



LINEAMIENTOS PARA LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN

**ZONA TÍPICA O PINTORESCA SECTOR
PLAZA ECHAUREN Y CALLE
SERRANO**

CONTENIDA EN LA ZONA TÍPICA O PINTORESCA ÁREA HISTÓRICA
DE VALPARAÍSO SEGÚN DECRETO Nº 605 DEL 2011.

**Servicio Nacional
del Patrimonio
Cultural**

Ministerio de las Culturas,
las Artes y el Patrimonio

CMN | CONSEJO DE
MONUMENTOS
NACIONALES DE CHILE

LINEAMIENTOS PARA LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN

**ZONA TÍPICA O PINTORESCA SECTOR
PLAZA ECHAUREN Y CALLE
SERRANO**

CONTENIDA EN LA ZONA TÍPICA O PINTORESCA ÁREA HISTÓRICA
DE VALPARAÍSO SEGÚN DECRETO N° 605 DEL 2011.



Consejo de Monumentos Nacionales

Centro Nacional de Sitios del Patrimonio Mundial, SNGP.

Servicio Nacional del Patrimonio Cultural

Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio | Gobierno de Chile

Revisión y elaboración de contenidos:

María Loreto Torres, Consejera MINVU CMN.

José Piga, Consejero CMN.

María Andrea Margotta, Centro Nacional de Sitios del Patrimonio Mundial, SNGP.

Flor Recabarren, Consejo de Monumentos Nacionales.

Este documento ha sido elaborado en base a los estudios e insumos realizados en el marco de la consultoría encargada a MAZO Arquitectos Ltda.

Agradecemos la colaboración de vecinos de la Zona Típica, la Municipalidad de Valparaíso y el Colegio de Arquitectos, Región de Valparaíso.

INDICE

1 GENERALIDADES

1.1 Alcances	10
1.2 Definición de carácter ambiental y propio de la Zona Típica o Pintoresca Sector Plaza Echaurren y calle Serrano de Valparaíso.....	11
1.3 Tipologías de edificación identificadas	14

2 LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN A LA EDIFICACIÓN

2.1 Propuesta metodológica	18
Aspectos abordados por los lineamientos de edificación.....	20
Criterios de intervención generales aplicables a cada categoría	21
2.2 Lineamientos de intervención para edificación existente.....	22
Características arquitectónicas.....	22
Condiciones de emplazamiento en el predio y volumetría.....	22
Configuración de planos de fachada	24
Configuración de quinta fachada – cubiertas.....	26
Características morfológicas	30
Composición de fachadas.....	30
Vanos, elementos ornamentales y otros en fachadas.....	34
Características constructivas	38
Sistema constructivo y estructural	38
Características materiales	40
Materialidad y terminaciones fachadas	40
Materialidad y terminaciones en quinta fachada – cubierta	43
Otros lineamientos en edificación existente.....	45

2.3 Lineamientos de intervención para obra nueva en sitios eriazos existentes	47
Características arquitectónicas	47
Condiciones de volumetría.....	47
Configuración de planos de fachada.....	50
Configuración de quinta fachada – cubiertas	50
Características morfológicas.....	52
Composición de fachadas	52
Vanos, elementos ornamentales y otros en fachadas.....	53
Características constructivas	54
Sistema constructivo y estructural.....	54
Características materiales	54
Materialidad y terminaciones fachadas	54
Materialidad y terminaciones en quinta fachada – cubierta.....	56

3 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

Áreas Libres.....	60
Pavimentos.....	61
Diseño o mejoramiento de circulaciones.....	63
Diseño o mejoramiento de arborizaciones	64
Diseño, mejoramiento e instalación de mobiliario urbano	65
Mobiliario asociado a actividades comerciales.....	66
Monumentos Públicos.....	67
Iluminación del espacio público	68

Redes cableados y equipos69

4 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

Intervenciones que afecten a elementos del paisaje 72

Intervenciones que afecten a los elementos naturales o geográficos72

5 LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Manejo del patrimonio arqueológico y paleontológico 76

6 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO, DISEÑO E INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

Publicidad y propaganda en edificaciones..... 82

Publicidad y propaganda en el espacio público 85

7 LINEAMIENTOS REFERIDOS A LO DISPUESTO EN ART. 30 N°2 DE LEY 17.288

Anuncios, avisos o carteles 88

Estacionamientos de automoviles, expendio de gasolina y otros..... 90

Hilos telegráficos, telefónicos e instalaciones eléctricas 90

Quioscos, postes, locales y otras construcciones permanentes o provisionales 91

8 OTROS LINEAMIENTOS

Lineamientos para la instalación de elementos asociados a la habilitación de terrazas y areas habitables de carácter comercial en cubiertas 94

Lineamientos para intervenciones que consideren habilitación de terrazas comerciales en el espacio público. 94

Intervenciones que consideren la realización de otro tipo de intervenciones en fachadas de inmuebles o en el espacio público. .. 95

9 ANEXOS

Registro actual al 2018 de fachadas 98

Plano de condiciones de emplazamiento 110

Plano de quinta fachada..... 111

Plano de sistema constructivo 112

Plano de pavimentos..... 113

Plano de vistas 114

Plano de Monumentos Públicos 115

Plano de redes y cableados 116

1. GENERALIDADES

1.1 Alcances

Los presentes lineamientos forman parte de las **Normas de Intervención para la Zona Típica o Pintoresca sector Plaza Echaurren y Calle Serrano**, contenida en Zona Típica Área Histórica de Valparaíso según Decreto N° 605 de 2001. Estas se elaboran según lo establecido en “Reglamento Sobre Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley N°17.288”, - artículo 17 letra C- aprobado por Decreto MINEDUC N°223 de julio de 2016 y publicado en el Diario Oficial de fecha 4 de febrero de 2017 (en adelante “El Reglamento”), en cuyo Título III: De las Normas de Intervención de las Zonas Típicas o Pintorescas, Art. N°17 se indica:

“Las normas de intervención definirán las indicaciones o recomendaciones y orientaciones para la realización de intervenciones, en las edificaciones, sitios arqueológicos o paleontológicos, en el espacio público y en el entorno natural y cultural tomando en consideración los valores y atributos identificados en el decreto correspondiente, así como también el carácter ambiental y propio del lugar o población declarada como zona típica o pintoresca.

Estas normas deberán contener antecedentes generales, estudios preliminares y lineamientos de intervención.”

Los lineamientos de intervención, según el Reglamento, corresponden a:

- **Lineamientos de Intervención a la edificación por sector¹:** *Corresponden a las indicaciones o recomendaciones relativas a las características arquitectónicas, morfológicas, constructivas, materiales u otras relevantes que se*

¹ De acuerdo al estudio realizado, para los presentes lineamientos no se identifican sectores con características diferenciadas dentro de la Zona Típica o Pintoresca Sector Plaza Echaurren y calle Serrano.

deben considerar en los proyectos que se realicen dentro de una zona típica o pintoresca, para la conservación de sus valores y atributos.

- **Lineamientos para el tratamiento del espacio público:** *Corresponden a las indicaciones o recomendaciones para el diseño o mejoramiento de áreas libres, pavimentos, circulaciones, arborizaciones, e instalación de mobiliario urbano de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 del presente reglamento, el cual deberá respetar los valores y atributos y el carácter ambiental y propio de la zona típica o pintoresca correspondiente.*
- **Lineamientos para el tratamiento de los elementos paisajísticos:** *Son las indicaciones o recomendaciones que deben considerarse para realizar intervenciones que afecten al paisaje y a los elementos naturales que se encuentran insertos en la zona típica o pintoresca.*
- **Lineamientos para el manejo del patrimonio arqueológico y paleontológico:** *Son las indicaciones o recomendaciones relativas a las características arqueológicas o paleontológicas, tipológicas de formación y temporalidad u otras relevantes que se deben considerar para los proyectos que se realicen dentro de una zona típica o pintoresca, para la conservación de los valores y atributos por los cuales así fue declarada y para la recuperación, estudio o mantenimiento del carácter ambiental y propio de ella.*
Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el Decreto Supremo N° 484, de 1990, del Ministerio de Educación, sobre excavaciones y/o prospecciones arqueológicas, antropológicas y paleontológicas.
- **Lineamientos para el tratamiento, diseño e instalación de publicidad y propaganda:** *Son las indicaciones o recomendaciones que determinan la forma y mecanismos de colocación de la publicidad y propaganda que se inserta en la zona típica o pintoresca, de conformidad a lo previsto en el artículo 23 del presente reglamento.*
- **Lineamientos referidos a lo dispuesto en el artículo 30 N° 2 de la ley N° 17.288:** *Corresponden a las indicaciones o recomendaciones referidas*

a todas y cada una de dichas materias, que se exigen para que ellas guarden armonía con las características y valores ambientales protegidos por la zona típica o pintoresca.

• **Cualquier otro lineamiento u orientación que se establezca para permitir y promover la conservación de los valores y atributos específicos de la zona típica o pintoresca.** *Para el caso particular de la Zona Típica sector Plaza Echaurren y calle Serrano y en virtud de las tipologías de intervención recurrentes, se define la necesidad de contar con los siguientes lineamientos:*

- ***Lineamientos para intervenciones que consideren instalación de elementos en quinta fachada.***
- ***Lineamientos para intervenciones que consideren modificación de volumetría en quinta fachada.***
- ***Lineamientos para intervenciones que consideren la habilitación exterior de terrazas comerciales.***
- ***Lineamientos para intervenciones que consideren la realización de cualquier otro tipo de intervenciones en fachadas de inmuebles o en el espacio público.***

1.2 Definición de carácter ambiental y propio de la Zona Típica o Pintoresca sector Plaza Echaurren y Calle Serrano de Valparaíso.

Conforme a los diversos y sucesivos estudios y declaratorias de protección oficial, la Zona Típica (ZT) definida por la Plaza Echaurren y calle Serrano, constituye 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, 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. Sector de gran intensidad de vida de barrio. 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, el segundo construido en la ciudad. Conjunto con 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. En cuanto a sus valores y atributos específicos, se resumen los siguientes:

Análisis Valores y Atributos - Zona Típica Sector Plaza Echaurren y calle Serrano
(inserta en la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso)
Decretos de Declaratoría en categoría Zona Típica y Pintoresca años 2001, 2008 y anteriores*

CATEGORÍA DE VALOR	SIGNIFICANCIA	Dº ANT	Dº ZT 2001	Dº ZT 2008 (1)	Dº ZT 2008 (2)	ATRIBUTOS
ARQUITECTÓNICO/URBANÍSTICO	-Elementos arquitectónicos y urbanísticos que, en su conjunto, representan el valor local, nacional y también universal de Valparaíso.		X			Toda el área protegida: Arquitectura, conformación urbana, escaleras, pasajes, plazas, miradores, ascensores, encrucijadas de vías, edificios monumentales, construcciones planificadas y espontáneas, miradores que poseen una peculiaridad y carácter singular.
	-Diálogo entre diferentes estilos arquitectónicos y la combinación de las habilidades técnicas de los constructores de la ciudad provenientes de las más diversas latitudes.		X			Toda el área protegida: Estilos arquitectónicos, arquitectura vernacular, técnicas constructivas.
	-Edificaciones monumentales de fines del siglo XIX y comienzos del XX, testimonios del período de esplendor de Valparaíso.		X			Plaza Echaurren y Calle Serrano: Mercado Puerto, Edificio Astoreca, Edificio Subercaseaux, Edificio Guillermo Rivera, MH Ascensor Cordillera
	-Sector que representa una gran identidad patrimonial, con edificaciones que surgen de la adaptación de modelos que representaban las visiones más vanguardistas de su tiempo a las condiciones locales del trazado y parcelación urbana.				X	Barrio Puerto: Edificaciones sector desde Plaza Wheelwright a Plaza Sotomayor, adaptación al medio, parcelación urbana; manzanas longitudinales y alargadas, tipologías de edificación; tipo manzana, con frente a cuatro calles, etc.
HISTÓRICO	-Testimonio excepcional del desarrollo histórico de Valparaíso desde el siglo XVI al XIX, a través de sucesivos rellenos que buscaron ganar espacio al mar, 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.		X			Plaza Echaurren: desarrollo histórico, rellenos de terreno, restos arqueológicos, PCS.
	-Conjunto de sectores históricos que constituyen en su globalidad una realidad de alto valor cultural, urbanístico, arquitectónico y paisajístico		X			Toda el área protegida: actividades culturales, trama urbana, arquitectura, anfiteatro, vistas y conos visuales hacia y desde el mar.
	-Sector de los más antiguos de Valparaíso que data de los primeros asentamientos del siglo XVI hasta su consolidación en el siglo XIX, constituyéndose en una zona urbana de gran riqueza histórico/cultural.				X	Barrio Puerto: Trazado urbano, sector desde Plaza Wheelwright a Plaza Sotomayor, MH Edificio de la Ex Aduana, MH Ascensor Artillería, MH Ascensor Villaseca, Almacenes Fiscales, restos arqueológicos, PCS.
	-Formas construidas que se adaptan a la abrupta y peculiar topografía de esta ciudad-puerto, que es un anfiteatro que mira al mar.		X			Toda el área protegida: topografía, anfiteatro, condicionantes geográficas, vistas
	-Conjunto de edificios testimonio de una ciudad puerto que se expandió ganando terreno al mar con gran esfuerzo.					X

Análisis Valores y Atributos - Zona Típica Sector Plaza Echaurren y calle Serrano
(inserta en la Zona Típica Área Histórica de Valparaíso)
Decretos de Declaratoría en categoría Zona Típica y Pintoresca años 2001, 2008 y anteriores*

CATEGORÍA DE VALOR	SIGNIFICANCIA	Dº ANT	Dº ZT 2001	Dº ZT 2008 (1)	Dº ZT 2008 (2)	ATRIBUTOS
PAISAJE/GEOGRÁFICO	-Anfiteatro discontinuo que mira al mar, que al conformarse por cerros, está surcado por quebradas y pendientes irregulares, que se complementan con su estrecho plan, dando origen a un paisaje de múltiples facetas.		X			Toda el área protegida: anfiteatro, cerros, quebradas, cauces, pendientes irregulares, plan, paisaje
ASOCIATIVO	-Que los sectores protegidos materializan una combinación de fenómenos culturales tales como la inventiva de adaptarse al medio, la inventiva de los constructores aplicada a difíciles condiciones topográficas.		X			Toda el área protegida: fenómenos culturales, fiestas tradicionales, creación, carácter cosmopolita.
	-Escenario de encuentro para los habitantes del Barrio Puerto		X			Plaza Echaurren: Espacio público
	-Carácter diverso y plural de la ciudad-puerto.		X			Toda el área protegida: conjunto de sus sectores históricos,
SOCIOECONÓMICO	-Zona de crecimiento hacia el mar que alberga elementos que fortalecen las comunicaciones para el destino de transporte de carga portuaria			X		Barrio Puerto: sector desde Plaza Wheelwright a Plaza Sotomayor, rellenos de terreno, restos arqueológicos, PCS, vialidad, almacenes, bodegas, vías férreas
	-Inmuebles que sumados a otros elementos fundan las bases del desarrollo de un puerto líder en el Pacífico Sur Americano				X	Barrio Puerto: Almacenes Fiscales

*Análisis realizado por Secretaría Técnica CMN, en base a decretos de declaratoria para la protección como Monumento Nacional del sector en estudio.

1.3 Tipologías de edificación identificadas

Para el sector se reconocen 4 tipologías generales de edificación, las que a su vez definen las características del espacio público de Calle Serrano y Plaza Echaurren.

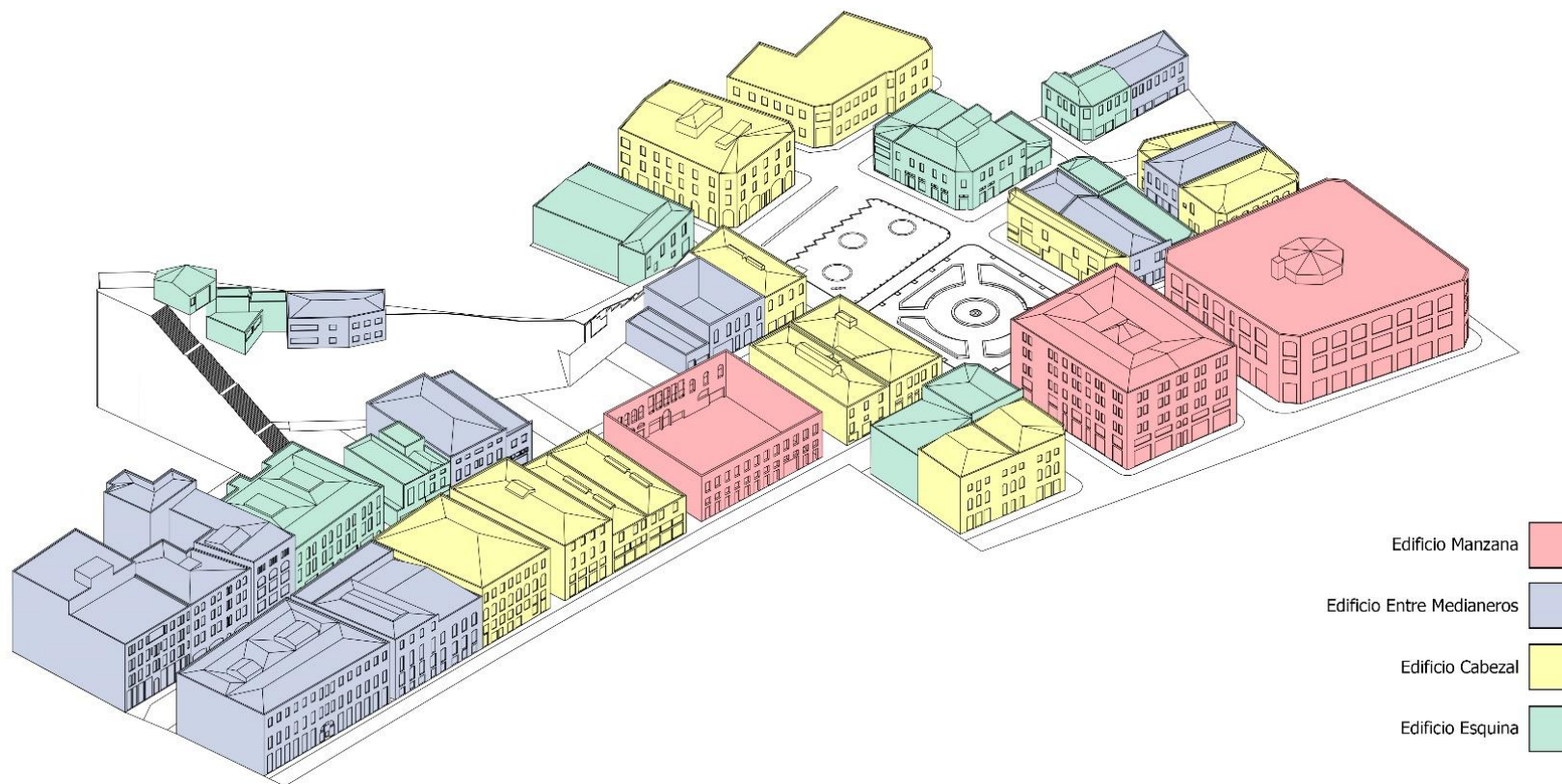
- **Edificio Manzana:** Aquellos con todos sus frentes hacia el espacio público, los que además poseen mayores dimensiones y altura.
- **Edificio Cabezal:** Aquellos con tres frentes hacia el espacio público, conformando un único fondo medianero.
- **Edificio Esquina:** Edificios con 2 frentes convergentes hacia el espacio público, conformando las esquinas de manzanas con particularidades como presencia de ochavos, entre otros conformando dos fondos de predio medianeros.
- **Edificio entre medianeros:** Con variante de edificios de uno y dos frentes opuestos hacia el espacio público.

Respecto de la volumetría y condiciones de emplazamiento en el predio de las edificaciones, se reconocen las siguientes características las que destacan como atributo del carácter ambiental y propio de la zona.

- Respecto de la **homogeneidad** del conjunto referido a las alturas de las edificaciones: Se identifican volúmenes con alturas constantes en sus fachadas, configurando unidades reconocibles entre sí, y a su vez alturas homogéneas entre manzanas, primando las de 15 a 20 metros.
- Respecto de la **quinta fachada o cubierta:** Se reconoce como atributo formal en las edificaciones del conjunto, propio y característico de la zona típica. Las configuraciones y geometrías de cubiertas existentes responden a

características propias de la técnica de la época, las cuales incluyen, entre otros elementos, paños inclinados revestidos en planchas de acero acanalado, presencia de cumbreras, limatesas, limahoyas y lucarnas o linternas sobre patios interiores.

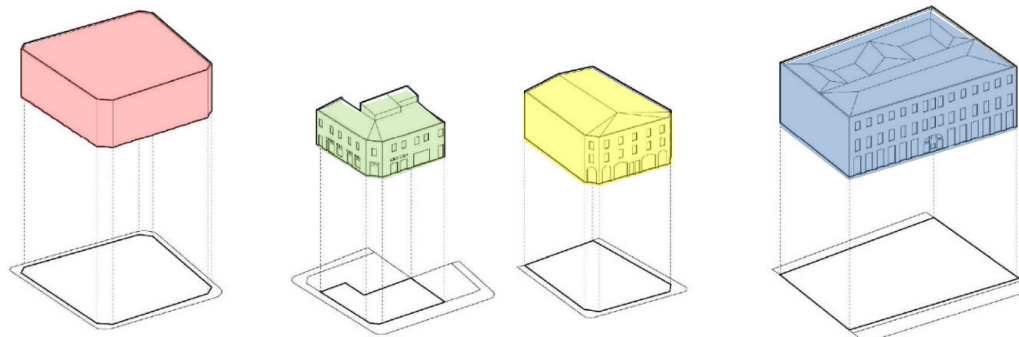
- Respecto del **sistema constructivo:** Gran parte de las construcciones existentes corresponden a **edificaciones de albañilería cocida**, que define en buena parte las características del lugar tales como; **tramos de muros rectos y perpendiculares, altura y proporción limitada, características específicas de vanos, presencia de arcos de medio punto, entro otras.**
- Respecto de las **fachadas** de las edificaciones: En cuanto a ritmos y proporciones definidos por los sistemas constructivos, se reconocen características específicas de crujías, luces estructurales y paramentos, por tanto, **características específicas de ritmos y proporciones (estudiadas como proporción lleno-vacío).** También se identifica **diferencia en el vacío del primer nivel, primando superficie de vanos**, reconociendo el carácter comercial y de uso público original.



(A) EDIFICIO MANZANA

(B) EDIFICIO ESQUINA

(C) EDIFICIO MEDIANERO CON UNO O
DOS FRENTES



INFORMACIÓN PARA LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN ZONA TÍPICA O PINTORESCA SECTOR PIA 7A FCHAUREN Y CALLE SERRANO
Imagen 1 - Ejemplos de tipologías de edificación en relación con su emplazamiento identificadas en el
conjunto. Elab. propia.



2. LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN A LA EDIFICACIÓN

2.1 Propuesta Metodológica

En el presente documento, se establecen lineamientos de intervención a la edificación según su condición actual (año 2018), para lo cual se identifican diferentes **"categorías de edificación"**. Las categorías se encuentran definidas por su **calificación** -alto valor, de valor intermedio, sin valor o discordante y sitio eriaz- (Artículo 17, letra B.2 Reglamento ZT), y su **estado de conservación** -bueno, malo, regular-(Artículo 17, letra A.9 Reglamento ZT).










De acuerdo a lo anterior, se definen 9 **"categorías de edificación"**, especificadas en Plano N°1. Las fichas de identificación hacen parte de los estudios preliminares y se encuentran contenidas en el Anexo 1 del presente documento.

La calificación de cada edificación representa su condición actual, por lo que este documento quedará sujeto a actualizaciones según futuras intervenciones ejecutadas y eventuales situaciones que consideren cambios en el estado actual identificado.

