

W 8/15 11

**MUNICIPALIDAD DE PANGUIPULLI**  
**DIRECCION DE OBRAS – DIRECCION DE TURISMO**



**ORDENANZA DE FACHADAS**

**ORDENANZA N° 007**

Diciembre de 2006

**VISTOS:**

- 1.- Lo dispuesto en la Ley N° 18.695, "Orgánica Constitucional de municipalidades", y sus posteriores modificaciones.
- 2.- Decreto Ley N° 3.063 "Ley de Rentas Municipales"
- 3.- Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcción
- 4.- Ley N° 19.300 "Ley de Bases del Medio Ambiente"
- 5.- Ley N° 18.290 "Tránsito y Transporte Público"
- 6.- Acuerdo N° 085 del Honorable Concejo Municipal de 22 de Junio de 2006.

**CONSIDERANDO:**

- 1.- Fijar un texto que permita complementar y fortalecer la Ley de Urbanismo y Construcciones en lo referido a la calidad y estructura de las fachadas de las construcciones de toda la Comuna de Panguipulli acorde a su imagen turística.
- 2.- Teniendo presente las facultades que otorga la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, se dicta la siguiente Ordenanza:

## **TITULO I – DISPOSICIONES GENERALES**

### **1. Principios y Alcances de la presente norma.**

**ARTÍCULO 1º:** La presente Ordenanza rige la función pública local de ordenamiento de fachadas y diseño de los espacios públicos.

Define las intervenciones urbanísticas autorizadas en la Comuna de Panguipulli sobre las componentes de fachadas urbanas y mobiliario en el espacio público.

Este ordenamiento surge en torno a un concepto que involucra el mantenimiento de rasgos de identidad, de ordenamiento de las construcciones generando un complemento a la Ley de Urbanismo y Construcciones pero adecuándolo a nuestro territorio y de la necesaria imagen turística que todo destino en proceso de desarrollo debe cuidar.

**ARTÍCULO 2º:** La presente Ordenanza es complementaria a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, instrumento por el cual se rigen todas las obras de construcción a realizar y que solicitan permiso a la Dirección de Obras.

**ARTÍCULO 3º:** Se establecen los siguientes principios, fines y objetivos:

El objetivo general de Diseñar e Implementar la presente Ordenanza cumple con la finalidad de reforzar e incrementar el desarrollo turístico de esta comuna, promoviendo la elaboración de diseños convenientes y estéticamente armónicos en las construcciones, que representen su identidad y que estén en perfecta armonía con el entorno natural y cultural de Panguipulli.

Dentro de los objetivos específicos están:

- a. Desarrollar las normas para la regulación de los diseños de fachadas.
- b. Desarrollar parámetros gráficos y técnicos para los diferentes tipos de fachadas existentes en áreas consolidadas de la ciudad y con distintos roles dentro de ella, además de las áreas periféricas y rurales de la comuna.
- c. Lograr la armonía estética de los diseños en relación con el entorno y en relación con la cultura propia de esta zona.
- d. Proponer parámetros de diseños para el mejoramiento de las fachadas y los espacios públicos existentes.
- e. Proponer parámetros para los diseños con el fin mejorar la imagen urbana (señalética, portales de acceso) y el uso de áreas verdes del radio urbano de la comuna.
- f. Promover parámetros de diseño para mobiliario urbano y equipamiento de áreas verdes

Las normas contenidas en esta ordenanza responden a patrones topológicos asimilables a las condiciones climáticas y paisajísticas de la comuna.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía de terreno, la integración de la vegetación existente de

interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de los terrenos circundantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la utilización de materiales propios de la zona, además parámetros que facilite la integración en el entorno urbano próximo.

**ARTÍCULO 4º:** Están sometidas al cumplimiento de esta Ordenanza las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualesquiera fuera su condición jurídica o la afectación de sus bienes.

**ARTÍCULO 5º:** Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme a los fines y objetivos expresados en el Artículo 3º de la presente Ordenanza.

En caso de discrepancia entre las normas de esta Ordenanza y los Anexos, prevalecerán las normas.

## **2. Ámbitos de aplicación.**

**Artículo 6º:** Las disposiciones en la presente Ordenanza de Fachadas y Materialidades, relativas a la Planificación Urbana y Rural, se aplicará en todo el territorio de la Comuna de Panguipulli. Específicamente a todos los elementos constitutivos de fachadas y construcciones complementarios a estas, además del mobiliario urbano y equipamiento urbano complementario.

**Artículo 7º:** Serán regidas por la presente Ordenanza todas las obras que constituyan construcción de obras nuevas, regularizaciones, alteraciones, remodelaciones, obras menores, sin importar su uso ni magnitud. Será aplicable en el marco de las materialidades y arquitectura de los trabajos de revestimientos exteriores de las construcciones, a su vez en obras tales como: portales, pórticos, accesos, marquesinas, cierros, etc. Toda obra debe ser presentada ante la Dirección de Obras Municipales para su revisión y aprobación, además de la aprobación general de la Dirección de Turismo.

**Artículo 8º:** Para conjuntos de viviendas, será exigible adjuntar al expediente de construcción, proyecto de áreas verdes y equipamiento a ejecutar, el cual debe acogerse a las disposiciones en la presente Ordenanza.

**Artículo 9º:** La presente ordenanza, será requisito indispensable para otorgar permisos de construcción, por parte de la Dirección de Obras Municipales. El no cumplimiento de las disposiciones, será causal de una multa equivalente al 1.5 % del presupuesto de la obra ejecutada, según presupuesto definido por el Director de Obras o en su defecto demolición de las faenas ejecutadas.

**Artículo 10º:** Será requisito indispensable, cumplir con la presente Ordenanza, para optar a cualquier tipo de Patente Municipal.

## **TÍTULO II - DE LAS DEFINICIONES Y CONCEPTOS**

### **1. Definiciones.**

#### **ARTÍCULO 11º:**

**Definición de fachada:** Se entiende por fachada cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio, así como cualquier otro elemento que sea complementario pero parte constituyente de esta.

Se concibe la fachada principal de un edificio, coincida o no con la línea oficial, como parte integrante del espacio público, además de ser un factor clave en el modelado de este así como en la imagen urbano arquitectónica de la ciudad, generando un ámbito de integración con el paisaje y el entorno construido.

En consecuencia se prioriza la regulación de sus componentes a partir de los siguientes lineamientos generales:

- a. Puesta en valor de los componentes del Centro Fundacional de Panguipulli ligados al espacio público.
- b. Calificación y recuperación de las áreas urbanas representativas dentro de la ciudad.
- c. Planificación de la conformación del espacio público y de la imagen urbano-arquitectónica de Panguipulli.
- d. Identificación de elementos arquitectónicos, formas y materiales representativos de la identidad cultural local para su inclusión en las fachadas y espacios públicos.
- e. Identificación y calificación de áreas o zonas de interés urbano y turístico con el fin de proveerlos del equipamiento adecuado para su promoción.
- f. Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, equipamiento, seguridad, servicios y elementos para discapacitados en el espacio público existente.
- g. Protección y planificación de las áreas verdes y espacios públicos.
- h. Impulso de la educación y concientización para el diseño de fachadas y uso adecuado del espacio público a través de manuales de diseño.

