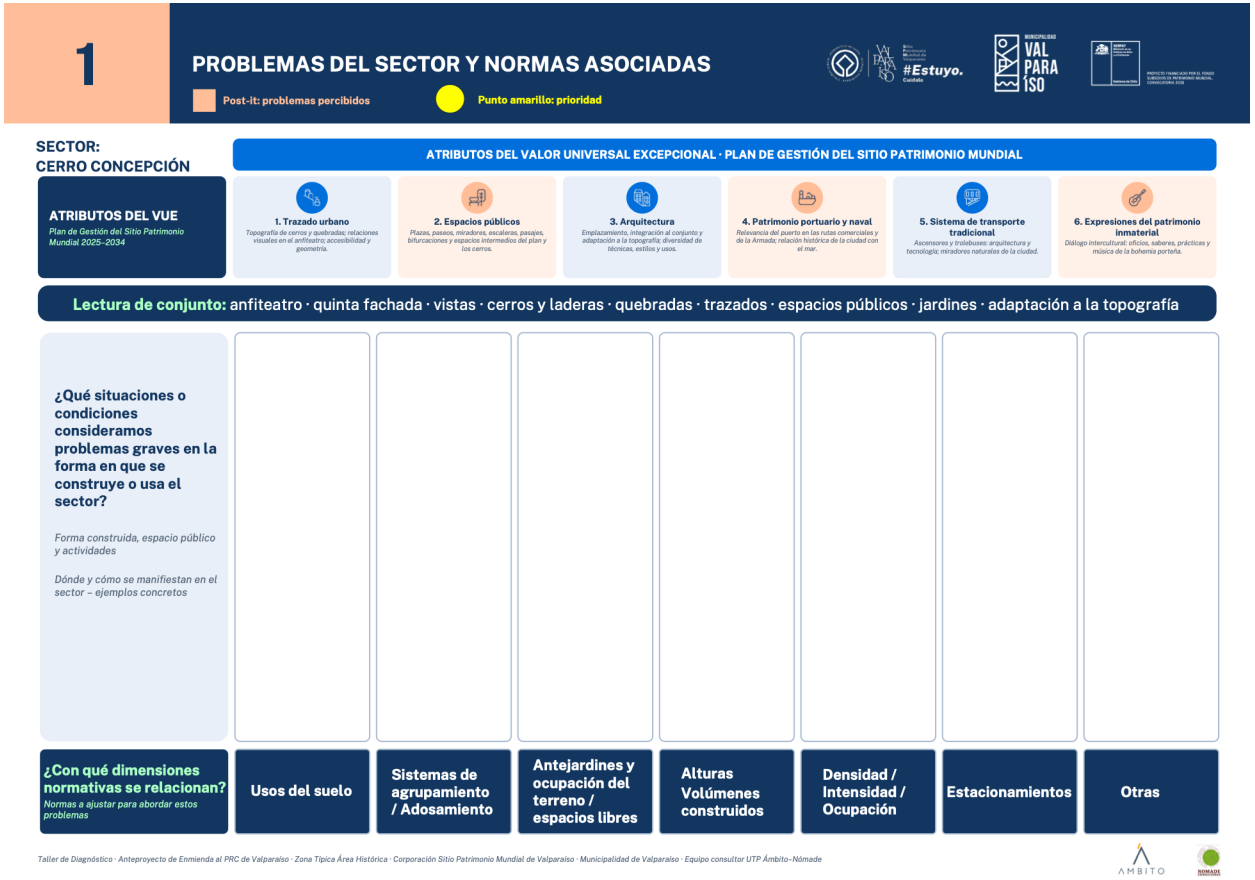
PLENARIO
Puesta en común

Cada mesa expone sus desafíos prioritarios y responde preguntas. El equipo consultor cierra con una síntesis de consensos, disensos y temas pendientes.

MESAS MIXTAS
Integradas por representantes de distintos barrios y organizaciones.

¿PARA QUÉ SIRVEN LOS RESULTADOS?
Aportan la mirada cotidiana del sector al diagnóstico y orientan qué normas urbanísticas debe precisar la enmienda.

03 TRABAJO CONSULTIVO
Diagnóstico participativo



LA LÁMINA DE TRABAJO

1. Cada mesa escribe un problema por post-it y lo pega en la columna del atributo con el que se relaciona.

2. En la franja inferior se marca con qué normas urbanísticas se vincula ese problema.

3. Con el punto amarillo se señalan los desafíos prioritarios de la mesa.

03 PRÓXIMOS PASOS

Etapa 2 · Diagnóstico y revisión técnica normativa

TALLERES TERRITORIALES

Taller 1 · Cerro Alegre
Martes 29 septiembre - 17:00 - Teatro Montealegre

Taller 2 · Barrio Financiero
Miércoles 30 septiembre - 10:30 - El Ruedo, ex Bolsa de Valores

Taller 3 · Barrio Puerto
Miércoles 30 septiembre - 16:00 - U. de Valparaíso, Fac. de Humanidades

Taller 4 · 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).


NOMADE
CONSULTORES
AMBITO
¡GRACIAS!
SEPTIEMBRE
2026
Sitio
Patrimonio
Mundial de
Valparaíso
#Estuyo.
Cuídalo
MUNICIPALIDAD
VAL
PARA
ÍSO
SERPAT
Gobierno de Chile
PROYECTO FINANCIADO POR EL FONDO
SUBSIDIOS DE PATRIMONIO MUNDIAL.
CONVOCATORIA 2026