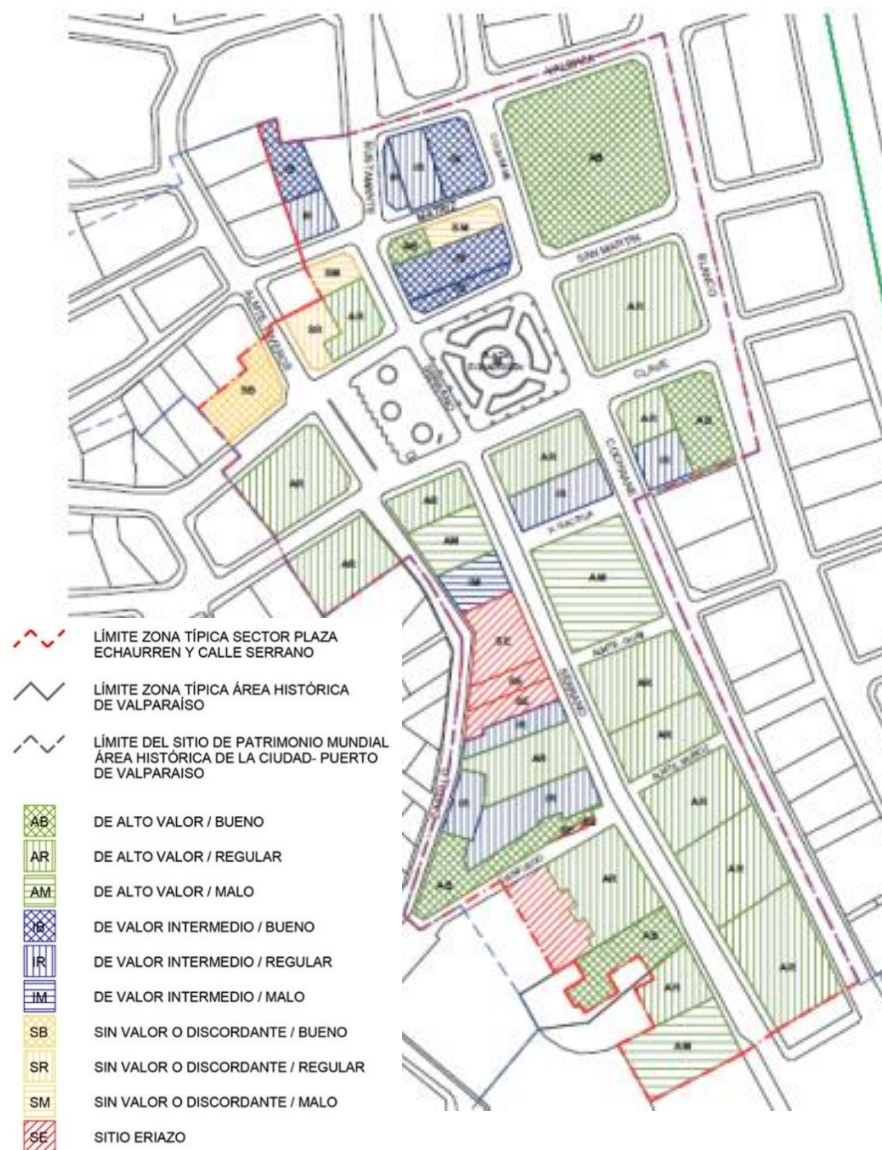
Todos los lineamientos para la edificación se fundamentan en las definiciones del carácter ambiental y propio de la zona estudiada.

Calificación (según valor y atributo) + Estado de conservación = **"categorías de edificación"**

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS DE EDIFICACIÓN - EJEMPLOS

INMUEBLES DE ALTO VALOR		
Buen estado	Regular estado	Mal estado
		
INMUEBLES DE VALOR INTERMEDIO		
Buen estado	Regular estado	Mal estado
		
INMUEBLES SIN VALOR O DISCORDANTES		
Buen estado	Regular estado	Mal estado
		

Plano N° 1: Resumen de "categorías de edificación"



Aspectos abordados por los lineamientos de intervención a la edificación.

Se establecerán lineamientos y recomendaciones de intervenciones a la edificación, los que se desglosan en los siguientes aspectos referidos a características formales:

RESUMEN DE ASPECTOS Y CONDICIONES CONTENIDAS EN LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN (EXISTENTES / OBRA NUEVA)		
Art. 17 letra C Reglamento ZT	REQUERIMIENTOS	ASPECTOS ABORDADOS
Características arquitectónicas	Condiciones de emplazamiento y volumetría general	<ul style="list-style-type: none"> • Emplazamiento, relación con predio y edificios colindantes. • Volumetría general • Condiciones ante fusiones y subdivisiones.
	Configuración de planos de fachada	<ul style="list-style-type: none"> • Geometría general de plano de fachada: alto, ancho, retranqueos, salientes. • Relación con fachadas colindantes.
	Configuración de quinta fachada - cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> • Geometría general de cubiertas: pendientes, superficies, etc. • Relación con cubiertas colindantes.
Características morfológicas	Composición de fachadas	<ul style="list-style-type: none"> • Niveles y órdenes. • Ritmos y geometría de vanos.
	Vanos, elementos ornamentales y otros en fachadas.	<ul style="list-style-type: none"> • Características de elementos ornamentales y secundarios. • Características de vanos; puertas y ventanas.
Características constructivas	Sistema constructivo y estructural	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema constructivo general y elementos estructurales.
Características materiales	Materialidad y terminaciones en elementos de fachada.	<ul style="list-style-type: none"> • Texturas y materiales de terminación. • Configuración de colores.
	Materialidad y terminaciones en quinta fachada - cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> • Texturas y materiales de terminación. • Configuración de colores.
Otros	Instalaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Intervención y conservación de instalaciones en envolventes como redes sanitarias, de climatización, circulación, eléctricas, iluminación, etc.

Criterios de intervención generales aplicables a cada categoría de edificación

RESUMEN DE CATEGORÍAS PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN GENERALES INMUEBLES DE ALTO VALOR			
Categorías		Descripción de categoría y criterios de intervención generales	
Calificación	Estado Conservación		
ALTO VALOR	Bueno	AB	Inmuebles que sólo requieren acciones de conservación preventiva y eventuales mejora en sus condiciones de habitabilidad o seguridad.
	Regular	AR	Inmuebles que requieren acciones de intervención en distintos grados para conservar su valor y/o mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad, siempre y cuando no alteren condiciones volumétricas o morfológicas originales.
	Mal	A	Inmuebles presentan mal estado de conservación, poniendo en riesgo su valor, así como también la seguridad de sus ocupantes, por lo que requieren acciones de intervención inmediatas, siempre sin alterar sus condiciones volumétricas o morfológicas originales.
VALOR INTERMEDIO	Bueno	IB	Inmuebles que pueden ser sujeto de intervenciones cuando éstas conserven o propicien la puesta en valor de la zona protegida, además de acciones de conservación preventiva y eventuales mejoras en condiciones de habitabilidad o seguridad.
	Regular	IR	Inmuebles que requieren acciones de intervención en distintos grados para mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad, los cuales pueden llegar a modificar aspectos volumétricos o morfológicos, en la medida que estas conserven o propicien la puesta en valor de la Zona Típica.
	Mal	IM	Inmuebles que requieren acciones de intervención inmediatas, los cuales pueden llegar a modificar aspectos morfológicos u ornamentales, en la medida que estas propicien la puesta en valor de la Zona Típica.
SIN VALOR O DISCORDANTES	Bueno	SB	Inmuebles que pueden ser sujetos tanto a acciones de mejora en aspectos de habitabilidad, seguridad o estabilidad, como también a modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor de la Zona Típica, como ampliaciones, alteraciones, etc.
	Regular	SR	Inmuebles que, dado su regular estado de conservación, requieren acciones de intervención en distintos grados para mejorar condiciones de estabilidad, seguridad o habitabilidad. Serán pertinentes aplicables criterios de compatibilidad y consolidación estructural.
	Mal	SM	Inmuebles que requieren acciones de intervención inmediatas, como también modificaciones mayores para mantener o aumentar el valor de la Zona Típica.

2.2 Lineamientos de intervención para edificación existente

Características arquitectónicas

- **Condiciones de emplazamiento en el predio y volumetría**

Las **condiciones de emplazamiento de las edificaciones se consideran un atributo directamente relacionado al valor ambiental de la zona, dado que de estas condiciones se desprenden las características volumétricas que son vistas como el principal valor de conjunto.**

De acuerdo a las cuatro tipologías de edificación que definen gran parte del carácter ambiental de la Zona Típica: *edificios manzana*, *edificios cabeza*, *edificios esquina*, y *edificios entre medianeros*. Todas estas tipologías se caracterizan porque sus frentes coinciden con el límite de propiedad, conformando planos de fachadas homogéneas y continuas en todos los frentes de manzana. De forma menos frecuente, pero con igual nivel de valoración, es posible encontrar medianeros expuestos en los pasajes Gacitúa, Goñi y Almirante Muñoz.

Se anexa plano de condiciones de emplazamiento.

El terreno en el cual se emplazan también es relevante para el valor de conjunto, a raíz de la topografía particular de Valparaíso. La mayoría de los inmuebles se localizan en el plan en una pendiente leve que sube paulatinamente hacia el sur poniente. De forma menos frecuente pero con igual valor, es posible encontrar

inmuebles localizados a pie de cerro y sobre el cerro, los que definen la morfología del terreno y de ubicación de los edificios, hacia Subida Castillo.

Como lineamiento general **se recomienda que las condiciones de emplazamiento de volumetrías de edificios de alto valor y valor intermedio no sean objeto de modificación o alteración, en ningún caso.** Por lo tanto, intervenciones en este aspecto deberán reforzar y relevar las características de emplazamiento existentes de los edificios y que fueron

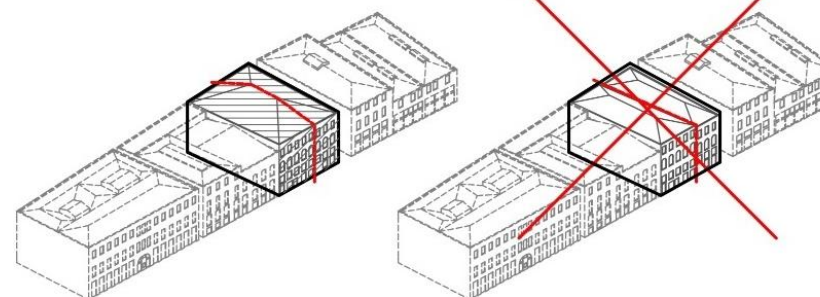
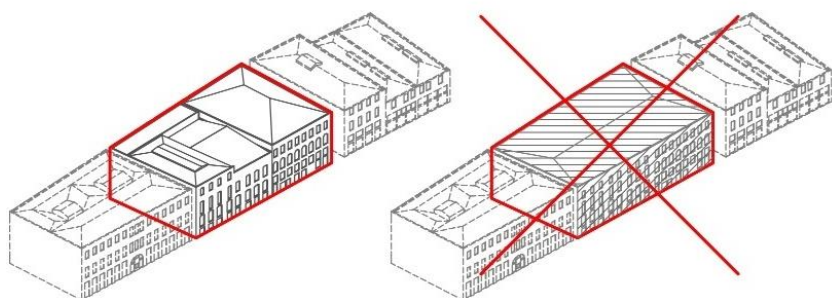


identificadas como un atributo propio y particular del conjunto.

Imagen 2. Tipologías de emplazamiento y topografía propias del carácter ambiental de la ZT. Fuente: MAZO Consultores

**LINEAMIENTOS PARA LAS CONDICIONES DE
EMPLAZAMIENTO Y VOLUMETRÍA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE SEGÚN CATEGORÍA**

CATEGORÍA DE APLICACIÓN		ESTADO	LINEAMIENTO
CALIFICACIÓN			
Alto Valor	Bueno		Tanto para inmuebles de alto valor como intermedio, se deberá conservar la condición predominante de un mismo plano de fachada continuo a lo largo de todo el frente de manzanas , independiente del estado de conservación que exista. Toda alteración en las condiciones de emplazamiento en el predio deberá conservar las características formales de los volúmenes existentes en su individualidad , por lo que no es recomendado desarrollar intervenciones que dividan o combinen las expresiones en volumetrías de dos o más inmuebles. En caso de existir distanciamientos entre edificios de alto valor o intermedio, estas de conservarán, así como también su relación con la topografía.
	Regular		
	Malo		
Valor Intermedio	Bueno		
	Regular		
	Malo		
Sin Valor o Discordante	Bueno		En casos de edificios sin valor o discordantes, independiente de su sistema de agrupamiento actual, se recomienda privilegiar las intervenciones o alteraciones en condiciones de emplazamiento y volumetría en cuanto el plano de fachada resultante conforme una continuidad edificatoria en todos sus frentes coincidentes con línea oficial , sin retranqueos o voladizos sobre espacio público.
	Regular		
	Malo		



**A) FUSIÓN/SUBDIVISIÓN DE
PREDIOS ESPERADA:**

Fachadas y cubiertas mantienen sus características originales, por lo que es posible observar su condición volumétrica original.

**B) FUSIÓN/SUBDIVISIÓN DE
PREDIOS INCORRETA:**

Se ha modificado la fachada y la cubierta, no siendo posible distinguir su configuración volumétrica inicial.

- **Configuración de planos de fachada en edificación existente**

La Zona Típica se caracteriza por contener edificios de diversa superficie y volumetría, que **en su conjunto conforman un espacio urbano homogéneo**, que contribuye al carácter ambiental y propio del lugar. Las características que logran que esta unidad se mantenga **son la altura constante de los planos de fachada, que varían entre 15m y 20m, frentes de altura unitaria y continua sin retranqueos o volúmenes salientes**, salvo elementos ornamentales y balcones menores.

En el entorno de Plaza Echaurren priman los planos de fachada de inmuebles que abarcan todo el frente de su cuadra, con edificios manzana y edificios cabezal, y presencia de ochavos en sus esquinas. En calle Serrano en tanto, se identifican frentes homogéneos en su altura y configuración de niveles y ritmos, tanto entre edificios colindantes como entre los que se enfrentan al lado opuesto de la calle.

Una condición que permite esta imagen de conjunto es la inherente al sistema constructivo en albañilería de arcilla cocida que prima en la zona y es propia de inicios de s. XX, período al que corresponden la mayoría de los edificios y **define las proporciones propias de paramentos, vanos, muros y alturas presentes en el lugar.**

Como lineamiento general, será necesaria **la conservación, en su integridad, de la configuración existente dada por los planos de fachada de inmuebles de alto valor e intermedio**, por lo que no es recomendable plantear obras que alteren la geometría general de la misma, es decir, aumento o disminución de altura total de plano de fachada, inserción o retiro de salientes, retranqueos, o alteración de otras características similares.

En cuanto a inmuebles sin valor o discordantes, **se privilegiarán obras que modifiquen o alteren propiciando la puesta en valor de características discordantes**, de manera que el inmueble contribuya a mantener o aumentar el valor ambiental protegido de la Zona Típica.

En la totalidad de los inmuebles **serán propicio el retiro de elementos disonantes o adiciones no originales**. Serán permitidas excepcionalmente reconstrucciones de elementos de la configuración de fachadas de estados anteriores de edificios, en la medida que éstas se presenten técnicamente documentadas (con fotografías acreditadas, planimetrías, permisos, etc.).

Se adjunta en anexos el registro fotográfico y planimétrico de las fachadas.



Altura homogénea












Frentes totalmente contruidos y de altura unitaria



Fondos de predio topografía variable



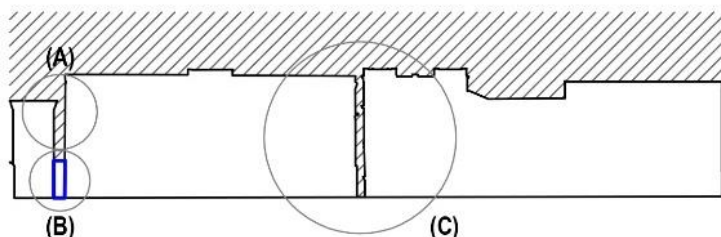
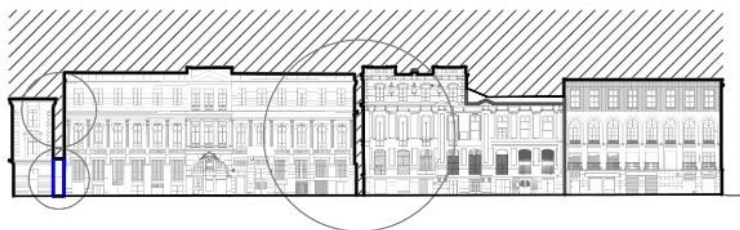
Anchos de fachada variables.

LINEAMIENTOS PARA LAS CONDICIONES DE LA CONFIGURACIÓN GENERAL DE PLANOS DE FACHADA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CATEGORÍA			
CATEGORÍA DE APLICACIÓN		LINEAMIENTO ESPECÍFICO	
CALIFICACIÓN	ESTADO		
Alto Valor	Bueno	 AB	Se deberá mantener la integridad general de los planos de fachada existentes , por lo que sólo serán permitidas intervenciones tendientes a conservar estas sus características propias como alturas, geometrías generales, ritmos, niveles, etc de las edificaciones existentes. En caso de intervenciones en vacíos entre edificaciones, se recomienda considerar la ocupación sólo en primer nivel y retranqueado de la línea de fachada predominante.
	Regular	 AR	
	Malo	 AM	
Valor Intermedio	Bueno	 IB	Se deberá mantener la integridad de la configuración de los planos de fachada actuales , también serán permitidas intervenciones que tiendan a mantener o propiciar la puesta en valor de las características del conjunto . Es decir, frente continuo en línea oficial, altura constante en todos los frentes hacia el espacio público y respecto a las alturas de la manzana en que se inserta, ausencia de retranqueos o salientes, etc. En todos los casos se deberá mantener los vacíos existentes entre edificaciones.
	Regular	 IR	
	Malo	 IM	
Sin Valor o Discordante	Bueno	 SB	Se deberán plantear intervenciones o alteraciones que tiendan a mantener las características del conjunto . Es decir, que conformen una continuidad edificatoria en todos los frentes y con sus edificios colindantes, sin retranqueos o voladizos sobre el espacio público. Se privilegiarán intervenciones que adapten la altura de sus planos de fachada a la definida por la altura de edificios colindantes de alto valor o intermedio . De no existir edificaciones de alto valor o intermedio colindantes, se podrá considerar la altura de edificaciones que la enfrenten (es decir, al otro lado del eje de la vía) o dentro de la misma manzana. En todos los casos se deberá mantener los vacíos existentes entre edificaciones.
	Regular	 SR	
	Malo	 SM	

***** En caso de existir vacíos entre edificaciones, sólo será permitida la ocupación del primer nivel y retranqueado de la línea de fachada.



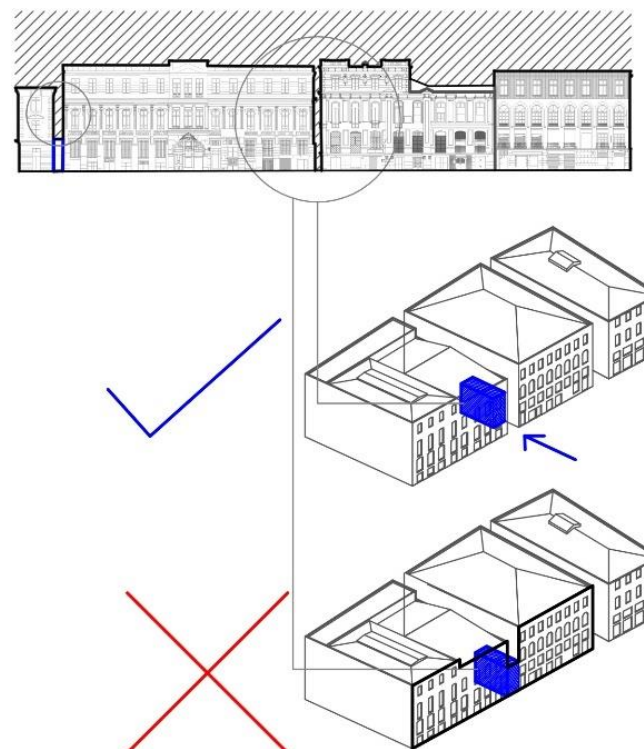
ELEVACIÓN EJEMPLO: Cochrane poniente.



- (A) Mantener espacio vacío en pisos superiores
- (B) Mantener edificios intersticiales que unen los frentes en primer piso
- (C) Mantener vacíos que abarcan la totalidad de las alturas de los edificios.

1) VOLÚMENES EN ESPACIOS VACÍOS:

Se permiten, mientras se retranqueen de la línea de fachada.



2) NUEVOS VACÍOS:

No se permite sustraer volúmenes de primer piso en espacios entre edificios.



- **Configuración de quinta fachada – cubiertas en edificación existente**

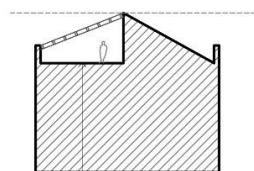
Como parte del valor ambiental de la Zona Típica, **se identifica la “quinta fachada” constituida por las cubiertas de las edificaciones existentes, que definen una característica propia del conjunto y son visibles desde los cerros del anfiteatro.**

Las características comunes **en estas cubiertas son las pendientes**, todas de 30% aprox., siendo frecuente encontrar cubiertas de tres o más aguas, y de forma menos recurrente existen cubiertas planas como terrazas -como la del edificio Mercado Puerto- o a dos aguas, en el caso de los edificios de Subida Castillo. Con esto, **priman geometrías regulares con presencias de cumbresas, limahoyas y limatesas.** Asimismo, es relevante la presencia de muros cortafuegos y antetechos, los que definen perímetros continuos en todo el volumen de la edificación, delimitando cada cubierta y su sistema de evacuación de aguas lluvias. Una particularidad del conjunto son los volúmenes que sobresalen de la cubierta a modo de lucarna, tragaluz o mansarda sobre los patios de luz existentes. Estos elementos, aunque de tamaño reducido, son visibles desde los cerros, por lo que su presencia es relevante para el carácter ambiental del lugar.

Como lineamiento general, **las intervenciones deberán considerar criterios transversales de integridad, conservación y mínima intervención en los elementos de quinta fachada de edificaciones de valor alto e intermedio.** Excepcionalmente podrían considerarse modificaciones en la cubierta que consideren el retiro de elementos disonantes, la reincorporación de volúmenes desprendidos o la reconstrucción de elementos de valor anteriormente existentes, en la medida que estas acciones estén técnicamente documentadas.

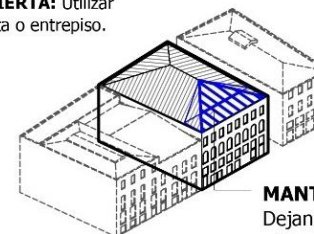
Será permitida la ejecución de intervenciones que tengan como objetivo mejorar la habitabilidad e instalaciones, como salas de máquinas, ascensores, equipos y otros, siempre y cuando no alteren la geometría general de cubiertas y sus elementos constitutivos, y presenten condiciones de reversibilidad mínimas. Estas deberán considerar la menor dimensión posible, materialidad y terminaciones discretas, no ser visibles desde el espacio público y no superar las alturas predominantes definidas por elementos como medianerías, lucarnas, cumbresas o similares.

La habilitación de superficies habitables en cubierta sólo será permitida en inmuebles de valor intermedio y sin valor, siempre y cuando estas no excedan un 25% del área total, se conserven las condiciones de la geometría general (pendientes, cumbresas, etc.) hacia el espacio público y la instalación de elementos anexos en cubierta recoja en cualquier caso los lineamientos recomendados en este documento, lo anterior, referido a toldos, sombreadores, mobiliario, barandas, etc. Se adjunta en anexo plano de cubiertas.












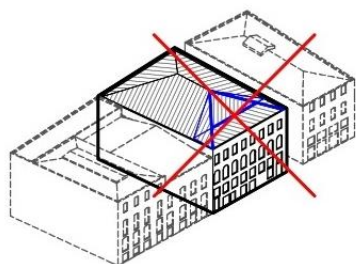
MANTENER ALTURA ORIGINAL:
No sobrepasar con ningún elemento provisorio o fijo.

HABITAR INTERIOR CUBIERTA: Utilizar espacio disponible en cubierta o entrepiso.

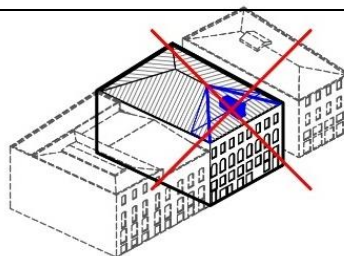


MANTENER GEOMETRÍA:
Dejando estructura de cubierta a la vista o recubrimiento transparente y opaco.