#### **ARTÍCULO 12º:**

**Definición de espacio público:** Se entiende por espacio público la red de espacios conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio público y uso social, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, asumiendo el rol de:

- a. Aportar los canales de comunicación interurbana e intraurbana, estableciendo la relación de conectividad entre el área urbana y su entorno territorial, así como constituyendo el soporte de desplazamiento de un punto a otro de la ciudad.
- b. Articulador del tejido urbano, y proveedor de diversidad del paisaje urbano.
- c. Facilitador del tendido de redes de servicios de infraestructura Urbana.
- d. Espacio de actividades de uso público, inherentes a la calidad de la vida Urbana.

**ARTÍCULO 13°:** Conforman el espacio público urbano, las áreas de esparcimiento, recreación pública y de encuentro social, las vías vehiculares y peatonales y todos los elementos que en ellos se ubiquen.

**ARTÍCULO 14°:** Contribuyen a la configuración del espacio público las fachadas de inmuebles públicos y privados y los elementos arquitectónicos, escultóricos, ornamentales y naturales, emplazados en predios privados que son percibidos desde el espacio público.

**ARTÍCULO 15°:** Las intervenciones en los espacios públicos deberán potenciar, mantener o recuperar, los valores ambientales y urbanos esenciales y la calidad morfológica ambiental-paisajística de sus componentes.

### **TÍTULO III - DE LAS ZONAS DE APLICACION**

#### **1. Clasificación de las zonas de aplicación**

**ARTÍCULO 16°:** En las zonas específicamente señaladas en el presente artículo se hará exigible el cumplimiento de las normas de tratamiento arquitectónico detalladas en el título IV de la presente ordenanza.

*a) Las zonas y áreas comprendidas en el PRCP:*

**Zonas urbanas:** se identifican con el código ZU.

PANGUIPULLI	: ZU-1; ZU-2; ZU-3; ZU-4 Y ZU-I
CHOSHUENCO	: ZU-5 Y ZU-6
NELTUME	: ZU-7 Y ZU-8
PUERTO FUY	: ZU-9 Y ZU-10
PUYUMÉN	: ZU-11 Y ZU-12

**Áreas especiales:**

AE-1	: Área especial Parque Urbano - Borde Lago. (PANGUIPULLI Y PUYUMEN)
AE-2	: Área especial Equipamiento Deportivo. (PANGUIPULLI)
AE-3	: Área especial Equipamiento (PANGUIPULLI)

*b) Zonas y áreas no comprendidas en el PRCP:*

**Localidad de Coñaripe** : Todo el área comprendida en la zona urbana de Coñaripe.

**Zonas rurales** : Todas el territorio no comprendido en las zonas urbanas, además de las Localidades de Melefquén, Huellahue, Ñancul, Calafquen, Liquiñe y Puerto Fuy.

**ARTICULO 17º:** Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, las zonas anteriormente descritas se agruparan en tres grandes grupos, diferenciándose por su calidad e importancia en la dinámica urbana y turística, y diferenciándose por la imagen objetivo que se plantea lograr en cada una de ellas.

*a) Zona homogénea, comercial y turística. Comprende:*

*a.1) Zona ZU1, parcialmente:*

*- Ejes longitudinales correspondientes a:*

*Calles O'higgins, Martines de Rosas y José Miguel Carrera, desde Av. Juan Pablo II hasta Costanera.*

*- Ejes transversales correspondientes a:*

*Calle Diego Portales, Pedro de Valdivia y Avenida Costanera en toda su extensión.*

*Calles Matta, Manuel Rodríguez, Freire y Arturo Prat entre las calles O' higgins y Carrera.*

*a.2) Zona ZU2 y ZU3 parcialmente:*

*- Ejes longitudinales correspondientes a:*

*Calle Etchegaray desde Padre Sigisfredo a Lacrampet.*

*Calle Gabriela Mistral desde Av. J. Pablo II a Pedro de Valdivia.*

*Calle Roble Huacho desde Pedro de Valdivia a Av. Costanera*

*- Ejes transversales correspondientes a:*

*Av. J. Pablo II desde Clodomiro Figueroa a O'Higgins.*

*a.3) Zona ZE1 y Zona ZE3.*

*- Costanera:*

*Av. Roberto Bravo.*

*- Equipamiento:*

*Sector Iglesia San Sebastián, zona equipamiento educacional -Panguipulli centro.*

a.4) Zona ZU6 y ZU5, Choshuenco, Av.: Alemania (Costanera), y Longitudinalmente Calle Padre Bernabé y San Martín entre Sta. Julia y Av. Alemania), respectivamente.

a.5) Zona ZU8, Neltume, Camino Troncal y Av. Los Robles.

a.5) Área Urbana de Coñaripe, Calle Guido Beck de Ramberga, Calle las Tepas y Costanera.

b) Zona perimetral o adyacente a la zona homogénea. Comprende:

b.1) Resto de Zonas ZU1:

- Ejes Transversales:

Calles Henríquez, Matta y Rodríguez, entre J.M.Carrera y Roble Huacho.

b.2) Resto de Zonas ZU2:

- Accesos a Panguipulli:

Av. O'higgins hasta J. Pablo II y Calle Freire, desde Parque hasta O'higgins.

- Ejes Longitudinales:

Calle Clodomiro Figueroa desde J. Pablo II a Diego Portales.

- Ejes Transversales:

Calle Diego Portales desde Clodomiro Figueroa a G. Mistral.

b.3) Zonas ZU3 parcialmente:

- Accesos a Panguipulli:

Av. J. Pablo II hasta Clodomiro Figueroa.

- Otros:

Calles Alessandri y Padre Sigisfredo.

c) Zonas con otros usos. Comprende:

Todas las zonas restantes y el área rural no comprendida en el PRCP, además de las localidades de Melequén, Huellahue, Ñancul, Calafquen, Liquiñe y Puerto Fuy.

## TÍTULO IV - DE LAS NORMAS ESPECIALES DE TRATAMIENTO ARQUITECTONICO Y URBANISTICO

### 1. Materiales de construcción

El tratamiento con materiales de construcción señalados en el presente Título pretenden dotar a las zonas que se señalan en la presente ordenanza de una *imagen urbano-arquitectónica* que recoja los elementos propios de la arquitectura comunal.

**Artículo 18º:** Serán tratadas todas las fachadas con vista a los espacios de circulación, tanto peatonal como vehicular y aquellas fachadas que aun no teniendo esa condición (medianeros o muros laterales), por su envergadura afecten el entorno en el cual se encuentran.

**Artículo 19º:** Cuando la línea de edificación diste a menos de 5 mt. de la línea oficial, la fachada debe ser paralela a esta última.