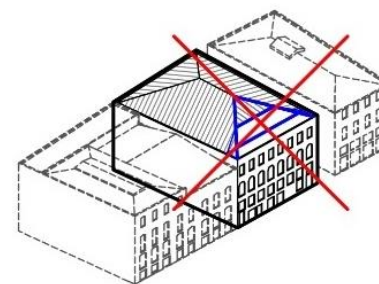
LINEAMIENTOS PARA LAS CONDICIONES DE LA CONFIGURACIÓN GENERAL DE QUINTA FACHADA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE SEGÚN CATEGORÍA		
CATEGORÍA DE APLICACIÓN		LINEAMIENTO ESPECÍFICO
CALIFICACIÓN	ESTADO	
Alto valor	Bueno 	Se deberá conservar íntegramente las características morfológicas, volumétricas y materiales de la cubierta , tales como terminaciones, pendientes, aleros, elementos relevantes, etc., permitiéndose acciones mínimas de conservación, reintegración de elementos originales y retiro de elementos disonantes. No será permitida la habilitación de terrazas o superficies habitables exteriores.
	Regular 	
	Malo 	
Valor intermedio	Bueno 	Serán permitidas intervenciones que respondan a mejoras en condiciones de habitabilidad de la situación existente (cajas de ascensor, patios de luz, equipos, etc.), mientras no alteren configuración general. Será posible la habilitación de superficies habitables en cubiertas , mientras no superen el 25% del área total, conservando en cualquier caso el aspecto formal de la cubierta en todo su perímetro hacia el espacio público, tales como altura y pendiente de sus aguas. La instalación de elementos en el área habitable deberá adecuarse a los lineamientos recomendados para aquello en el presente documento.
	Regular 	
	Malo 	
Sin valor o discordante	Bueno 	Se permitirán intervenciones planteadas en base a la configuración de cubierta predominante del conjunto. Será posible la habilitación de superficies habitables en cubiertas , mientras no superen el 25% del área total y considere un mejoramiento de la condición general del inmueble.
	Regular 	
	Malo 	



VISIBILIZAR GEOMETRÍA:
No eliminar elementos que marcan morfología de cubierta como su estructura.

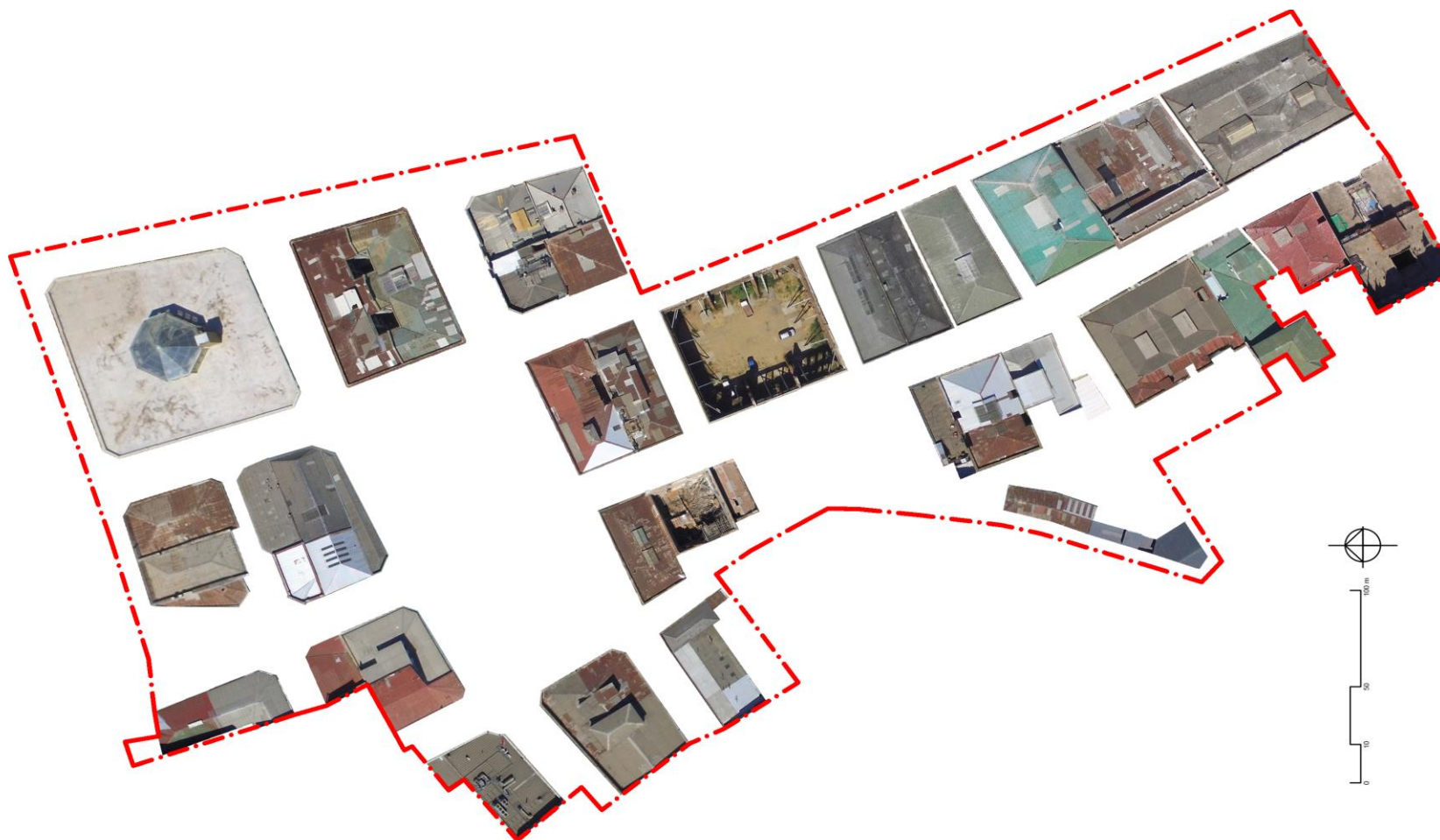


NO SUMAR ELEMENTOS:
Respetar altura de cumbrera y morfología de la cubierta.



NO ALTERAR GEOMETRÍA:
Usar el paño completo como terraza, no una sección arbitraria.

Configuración de quinta fachada – cubiertas en edificación existente



Características morfológicas

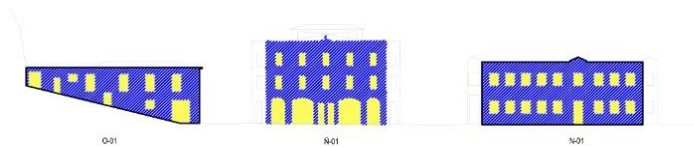
• Composición de fachadas existentes

La regularidad de fachadas de los inmuebles de la Zona Típica es otro de los atributos que aporta a la lectura unitaria del conjunto. Dicha regularidad recae, en:

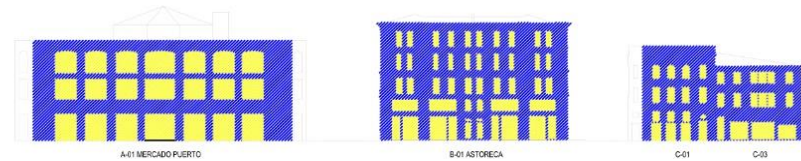
- La composición de **llenos y vacíos de las fachadas entendida como la proporción entre** superficies de vano y muro, siendo los vacíos constantes ente entre 30% y 40% de cada fachada.
- Respecto a los ritmos en la disposición de vanos, es común que los **planos de fachada de cada edificio mantengan módulos**. En esta composición, es frecuente que el **primer piso se diferencie del resto de los niveles en términos de mayor altura y mayor dimensión de los vanos, propios del carácter comercial original y presente hasta hoy en el primer nivel**. También es frecuente encontrar antetechos, cornisamientos y otros elementos en el último nivel, a modo de remate superior de la fachada.
- **Expresión de niveles horizontales, correspondientes a pisos interiores de edificación**: Es decir, identificación en plano de fachada de niveles mediante ejecución de resaltes, dintel o alféizares de ventanas, etc.
- **Órdenes, elementos de terminación y ornamentos**: Elementos que destacan aspectos de la composición general, como resaltes en vanos, aleros, pilastras, zócalos, etc.

Como lineamiento general, **para el caso de edificios de alto valor y valor intermedio, se buscará conservar las características de su fachada. En ambos casos, se permitirán intervenciones de restauración y consolidación en la medida que no se alteren tales elementos característicos**. Con respecto a inmuebles sin valor o discordantes, será posible intervenir sus fachadas, con el objetivo de poner en valor la lectura de conjunto.

- **Composición de fachadas existentes**

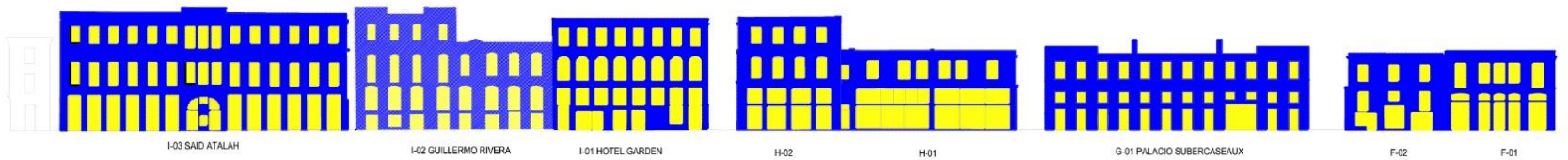











Calle Alm. Riveros / Escala 1:1000



Cochrane Oriente / Escala 1:1000

- **Composición de fachadas existentes**



LINEAMIENTOS PARA LAS CONDICIONES DE LA COMPOSICIÓN DE FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CATEGORÍA			
CATEGORÍA DE APLICACIÓN		LINEAMIENTO ESPECÍFICO	
CALIFICACIÓN	ESTADO		
Alto Valor	Bueno		Se deberá conservar íntegramente la totalidad de elementos de la composición de fachada , permitiéndose acciones de conservación.
	Regular		Serán permitidas intervenciones de recuperación y restauración de elementos en fachada manteniendo su integridad. No se recomienda la alteración o retiro de elementos de valor en mal estado, los que deberán ser siempre recuperados.
	Malo		
Valor Intermedio	Bueno		Se deberán conservar las características de fachada propias del conjunto. Excepcionalmente se permitirán alteraciones como apertura o clausura de vanos, cuando éstos respondan a requerimientos de mejora en la habitabilidad o seguridad, y cuya composición lleno/vacío resultante en vanos se mantenga un rango de 30% y 40%. Asimismo, nuevos vanos deberán respetar geometrías, líneas en ritmos y proporciones existentes.
	Regular		
	Malo		
Sin Valor o Discordante	Bueno		Se permitirán alteraciones mayores en la composición de fachada con el objetivo de mejorar el estado general de la edificación: Sobre aperturas o clausura de vanos, deberán respetar proporciones y ritmos regulares, y el área total de espacios vacíos/vanos deberá mantenerse entre 30% a 40% de la fachada. <ul style="list-style-type: none"> En cuanto los niveles o estratos horizontales en la composición se deberán considerar: un primer nivel o piso de hasta 4 m el cual podrá considerar hasta un 70% de apertura de vanos hacia el espacio público, desarrollo de niveles intermedios idénticos entre sí (respecto a alturas y líneas en ritmo de vanos) y un nivel superior que podrá contener elementos de coronamiento como aleros, frisos, cambios de materialidad, etc. Asimismo, se deberá evitar la ejecución de elementos ornamentales de imitación en planos de fachada.
	Regular		
	Malo		Dado que estos inmuebles poseen configuraciones de fachada irregulares, ejecutadas de manera más bien precaria, se recomienda que sean alteradas o reemplazadas de mejorar e estado de la edificación y alcanzar características propias del conjunto , en relación a la proporción de llenos y vacíos, estratos, ritmos, etc.

- **Vanos, elementos ornamentales y otros en fachadas de inmuebles existentes**

Como **valor de conjunto se destaca el estilo arquitectónico de los inmuebles de la Zona Típica, existiendo edificios neoclásicos y eclécticos, propios de la arquitectura palaciega de inicios del siglo XX.**

Es frecuente encontrar almohadillados, realces con color y relieves, pilastras, claves decoradas, así como también, frontones triangulares o en arcos. De forma menos frecuente es posible encontrar tracerías, trifolios, arquitrabes, molduras de madera e incluso muros simples con escasos ornamentos.

Se observan balcones, barandas y antepechos con decorados geométricos de diverso orden, balaustradas y fierro forjado. En fachadas, es posible encontrar realces en zócalos, antetechos con cornisas simples, frontones, acroterios, balaustradas o frisos, los que **se concentran en inmuebles de alto valor, constituyéndose cada inmueble un aporte a la imagen homogénea del conjunto.**

En cuanto a los **vanos de puertas y ventanas, éstos se caracterizan por la variedad los elementos que los componen a nivel material y geométrico, conservando proporciones y ritmos similares entre sí.** La abertura de ventanas se distribuye de manera regular y con proporciones homogéneas, de orden vertical y espaciadas por mínimo 70 cm entre sí, módulo estructural entregado por el sistema de albañilería simple que prima en el conjunto. En términos morfológicos, es frecuente que estos vanos posean dinteles rectos, arcos de medio punto y arcos rebajados. De forma menos común, pero con igual valor, es posible encontrar arcos ojivales, vanos circulares y tetrafolios. Las puertas en primer nivel son habitualmente batientes, fijas o










cortinas, y presentan luces mayores respecto a los pisos superiores, dada el uso comercial propio de edificios de rentas de la época.

La materialidad de vanos varía entre elementos metálicos o tableros de madera de una, dos o cuatro hojas. Las ventanas, son habitualmente dos hojas, pocas veces se encuentran de tres o cuatro hojas, la apertura es habitualmente batiente o fija, y ocasionalmente corredera o de guillotina. Las perfilera definen paños vidriados de tamaño reducido, las que varían entre acero o madera.

Como lineamiento general, en inmuebles de alto valor e intermedio se **deberán conservar elementos ornamentales y secundarios originales, restaurar o reponer aquellos deteriorados o perdidos. La intervención deberá considerar compatibilidad material y formal con lo existente, evitando elementos que constituyan imitación. Es pertinente considerar el retiro de elementos disonantes o no originales, debidamente documentados.**

Inmuebles que no posean elementos decorativos descritos no podrán incorporar nuevos elementos, contemporáneos o de imitación de otros inmuebles.

**LINEAMIENTOS PARA LAS CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS
ORNAMENTALES Y OTROS EN FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CATEGORÍA**

CATEGORÍA DE APLICACIÓN		LINEAMIENTO ESPECÍFICO	
CALIFICACIÓN	ESTADO		
Alto Valor	Bueno		Estos inmuebles concentran gran presencia de elementos ornamentales, por lo que para ellos se recomienda intervenciones de conservación, reintegración y restauración de elementos faltantes con el objetivo de.
	Regular		Con el objetivo de recuperar características originales del conjunto, será posible plantear intervenciones de recuperación y restauración de elementos de valor , así como también reintegrar elementos faltantes. Se deberán evitar reinterpretaciones e inclusión de materiales de imitación.
	Malo		Se deberá plantear acciones de consolidación y recuperación de elementos de valor que consideren la reintegración o reconstrucción de elementos faltantes con el objetivo de recuperar características originales del conjunto
Valor Intermedio	Bueno		En estos inmuebles los elementos ornamentales originales deberán ser conservados. Se recomienda el retiro de elementos discordantes o de imitación como un aporte a la lectura general del sector.
	Regular		Deberán ser recuperados aquellos elementos ornamentales originales, debiendo considerar el retiro de elementos discordantes. No es recomendable considerar la integración de nuevos elementos ornamentales o reemplazar elementos existentes en base a materialidad o formas de imitación.
	Malo		
Sin Valor o Discordante	Bueno		En general, estos inmuebles no poseen elementos decorativos relevantes para el carácter ambiental de la Zona Típica, por tanto, independiente de su estado de conservación, es recomendable contemplar el retiro de elementos discordantes en fachada. No es adecuado considerar la integración de nuevos elementos ornamentales o de reinterpretación.
	Regular		
	Malo		

Puertas y ventanas en inmuebles existentes



Puertas de inmuebles de valor y valor intermedio



Ventanas de inmuebles de valor y valor intermedio



Puertas de inmuebles sin valor o discordantes



Ventanas de inmuebles sin valor o discordantes

Ornamentos en inmuebles existentes



Ornamentos de inmuebles de alto valor y valor intermedio



Ornamentos de inmuebles sin valor y discordantes

Características constructivas en edificación existente

- **Sistema constructivo y estructural en edificación existente**










Las características constructivas y estructurales de la Zona Típica son un elemento fundamental para entender el carácter ambiental y propio del conjunto, siendo ésta una variable que determina la volumetría y la configuración de fachadas y cubiertas de los inmuebles. Por lo anterior, intervenciones en la estructura que repercutan en la envolvente deberán ser controladas.

El sistema constructivo es el principal atributo que permite generar esa cohesión característica del conjunto. Lo anterior, se debe a que la mayoría de los inmuebles, han sido edificados en sistema de albañilería simple de ladrillo en arcilla cocida, lo cual obliga a mantener la altura y adosamientos característicos, así como también las proporciones de muros, vanos y crujiás. De forma menos común, es posible encontrar ejemplares construidos en sistemas mixtos de tabiquería en madera, albañilería de adobe, quinchá, adobillo y hormigón armado. Pese a esta diversidad, las envolventes de los edificios comparten condiciones morfológicas similares y sus estructuras se han comportado de forma solidaria con muros medianeros y cortafuegos, visibles también desde quinta fachada.

Como lineamiento general, se deberá considerar la conservación de los sistemas constructivos y elementos estructurales originales de la envolvente en su integridad, incluso aquellas que requieran obras de consolidación para alcanzar estándares de seguridad y habitabilidad mínimos. Se entenderá por compatible aquellos materiales o sistemas que complementen características de materiales

existentes sin con esto reemplazar o mermar sus propiedades, por ejemplo, ejecución de vigas y cadenas de hormigón en edificios de albañilería simple, o refuerzos de acero o mallas sobre albañilerías o maderas.

Se anexo plano de sistema constructivo

LINEAMIENTOS PARA LAS CONDICIONES DE LA ESTRUCTURA Y SISTEMA CONSTRUCTIVO DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN CATEGORÍA			
CATEGORÍA DE APLICACIÓN		LINEAMIENTO ESPECÍFICO	
CALIFICACIÓN	ESTADO		
Alto valor	Bueno		Se deberá conservar el sistema constructivo como aporte a la integridad del conjunto y de sus elementos estructurales, por esto, toda intervención deberá considerar niveles de reversibilidad total o parcial. En caso de requerir mejoras al sistema constructivo o estructural, se deberá respetar la integridad general por medio de intervenciones compatibles.
	Regular		
	Malo		En caso exista daño estructural que no involucre la lectura general de la envolvente, se recomiendan acciones de consolidación que aseguren la integridad de fachadas, cubiertas y elementos de alto valor. En caso exista presencia de derrumbes, vaciamientos, u otras condiciones que alteren la integridad general, se recomienda la reconstrucción de elementos faltantes con materialidades compatibles y de preferencia similares a los originales, procurando el cumplimiento de normas sísmicas vigentes. Se deberán conservar aspectos volumétricos y condiciones de la envolvente original.
Valor intermedio	Bueno		Independiente del estado de conservación, en edificios de valor intermedio serán permitidas alteraciones o mejora al sistema constructivo existente, siempre que respeten condiciones dadas a la configuración de fachadas y cubiertas, debiendo ser materialmente compatibles, en especial si existen adosamientos con edificios de alto valor.
	Regular		
	Malo		
Sin valor o discordante	Bueno		Se espera que estos inmuebles puedan alcanzar mejoras que en términos generales constituyan un aporte al valor de conjunto, por tanto, podrán considerarse intervenciones que comporten el retiro, reconstrucción, reemplazo, modificación o mejoramiento de las estructuras o sistemas constructivos actuales, sólo si estas propician la conservación o la puesta en valor del conjunto.
	Regular		
	Malo		

Características materiales en edificación existente

• Materialidad y terminaciones fachadas existentes

En cuanto a materialidad y terminaciones de fachada, en el conjunto **priman los colores pasteles y las terminaciones de estuco y pintura. Los colores en fachada tienden a poseer alto brillo y saturación media, característica que permite obtener una imagen de conjunto unitaria.** Los colores más recurrentes son: blanco, café, verde, amarillo, azul y violeta, asimismo, es habitual que los inmuebles tengan **hasta tres colores de fachada:** uno principal presente en muros y elementos de fondo, uno secundario para elementos de resalte, ornamentos, zócalos o todo el primer nivel; y un tercero para puertas y ventanas, el que puede ser madera o un color diferente a los otros dos mencionados.

Cabe señalar que el Monumento Histórico Ascensor Cordillera es el único con revestimiento de plancha de acero acanalado (calamina fina), lo cual se debe mantener. Es recurrente entre los inmuebles sin valor o discordantes, encontrar revestimientos de planchas de acero galvanizado y martelina, elementos que se deberán reemplazar conforme a características del conjunto. **Los lineamientos de este ítem serán aplicados a todos los inmuebles, en cualquier escenario, según:**

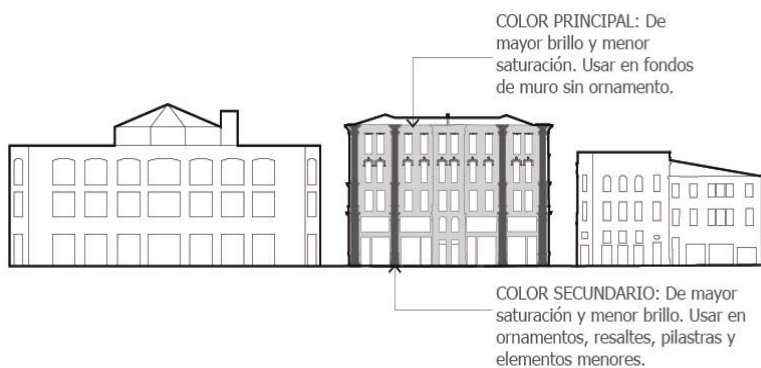
- **Cada inmueble deberá presentar un tratamiento unitario de sus fachadas, independiente del número de propietarios o locales comerciales que existan,** no pudiendo ejecutar intervenciones parciales. Asimismo, inmuebles colindantes no podrán tener similares colores de terminación, de manera que éstos sean claramente identificables en su individualidad.

- La configuración de color deberá **respetar elementos de diseño, es decir, deberá existir correspondencia en la aplicación diferenciada de color en elementos de ornamentación y resaltes, elementos de fondo, puertas y ventanas, etc.**
- Cada inmueble deberá presentar **hasta 3 tonalidades diferentes en el plano de fachada,** uno para elementos de resalte u ornamento, otro para muros y un tercero para puertas y ventanas, según esquema a continuación. Deberán ser preferentemente de alto brillo y saturación media, no contrastantes entre sí. Se evitarán tonalidades reflectantes, negros, fluorescentes o similares (ej. plateados o dorados).
- Los materiales de terminación deberán ser compatibles con el sistema constructivo predominante: en casos de edificaciones de albañilería, se deberá privilegiar el estuco de cemento pintado (pintura sintética o en base a cal); en casos de edificaciones de estructura de madera o acero, se podrá considerar terminación de plancha micro ondulada de acero pintada (calamina fina), siempre y cuando se encuentre documentada la preexistencia del material.

Se recomienda que toda intervención considere un tratamiento homogéneo en toda la superficie, en especial para puertas y ventanas, por lo que no se podrá incorporar elementos o terminaciones de imitación. En toda la superficie de envoltentes de las edificaciones, **no serán permitidas intervenciones discordantes tales como rayados, murales, grafitis, mosaicos u otros similares.**

Características materiales en edificación existente

• Materialidad y terminaciones fachadas existentes



OPCIONES DE COLORES PARA PUERTAS Y VENTANAS

1) COLORES PERMITIDOS

- 1) TERMINACIÓN MADERA
- 2) MONOCROMO
- 3) COLORES DEFINIDOS PARA FACHADA

2) COLORES PROHIBIDOS

- 1) FLÚOR
- 2) DORADO, PLATEADO O SIMILAR
- 3) COLORES REFLECTANTES Y NEGRO

OPCIONES DE COLORES PARA FACHADA

1) CAFÉ		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
2) ROJO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
3) BURDEO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
4) AMARILLO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
5) AZUL		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
6) CELESTE		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
7) NARANJO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
8) ROSADO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
9) VIOLETA		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
10) VERDE OSCURO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
11) VERDE CLARO		PRINCIPAL
		SECUNDARIO
12) GRIS		PRINCIPAL
		SECUNDARIO

Características materiales en edificación existente

• Materialidad y terminaciones fachadas existentes

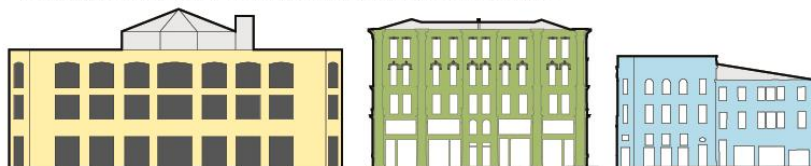
A) APLICACIONES DE COLORES RECOMENDADAS

1) Escoger un color secundario y un color principal de una sola opción



SECUNDARIO: Primer nivel	SECUNDARIO: Ornamentos	SECUNDARIO: Zócalo
PRINCIPAL: Niveles superiores	PRINCIPAL: Fondo de muro sin ornamentos	PRINCIPAL: Fondo de muro sin ornamentos

2) Escoger un color de las opciones principales para toda la fachada.



PRINCIPAL	PRINCIPAL	PRINCIPAL
-----------	-----------	-----------

B) APLICACIÓN DE COLORES PROHIBIDAS

1) Utilizar colores de opciones distintas, en porciones de paños no indicados, solamente colores de las opciones secundarias o colores prohibidos en puertas y ventanas.



SECUNDARIO: Sector de un piso	SECUNDARIO: Ornamentos verde oscuro	SECUNDARIO: Zócalo de color brillante saturado
PRINCIPAL: El resto del paño	PRINCIPAL: Fondo muro rosado	PRINCIPAL: Fondo muro de color brillante saturado
PyV: Color prohibido		



A) Cuatro colores distintos para cada elemento

B) Colores diferentes en puertas, ventanas y sus ornamentos

C) Intervenciones artísticas totales o parciales

Características materiales en edificación existente

- **Materialidad y terminaciones en quinta fachada – cubierta existente**

La **imagen de la cubierta, es un elemento que contribuye al valor de conjunto de la Zona Típica, contribuyendo a una lectura unitaria reconocible desde los cerros.** Destacan las planchas de acero acanalado pintado de colores grises, variaciones de café y rojo, ya que son propias de pinturas anticorrosivas existentes en el mercado. Existen casos particulares de tonalidad azul y cubiertas en hormigón impermeabilizado gris, como la del edificio Mercado Puerto.

Como criterio general, los inmuebles **deberán conservar los materiales de terminación de cubierta que priman actualmente, es decir, planchas metálicas. Por tanto, en caso de deterioro, se recomienda su reemplazo por igual material o bien por otro de similares características.** En caso de reemplazo parcial, se recomienda considerar materialidad y color similar a los existentes.

Las cubiertas de planchas metálicas deben ser repintadas con tonalidades de saturación media y brillo limitado, evitando aquellas reflectantes, negras, fluorescentes o similares. La cubierta deberá presentar color, terminación o textura homogénea en toda su superficie y los únicos elementos a destacar podrán ser aquellos elementos asociados a patios de luz, tragaluces, lucarnas, etc. Se recomienda consultar la gama de colores existentes en imagen a continuación.










Ejemplos de configuraciones de colores y materialidades esperadas en quinta fachada: textura homogénea y color unitario.



Ejemplos de configuraciones de colores y materialidades no recomendadas en quinta fachada: texturas heterogéneas y distintos colores.

- **Materialidad y terminaciones en quinta fachada – cubierta existente**



						
R 140 G 130 B 115	R 195 G 160 B 110	R 170 G 110 B 85	R 120 G 95 B 90	R 225 G 220 B 220	R 100 G 170 B 160	R 205 G 220 B 220

- **Otros lineamientos en edificación existente**

Instalaciones en fachadas de edificación existente (asociadas a redes sanitarias, climatización, circulación, eléctricas, iluminación, etc.)

En la Zona Típica, es recurrente encontrar instalaciones, ductos y equipos instalados en fachada o cubierta, como cables eléctricos adosados a fachada instalados de forma aleatoria, antenas telefónicas o meteorológicas, ductos de ventilación de diverso diámetro y artefactos de clima. En cubierta, es recurrente encontrar equipos de aire, alterando características reconocidas como aporte al valor del sector. Éstos se identifican como un factor que afecta la imagen de conjunto, por lo que los presentes lineamientos tendrán por objetivo aportar a la regulación de tales instalaciones aportando a la puesta en valor de la Zona Típica.

Se considerará factible la ejecución de nuevas instalaciones que permitan alcanzar estándares de habitabilidad y sustentabilidad previstos en la normativa vigente y/o en los rangos de calidad actual, como ascensores, sistemas de climatización, iluminación, etc. Lo anterior, procurando en todo momento no afectar el carácter ambiental del área protegida, motivo por el que su exposición hacia el espacio público y hacia la quinta fachada deberá considerar criterios de mínima intervención y reversibilidad.

Se deberá evitar la exposición de elementos disonantes como ductos y cableados exteriores en frentes o muros expuestos de los edificios. Se solicita que toda intervención considere el retiro de cableados y ductos irregulares, a excepción de

elementos de canalización o bajada de aguas lluvia en edificios de alto valor e intermedio las deben ser conservadas y recuperadas.

No será permitida la instalación de equipos o artefactos disonantes en fachada, con especial atención a las unidades de aire acondicionado, los que comportan evacuación de líquidos que pueden resultar perjudiciales a elementos de revestimiento. Se recomienda para ello utilizar espacios no habitables en cubierta, considerando los criterios para ello, o muros no expuestos al espacio público.

En cuanto a instalaciones o proyectos de iluminación de fachada, se recomienda que estos pongan en valor los elementos destacables de cada inmueble, sin perder de vista la imagen de conjunto del sector. Para este tipo de proyectos, toda canalización deberá quedar oculta y los equipos deberán considerar apariencia y dimensiones discretas.

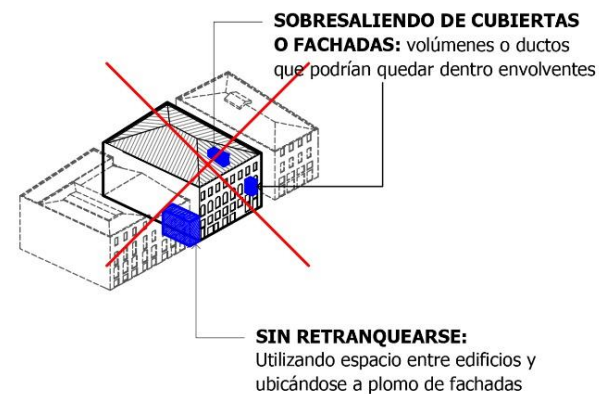
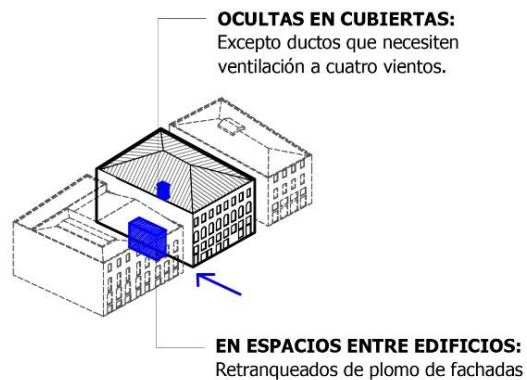
Espacios indicados y prohibidos para las instalaciones



A) ESPACIOS INDICADOS PARA UBICAR INSTALACIONES



B) ESPACIOS PROHIBIDOS PARA UBICAR INSTALACIONES



2.3 Lineamientos de intervención para obra nueva en sitios eriazos existentes.

Características arquitectónicas

• Condiciones de volumetría en obra nueva

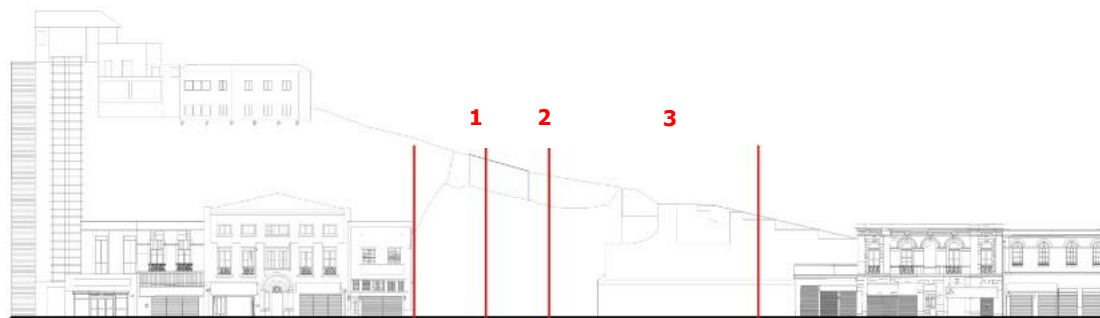
Para efectos de mantener la armonía de conjunto, el criterio para nuevas edificaciones es **completar con volúmenes edificados la totalidad de los frentes urbanos manteniendo la condición predominante de fachada continua**. En cuanto a su relación con medianeros, se recomienda la utilización de algunas de las tipologías de edificación identificadas en el análisis del existente (edificio manzana, edificio cabezal, edificio esquina o entre medianeros).

También se plantean los siguientes escenarios.

- En el caso de sitios eriazos donde anteriormente existió un edificio de alto valor, la obra nueva deberá emplazarse respetando las condiciones de volumetría originales.
- En cuanto a la relación con emplazamientos de edificios aledaños, cualquiera sea el estado de conservación de estos, se deberá siempre respetar y considerar compatibilidad de los sistemas constructivos. Esto especialmente aplicado a la ejecución de medianeros, subterráneos, socialzados, etc.

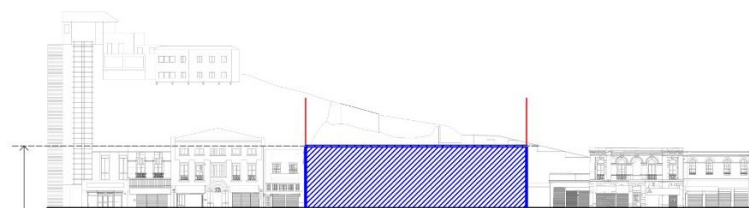
- En sitios eriazos que presenten irregularidades en su topografía (frentes hacia Subida Castillo), se recomienda la ejecución de cierros que se adapten a la pendiente con una altura no superior a 1,5 mt. considerando condiciones mínimas de visibilidad y seguridad hacia el plan.
- Tratándose de un sector protegido a nivel nacional e internacional por su excepcional valor patrimonial, resulta importante mantener las características dan forma al sector, tales como el perfil urbano de las vías. Se recomienda que lo anterior, sea recogido por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, evitando cualquier alteración a esta condición (por ejemplo, con afectaciones de utilidad pública). Para el caso de obras nuevas o modificaciones a edificios discordantes cuyo terreno o volumetría original consideró la presencia de ochavos, éstos podrán ser considerados en el nuevo diseño. En estos casos, el ochavo deberá tener una inclinación de 45° y considerar un largo mínimo de 3m.

- **Condiciones de volumetría en obra nueva**



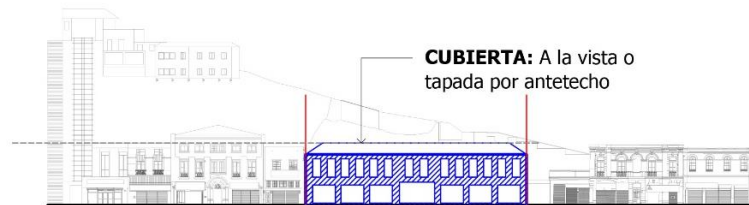
Perfil sitios eriazos calle Serrano

A) COMPOSICIÓN Y CONFIGURACIÓN DE FACHADA PARA FUSIÓN DE LOS TRES PREDIOS



ALTURA MÁXIMA:
Dada por altura promedio edificios

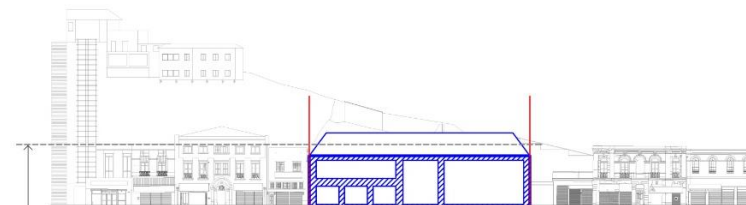
CONSTRUIR FRENTE TOTAL:
Y mantener una altura unitaria en todas sus envolventes.



CUBIERTA: A la vista o tapada por antetecho

30% A 40% VACÍO:
Con vanos regulares, ortogonales y distribuido homogéneamente en superficie de frente.

B) INTERVENCIONES NO PERMITIDAS PARA FUSIÓN:



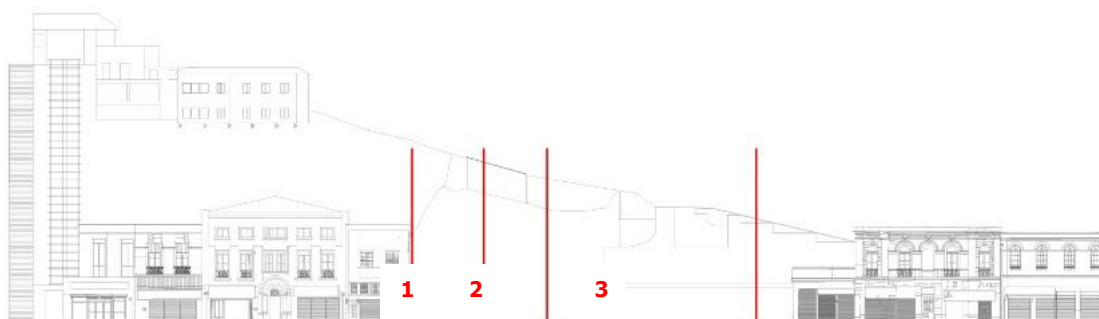
SUPERAR ALTURA MÁXIMA: Ya sea por cubierta o por altura de frente

NO DISTRIBUIR EQUITATIVAMENTE VACÍOS EN FACHADA: Con vanos de gran tamaño

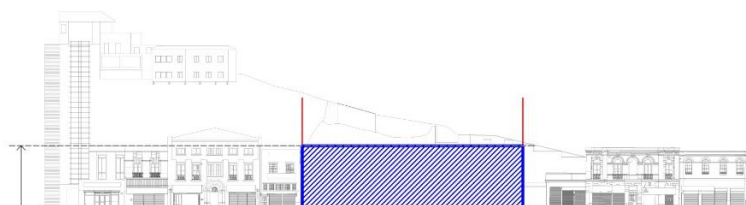
***imágenes netamente referenciales y esquemáticas para la aplicación de criterios.**

- **Condiciones de volumetría en obra nueva**

Perfil sitios eriazos calle Serrano

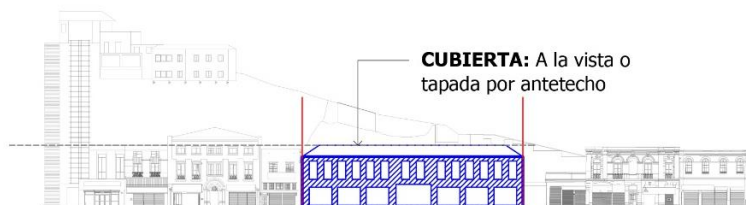


A) COMPOSICIÓN Y CONFIGURACIÓN DE FACHADA PARA FUSIÓN DE LOS TRES PREDIOS



ALTURA MÁXIMA:
Dada por altura
promedio edificios

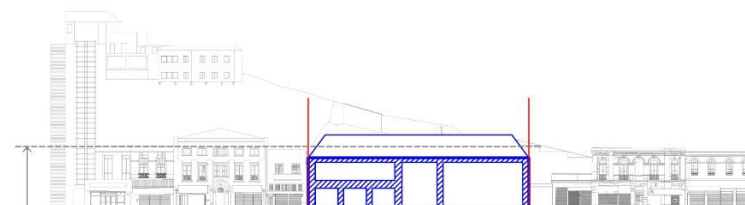
CONSTRUIR FRENTE TOTAL:
Y mantener una altura unitaria
en todas sus envolventes.



CUBIERTA: A la vista o
tapada por antetecho

30% A 40% VACÍO:
Con vanos regulares, ortogonales y
distribuido homogéneamente en
superficie de frente.

B) INTERVENCIONES NO PERMITIDAS PARA FUSIÓN:



**SUPERAR ALTURA
MÁXIMA:** Ya sea por cubierta
o por altura de frente

**NO DISTRIBUIR
EQUITATIVAMENTE VACÍOS EN
FACHADA:** Con vanos de gran tamaño

***imágenes netamente referenciales y esquemáticas para la
aplicación de criterios**

- **Configuración de planos de fachada en construcciones de obra nueva en sitios eriazos existentes**

Para el caso de edificaciones de obra nueva en sitios eriazos existentes, se deberá considerar la ejecución de fachada como un aporte formal y volumétrico a la unidad de conjunto, es decir, respetando características generales de las edificaciones existentes. Se exigirá que éstas conformen una continuidad edificatoria en todos los frentes y con sus edificios colindantes, sin considerar retranqueos y/o voladizos sobre espacio público.

No es recomendable superar la altura de fachadas existentes y predominantes de 15-20 metros con la finalidad de conservar el valor de conjunto protegido.

- **Configuración de quinta fachada – cubiertas en construcciones de obra nueva**

Al ser las cubiertas un atributo reconocido en los inmuebles existentes de la Zona Típica, las nuevas edificaciones deberán seguir la configuración de cubierta de edificios de alto valor, debiendo reconocer en ellas ciertas características presentes en los edificios existentes. Entre ellas, se pueden reconocer su geometría y pendientes de 30% aproximadamente, presencia de patios de luz o lucarnas, etc. Se recomienda considerar un porcentaje máximo de 10% se la superficie total de la cubierta para patios de ventilación y luz natural, en cuya superficie se podrán considerar volúmenes destinados para lo anterior, como lucarnas, buhardillas o similares, todos con diseño contemporáneo y sin emplear elementos o materiales de imitación.

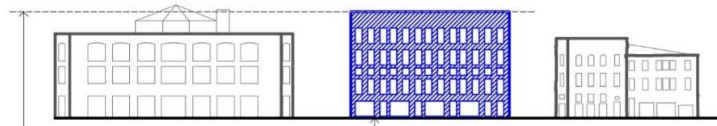
En caso de habilitación de superficie habitable exterior como terrazas, miradores o similares en edificaciones de uso más bien comercial, éstas quedarán

restringidas a un porcentaje no superior al 25% del total del área de cubierta y el área habitable no podrá ubicarse en el perímetro hacia espacio público con el fin de evitar la instalación a la vista de elementos disonantes tales como barandas, mobiliario, toldos u otros similares. Se recomienda además que nuevas cubiertas queden ocultas tras un antetecho, el que deberá considerar una altura mínima de 0,9 metros y un máximo de 1,5 metros. Material y estructuralmente este elemento deberá ser parte de la fachada, sin constituirse como un elemento superpuesto o agregado.



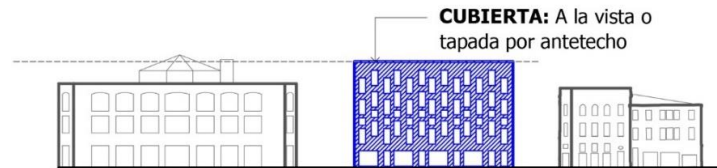
Ejemplo situación actual edificio existente

A) INTERVENCIONES PERMITIDAS



ALTURA MÁXIMA:
Altura edificio
preexistente

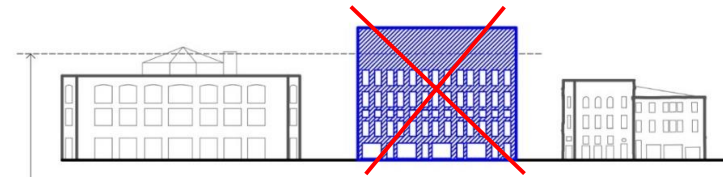
CONSTRUIR FRENTE TOTAL:
Y mantener una altura unitaria
en todas sus envolventes.



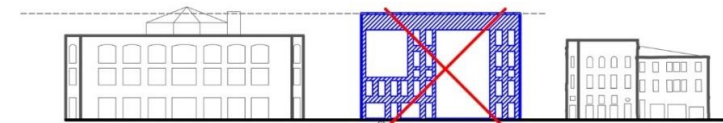
CUBIERTA: A la vista o
tapada por antetecho

30% A 40% VACÍO:
Con vanos regulares, ortogonales y
distribuido homogéneamente en
superficie de frente.

B) INTERVENCIONES PROHIBIDAS



**NO SUPERAR ALTURA
EDIFICIO PREEXISTENTE**



**NO CONCENTRAR PORCENTAJE
DE VACÍO EN UNO O MÁS
VANOS:** Distribuir en todo el paño

Características morfológicas en construcciones de obra nueva

• Composición de fachadas en construcciones de obra nueva

Nuevas construcciones deberán integrarse en forma armónica con el entorno edificado existente. Por lo anterior, y para facilitar la revisión de este tipo de intervenciones, se recomienda incluir en el expediente de solicitud, un levantamiento integral de la propuesta y considerando su inserción en la cuadra.

Los nuevos planos de fachada deberán considerar ordenamiento horizontal y relación de llenos y vacíos según:

Ordenamiento: El nuevo plano de fachada deberá considerar al menos 3 ordenamientos horizontales diferenciados. Para este sector, rige el siguiente esquema de composición de fachada:

- Orden Inferior: Deberá ocupar el primer piso o nivel hacia el espacio público. La materialidad por utilizar será la predominante en la cuadra.
- Orden Central: Deberá respetar el carácter y características de las construcciones existentes en el sector, empleando materiales opacos, sin posibilidad de considerar muros cortina vidriados, reflectantes (espejo), etc.
- Orden Superior: Corresponde al cuerpo superior de la construcción que da continuidad al cuerpo central, el cual deberá considerar un remate con antetecho.

La coronación deberá considerar un antetecho con altura mínima de 0,9 metros y un máximo de 1,5 metros. Material y estructuralmente este elemento deberá ser parte de la fachada, sin constituirse como un elemento superpuesto o agregado.

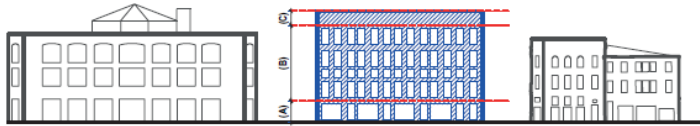
En general, se deberá evitar la ejecución de elementos ornamentales historicistas, con forma o material de imitación en nuevos planos de fachada.

Relación de llenos y vacíos: Los vanos de puertas y ventanas presentes en el nuevo plano de fachada deberán respetar las siguientes relaciones:

- En cuanto a la proporción de vanos (o vacíos) ésta deberá considerar un 30% a 40% del área del total de la superficie del plano de fachada.
- Los vanos deberán mantener regularidad en su geometría, considerar ritmos y ordenes tanto en vertical como horizontal, mediante ejes de simetría, módulos o ritmos, de manera de dar regularidad a su disposición.
- En el primer nivel u orden inferior podrá considerarse hasta un 70% de apertura de vanos, privilegiando con esto el uso comercial propio del conjunto en su primer nivel.
- En el desarrollo del orden central y superior, la relación entre vanos de ventana debe ser regular e idéntica entre niveles (altura, ritmo de vanos). En ningún caso es recomendable que los vanos excedan el alto propio de un piso o nivel interior.

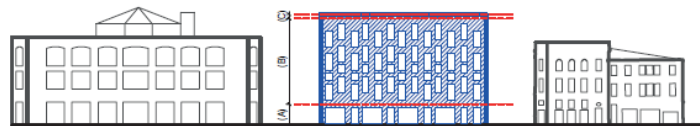
Esquemas, condiciones de volumetría.