**Artículo 20º:** Los proyectos de edificación, ampliación, etc. descritas en el Artículo 7º de la presente ordenanza y estén contempladas en las zonas señaladas en el *Artículo 16º* de la misma, deberán atenerse a las siguientes condiciones especiales de edificación respecto a sus materiales de construcción:

a) *Revestimientos de fachadas:(paramentos verticales)*

a.1 **Maderas:** Se privilegiará el uso de materiales de revestimiento en **MADERA** de cualquier tipo hasta de segunda calidad en la *Zona Homogénea* y hasta de tercera calidad en el resto de las zonas, en su defecto podrán utilizarse elementos de última generación que simulen madera (siding vinílico, siding fibrocemento)

a.2 **Mampostería en Piedra:** podrán utilizarse revestimientos de **PIEDRA** en todas sus variedades (laja, volcánica, pizarra, etc.), con un grado de terminación acorde con el entorno.

a.3 **Porcentajes de aplicación:** Se exigirá la combinación de ambos materiales descritos anteriormente (madera - piedra) y los porcentajes de aplicación serán conforme a las exigencias mínimas siguientes:

- Para edificaciones hasta 6 m. de altura, en un 80% de superficie en madera como mínimo, excepto vanos.

- Para edificaciones sobre 6 m. de altura, en un 70% de superficie en madera como mínimo, excepto vanos.

Para revisar en los proyectos el cumplimiento de este concepto, deberá acompañarse en el informe correspondiente un diagrama de superficies de fachada.

a.4 **Zócalos:** Se exigirá el diseño de un zócalo en piedra o similar con un altura mínima de 70 cm. hasta una altura máxima de 100 cm. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 20º punto a.3. (*Anexo técnico*)

a.5 **Otros revestimientos:** Se permitirá el uso de otros materiales de revestimiento como la albañilería a la vista sin importar la disposición de los ladrillos, además de muros de hormigón o albañilerías estucadas con la única condicionante de que sean combinadas con otro material autorizado en el presente artículo y de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- Material predominante, en 70%
- Material secundario, en un 30%

Si existiere un tercer material, éste podrá compartir los porcentajes en distribución de acuerdo al proyectista.

*b) Cubiertas o techumbres: (paramentos horizontales)*

b.1 **Pendientes:** Respecto a las cubiertas, excepto pórticos y galerías, deberán tener una pendiente mínima de 40°, a lo menos en un primer tramo de 3.50 metros de arco (medidos en planta) y para cubiertas curvas el primer tramo de 3.50 metros el arco de la curva deberá estar en 40° con la horizontal, debiendo en ambos casos ser visibles. (*Anexo técnico*)

Se entenderá por buhardilla o mansarda la habilitación de un nivel o piso en el espacio residual de una techumbre típica, siempre que esta no supere el 60 % de la superficie de un piso tipo o el promedio de los niveles existentes.

(*Esquema 3 – Anexo 2*)

b.2 **Revestimientos:** Se privilegiara el uso de material de cubierta tipo tejuelas planas de madera o tejuela asfáltica en todos sus diseños, además de cubiertas metálicas pintadas. Quedan especialmente prohibidas, las tejas de arcilla u otro material que la imite en sus tipos romana, española o chilena, y el metal sin pintar. El incumplimiento de lo anterior acarreará las paralizaciones de las obras hasta la corrección y pago de las multas correspondientes.

b.3 **Colores:** Los colores exigibles para pintar serán exclusivamente negros, verdes o rojos.

**Artículo 21º:** Las condicionantes expresadas en el *Artículo 20º*, en sus puntos a.1, a.2, a.3 y a.4 serán obligatorias para la Zona Homogénea descrita en el *Artículo 17º*.

**Artículo 22º:** Para las zonas restantes (Zona Adyacente y Zona de otros Usos) se podrán utilizar todos los materiales mencionados en el *Artículo 20º*, con la salvedad que para la *Zona con otros Usos* no será obligatorio la utilización de los porcentajes de material predominante y secundario, (Art.20 – a.5), este podrá ser propuesto por el proyectista.

## **2. Pinturas y otros elementos en fachadas y techumbres**

**Artículo 23º:** En el revestimiento se excluirá el uso y aplicación de materiales vítreos, plásticos y metálicos que no tengan un diseño acorde al material predominante (madera y piedra), al igual que el uso de toldos y carpas de cualquier materialidad, sin perjuicio del Artículo 43º sobre terrazas y toldos en la vía pública.

**Artículo 24º:** Se permitirá el uso de materiales plásticos solo si son de última generación como revestimientos de PVC con imitación madera, el policarbonato en techumbres hasta un 30% de la superficie de esta, y siempre que su diseño guarde relación con el material predominante (madera-piedra)

**Artículo 25º:** Se prohibirá estrictamente el uso de planchas de zinc como revestimiento exterior, en todas sus calidades y diseños, en las zonas homogénea y adyacente. Se permitirá el uso de siding metálicos de primera calidad (Ejemplo: Side Wall) pero solamente en la *Zona con otros usos*.

**Artículo 26º:** Se permitirá el uso de pletinas metálicas u otros elementos metálicos como soporte de estructuras de madera.

**Artículo 27º:** Se exigirá que todo elemento o revestimiento de madera, sea pintado con un material transparente (aceites, barnices o lacas) o bien tintes que resalten la veta natural de ésta.

Para otros revestimientos, excluidos madera y piedra, se podrá utilizar pinturas y no podrá haber más de 4 colores distintos por cada 100 mt. de calzada, el área pintada no podrá ser mayor al 50 % del total de la construcción siendo el porcentaje restante con materiales permitidos de acuerdo al artículo 20º.

**Artículo 28º:** Se aceptará un máximo de un letrero tipo neón por cada 100 mts. De calzada, cuyo diseño debe ser presentado junto al proyecto de construcción.

## **3. Salientes y decoraciones en las fachadas**

**Artículo 29º:** Los proyectos consultaran a lo menos 3 de los elementos arquitectónicos que se detallarán a continuación, cuando se ubique dentro de la Zona Homogénea, y para la Zona Periférica se exigirá a lo menos 2 de estos elementos.

**Artículo 30º:** Los elementos sobresalientes que se permitirán en las fachadas son los siguientes:

Accesos:

- Portales: Acceso cubierto por techumbre.
- Pórticos: Galería techada del largo de la fachada.

Elementos sobresalientes:

- Marquesina.
- Balcón.
- Mirador.
- Lucarna.
- Mansarda ó Buhardilla.
- Bow-Window.

Puertas y ventanas:

- Postigos de madera.
- Puertas y ventanas de palillaje.
- Sobre-marco de madera o alfeizar.

Otros:

- *Ochavos*
- Cornisas
- Ménsulas
- Vigas
- Jardineras de madera bajo alfeizar.
- Arco o estructura de cercha bajo alero.
- Barandas de madera torneada.

**Artículo 31º:** Los elementos anteriormente enunciados deberán disponerse en el proyecto de manera tal que ellos o a lo menos una parte de cada uno de ellos pueda ser visualizado claramente desde la vía pública, además de guardar una relación armónica entre ellos.