A) INTERVENCIONES RECOMENDADAS



COMPOSICIÓN DE FACHADA RECOMENDADA: EJEMPLO 1

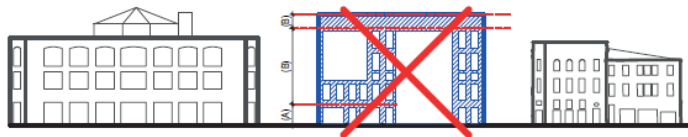
- (A) ORDEN INFERIOR JERÁRQUICO
- (B) ORDEN CENTRAL REGULAR
- (C) CORONACIÓN O TERRAZA



COMPOSICIÓN DE FACHADA RECOMENDADA: EJEMPLO 2

- (A) ORDEN INFERIOR JERÁRQUICO
- (B) ORDEN CENTRAL REGULAR
- (C) CORONACIÓN O TERRAZA

B) INTERVENCIONES NO SUGERIDAS



COMPOSICIÓN DE FACHADA RECOMENDADA: EJEMPLO 2

- (A) NO HAY ORDEN INFERIOR
- (B) ORDEN CENTRAL IRREGULAR
- (C) CORONACIÓN O TERRAZA

• Vanos, elementos ornamentales y otros en fachadas en construcciones de obra nueva

En cuanto a la definición específica de vanos y elementos ornamentales, se deberán respetar los siguientes criterios:

- En cuanto a geometría específica de vanos, se recomienda sean ortogonales y tendientes a la verticalidad, manteniendo un distanciamiento entre ellos de 0,7 metros como mínimo (distancia definida por módulo estructural de albañilería presente en conjunto).
- En cuanto a las puertas, se podrán considerar batientes, de guillotina, pivotantes o correderas. No se podrán utilizar puertas sólidas metálicas, a excepción de cortinas, las que solo podrán utilizarse en el primer nivel.
- Ventanas podrán tener una o más hojas, podrán ser fijas o batientes, de acuerdo a la tipología predominante. Podrán considerarse perfiles de tipo termopanel o aluminio anodizado. Al contrario, no se permitirá la utilización de metales visibles o aluminio a la vista.
- Para elementos vidriados, no se permitirán vidrios de colores o de terminación reflectante.

En cuanto a las características de antepechos, estos podrán presentar un diseño y expresión contemporánea.

Características constructivas en construcciones de obra nueva

- **Sistema constructivo y estructural en construcciones de obra nueva.**

En cuanto a sistemas constructivos, se recomienda compatibilidad con edificaciones vecinas. En relación a muros medianeros y cortafuegos, se deberá tener especial cuidado en no afectar estructuras de construcciones vecinas, considerando la ejecución de juntas de dilatación o refuerzos que permitan evitar sobrecargas o empujes laterales.

Se deberá considerar materiales nobles, y evitar el uso de sistemas constructivos livianos y de menor calidad que pudieran afectar el valor y los atributos del sector protegido (ej: estructuras livianas en metal).

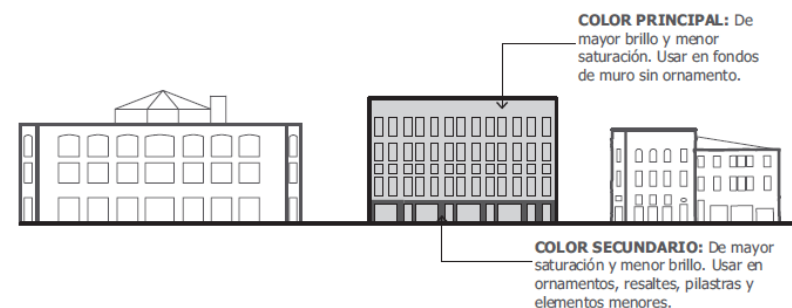
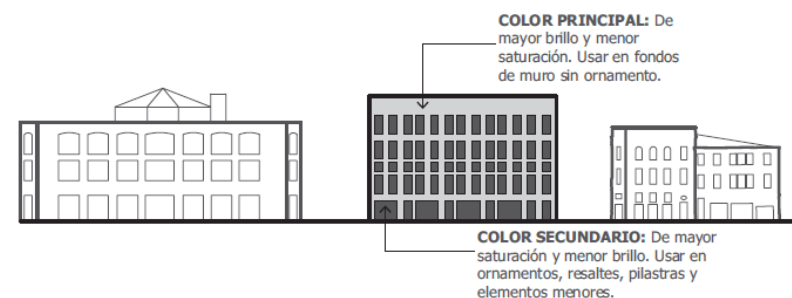
Para el frente hacia Subida Castillo, se deberá considerar el refuerzo estructural de muros de contención existentes, no pudiendo alterar las condiciones topográficas.

Características materiales en construcciones de obra nueva

- **Materialidad y terminaciones en fachadas de construcciones de obra nueva**

Se podrá utilizar un máximo de dos texturas, las que deberán presentar una lectura integral homogénea. No se podrán utilizar materiales de imitación, como siding, policarbonato o PVC, martelina, materialidad reflectante o cualquier elemento con terminación similar.

Respecto a terminación con aplicación de color en fachada, se podrá utilizar un máximo de dos colores, uno principal y uno secundario para realces de elementos ornamentales. Los colores deberán ser preferentemente de alto brillo y saturación media, recogiendo los lineamientos señalados para inmuebles existentes.



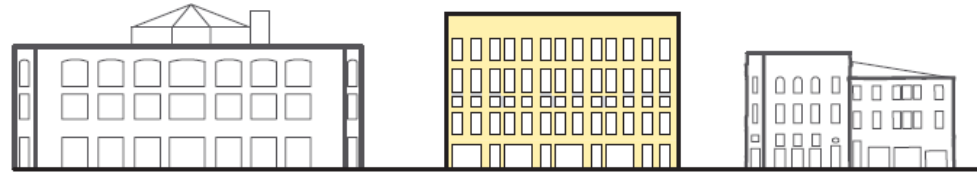
1) COLORES PERMITIDOS

COLORES DEFINIDOS PARA OBRAS EXISTENTES

2) COLORES PROHIBIDOS

- 1) FLÚJOR
- 2) DORADO, PLATEADO O SIMILAR

Esquemas colores en fachada obra nueva.



PRINCIPAL



PRINCIPAL
SECUNDARIO



PRINCIPAL: Fondo muro de
color brillante saturado



PRINCIPAL
SECUNDARIO: color brillante
saturado distinto o empleado

- **Materialidad y terminaciones en quinta fachada o cubierta de construcciones de obra nueva.**

En cubierta, se deberá considerar revestimientos similares a edificaciones vecinas de alto valor o intermedio en cuanto a materialidad y color. Preferentemente, en base a planchas metálicas, ya sea de tipo emballetada o similares con terminación prepintada en todos sus elementos (forros, sistemas de evacuación de aguas, cumbreras, etc.).

- La totalidad de una cubierta deberá presentar color, terminación y textura homogénea en toda su superficie. Los únicos elementos a destacar podrán ser soluciones tales como; cubiertas de patios de luz, tragaluces, lucarnas o similares.
- No se permitirán materialidades de revestimiento de imitación, tales como planchas onduladas plásticas, teja asfáltica u otras reflectantes, evitando la instalación de planchas de terminación galvanizada o zincado sin prepintar, por lo que se recomienda revisar imagen de cubiertas existentes.

3. LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

De acuerdo al artículo 17, letra C.2) del “Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la ley N°17.288”, los lineamientos para el tratamiento del espacio público corresponden a las indicaciones o recomendaciones para el diseño o mejoramiento de:

- **Áreas libres**
- **Pavimentos**
- **Circulaciones**
- **Arborizaciones**
- **Características e instalación de mobiliario urbano de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 23 del reglamento**

Por lo tanto, se establecen lineamientos según los aspectos allí señalados, para todos los espacios públicos del área de estudio identificados:

			ESPACIOS PÚBLICOS
SISTEM A VIAL	Calles		Blanco, Cochrane, Bustamante, Serrano, Almirante Riveros, Castillo, Valdivia, San Martín y Clave.
	Pasajes	Planos	Matriz, Almirante Gacitúa, Almirante Goñi y Almirante Muñoz.
		Escalinata	Cienfuegos
PLAZAS	Plazas		Plaza Echaurren
	Plazoletas		Plazoleta Bustamante

Los presentes lineamientos están basados en lo establecido en el documento “Lineamientos recomendados para proyectos de intervención en espacios públicos en áreas protegidas bajo la ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales” elaborado por el Consejo de Monumentos Nacionales y recoge ciertos objetivos y principios a partir de políticas y documentos actuales en relación al tema².

Como principio general, se deberá propiciar la coordinación de las diferentes partes involucradas en las iniciativas que buscan intervenir el espacio público urbano tanto al interior del área de estudio, como su vinculación con el resto del área protegida Área Histórica de Valparaíso. Del mismo modo, es **recomendable que los lineamientos sean recogidos en un plan maestro o plan integral de intervención del espacio público elaborado por la administración local**.

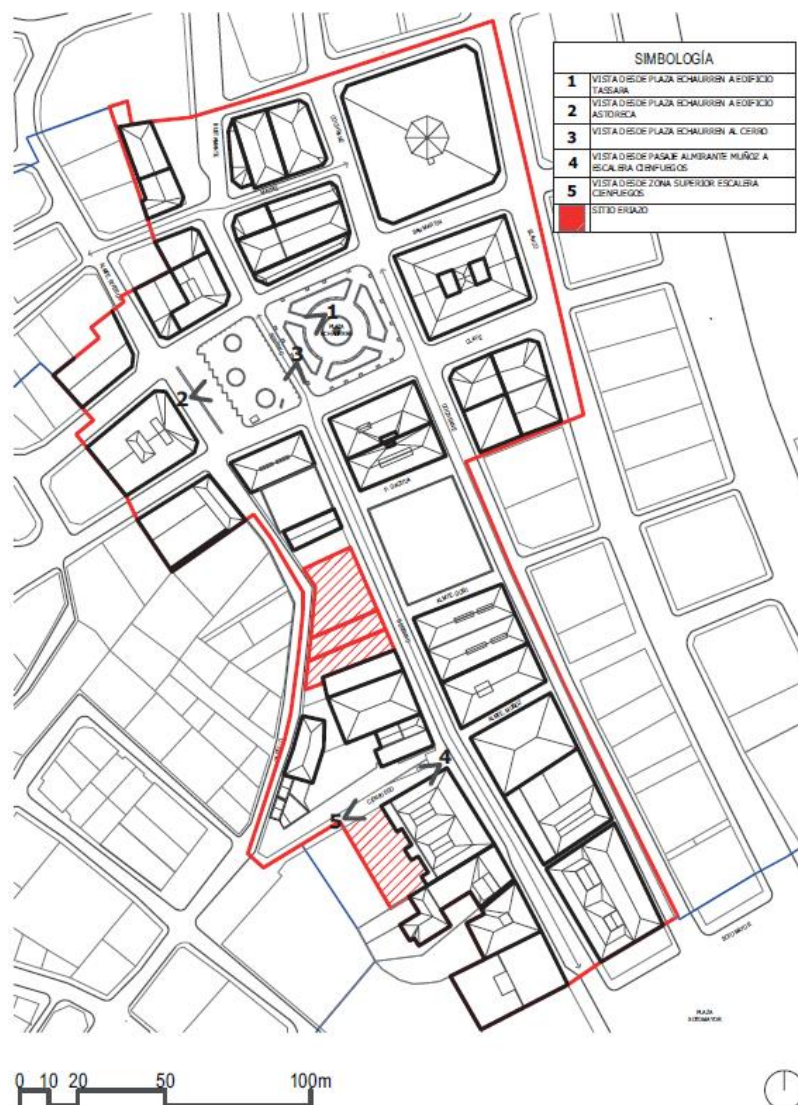
² Política Nacional de Desarrollo Urbano,

-Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas (Washington D.C, 1987)

-Declaración de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales (Xi'an, 2005).

-Manual de elementos urbanos sustentables (MINVU, 2016).

Ejes visuales, ubicación y fotos



Vista 1
desde plaza Echaurren a edificio Tassara



Vista 2
desde plaza Echaurren a edificio Astoreca



Vista 3
desde plaza Echaurren al cerro



Vista 4
desde pasaje Almirante Muñoz a
escalera cienfuegos



Vista 5
desde zona superior escalera
cienfuegos

Áreas Libres

Como criterio general, se deberán resguardar las áreas libres del espacio público con el fin de no alterar el trazado urbano existente. **Se evitará por tanto, el cierre de las áreas libres** ya sea de forma permanente o provisoria, evitando la modificación de la trama urbana existente y con esto la jerarquía de sus espacios.

Se reconoce la presencia de dos plazas en el sector, la Plaza Echaurren, clasificada como plaza aislada y la Plazoleta Matriz, cuyos límites norte y poniente, corresponden a edificaciones de calle Bustamante.

En la **Plaza Echaurren se reconocen dos sectores, el sector de plaza ornamentada con una fuente central y un sector de plaza dura:**



El sector ornamentado de Plaza Echaurren se recomienda sea objeto de acciones de mejoramiento y conservación. No será posible plantear intervenciones que alteren la ubicación de la fuente o la lectura del trazado, con el fin de mantener su imagen y condiciones de integridad y autenticidad.



Imagen: Plaza Echaurren, Fuente: MAZO Arquitectos.

En el sector de plaza dura en Plaza Echaurren, podrá ser objeto de intervenciones mayores en la medida que éstas no alteren el valor de conjunto, privilegiando aquellas que aporten a un aumento de la seguridad del sector. Lo anterior, sin alterar la imagen integral de la Plaza en su conjunto (sector duro y sector ornamentado).

En cuanto Plaza Echaurren representa uno de los principales atributos del sector, reconocido por ser el espacio de encuentro para los habitantes de Barrio Puerto, se recomienda evitar intervenciones que atenten o interfieran con este uso

principal evitando, por ejemplo, la instalación de terrazas comerciales áreas libres de la plaza.

El área correspondiente a la **Plazoleta Bustamante**, **se recomienda sea objeto de acciones de mejoramiento y conservación**. En este espacio, será posible considerar, por ejemplo, la habilitación de áreas libres para el desarrollo de actividades relacionadas con el uso comercial de inmuebles que la circundan. En estos casos, las intervenciones deberán ser totalmente reversible y considerar el retiro de todo elemento cuando el comercio asociado se encuentre fuera de horario de atención.



Imagen: Plaza Bustamante, Fuente: MAZO Arquitectos.

Se recomienda que cualquier intervención en áreas libres se enmarque en un plan maestro o plan integral del espacio público elaborado por la administración local.

Pavimentos

Toda intervención en pavimentos deberá considerar la conservación de materialidades existentes que aporten a la condición patrimonial y valor de conjunto, especialmente en sectores con áreas adoquinadas.

En tal sentido, se deberá privilegiar intervenciones menores que busquen sustituir elementos en mal estado de conservación y/o definir nuevos niveles o pendientes, con el objetivo de mejorar las condiciones de accesibilidad universal del área.

En calzadas, **se deberá propiciar la conservación de adoquinados existentes (calle Serrano, entorno Plaza Echaurren)**, además de su utilización en sectores donde exista otro tipo de pavimento. Bajo el mismo criterio, **es recomendable considerar el retiro de materiales en pavimento que recubran adoquinados preexistentes (calle Cochrane)** que se encuentran bajo una capa de pavimento asfáltico. Todo adoquinado deberá ser reparados y conservados, considerando su reutilización en lo posible.

Asimismo, toda intervención en pavimentos deberá tener consideración lo indicado en los ***Lineamientos para el Manejo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico*** desarrollados en el punto 5 del presente documento.

Asimismo, se recomienda que cualquier intervención en pavimentos se enmarque en un plan maestro o plan integral del espacio público elaborado por la administración local.

Toda intervención en pavimentos deberá:

-Evitar la incorporación de nuevos diseños y materialidades. Cualquier intervención deberá considerar materiales y terminaciones existentes o compatibles con los atributos patrimoniales del área protegida.

-Evitar la incorporación de rebajes para ingreso vehicular en aceras, salvo en situaciones que tengan como objetivo mejorar la accesibilidad universal del área. En estos casos, se deberá contemplar la reposición del mismo tipo y/o modelo de pavimento existente.

-Evitar la incorporación de elementos físicos adicionales a los estrictamente necesarios para mantener la seguridad vial según normativa al respecto (ej: bolardos, topes, elementos segregadores etc.).

-Evitar la incorporación de reductores de velocidad que posean un carácter llamativo y una terminación incompatible con las materialidades existentes (ej: lomo de toro, cojines de velocidad, tachones, entre otros). De ser estrictamente necesario, se deberá considerar materialidades existentes y compatibles con los atributos patrimoniales del sector protegido.

Se adjunta en anexo plano de pavimentos.

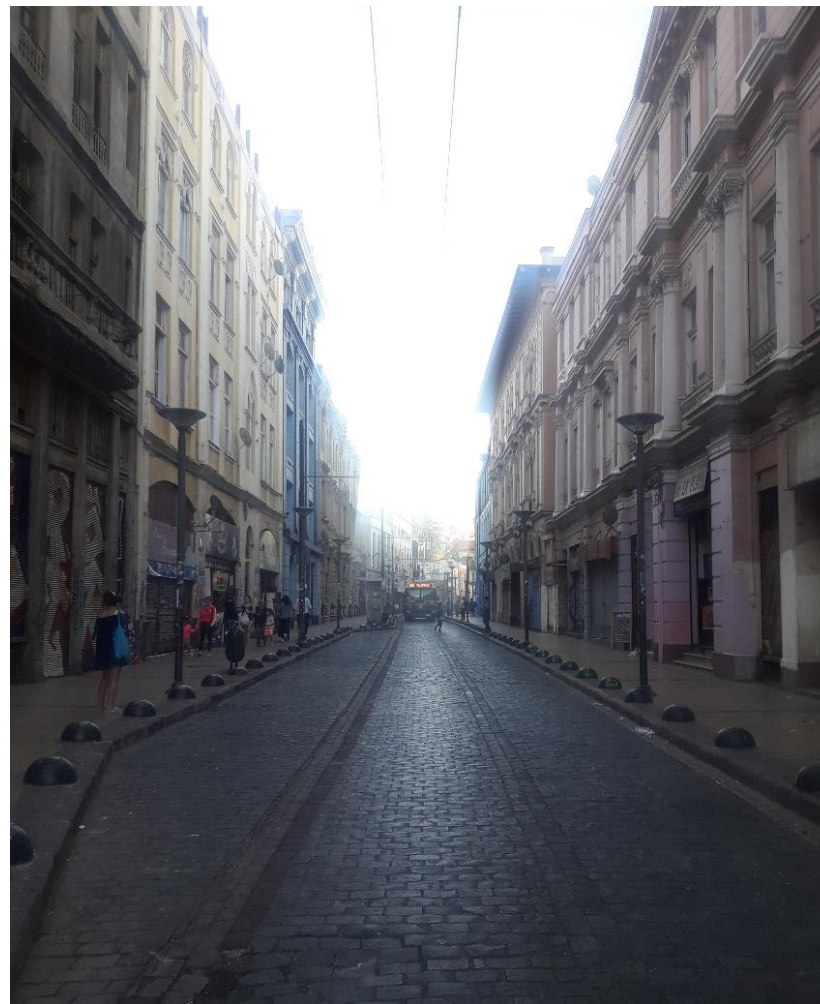


Imagen: Plaza Bustamante, Fuente: MAZO Arquitectos.

Diseño o mejoramiento de circulaciones

Toda intervención en circulaciones deberá considerar la **normativa vigente asociada a aspectos de seguridad y accesibilidad universal, entre otras; cuidando compatibilizar estas intervenciones con el carácter ambiental del sector protegido y buscando en todo momento una integración armónica con lo existente.**

Será posible considerar la incorporación de elementos en circulaciones asociadas a aceras inclinadas o escalonadas (barandas, pasamanos, barreras de seguridad, etc.) con el fin de entregar mayor seguridad a los transeúntes. Lo anterior, es también aplicable a la **escalera Cienfuegos** donde se deberá tener especial cuidado en la conservación de con su aspecto y morfología general (perfil, pendiente, etc.) como un aporte a la conservación del carácter protegido del sector.

En cuanto a las circulaciones en pasajes de calle Serrano y plazoleta Matriz, ningún uso del espacio -sea este temporal o permanente-, deberá dificultar o impedir el libre paso de personas y deberán considerar áreas libres destinadas al tránsito peatonal.

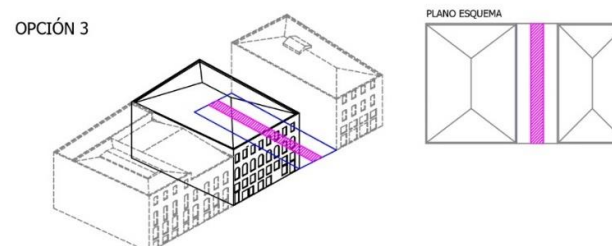
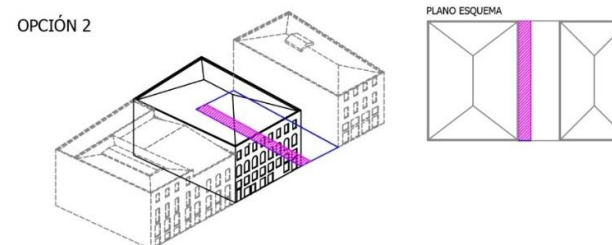
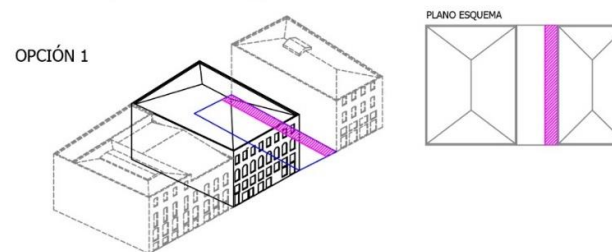
Asimismo, se recomienda que cualquier intervención en las circulaciones se enmarque en un plan maestro o plan integral del espacio público elaborado por la administración local.

Toda intervención en circulaciones deberá:

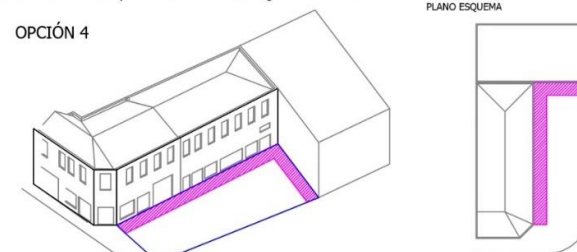
-Evitar la incorporación de cierros en los pasajes presentes en el área. Por lo que se recomienda que toda medida que busque impedir el ingreso de vehículos a los

pasajes no se traduzca en barreras físicas que alteren la lectura del sector y los ejes visuales existentes.

) SECTOR PASAJES: Opciones de circulación según art. 2.2.8. GUC



) SECTOR PLAZOLETA: Opciones de circulación según art. 2.2.8. GUC



Diseño o mejoramiento de arborizaciones

Para el adecuado desarrollo de las especies y la optimización de recursos involucrados en su cuidado, **se recomiendan especies adecuadas al contexto, clima y tipo de suelo**. El clima de esta zona es templado marítimo. La temperatura media en verano es 16,5°C y en invierno de 9,6°C con una precipitación anual promedio de 500 mm y humedades relativas promedio de 78% en verano y 85% en invierno. Los suelos son húmedos y salinos³.

Las áreas consideradas para plantación, reemplazo o reposición de material vegetal deben acotarse a las existentes, por lo tanto, no es adecuado considerar la incorporación de nuevo material vegetal en espacios públicos donde no existe presencia histórica o actual.

Se recomienda que el reemplazo y/o reposición de especies existentes sean fundamentadas en un estudio fitosanitario que manifieste dicha necesidad. En caso de reemplazo de especies, se recomienda considerar aquellas que aseguren una continuidad en el tiempo, evitando aquellas que obliguen a ser repuestas cada temporada. Asimismo, se deberá asegurar áreas liberadas que permitan conservar vistas y ejes visuales de relevancia.

Para este tipo de intervenciones o aquellas en pavimentos en proximidad de especies existentes, se recomienda considerar el desarrollo radicular existente y futuro, con el objetivo de evitar daños a las especies consolidadas o a nuevos pavimentos producto de la acción de las raíces.

De acuerdo a lo anterior, para **Plaza Echaurren** y con el fin de favorecer su valor reconocido como espacio de encuentro para los habitantes del Barrio Puerto y aumentar el confort de sus usuarios y en caso de reemplazo de las especies

existentes, se recomiendan nuevos árboles que generen sombra, permitiendo controlar la radiación solar en verano. El material vegetal plantado en la plaza también deberá permitir la permeabilidad de vistas de un extremo a otro de la plaza y evitar la existencia de puntos ciegos debido a la vegetación.

En **Plazoleta Bustamante**, actualmente el material vegetal se dispone en tres jardineras que sirven como asiento. En ellas se recomienda usar material vegetal, permitiendo con esto la permeabilidad de la vista.

Para este tipo de intervenciones, se deberá tener consideración lo indicado en los **Lineamientos para el Manejo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico** desarrollados en el punto 5 del presente documento.



Imagen: Especies existentes, Fuente: MAZO Arquitectos.

³ Manual de Elementos Urbanos y Sustentables. MINVU, noviembre 2016.

Diseño, mejoramiento e instalación de mobiliario urbano

Se entenderá por “mobiliario urbano” lo definido en el artículo 3º, numeral 9 del Reglamento sobre zonas típicas o pintorescas de la ley N°17.288 como: *Todo elemento o estructura adicional, propuesta para el espacio público tales como quioscos, glorietas, bancos, postes de alumbrado o de cables telefónicos, puestos de artesanía o información turística, bancos o escaños, postes de iluminación, paraderos, refugios peatonales, basureros, miradores, monolitos, alcorques, cabinas telefónicas, grifos, juegos infantiles.*

Asimismo, y para efectos de este tipo de intervenciones el artículo 23º, letra E del mencionado Reglamento, indica que los proyectos de mobiliario urbano, que comprende a todos aquellos elementos fijos, permanentes, móviles o temporales, ubicados en vía pública o en espacios públicos que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano y que refuerzan la imagen de cada zona típica o pintoresca **deberán ser acordes a la calidad protegida del lugar y por tanto armónicos con sus valores y atributos.**

Para la Zona Típica, se recomienda considerar como lineamiento general diseños de mobiliario urbano que le otorguen una imagen homogénea a toda el Área Histórica de Valparaíso.

Se deberá priorizar la conservación de mobiliario urbano que se encuentre en buenas condiciones y reconocidamente aporte a la conservación y puesta en valor del sector. En tal sentido, será adecuado restaurar o conservar elementos existentes y propios del carácter del sector.

En caso de sustitución de elementos de mobiliario urbano en mal estado, se recomienda éstos sean reemplazados por elementos nuevos y contemporáneos de diseño simple y acotado a la cantidad estrictamente necesaria.

Toda intervención en el mobiliario urbano deberá:

-Evitar la incorporación de diseños distintos a los ya existentes en el área protegida, salvo en casos que constituyan una mejora a las condiciones de seguridad, habitabilidad y sostenibilidad

-Evitar la incorporación de nuevos volúmenes en el espacio público, lo anterior con el objetivo de proteger y privilegiar vistas y/o ejes visuales relevantes.

Para este tipo de intervenciones, se deberá tener en consideración lo indicado en los ***Lineamientos para el Manejo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico*** desarrollados en el punto 5 del presente documento.

Asimismo, se recomienda que cualquier intervención al mobiliario urbano se enmarque en un plan de reposición integral del mobiliario urbano de la ZT elaborado por la administración local, esto con el fin de propiciar su homogenización y evitar la multiplicidad de tipologías.



Imagen: Elementos de mobiliario urbano existentes, Fuente: MAZO Arquitectos.

- **Mobiliario asociado a actividades comerciales**

Queda abierta la posibilidad de uso de áreas libres al desarrollo de actividades relacionadas con el uso comercial del sector con el fin de aumentar su intensidad de uso, como es el caso de los **pasajes Almirante Gacitúa, Almirante Goñi y Almirante Muñoz, así como también la Plazoleta Matriz.**

No obstante, se cualquier intervención de este tipo deberá estar enmarcada en un plan integral elaborado por la administración local.

Como lineamiento general, estas intervenciones deberán ser totalmente reversibles y cualquier elemento deberá ser completamente retirado cuando el comercio asociado se encuentre fuera de horario de atención. **No será posible considerar este tipo de intervenciones en otros espacios públicos del área.**

Monumentos Públicos

En el entorno inmediato a un Monumento Público deberá evitarse la incorporación de piezas de mobiliario urbano que reste protagonismo al Monumento Público, como basureros, contenedores de reciclaje, postaciones, etc. es decir, se debería asegurar áreas liberadas entorno a los Monumentos Públicos, que permitan despejar las vistas y la correcta observación y reconocimiento del bien patrimonial, propiciando su correcta conservación

Se recomienda no trasladar Monumentos Públicos que estén íntimamente ligados con la historia del lugar en el cual se encuentran emplazados. No obstante, lo anterior, cualquier intervención en Monumentos Públicos, deberá considerar lo establecido en el documento **"Lineamientos de Manejo de Monumentos Públicos"** y solicitar la respectiva autorización al CMN.

Se adjunta anexo con plano de ubicación de monumentos públicos.



Jorge "Negro" Fariás



Escuadra Libertador del Perú



Victimas de calle Serrano

• Iluminación del espacio público

El artículo 23°, letra G del mencionado reglamento, indica que *los proyectos de iluminación -entre otros-, deberán garantizar las condiciones de seguridad del espacio público. Para el cumplimiento de lo anterior, no deberán alterar la arborización existente, ni entorpecer la vialidad o la visibilidad de los entornos patrimoniales.*

Los elementos de iluminación existentes que se encuentren en buenas condiciones y reconocidamente aporten a la conservación y puesta en valor del sector deberán ser conservados, como aquellos existentes en el área central del segmento ornamentado de Plaza Echaurren. Antes de proponer nuevos diseños, es recomendable considerar elementos de iluminación ya existentes en el área.

En caso de sustitución de elementos de iluminación en mal estado, se recomienda éstos sean reemplazados por elementos nuevos y contemporáneos de diseño simple y acotado a la cantidad estrictamente necesaria. La nueva propuesta deberá cautelar una armonía de conjunto dentro del área de intervención y del Área Histórica de Valparaíso.

En cuanto a las luminarias existentes que no constituyan un aporte al valor del sector, se recomienda revisar la necesidad de mantenerlos o bien la posibilidad de reponerlos, en especial cuando no cumplan a cabalidad su función o no se encuentren en un buen estado.

En cualquier caso, este tipo de intervenciones deberá considerar criterios de sostenibilidad, con el fin de mejorar su eficiencia energética y la habitabilidad del sector sin perder los atributos identificados. Se deberá tener especial atención con las luminarias que incorporen elementos adicionales para mejorar su eficiencia o autonomía energética con paneles solares u otros elementos,

evitando que éstos interfieran negativamente en las vistas de los espacios protegidos.

Para este tipo de intervenciones, se deberá tener en consideración lo indicado en los **Lineamientos para el Manejo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico** desarrollados en el punto 5 del presente documento.

Asimismo, se recomienda que cualquier intervención a la iluminación del espacio público, se enmarque en un plan integral del mobiliario urbano de la ZT elaborado por la administración local, esto con el fin de propiciar su homogenización y evitar la multiplicidad de tipologías.



Imagen: Elementos de iluminación del espacio público existentes, Fuente: MAZO Arquitectos.

- **Redes cableados y equipos**

El artículo 23°, letra G del mencionado reglamento, *indica que las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones deberán garantizar las condiciones de seguridad del espacio público. Para el cumplimiento de lo anterior, no deberán alterar la arborización existente, ni entorpecer la vialidad o la visibilidad de los entornos patrimoniales.*

Recogiendo lo anterior y con el objetivo de aportar la limpieza espacial del sector, en el sentido de privilegiar las vistas y ejes visuales, se recomienda, dentro de lo posible, avanzar en el soterramiento de las redes y cableado en toda el área de estudio, con particular atención en el eje Castillo-Almirante Riveros y calle Cochrane.

No es recomendable se lleve a cabo la instalación de nuevos equipos **que impliquen la incorporación de un volumen de carácter permanente sobre la superficie de fachadas, salvo excepciones justificadas por obras de emergencia, de seguridad o mejora en la cobertura de un servicio público.** En estos casos, su instalación debe contemplar todas las medidas para el resguardo de los elementos a intervenir como pavimentos y terminación de fachada, poseer condiciones de reversibilidad y considerar un criterio de discreción en su diseño o apariencia final.

Cuando sea necesario llevar a cabo instalaciones de carácter transitorio en el espacio público por mantenimiento de instalaciones, se deberá asegurar la reversibilidad de las obras, procurando minimizar eventuales impactos al valor protegido del sector. Asimismo, se deberá evitar la instalación de postaciones adicionales a las existentes.

Para este tipo de intervenciones, y en especial cuando consideren intervenir el pavimento, se deberá tener en consideración lo indicado en los **Lineamientos para el Manejo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico** desarrollados en el punto 5 del presente documento.

Se adjunta en anexo plano de redes y cableado.



Calle Serrano vista hacia el norte



Calle Serrano vista hacia el sur



4.- LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DE LOS ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

Los elementos paisajísticos del área de estudio están dados por el conjunto de características inherentes a su trazado urbano, edificaciones y espacio público construido y planificado según técnicas y culturas de las más diversas latitudes que fueron adaptadas a la singular topografía: mar, plan y cerro (CMN, Postulación de Valparaíso como SPM, 2001)

En el presente documento, se establecen indicaciones o recomendaciones y orientaciones para las edificaciones y el espacio público, entre otros aspectos, para los cuales se ha tomado en consideración de forma transversal la protección de los valores paisajísticos. Los lineamientos específicos referidos al paisaje, tendrán como objetivo la **mantención de los valores y atributos que reconocen las relaciones espaciales del conjunto con la geografía**. En ese sentido, en este sector no deben tener lugar intervenciones que dañen, interrumpan o distorsionen la relaciones y dinámicas de la Zona Típica en sí misma o con su entorno geográfico.

Intervenciones que afecten a elementos del paisaje

Entendiendo que existen elementos arquitectónicos y urbanísticos que en su conjunto representan el valor local, nacional y universal de Valparaíso, es que el objetivo es conservar y proteger atributos tales como la arquitectura, conformación urbana, escaleras, pasajes, plazas, miradores, ascensores, encrucijadas de vías, edificios monumentales, construcciones planificadas y espontáneas, miradores que poseen una peculiaridad y carácter singular, por lo que en general, **no se deberá en ningún caso, considerar intervenciones en el espacio público o privado, que dañen o alteren la armonía del conjunto, es decir, las relaciones visuales o funcionales existentes entre los elementos anteriormente mencionados.**

Intervenciones que afecten a los elementos naturales o geográficos

El área de estudio es un componente importante del anfiteatro discontinuo que mira al mar, que, al conformarse por cerros, está surcado por quebradas y pendientes irregulares, que se complementan con su estrecho plan, dando origen a un paisaje de múltiples facetas (CMN, Documento Valores y Atributos Valparaíso, 2017). Está constituido entonces por el anfiteatro, los cerros, quebradas, cauces, pendientes irregulares, plan y paisaje. Entendiendo que la zona se enmarca en un contexto mayor, **no será posible plantear intervenciones que modifiquen la topografía existente, que impidan o modifiquen la lectura que se hace de ella a través de las vistas y ejes visuales y en general no se permitirán intervenciones que alteren la morfología geográfica característica del sector.**

La condición topográfica ofrece miradores hacia los diferentes barrios históricos de la ciudad, tanto desde el cerro hacia el plan, el cerro hacia otros cerros o del plan hacia los cerros. Esto se manifiesta a través de las vistas del plan y principalmente desde el Monumento Histórico Ascensor Cordillera y la escalera Cienfuegos. **Por lo que no se recomiendan intervenciones que incorporen elementos permanentes que interfieran con las vistas, inclusive si estos corresponden a especies vegetales ubicadas en el espacio privado, las que no podrán superar la altura de lo edificado.**



ELEMENTOS CONSTRUIDOS: Principal configurador del paisaje de la Zona Típica



TOPOGRAFÍA: Componente crucial del paisaje natural



EJEMPLOS DE EJES VISUALES INTERIORES: Constituidos por elementos construidos del espacio público e inmuebles.





5 LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

Manejo del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

En virtud de las facultades de tuición y protección sobre los Monumentos Nacionales que le competen al Consejo de Monumentos Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley N° 17.288, de 1970 de Monumentos Nacionales, junto con su atribución y deber definido en el Art 6°, numeral 6 respecto a conceder los permisos o autorizaciones para excavaciones de carácter histórico, arqueológico, antropológico o paleontológico en cualquier punto del territorio nacional, es de interés del Consejo definir lineamientos que recomienden parámetros para el óptimo registro de los bienes arqueológicos en el marco de las actividades autorizadas por esta institución, en función de garantizar el debido resguardo de la información científica y valor patrimonial que estos conllevan. Esto en relación a lo establecido en los artículos 15°, 16° y 18° del Decreto Supremo N° 484, de 1990, Ministerio de Educación: Reglamento sobre excavaciones y prospecciones arqueológicas.

En el caso del Área Histórica de Valparaíso, se tiene documentada su ocupación moderna a partir del Siglo XIX cuando el Barrio Puerto comienza a adquirir el carácter comercial con un consecutivo crecimiento, pasando de un espacio acotado a pie de cerro con playas como los Baños del Cabo (Cáceres y Sabatini, 2003) a uno extendido en alrededor de 4 cuadras más hacia el mar en la actualidad, como consecuencia de la formación urbana de Valparaíso y la incompatibilidad de las zonas de balneario con las actividades portuarias y sus cambios tecnológicos (Alarcón, 2009). Los testimonios históricos dan cuenta de la temprana existencia de la Plaza Echaurren como centro de la actividad comercial del barrio por lo que, dada su antigüedad y mantención en el tiempo resulta posible que presente un nivel de intervención menor y un potencial arqueológico mayor al del

resto del barrio, tanto para componentes prehispánicos como históricos.

Sobre la base de lo anterior y teniendo en cuenta la manera en que se urbanizó, tanto el Barrio Puerto en particular, como Valparaíso en general, es posible que se conserven bajo la superficie actual restos de estructuras que refieren un antiguo sistema de canalización y evacuación de aguas lluvias y aguas servidas, así como un sistema que proporcionaba agua potable a los inmuebles del plan, aguas que eran conducidas desde las quebradas aledañas hasta el sector plano del barrio, por lo que resulta posible postular la presencia de canalizaciones y cañerías de épocas históricas en la zona, ya en desuso.

Al tratarse de una zona con una ocupación histórica importante, cuyas etapas constructivas quedan materializadas bajo la actual superficie de la ciudad, **es posible considerar el Área Histórica de Valparaíso como un gran sitio arqueológico** ante lo cual el Consejo recomienda realizar diversas actividades, con el fin de verificar y proteger los hallazgos arqueológicos que podrían encontrarse ante cualquier intervención en el subsuelo y así evitar incurrir en el delito de daño a Monumento Nacional establecido en el artículo 38° de la Ley N°17.288. Asimismo, en consideración de la antigua data del casco histórico; y del probable emplazamiento sobre antiguos asentamientos indígenas, y de la amplia distribución de sitios arqueológicos en el litoral central es importante realizar un análisis de antecedentes arqueológicos e históricos, por un arqueólogo profesional o licenciado en arqueología, que pueda advertir o señalar con mayor detalle la presencia de sitios arqueológicos en algún sector o lugar costero.

Por lo tanto, ante cualquier intervención del subsuelo en la ZT se deberá consultar previamente al Consejo de Monumentos Nacionales, aun cuando se trate de calicatas, y excavaciones para conocer la matriz sedimentaria del terreno. De esta manera, todo proyecto que implique

intervención en el subsuelo deberá incluir entre la documentación a ingresar al consejo los antecedentes del área. Éstos consisten en la compilación, revisión y análisis de la información arqueológica e histórica de la zona en general y en particular del sector urbano del lugar a intervenir. La compilación y análisis de estos antecedentes deberá ser realizado por un arqueólogo profesional o licenciado en arqueología.

En caso de que el proyecto contemple excavaciones, movimientos de tierra o escarpe y a partir de los antecedentes entregados, la magnitud y la ubicación de las intervenciones⁴; el Consejo de Monumentos Nacionales determinará el tipo de medida a ejecutar, pudiendo ser:

- 1. Inspección Superficial,**
- 2. Realización de calicatas con metodología arqueológica,**
- 3. Caracterización arqueológica**
- 4. Rescate arqueológico,**
- 5. Monitoreo Arqueológico,**
- 6. Plan de Arqueología Preventiva.**

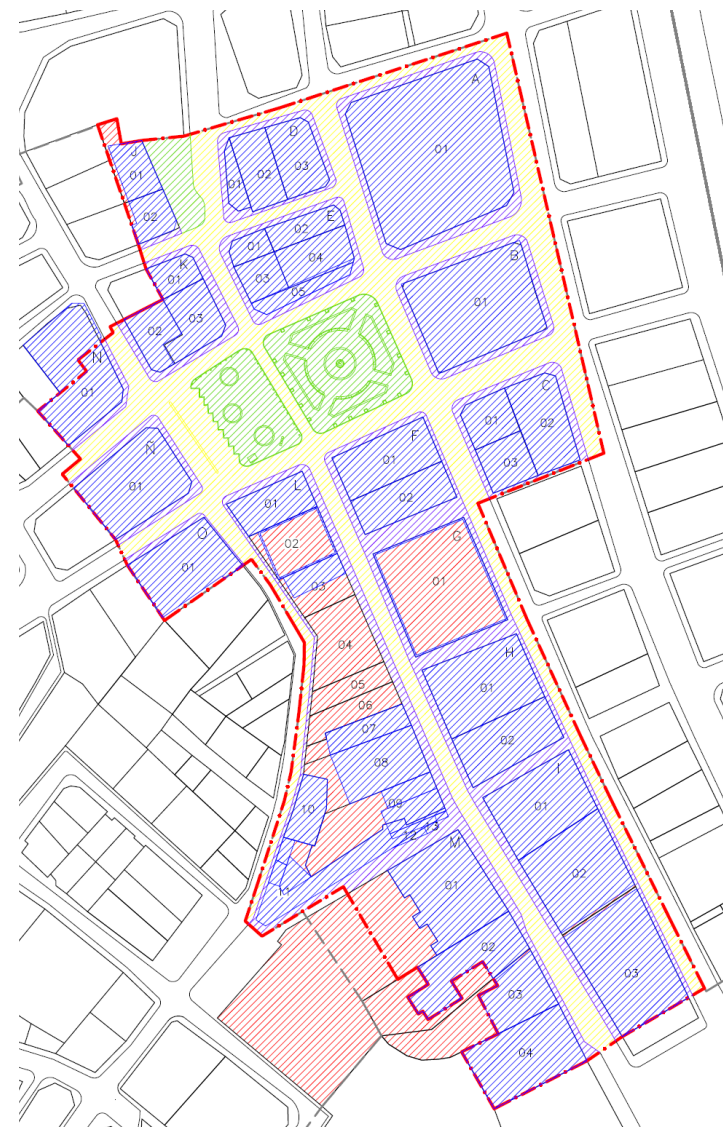


Imagen 4 – Plano resumen de áreas de aplicación de lineamientos de arqueología. Elab. propia.

⁴ Se identifican tres tipos de zona, espacio público, espacio privado y sitios eriazos.

Para aquellas áreas correspondientes a sitios eriazos, se deberá implementar la técnica de **inspección superficial**, que se refiere al "*estudio de la superficie de una localidad con el fin de descubrir uno o más sitios arqueológicos*"⁵ y/o indicios de su presencia a nivel subsuperficial. En dichos casos el resultado de la inspección debe ser remitido al CMN mediante un informe que contemple:

- Introducción
- Objetivos, metodología y plan de trabajo.
- Antecedentes históricos y arqueológicos del área en general y del sector prospectado en particular.
- Resultados
- Conclusiones y recomendación

• **2. Calicatas con Metodología Arqueológica**

Cuando se requiera realizar trabajos de excavación para el estudio de mecánica de suelos, será necesario que dicha labor se realice con metodología arqueológica, lo cual implica la excavación manual de la calicata, con registro por niveles de la matriz sedimentaria mediante harneo y registro de cada nivel. Se deberá encargar a un arqueólogo profesional la ejecución de dichos estudios con metodología arqueológica, solicitando los permisos correspondientes al CMN, con el fin de establecer en terreno y de manera directa un acercamiento a los contextos arqueológicos y las características generales del lugar en que se hallasen emplazados.

Dependiendo de las características de la intervención a ejecutar, y previo informe del arqueólogo o licenciado en arqueología designado para estas labores por el titular del proyecto, el Consejo de

⁵ Art. 2. Letra b) del Decreto Supremo N.º 484, De 1990, Ministerio de Educación: Reglamento sobre excavaciones y prospecciones arqueológicas.

Monumentos Nacionales determinará la pertinencia de ejecutar los puntos 3, 4, 5 y 6, citados más arriba y que se detallan a continuación:

• **3. Caracterización Arqueológica**

se entenderá caracterización arqueológica como aquel estudio de superficie de una localidad y/o sitio arqueológico y de los elementos materiales que lo componen, mediante la técnica de excavación y/o recolección superficial, debidamente autorizada por el Consejo de monumentos nacionales.

• **4. Rescate arqueológico:**

Corresponde a las labores de recuperación de información contextual de un yacimiento arqueológico y de los elementos materiales que lo componen, mediante la aplicación de técnica de excavación y/o recolección –con metodología arqueológica–, debidamente autorizada por el Consejo de Monumentos Nacionales. Su implementación será determinada a partir de la caracterización y del tipo de intervención

• **5. Monitoreo Arqueológico**

Se entenderá por monitoreo arqueológico a la supervisión de las obras por parte de un Arqueólogo y/o Licenciado en Arqueología, con el objetivo de evitar la pérdida irrecuperable de los bienes arqueológicos ante hallazgos fortuitos. Se evaluará, a partir de la magnitud de la intervención, la necesidad o pertinencia de realizar monitoreo arqueológico en las obras involucradas en los proyectos o programas desarrollados o supervisados por el Titular. Debe realizarse toda vez que hay obras a través del tiempo.

• **6. Plan de Arqueología Preventiva**

A partir de los resultados obtenidos de la compilación y análisis de antecedentes y, de la supervisión arqueológica de los estudios subsuperficiales previos, se

debiera crear e implementar un Plan de Arqueología Preventiva que permita abordar los posibles hallazgos o contextos arqueológicos detectados o susceptibles de ser afectados por los programas y proyectos en cuestión. El Plan de Arqueología Preventiva debiera incorporarse en las EETT de cada proyecto.

Para mayores detalles sobre procedimientos de solicitudes de intervención, se recomienda la revisión del Reglamento Sobre Excavaciones y/o Prospecciones Arqueológicas, Antropológicas Y Paleontológicas:

<http://www.monumentos.cl/sites/default/files/reglamento-arqueologico-antropologico-paleontologico.pdf>

Para antecedentes del área de Valparaíso se recomienda la revisión de antecedentes asociados a los siguientes proyectos:

- Hallazgos Arqueológicos en el marco del Proyecto de Restauración Monumento Histórico Ascensor Cordillera, 2016, en ejecución.
- Hallazgos Arqueológicos en el marco del Proyecto de Restauración Monumento Histórico Ascensor Espíritu Santo, 2016, en ejecución.
- Mejoramiento Accesibilidad de Puerto Valparaíso, EIA 2017 (en calificación)
- Proyecto de Recuperación Edificio Subercaseaux, Valparaíso, 2016.
- Plan Arqueológico Proyecto Mall Barón, 2016-2017.
- Hallazgos Arqueológicos en el marco del Proyecto Recuperación de Pavimentos Sector Barrio Puerto, 2015-2016.
- Terminal Cerros de Valparaíso TCVAL, EIA 2014 (en calificación)
- Estacionamientos Subterráneos Plaza O' Higgins, ciudad de Valparaíso DIA 2012, aprobado
- Interconexión Vial Valparaíso - Viña del Mar IV Etapa – MERVAL, EIA 2001, aprobado
- Estacionamiento Subterráneo Plaza Sotomayor, DIA 2008, aprobado



AGUARDA
KILTRO /

OMEGA

TRISTÃO

AGUA SEMPRE
MELHOR
SABOR

6 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DISEÑO E INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

Como criterio general, **la instalación de publicidad comercial o propaganda no deberá alterar, ocultar o mermar la visualización de cualquiera de los atributos formales de los edificios y el espacio público en su conjunto.** Este ítem considera las siguientes disposiciones específicas para la disposición y diseño de estos elementos, entendiendo que aplica para letreros, insignias, carteles o anuncios de cualquier especie, como también de elementos temporales o retráctiles, como toldos o protecciones.