**Artículo 32º:** Los elementos decorativos que se consulten en las fachadas deberán consistir en elementos estructurales autosoportantes capaces de resistir sollicitaciones provenientes de sismos y otros fenómenos naturales para prevenir su desprendimiento. (OGUC 2.7.3)

**Artículo 33º:** Los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical sobre la línea oficial deberán atenerse a las siguientes condiciones:

- En los 3,00 m. de altura sobre el nivel de la vereda solo se permitirá en las fachadas sobresalir de la línea municipal: umbrales, antepechos, vitrinas, bow-windows, sobremarcos, alfeizar u otros elementos en no más de 20 cm. (*Anexo técnico*)
- Sobre los 3,00 m. de altura las marquesinas, los balcones, lucarnas, miradores y otros elementos sobresalientes, podrán extenderse hasta 1.80 m de la línea oficial municipal. (*Anexo técnico*)

**Artículo 34º:** La superficie máxima de los elementos sobresalientes cerrados no puede ser mayor a 1/3 del producto de la longitud total del frente del edificio por la saliente máxima admitida para ellos y no podrán llegar a menos de 1,00 m. de la línea medianera. (OGUC 2.7.1)

**Artículo 35º:** Las barandas o antepechos de estos elementos sobresalientes (balcones – miradores) tendrán una altura mínima de 0,90 m. Por lo menos medidas desde el piso del balcón y estarán ejecutados de manera que sus caladuras o espacios entre pilastras u otros elementos resguarden el peligro.

**Artículo 36º:**

**Conformación de Esquina.** Para la zona homogénea, las edificaciones localizadas en los predios esquina de manzana, asumirán como Línea de Edificación la Línea Oficial, a partir del vértice geométrico que define la esquina de la manzana, a lo menos en 70% de la longitud en planta de fachada de primer piso en cada deslinde, permitiéndose intervenciones al volumen para la generación de accesos o rasgos hacia el interior de la Línea Oficial, en primer piso. (*Anexo técnico*)

*Si perjuicio de lo anterior, todas las esquinas y pasajes deberán llevar "Ochavos" de acuerdo al instrumento de planificación territorial vigente, y de acuerdo a lo estipulado en la O.G.U.C. 2.5.3 y 2.5.4, sobre ochavos, línea oficial y antejardines.*

En el caso de proponer en las esquinas del cuadrante (Zona Homogénea) un área verde pública, el proyecto de construcción presentado, igualmente deberá constituir la esquina a lo menos en un 25% del frente predial hacia ambos calles. (*Anexo técnico*)

Dicha área verde deberá permanecer abierta, sin cierros que entorpezcan el paso a los peatones y proponer la iluminación suficiente para el resguardo de las personas.

**Artículo 37º:**

**Sobre Protección de aceras o Pórticos.** En las calles señaladas en el *Artículo 37º* de la presente Norma, será exigible en los permisos de edificación, o loteo con construcción simultánea, otorgados por la Dirección de Obras Municipales, la construcción sobre la línea de acera correspondiente al frente predial, de *Cubiertas o Pórticos*, destinadas al resguardo de la circulación pública peatonal. Dichas calles son las siguientes:

- a) Calle Martines de Rosas, entre Diego Portales y Costanera, por ambos frentes, y en los encuentros de esquinas deberá prolongarse solo un 25% hacia el interior de la manzana.

- b) En todos los encuentros de calles (esquinas) de los ejes transversales Matta, Rodríguez, Freire y Prat, con las calles José Miguel Carrera, M. de Rosas y O'higgins, hasta en un 25% al interior de la manzana.
- c) Calle José Miguel Carrera, entre Diego Portales y Costanera, por vereda norte, y en los encuentros de esquinas deberá prolongarse solo un 25% hacia el interior de la manzana.
- d) Av. B. O'higgins entre Av. J. Pablo II y Freire, por vereda sur, y entre Freire y Costanera, por ambos frentes.

En caso de que el 25% del total de la manzana abarque solo una construcción, esta deberá llevar Pórtico en toda su longitud, aunque sobrepase el 25%.

En el caso de abarcar dos construcciones ambas deberán llevar galería, aun cuando las dos se sobrepasen o no alcancen el 25% del largo de la manzana.

Dicha estructura deberá atenerse a las condiciones establecidas en el *Artículo 38º* y graficado en el expediente urbano que acompaña al presente instrumento. *(Anexo técnico)*

**Artículo 38º:** Respecto a los pórticos y portales, en los casos que se consideren, deben regirse por las siguientes disposiciones:

- a) Altura libre mínima 2.50 metros, altura libre máxima 3.00 metros, altura máxima 3.50 metros (tomada desde el nivel de la acera hasta el punto más bajo de la Cubierta)
- b) Pendiente mínima de la cubierta 30º, pendiente máxima de cubierta 50º
- c) Ancho transversal 3.00 metros sin considerar el alero, el que puede tener hasta 0,50 metros
- d) Distancia entre los apoyos, mínimo 3.00 metros y máximo 3.50 metros
- e) La selección mínima del apoyo será de 0,30 metros por 0,30 metros, pudiendo esta ser resuelta según lo dispuesto en la norma indicativa.
- f) Deberá llevar como cubierta de techo vigas a la vista, y entablado de cielo en madera cepillada a la vista.
- g) No deberá formar parte de la estructura soportante de ninguna otra edificación.
- h) La distancia libre mínima entre la solera y la estructura vertical que soporta el portal será de 60 centímetros
- i) Deberá considerar la iluminación necesaria para el tránsito seguro de los peatones, según consta en artículo 40º de la presente norma.

**Artículo 39º:** Respecto a las marquesinas, en los casos que se consideren debe regirse por las siguientes disposiciones:

- a) Altura libre mínima 3.00 metros, altura libre máxima 3.50 metros (tomada desde el nivel de la acera hasta el punto más bajo de la cubierta)
- b) Pendiente mínima de la cubierta 30°, pendiente máxima de la cubierta 50°
- c) Ancho transversal mínimo 1.50 metros, ancho transversal máximo 2.20 metros
- d) Las bajadas de agua deberán ir escondidas y caer sobre la calle.

**Artículo 40°:** Todo proyecto que contemple pórticos, portales debe contar obligatoriamente con las luminarias necesarias para brindar un servicio adecuado a la comunidad en su tránsito por dichas galerías o pórticos. El sistema de iluminación será presentado ante la Dirección de Obras Municipales para su aprobación, y los elementos lumínicos contemplados deberán estar apoyados en las estructuras verticales de dichos portales (muro o pilar).

**Artículo 41°:** Respecto a las normas indicativas, estas serán creadas en un expediente urbano (Anexo técnico) de elementos de lenguaje arquitectónico (a incorporar en los proyectos de arquitectura de la ciudad de Panguipulli), debiéndose obligatoriamente incluirse en todos los proyectos de acuerdo al *Artículo 20°*.

#### **4. Fachadas Secundarias, Tanques, Chimeneas, Conductos, Torres, y Construcciones Auxiliares.**

**Artículo 42°:** Todas estas obras ya estén sobre el edificio o aisladas, se consideraran como pertenecientes al conjunto y si son visibles desde la vía pública se trataran en armonía con la fachada principal. Los caños de ventilación de cloacas, pozos sépticos o de cualquier otra naturaleza, en caso de requerirse su sobre elevación estarán a más de 3,00 mt. del plano de la fachada; bajo ningún concepto se colocaran sobre la línea oficial.