Publicidad y propaganda en edificaciones

En edificaciones **sólo será permitida la instalación de publicidad con condiciones mínimas de reversibilidad y sin alteración alguna de los elementos estructurales, decorativos o cerramientos de los inmuebles.**

Es posible considerar intervenciones que consideren la instalación de elementos publicitarios en el primer nivel hacia el espacio público y preferentemente insertos en vanos de puertas y ventanas, de acuerdo a lo siguientes lineamientos:

- **Diseño e instalación de publicidad y propaganda inserta en vanos**

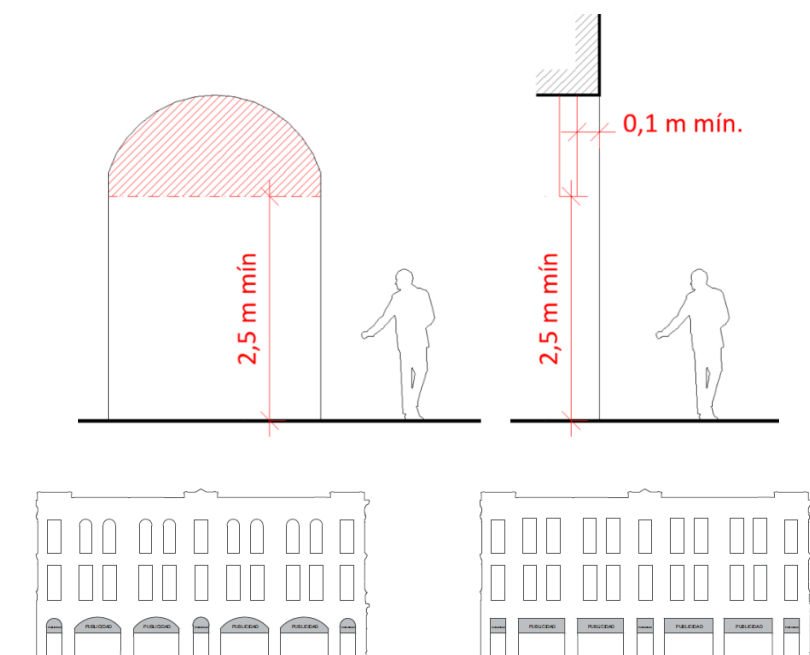
En fachadas, será permitida la instalación de publicidad **fija de forma inserta en vanos de primer nivel hacia el espacio público**, deberá estar inscrita dentro los límites del vano y se exigirá un retranqueo con respecto al plomo de fachada de al menos 0,1 m.

En cuanto a diseño y geometría, **la publicidad deberá considerar su instalación a nivel de dintel (recto o arco) a 2,5 metros medidos desde el nivel de piso hacia el espacio público.** Se deberá mantener idéntico

diseño, disposición y colores en todos los vanos de una fachada, no pudiendo alternar otros diseños en un mismo edificio.

La superficie restante vidriada en ventanas o vitrinas podrá contener elementos de publicidad fijos o transitorios sin exceder el 10% de área vidriada, igual restricción aplicará para los sistemas de protección como enrejados, cortinas metálicas enrollables o similares.

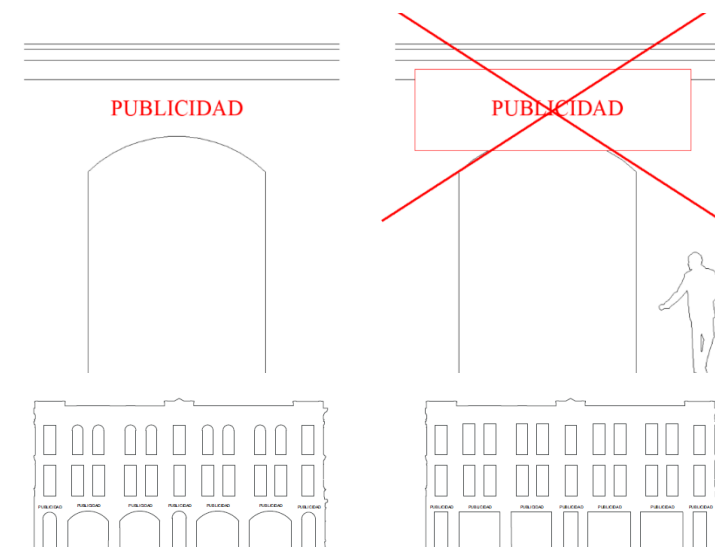
En superficies vidriadas, se prohíbe la instalación de publicidad de tipo adhesivo u otros en estos.



- **Diseño e instalación de publicidad y propaganda en superficie de fachadas**

Será posible considerar la instalación de publicidad y propaganda sobre superficies de muros, pilares, vigas u otros atributos en planos de fachadas de acuerdo a los siguientes criterios:

- En casos de tramos de muros lisos sin ornamentos o texturas, **será posible considerar la instalación de publicidad mediante ejecución de textos o íconos individuales, sin fondo que oculte área de muro**. Esta tipología no podrá exceder el 10% de la superficie de muro del primer piso.
- Será posible considerar **la instalación de elementos de manera lateral al ingreso principal (como señaléticas, placas o similares), las cuales deberán poseer buenas condiciones de manufactura y terminación**, junto a características de reversibilidad y compatibilidad con la terminación del muro que lo soporta.
- Podrá **considerarse la instalación de publicidad de tipo lanza, perpendicular a la fachada hacia el espacio público siempre y cuando se cuente con proyecto de cálculo estructural que asegure su estabilidad**. Este tipo de publicidad deberá considerar una superficie máxima de 1 m² por cara, no se ubicará bajo los 3m medidos desde el nivel del espacio público, y no se proyectará por sobre los 2 m medidos desde el plomo de fachada.

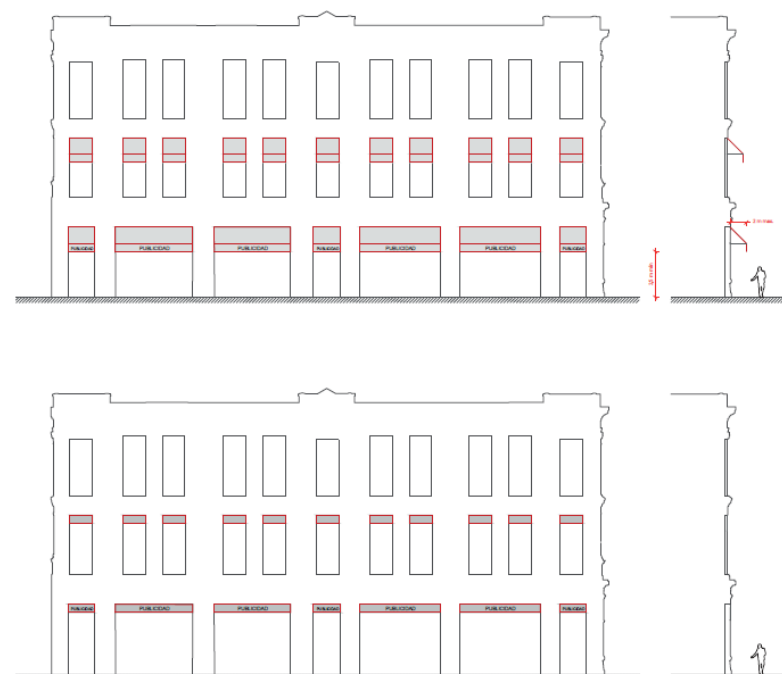


• Toldos en vanos

En vista de su presencia histórica documentada, podrá considerarse la instalación de toldos en vanos de ventanas y puertas, en cuanto elementos propios y compatibles con el escenario actual. **La instalación de esta tipología de elementos deberá presentar una condición retráctil y las siguientes características:**

- Con el objetivo de conservar la imagen integral, **los toldos en una fachada deberán tener idéntico tratamiento en cuanto a color y diseño general**, no pudiendo ser heterogéneas entre sí.
- Su instalación se deberá acotar al **primer y segundo nivel del inmueble**.
- **El sistema de instalación retráctil quedará en cualquier caso oculto dentro del vano**. No se recomiendan su instalación en donde el sistema oculte elementos de valor presentes en la fachada. No es recomendado que la superficie cubierta del toldo supere el 50% del vano.
- Las **dimensiones máximas recomendadas** para los sistemas asociados a la instalación de este tipo de elementos serán:
 - Su ancho debe considerar la totalidad del vano.
 - Su proyección sobre el espacio público deberá considerar un máximo de 2 m medidos desde plomo de fachada.
 - Deberá ser instalada al menos de 2,5 m desde el nivel del espacio público.

- **El color deberá ser uniforme en toda su superficie**, no permitiendo diseños franjeados o similares.
- **Podrá considerar la inclusión de marcas o logos en el diseño**, que consideren sólo texto y limitado a un 10% máximo de la superficie visible de toldo.



- **Publicidad y propaganda en el espacio público**

No es recomendada la instalación de elementos de este orden en elementos del espacio público que oculten o alteren elementos de valor como pavimentos, ornamentos, placas, fachadas o similares. Cualquier propuesta deberá recoger las siguientes orientaciones:

- **No será posible considerar la instalación de publicidad o propaganda de grandes dimensiones o que oculte permanentemente algún elemento, atributo o característica del sector**, sus edificaciones y relaciones propias del espacio público.
- **Será posible establecer desde el diseño de elementos de mobiliario urbano, como paraderos del transporte público, quioscos u otros, áreas destinadas para este efecto**, considerando un soporte dentro de su propia estructura y en línea con lo estipulado dentro de los lineamientos para mobiliario urbano del espacio público.
- Dentro del polígono del sector protegido, **se recomienda la prohibición total de instalación de propaganda electoral establecida por Ley N°18.700** Sobre Votaciones Populares y Escrutinios, por lo que será adecuado incorporar este criterio en Ordenanzas locales.

- **Publicidad en instalaciones de faena**

Se establecen lineamientos en el capítulo 7 de lineamientos referidos a lo dispuesto en Art. 30 N°2 de la Ley 17.288

Para este tipo de intervenciones, de deberá tener consideración lo indicado en el capítulo 7 de lineamientos referidos a lo dispuesto en Art. 30 N°2 de la Ley 17.288.

- **Publicidad en muros cortafuegos, medianerías y cubiertas**

No se recomienda en ningún caso, la ejecución de publicidad o propaganda en muros ciegos que no constituyan fachada hacia el espacio público, muros cortafuegos, medianerías visibles y área de cubiertas.



7 LINEAMIENTOS REFERIDOS A LO DISPUESTO EN ART. 30 N°2 DE LEY 17.288

El artículo 30° número 2 de la Ley 17.288 indica lo siguiente:

En las zonas declaradas típicas o pintorescas se sujetarán al reglamento de esta ley los anuncios, avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, los hilos telegráficos o telefónicos y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales.

Anuncios, avisos o carteles

De acuerdo a lo establecido en el Art. 23 del Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, se atenderá a los siguientes criterios:

- La señalética urbana, publicidad y señalización de todo tipo, deberá respetar en todo momento los valores y atributos identificados para la zona típica y guardarán armonía con su escala (letra B Art. 23).

Lo anterior, debe ser considerado para la instalación de avisos, afiches o carteles de cualquier tipo en muros, pilares, ventanales o vidrieras. Lo anterior debe ser considerado para la instalación de avisos, afiches o carteles de cualquier tipo en muros, pilares y ventanales o vidrieras. No se podrá pintar con marcas publicitarias las fachadas de un inmueble ubicado dentro de una zona típica o pintoresca

Tratándose de la ubicación de elementos publicitarios en la fachada de un inmueble, se estudiará en particular su posición y medidas recogiendo las recomendaciones de este documento en los **“Lineamientos para el tratamiento, diseño e instalación de publicidad y propaganda”**.

- La colocación de los elementos de propaganda o publicidad, sean anuncios, avisos o carteles de cualquier especie, no podrán afectar las condiciones estructurales, el aspecto decorativo o la composición general de las construcciones. Sus dimensiones deberán ser armónicas con las características arquitectónicas propias de dichas construcciones (letra C Art. 23).
- **En casos de publicidad a gran escala y otros métodos de avisaje** aplicados en mallas protectoras de fachadas, incluidas aquellas que tengan como propósito la restauración del edificio, se deberá considerar lo siguiente (letra D Art. 23):
 - ✓ La propuesta publicitaria debe supeditarse a las características arquitectónicas del edificio, tales como la integridad de su diseño, materialidad y estructura entre otras.
 - ✓ La estructura soportante de la publicidad puede adosarse a la fachada, siempre y cuando se garantice que ésta no afecta las condiciones estructurales, funcionales, arquitectónicas y estéticas del inmueble protegido.
 - ✓ La maya podrá cubrir la totalidad de la fachada o parte de ella, manteniendo los accesos libres.

- ✓ En el caso de cubrir la totalidad de la fachada y con el fin de mantener la imagen del inmueble, en el paño superior se deberá utilizar una imagen de la fachada como fondo, junto con trabajar el lienzo con algún grado de transparencia. La publicidad asociada deberá estar ubicada en la parte inferior de la malla hasta un máximo del 40% del total del paño.

La imagen del inmueble puede ser una fotografía real o intervenida, croquis, dibujo u otro elemento del edificio, en una escala acorde con lo que se está cubriendo (1:1).

La transparencia del lienzo debe ser la suficiente para que se distingan las imágenes y/o textos insertos en la malla hasta un máximo del 40% del total del paño.

- ✓ En el sector inferior, se debe destinar un área para difusión de las obras de mejoramiento asociadas, o incorporar un texto o una gráfica que aluda a los valores arquitectónicos, históricos o culturales del bien que se pretende recuperar.
- ✓ La propuesta publicitaria deberá señalar el periodo por el cual solicita autorización, así como también, indicará el compromiso de devolver las instalaciones del edificio en iguales o mejores condiciones a las que las recibió.



Malla protectora en inmueble en proceso de restauración.

Estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes

De acuerdo a lo establecido en el Art. 24 del Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, se atenderá a los siguientes criterios:

Las intervenciones en estacionamientos de automóviles y lugares de expendio de gasolina y lubricantes existentes deberán ejecutarse a los valores y atributos identificados para la Zona Típica, respetando los elementos que contribuyan al carácter ambiental y propio de la misma.

Dentro del área de estudio se recomienda propiciar mecanismos que permitan regular la demanda de transporte en automóvil privado y la racionalización de la provisión de estacionamientos, evitando los atractores de tráfico privado dentro del área patrimonial con el fin de propiciar la conservación del trazado urbano y el perfil de las vías existentes, evitando la localización de estacionamientos en sitios eriazos, cualquiera haya sido el origen de esta condición.

En ese sentido, respecto a áreas de estacionamiento en la vía pública, **se recomienda evitar la ubicación de estacionamientos en superficie frente a edificios calificados de alto valor, así como la incorporación de estacionamientos subterráneos bajo el espacio público, entendiendo que esto sería un atractor de tráfico privado y obligaría a la instalación de elementos tales como rampas de acceso y salida, letreros indicativos, casetas de seguridad, entre otros.**

Por su parte, con el fin de permitir el normal funcionamiento del comercio en el área, es recomendable que, en la ordenanza municipal respectiva, se definan áreas de carga y descarga de mercadería y horarios de funcionamiento. Tanto las

áreas de carga y descarga como las paradas de transporte público, se deben evitar frente a edificios calificados como de alto valor.

En cuanto a la incorporación de estacionamientos en obras nuevas, **se recomienda que estos sean limitados y complementarios al uso propio del edificio.**

No es recomendado ejecutar estacionamientos interiores en edificios existentes. De considerarlo, no se deberá alterar en ningún caso la configuración de fachada existente y la proporción de sus vanos, evitando la apertura o ampliación de estos en el primer nivel para ingreso vehicular.

Hilos telegráficos, telefónicos e instalaciones eléctricas en Espacios públicos.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 24 del Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, se atenderá a los siguientes criterios:

La instalación de hilos telegráficos o telefónicos y, en general, las instalaciones eléctricas deberán ajustarse a los valores y atributos identificados para la zona típica o pintoresca de que se trate, respetando los elementos que contribuyen al carácter ambiental y propio de la misma.

Con el fin de mantener el carácter ambiental y propio del área, el cableado de redes eléctricas visibles desde el espacio público debería instalarse de forma adecuada, privilegiando incorporar el nuevo cableado al tendido existente que esté en uso o sea funcional y no corresponda a cableado ya sin servicio, evitando la creación de nuevos tendidos. En ese sentido, se recomienda evitar la instalación de postaciones adicionales a las existentes y el retiro del cableado en desuso. En las calles, donde el tendido existente sea subterráneo, no se debiera permitir la instalación de nuevos tendidos aéreos o nuevas postaciones.

Se recomienda avanzar, en lo posible, en el soterramiento de los tendidos eléctricos o de corrientes débiles a toda el área de estudio.



Quioscos, postes, locales y otras construcciones permanentes o provisionales

De acuerdo a lo establecido en el Art. 24 del Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, se atenderá a los siguientes criterios:

Los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones ya sean permanentes o provisionales, deberán ajustarse a los valores y atributos identificados para la zona típica o pintoresca de que se trate, respetando los elementos que contribuyen al carácter ambiental y propio de la misma.

Asimismo, y de acuerdo a lo establecido en el Art. 23 del Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, se atenderá a los siguientes criterios:

- Los proyectos de mobiliario urbano, que comprende a todos aquellos elementos fijos, permanentes, móviles o temporales, ubicados en vía pública o en espacios públicos que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano y que refuerzan la imagen de cada zona típica o pintoresca deberán ser acordes a la calidad protegida del lugar y por tanto armónicos con sus valores y atributos (letra E Art. 23).

- No se podrá instalar quioscos provisorios o permanentes adosados a los edificios, salvo de forme excepcional y cuando respeten en su diseño, materialidad, volumetría y factura, el carácter ambiental y propio de la Zona Típica (letra F Art. 23).
- Los proyectos de iluminación y de instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones deberán garantizar las condiciones de seguridad del espacio público. Para el cumplimiento de lo anterior, no deberán alterar la arborización existente, ni entorpecer la vialidad o visibilidad de los entornos patrimoniales (letra G Art. 23).

Como recomendación general, las instalaciones asociadas a eventos culturales o artísticos deberán ser totalmente reversibles, tomando los resguardos necesarios para evitar posibles daños a elementos vulnerables, como especies vegetales, entre otras.

Las instalaciones de emergencia asociadas a catástrofes estarán siempre permitidas, procurando, dentro de lo posible, realizar intervenciones irreversibles. Con todo, se recomienda planificar anticipadamente la forma en que se intervendría el espacio público en casos de emergencia, especialmente la Plaza Echaurren.

En resumen, toda intervención de carácter permanente o provisional en el espacio público deberá tener un impacto nulo en los atributos patrimoniales del sector, primando siempre el criterio de mínima intervención. Dentro de este tipo de intervenciones podrán entenderse, puntos eléctricos, anclajes, agua potable, etc.



Mobiliario urbano refuerza la imagen del area, sin alterar la arborización, vialidad y entornos patrimoniales



Quiosco exento



Ferias temporales



Pabellones temporales

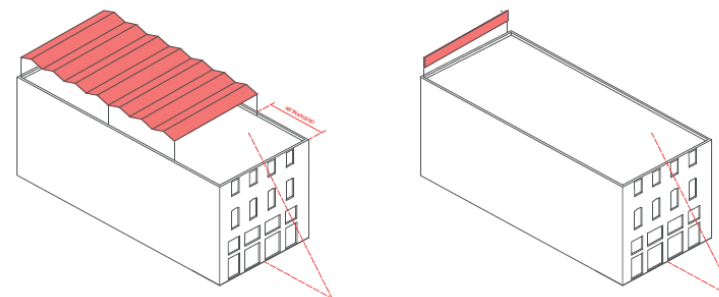
8 OTROS LINEAMIENTOS

Lineamientos para la instalación de elementos asociados a la habilitación de terrazas y áreas habitables de carácter comercial en cubiertas.

En cuanto a instalación de elementos para habilitación de terrazas y áreas habitables de carácter comercial en cubiertas (sillas, mesas, toldos, etc.), a los lineamientos recomendados para intervenciones en quinta fachada, se deberán sumar las siguientes consideraciones:

- **No será permitida la habilitación de terrazas y áreas habitables de carácter comercial en cubiertas de inmuebles de alto valor.** No obstante, en caso de habilitación de cubiertas en inmuebles con otra calificación (valor intermedio - sin valor o discordante), ningún elemento fijo o móvil deberá quedar a la vista desde nivel de calle en el espacio público, por lo que deberán quedar retraídas con respecto al perímetro de la fachada y acotadas al sector habilitado para ello de acuerdo a los lineamientos.
- En cuando a instalación de toldos, sombradores o similares, **se deberá considerar la instalación de un elemento unitario de características homogéneas, similar en su tonalidad al color de cubierta, siendo recomendados los elementos retráctiles que cubran la totalidad del área a habilitar. Asimismo, cualquier proyecto de intervención para la habilitación de esta tipología de espacios e la instalación de elementos en cubierta (mesas, sillas toldos), deberá ser incluido con detalles en el proyecto de intervención integral.**

- Queda prohibida toda instalación de elementos secundarios como publicidad, antenas de telecomunicación, meteorológicas, etc., adicionales a las ya existentes en el sector.



EN CUANTO A INSTALACION DE TOLDO, SOMBRADEROS O SIMILARES, CONSIDERAR INSTALACION DE ELEMENTO UNITARIO DE CARACTERISTICAS HOMOGENEAS, RECOMENDANDO LOS ELEMENTOS RETRACTILES QUE CUBRAN LA TOTALIDAD DEL AREA HABILITADA PARA EL USO.

Lineamientos para intervenciones que consideren habilitación de terrazas comerciales en el espacio público.

En cuanto a habilitación de áreas en el espacio público destinadas al comercio (terrazas comerciales), **su pertinencia será evaluada en la medida de que éstas se enmarquen en un plan general de uso de espacios públicos que contemple esta Zona Típica y el resto del Área Histórica de Valparaíso, elaborado por la administración local**

Como condición general a considerar en el plan general, se recomienda que el mobiliario propuesto sea en todo momento reversible y móvil, evitando la ejecución de elementos fijos en el espacio público o que alteren condiciones de pavimentos existentes, como también deben ser homogéneos y unitarios en toda

el área histórica. Asimismo, ningún elemento como quitasoles, toldos o similares podrán cubrir visualmente en su totalidad desde el espacio público, elementos de las fachadas como superficies de muros, ventanas, ornamentos u otros.

Intervenciones que consideren la realización de otro tipo de intervenciones en fachadas de inmuebles o en el espacio público.

Como indicación y para todos los inmuebles, independiente de su estado de conservación y categoría, **queda prohibida la realización de cualquier tipo intervenciones permanentes o temporales que puedan alterar la lectura integral de los valores y atributos reconocidos para el área protegida o atenten a la puesta en valor de la Zona Típica**, en ningún caso, sean estas intervenciones de tipo permanente o temporal.

Se entienden por estas en tanto ejecución de murales en la totalidad o tramos de muros en inmuebles, rayados, tags o similares en elementos de cierre como cortinas metálicas, puertas o ventanas hacia el espacio público, ejecución de mosaicos y otros similares, por lo que cualquier intervención en fachadas deberán responder a lineamientos específicos entregados en punto "2.2.4.1 Materialidad y terminaciones en fachadas existentes".