**Artículo 43°:** Sobre la fachada principal, los cercos y muros visibles desde la vía pública, podrán colocarse las cajas de conexiones y las de los medidores cuyas medidas no excedan de: alto 30 cm., ancho 20 cm., profundidad 21 cm. Estos elementos deberán ir embutidos en armarios cuyas tapas serán revestidas con el material de la fachada, de manera que armonice con la arquitectura de ésta.

## **TÍTULO V - DE LAS NORMAS ESPECIALES EN EL USO y CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO**

### **1. Terrazas de comida, toldos y carpas**

**Artículo 44°:** Para los establecimientos que entreguen los servicios de comida y que dispongan de terrazas, debidamente autorizadas por la Municipalidad, deberán contar con sillas de madera y lona. En el caso de los quitasoles deberán ser de estilo mediterráneo de estructura de madera con el toldo de color blanco, azul o verde de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza N° 010/2002 referida a la *Ordenanza de Publicidad y Espacios Públicos de la Comuna de Panguipulli*.

**Artículo 45°:** Las terrazas de comida deberán contar con un 20% de jardines o flores del total de superficie a utilizar (esta normativa también afecta a las vulcanizaciones, talleres de repuestos, bombas de servicios, etc., ubicados dentro del radio urbano), dichas las terrazas no podrán tener una altura mayor a 20 centímetros, medidos desde el nivel natural del suelo, ni estructuras verticales, salvo barandas en perímetros autorizados por la Dirección de Obras, sin embargo el área de circulación deberá quedar a ras de suelo para no entorpecer el paso de los peatones, y tendrán una distancia mínima del borde exterior de la solera de 60 cm.

Se autorizará la limitación del espacio destinado a la instalación de mesas en el frente inmediato al local que sirve con elementos como macetas, jardineras, y barandas con o sin asientos adosados de madera de una altura máxima de 90 cm.

### **2. Autorización, cobros y multas.**

**Artículo 46°:** La autorización tendrá carácter de temporal, por lo tanto deberá ser retirada al término de la temporada estival, con un plazo máximo de 30 días. El retiro de las instalaciones conlleva la obligación de la reposición de los pavimentos o jardines existentes.

No obstante la autorización, se deberá privilegiar la flora existente, prohibiéndose de esta forma los cortes parciales o totales de árboles y arbustos.

**Artículo 47°:** Por el uso del espacio público se deberá cancelar el equivalente a 0,1 UTM mensual por metro cuadrado de terraza construida, equivalente aproximadamente a \$106 diarios por m<sup>2</sup>, (\$ 3.180 mensuales por m<sup>2</sup>).

Las multas por no retiro y no reposición de aceras y vegetación, conlleva una multa de 0,2 UTM mensuales. (\$ 6.360 mensuales por m<sup>2</sup>)

### 3. Restricciones de usos en el espacio público

**Artículo 48º:** Se prohíbe a los locales comerciales, la exhibición en el espacio público de ropa, fruta u otras provisiones, además de los soportes de estos, ya sean cajones, carretillas, bandejas u otros.

**Artículo 49º:** Se permitirá la instalación de kioscos de venta cuyo diseño deberá ceñirse a las directrices entregadas por la Dirección de Obras en base al *Artículo 20* de la presente, sólo se permitirá en los siguientes casos:

- a) Se prohíbe estrictamente la instalación de kioscos en la vía pública
- b) Queda estrictamente prohibido la instalación de kioscos donde se elaboren o procesen productos alimenticios o se vendan productos elaborados.
- e) Para el resto de las zonas no mencionadas en este artículo o situaciones que excedan la presente Ordenanza, se permitirá la instalación de kioscos de acuerdo a la aprobación de la Dirección de Obras, Dirección de Turismo y Concejo Municipal, y no podrá autorizarse más de un kiosco cada 4 cuadras o cada 400mts.
- f) La instalación de kioscos en el espacio público quedara sujeto al cobro por metro cuadrado ocupado, establecido en el *Artículo 47º* de la presente ordenanza.

### 4. Cierros y Mobiliario Urbano

**Artículo 50º:** Respecto a los *Cierros Exteriores*, éstas se definen como todos aquellos que enfrenten la vía pública y los laterales en la zona de antejardín y deberán quedar explicitados en el respectivo plano de loteo y/o en el proyecto específico. Los cierros que se construyan en la ciudad de Panguipulli, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 2.5.1 al 2.5.8 de la Ordenanza General y además con las siguientes normas:

- a) Altura máxima 1,50 metros.
- b) Los cierros deben ejecutarse preferentemente en madera.
- c) Se recomienda que los cerramientos sean en un 80% de madera y 20 % de transparencia. Estas condiciones podrán ser reemplazadas por cierros conformados por setos vegetales cuya altura no supere 1,20 metros ó paramentos cuya altura no supere los 70 cm. conformado de mamposterías.
- d) Los cierros divisorios que se construyan en el eje medianero de los predios podrán tener una altura de 2.00 metros y en aquellos predios destinados a actividades productivas podrán tener una altura máxima de 2.50 metros

- e) Se prohíbe la instalación de cercos eléctricos que delimiten espacios públicos.

**Artículo 51º** En la Zona Homogénea, los sitios eriazos deberán disponer obligatoriamente de un cerco definitivo que evite se utilicen como botaderos de basuras y escombros y cuyas características aprobará la dirección de Obras Municipales, bajo las normas del artículo 50º.

**Artículo 52º:** Con respecto al **Mobiliario Urbano** a utilizar en los espacios públicos, será de carácter obligatorio ceñirse a las directrices de diseño entregadas por la Dirección de Obras. Respecto a los diseños indicativos, estos serán mostrados en un expediente urbano (*Anexo técnico*), donde se describen los siguientes elementos de mobiliario urbano, todo esto sin perjuicio de que los diseños definitivos estarán a disponibles en la Dirección de Obras en un manual de diseño de fachadas y espacios urbanos.

El mobiliario que se detalla es el siguiente:

- Bancas – Escaños y Cerquillos
- Basureros – Maceteros
- Iluminación – Señalética
- Paraderos – Kioscos

**Artículo 53º:** Con respecto al diseño y ubicación del mobiliario urbano se debe considerar lo siguiente:

***Sobre diseño de bancas - escaños y cerquillos.***

En las zonas ZAV destinadas a albergar áreas verdes urbanas y graficadas en el Plano (*Anexo técnico*), se deberá contemplar el diseño de escaños establecido como elemento de mobiliario urbano señalado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Panguipulli, Además se considera la incorporación de cerquillos, siguiendo los modelos tradicionales, o el que indique la Dirección de Obras. Estos cerquillos irán en las zonas requeridas por la DOM.

***Sobre lugares de disposición de residuos urbanos.***

En los lugares señalados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Panguipulli, se dispondrán de depósitos de basura debidamente rotulados, y de acuerdo al diseño estipulado en la Dirección de Obras.

***Sobre señalética urbana.***

En los lugares señalados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Panguipulli, previa definición de criterios y requerimientos funcionales, se dispondrán de elementos de señalética urbana uniformemente rotulados. Respecto

a la señalética urbana para fines de información turística, se permitirá el uso exclusivo del material madera.

***Sobre Paraderos de transporte público.***

En la vialidad estructurante de la localidad urbana, correspondiente a vías de perfiles no menores a 20 mts., se dispondrán de construcciones destinadas a paraderos de transporte público; previa definición de criterios funcionales definidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Panguipulli. Los terminales de transporte público sólo se dispondrán en la zona que se establece como uso permitido en el PRCP.

**Artículo 54º:** Con respecto al diseño y ubicación de Portales de Acceso a la comuna y al área urbana de Panguipulli, estarán definidos por la Dirección de Obras, y se regirá por las condicionantes descritas en el *Artículo 20º* de la presente ordenanza.

## **TÍTULO VI - SOBRE INFRAESTRUCTURA TURISTICA**

### **1. Categorías del servicio turístico**

**Artículo 55º:** Para los establecimientos que entreguen los servicios turísticos como cabañas, hospedajes u otros, se le exigirá cumplir estrictamente con las normas dispuestas por Sernatur para establecer la categoría correspondiente al servicio de acuerdo a lo que dicha institución dispone.

### **ARTICULOS TRANSITORIOS:**

**1º** *Se ha aprobado el texto de la Ordenanza sobre Fachadas, la que será publicada como extracto en el Diario Oficial, y entrará en vigencia a partir de Diciembre de 2006, tras su aprobación por el Sr. Alcalde y el H. Consejo Municipal. Asimismo la Municipalidad de Panguipulli imprimirá 100 ejemplares de la Ordenanza, para informar a las organizaciones comunitarias y comunidad en general, después estará disponible en la Dirección de Obras para quienes concurren a pedir permiso de edificación para construir dentro de las áreas que contempla esta ordenanza.*

**2º** *Toda construcción destinada a uso comercial, Industrial, turístico y de servicios, que cuente con patente Municipal, tendrá un plazo máximo de 2 años para cumplir con la norma, o en su defecto cancelará una multa equivalente a 10 UTM semestrales, el no cumplimiento con las disposiciones en un lapso de un año, será causal de caducación de la patente otorgada.*

**3º** *Con el fin de incentivar la aplicación de la presente Ordenanza se dejara exento de pago de derechos municipales por una sola vez a los propietarios que presenten*

proyectos de MODIFICACION O REPARACION de sus fachadas dentro del plazo de 6 mese a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente.

4º Con el fin de incentivar la aplicación de la presente Ordenanza en la zona homogénea, que considera "GALERÍAS" (veredas cubiertas), los propietarios que desarrollen trabajos de construcción de éstas en un plazo de 2 años a partir de la aplicación de esta Ordenanza, se les dará el derecho de acceder a un convenio de pago con la Municipalidad para la cancelación de los derechos municipales de construcción. Además de se facilitara orientación en el diseño de la obra ejecutar.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese



**Juan A. Eugenio E.**

Secretario Municipal

Municipalidad de Panguipulli



**Alejandro Kohler V.**

Alcalde

Municipalidad de Panguipulli



**MUNICIPALIDAD DE PANGUIPULLI**  
**DIRECCION DE OBRAS – DIRECCION DE TURISMO**



**ORDENANZA DE FACHADAS**

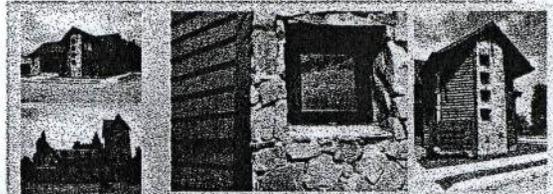
**Anexo Técnico**

## EXPEDIENTE URBANO



- Elementos de lenguaje arquitectónico.
- Grafica y normas de diseño.