DONACAR DONACAR

Paraiso King

EXTENSOR
A.E.A.B.
2014

9.- ANEXOS

Anexos_ Registro actual al 2018 de fachadas

REGISTRO FACHADAS CALLE SERRANO
Fuente: Elaboración propia



REGISTRO FACHADAS CALLE ALMIRANTE RIVEROS
Fuente: Elaboración propia



Anexos_ Registro actual al 2018 de fachadas



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas

IMAGEN 8 - REGISTRO FACHADAS
CALLE COCHRANE ORIENTE
Fuente: Elaboración propia

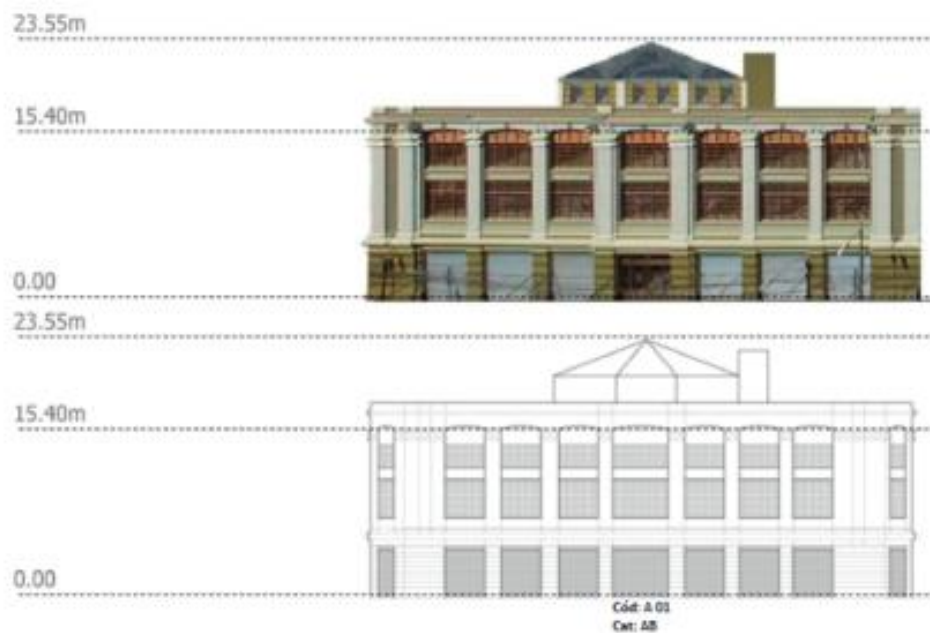
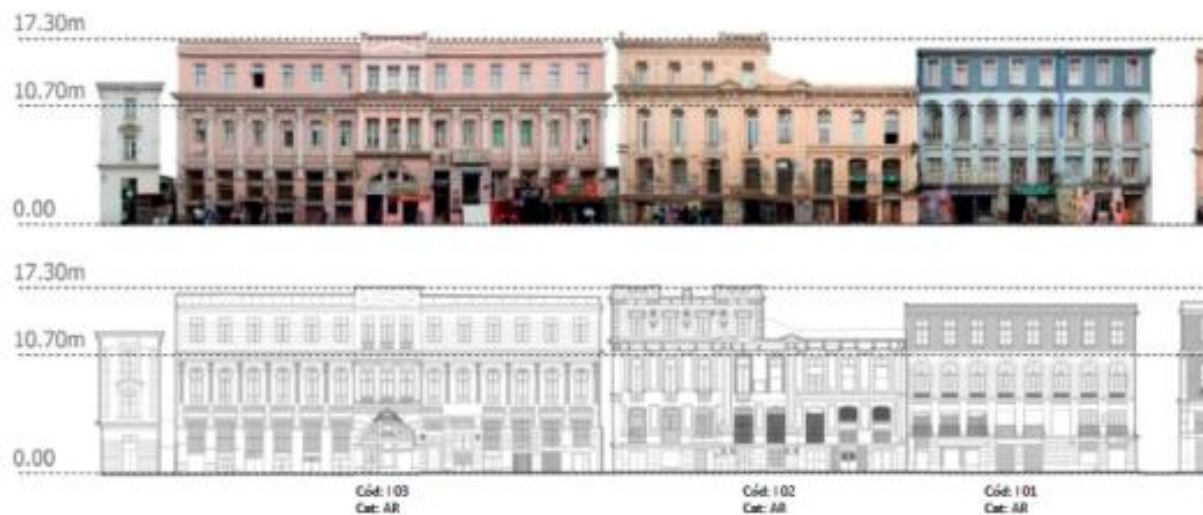
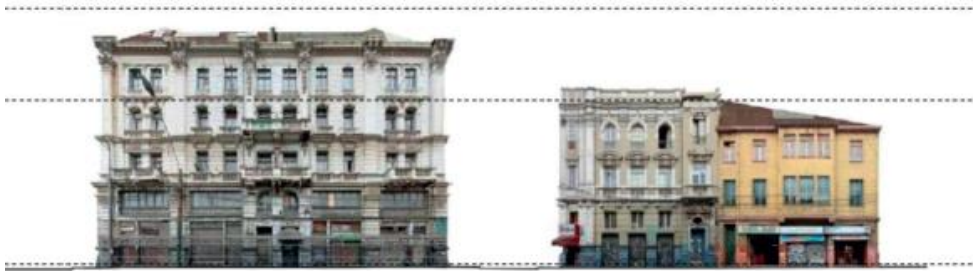


IMAGEN 9 - REGISTRO FACHADAS
CALLE COCHRANE PONIENTE
Fuente: Elaboración propia



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas



Cód: B 01
Cat: AR

Cód: C 01
Cat: AR

Cód: C 03
Cat: IR



Cód: H 02
Cat: AR

Cód: H 01
Cat: AR

Cód: G 01
Cat: AM

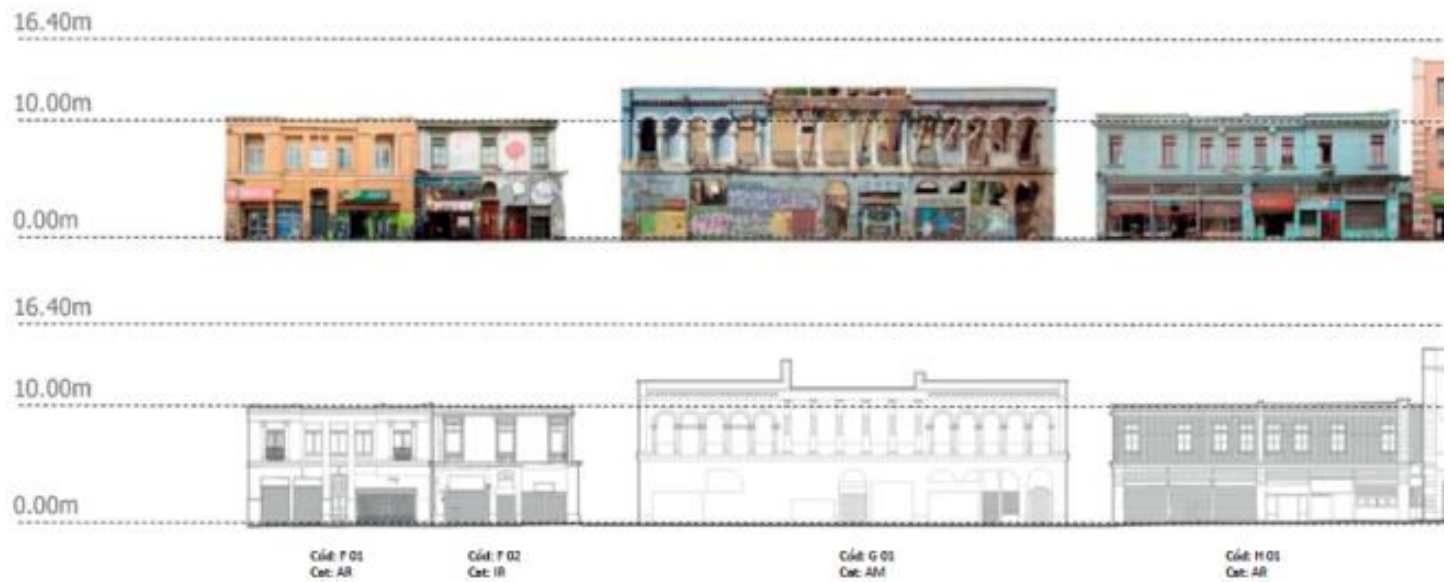
Cód: F 02
Cat: IR

Cód: F 01
Cat: AR

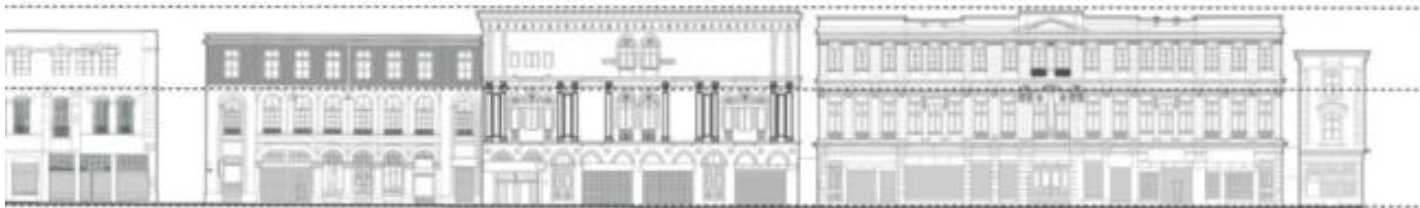


Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas

IMAGEN 10 - REGISTRO FACHADAS
CALLE SERRANO PONIENTE
Fuente: Elaboración propia



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas



Cód: M02
Cat: AR

Cód: I 01
Cat: AR

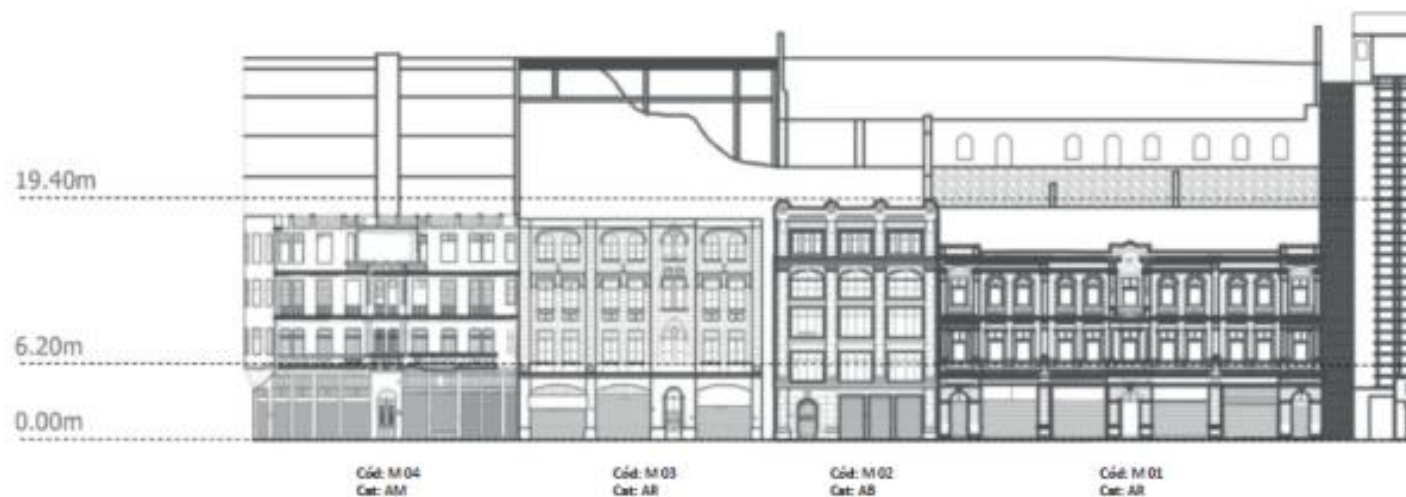
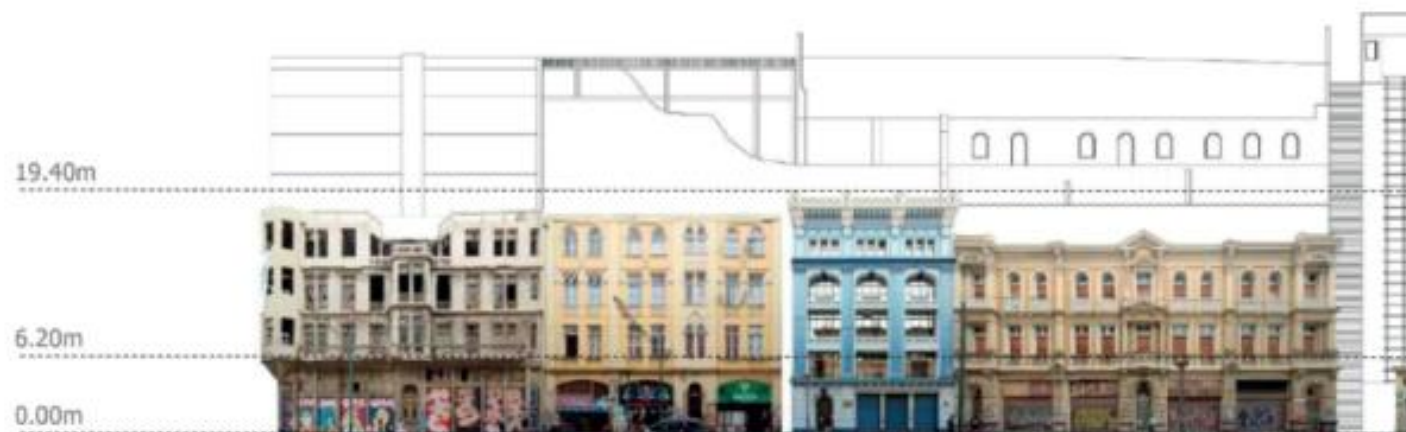
Cód: I 02
Cat: AR

Cód: I 03
Cat: AR

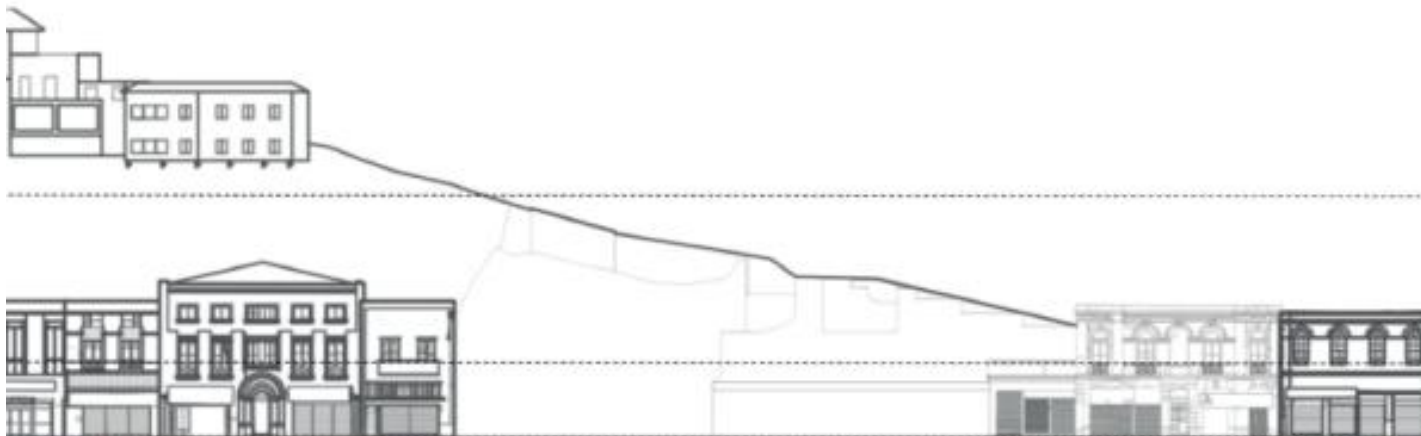
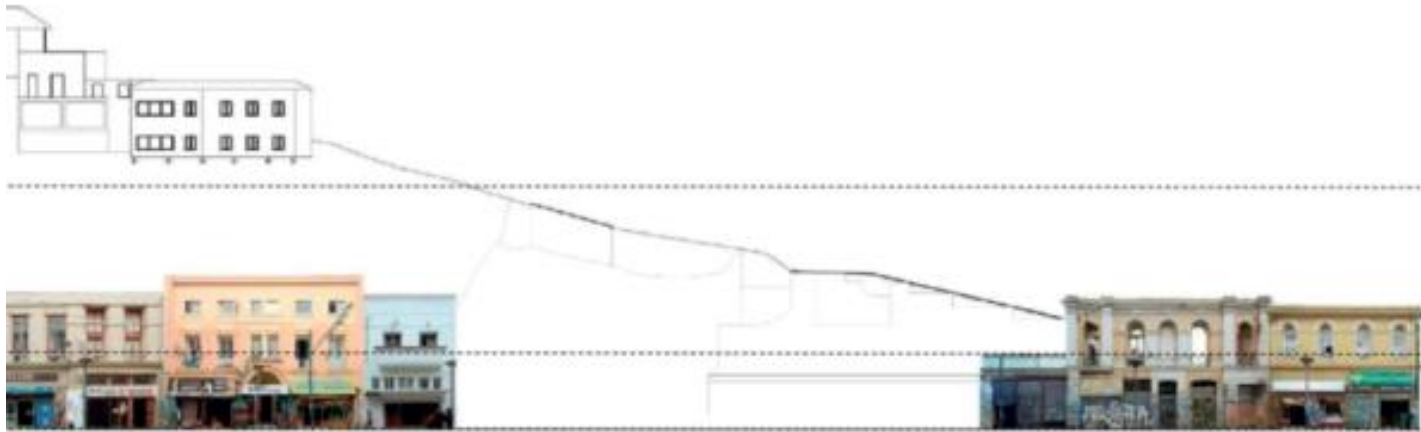


Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas

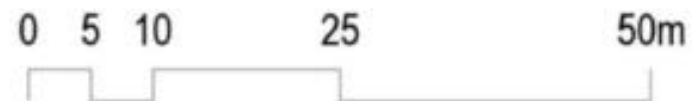
IMAGEN 11 - REGISTRO FACHADAS
CALLE SERRANO ORIENTE
Fuente: Elaboración propia



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas

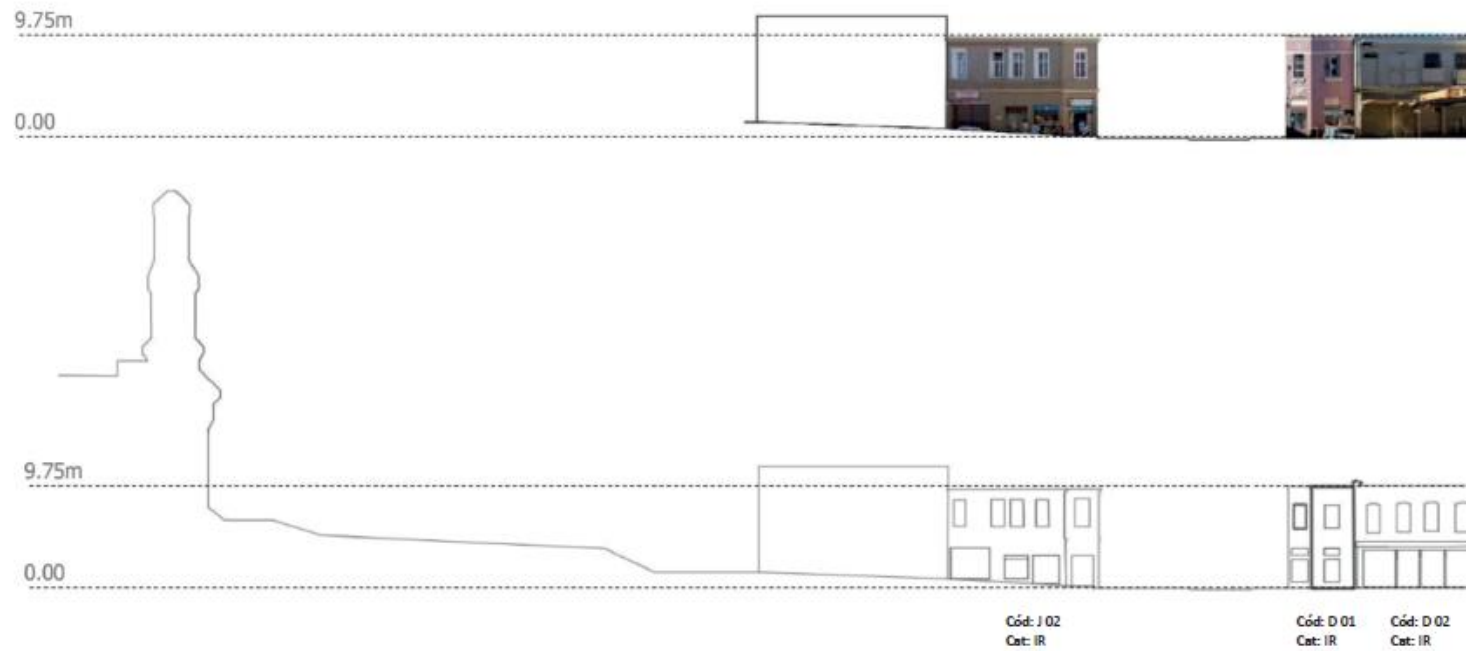


Cód: L 09 Cat: IR Cód: L 08 Cat: AR Cód: L 07 Cat: IR Cód: L 06 Cat: SE Cód: L 05 Cat: SE Cód: L 04 Cat: SE Cód: L 03 Cat: IM Cód: L 02 Cat: AM Cód: L 01 Cat: AR



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas

IMAGEN 12 - REGISTRO FACHADAS
CALLE MATRIZ NORTE
Fuente: Elaboración propia



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas



Cód: D 03
Cat: IB

Cód: A 01
Cat: AB



Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas



IMAGEN 13 - REGISTRO FACHADAS
CALLE CLAVE SUR

Fuente: Elaboración propia

Anexo_ Registro actual al 2018 de fachadas



IMAGEN 14 - REGISTRO FACHADAS CALLE BLANCO
Fuente: Elaboración propia



Anexos_ Condición de emplazamiento



Anexos_ Plano de pavimento

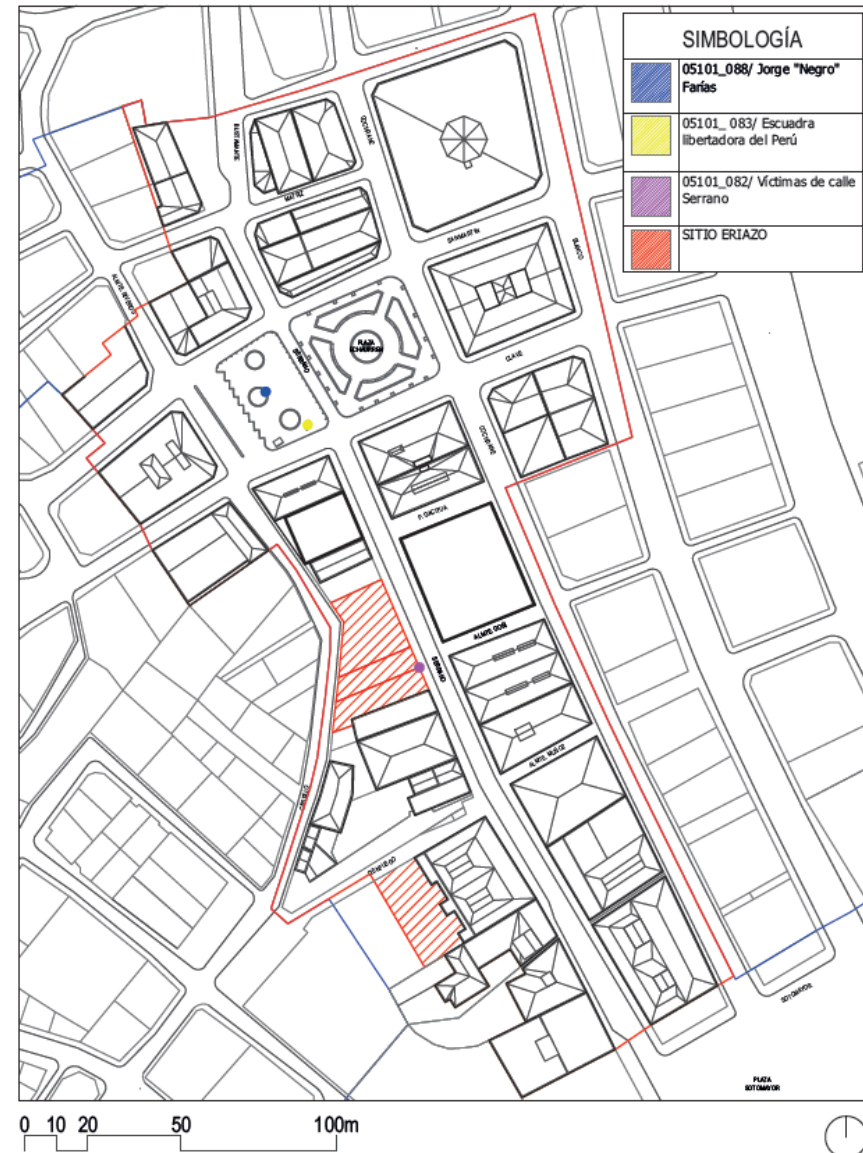
SIMBOLOGÍA	
	CALLE ADOQUINADA
	CALLE ADOQUINADA CON SUPERFICIE TRATADA
	CALLE ASFALTADA
	SITIO ERIAZO



Anexos_ Plano de vistas



Anexos_ Plano de Monumentos Públicos



Anexos_ plano de redes y cableado