## Revestimientos



Madera y piedra

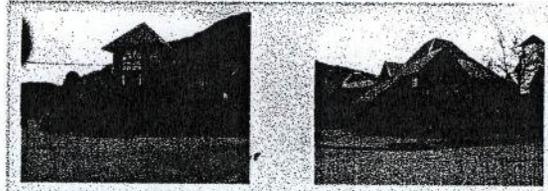
## Zócalos



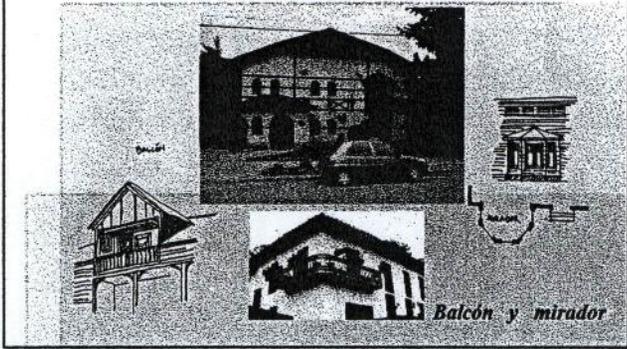
Esquema 1: Zócalo



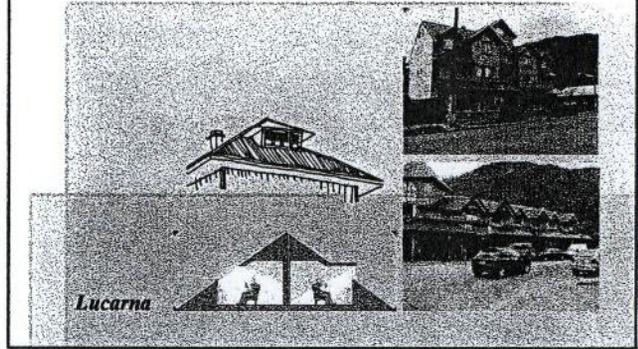
## Techumbres



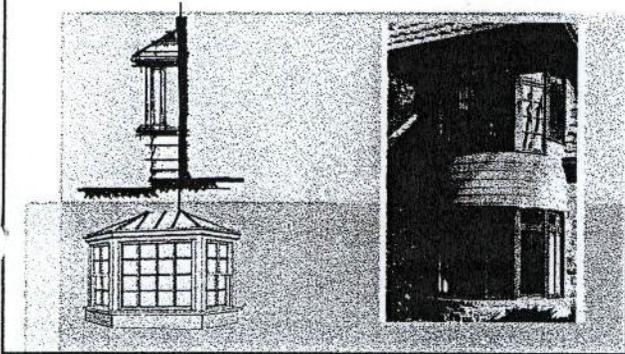
**Elementos sobresalientes**



**Elementos sobresalientes**



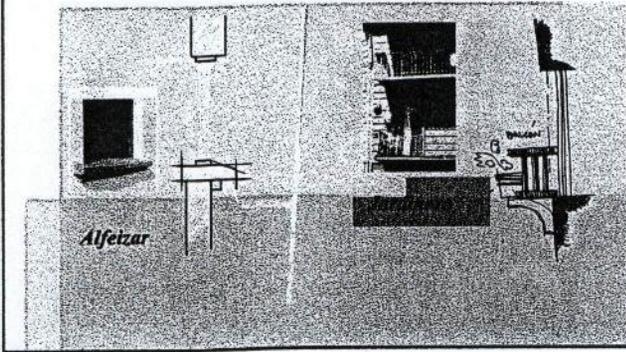
**Bow-window**



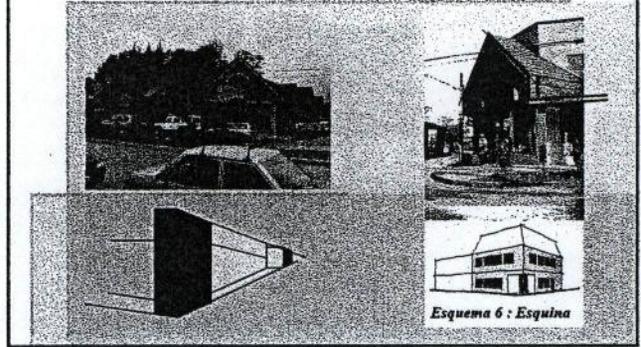
**Otros elementos sobresalientes**



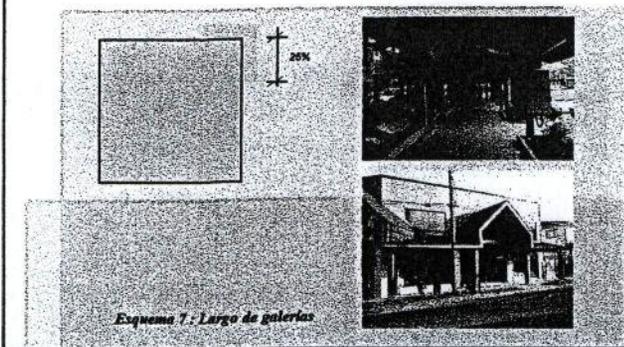
## Otros elementos sobresalientes



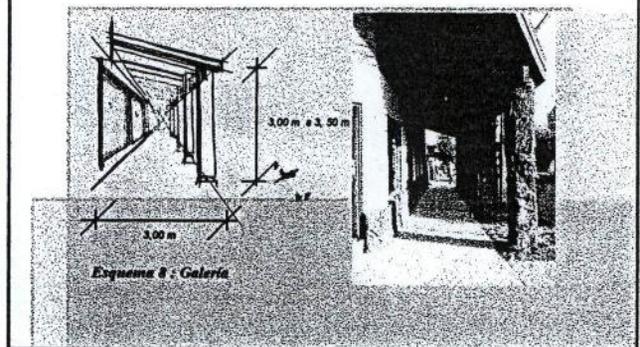
## Conformación de la esquina



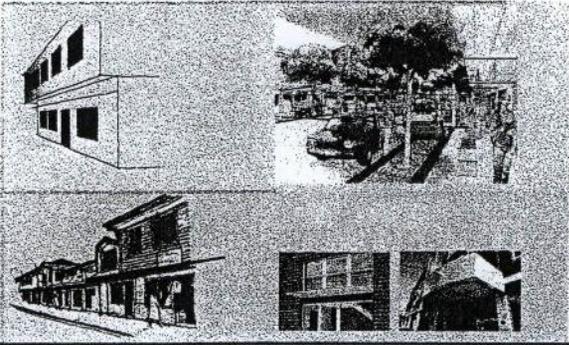
## PORTICO & GALERIA



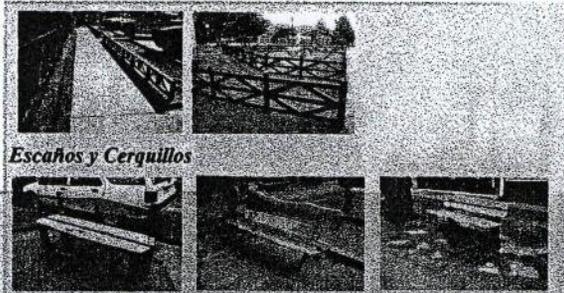
## PORTICO & GALERIA



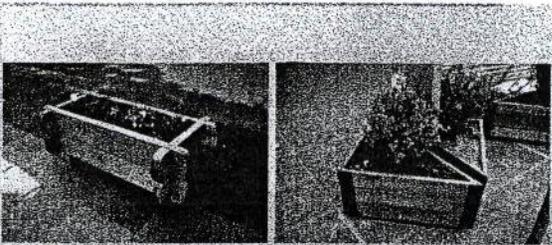
## **Marquesina**



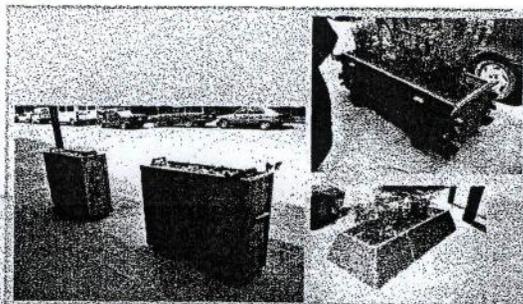
## **Mobiliario & Urbano**



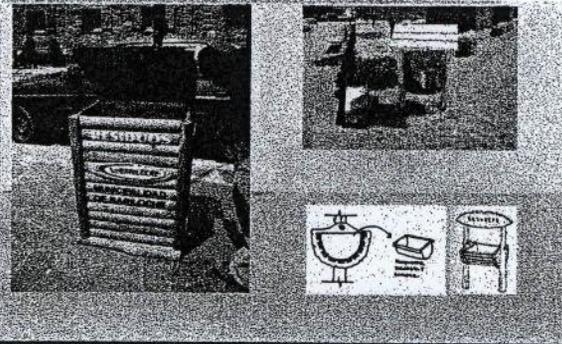
## **Jardineras & Maceteros**



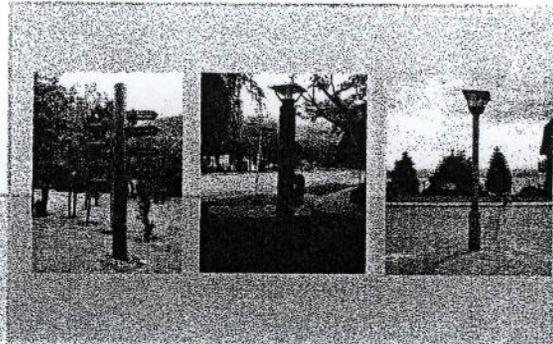
## **Jardineras & Maceteros**



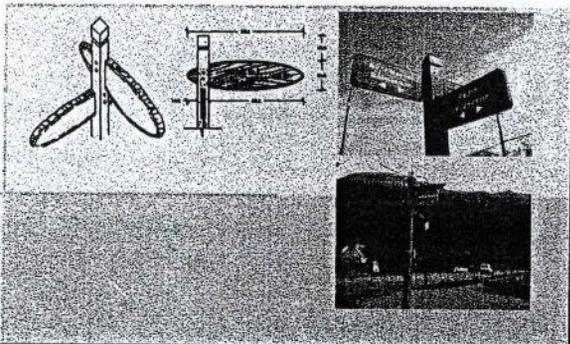
### **Contenedor de residuos**



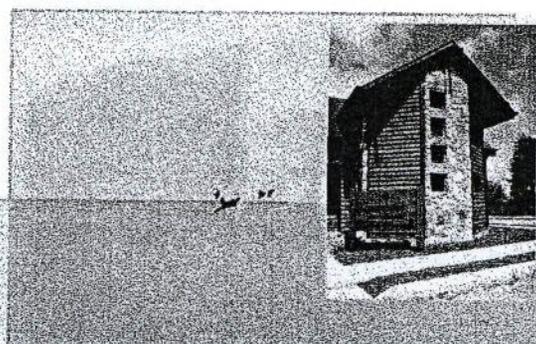
### **Iluminación y señalética**



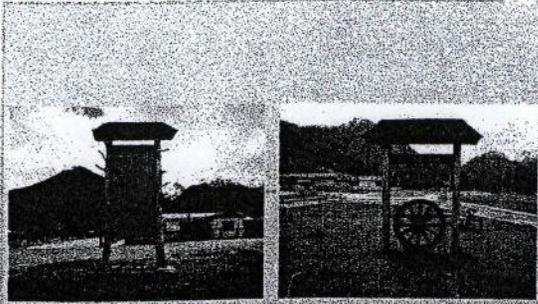
### **Señalética urbana**



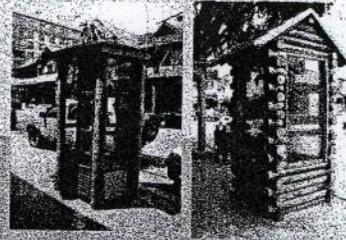
### **Señalética edificios públicos**



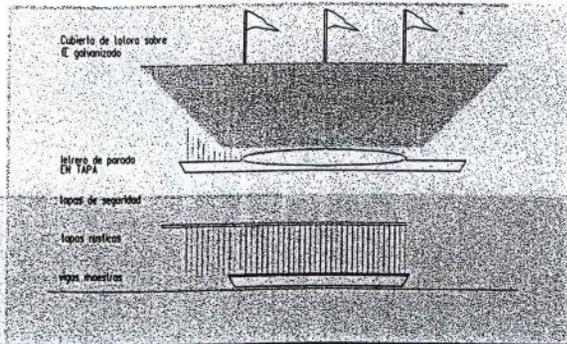
### **Señalética Turística**



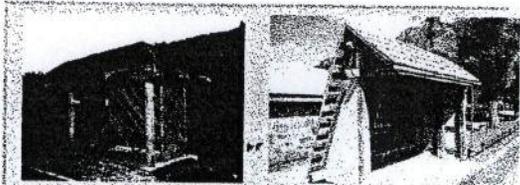
### **Infraestructura pública**



### **Infraestructura pública**



### **Infraestructura pública**





## MUNICIPALIDAD DE PANGUIPULLI

**MAT: APRUEBA MODIFICACIÓN ORDENANZA N° 007 SOBRE FACHADAS DE LA COMUNA DE PANGUIPULLI DE FECHA DICIEMBRE DE 2006.-**

**PANGUIPULLI, 30 de Octubre de 2015.-**

### VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

- a) La ordenanza Local N° 007 de fecha Diciembre de 2006, sobre Fachadas de la Comuna de Panguipulli.
- b) El Acuerdo del Honorable Concejo Municipal, de fecha 27 de Octubre de 2015
- c) El Decreto 3972 de fecha 07 de Diciembre del 2012, Asunción de Funciones como Alcalde de la I. Municipalidad de Panguipulli.
- d) El Decreto N°2754 de fecha 02 de Julio 2015, dispone orden de Subrogancia del Director de Control Interno.
- e) Las facultades que me otorga la Ley N°18.695, "Orgánica Constitucional de Municipalidades, dicto lo siguiente:

### DECRETO N° 4500

**APRUÉBESE** las modificaciones de los Artículos que a continuación se indican, en el siguiente tenor:

Art./Otro	Actual	Modificación	Justificación
Art. 46°	"La autorización tendrá carácter de temporal, por lo tanto deberá ser retirada al término de la temporada estival, con un plazo máximo de 30 días. El retiro de las instalaciones conlleva la obligación de la reposición de los pavimentos o jardines existentes. No obstante la autorización, se deberá privilegiar la flora existente, prohibiéndose de esta forma los cortes parciales o totales de Árboles y Arbustos"	"La autorización puede ser de carácter temporal o semestral. En el primer caso deberá ser retirada al término de la temporada estival, con un plazo máximo de 30 días. El retiro de las instalaciones conlleva la obligación de la reposición de los pavimentos o jardines existentes. No obstante la autorización, se deberá privilegiar la flora existente, prohibiéndose de esta forma los cortes parciales o totales de Árboles y Arbustos". <b>En el caso de autorización Semestral, el retiro de las instalaciones se ejecutará, con un plazo máximo de 30 días, al ser notificado por la Municipalidad de Panguipulli de no ser autorizado o renovado por uno o más periodos semestrales adicionales.</b>	- Actualmente, existe gran cantidad de locales arrendados por la temporada estival, que no funcionan todo el año, por lo que la actual ordenanza regula la autorización en temporada estival, pero no existe ni contempla la ocasión en que el local funciona , todo el año y requiere de una autorización de mayor plazo, debido a ser permanente su funcionamiento, por lo que la ordenanza no contemplaba dicha situación , y hay solicitudes de residentes por autorización por más tiempo y a un valor proporcional a los meses de invierno.
Art. 47°	Por el uso del espacio público se deberá cancelar el equivalente a 0,1 UTM mensual por metro cuadrado	Por el uso del espacio público por la temporada estival, se deberá cancelar el equivalente a 0,1 UTM mensual por metro	

	<p>de terraza construida, equivalente aproximadamente a \$ 106 diarios por m2 (3.180 mensuales por m2). Las multas por no retiro y no reposición de aceras y vegetación, conlleva una multa de 0,2 UTM mensuales (6.360 mensuales por m2)</p>	<p>cuadrado de terraza construida, equivalente aproximadamente a \$ 106 diarios por m2( 3.180 mensuales por m2). Las multas por no retiro y no reposición de aceras y vegetación, conlleva una multa de 0,2 UTM mensuales (6.360 mensuales por m2), <b>en el caso de contar con autorización mensual, por la temporada estival.</b> <b>Por el uso del espacio público en forma semestral , se deberá cancelar el equivalente a 0,2 UTM semestralmente por metro cuadrado de terraza construida, equivalente aproximadamente a \$ 212 por semestre por m2 (6.360 semestrales por m2), en el caso de contar con autorización semestral, y contando con patente definitiva.</b></p>	
--	---	--	--

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE EN LA PÁGINA WEB DE LA MUNICIPALIDAD Y HECHO ARCHÍVESE.**

  
**JUAN EUGENIN EUGENIN**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**

  
**RENE ARAVENA RIFFO**  
**ALCALDE**

  
**V° B° CONTROL INTERNO (S)**

**RAR/JEE/LGC/yca**  
**Distribución:**

- 1.- Alcaldía
- 2.- H. Concejo Municipal
- 3.- Administración
- 4.- Juzgado de Policía Local
- 5.- Dirección de Obras
- 6.- Secplan
- 7.- Dirección de Control
- 8.- Administración y Finanzas
- 9.- Depto. Turismo
- 10.- Inspección Municipal
- 11.- Rentas y Patente
- 12.- Archivo