

ORDENANZA MUNICIPAL DE FACHADAS PARA LA COMUNA DE VILLARRICA.-

ARTÍCULO 1°: La presente Ordenanza constituye un instrumento de planificación territorial comunal, que rige la función pública local de diseño de fachadas, de ornamentación, en relación de propietarios aledaños a los bienes nacionales públicos, con el objetivo de contribuir a mejorar la Imagen Ciudad, su topología arquitectónica, el turismo y calidad de vida de los habitantes de la comuna. Además, define las intervenciones urbanísticas autorizadas en la Comuna de Villarrica sobre los componentes de fachadas urbanas y mobiliario de particulares a usar en el espacio público.

ARTÍCULO 2°: Todas aquellas materias que no se encuentren normadas en esta ordenanza, se regirán por las disposiciones del Plan Regulador comunal, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D. F. L. N° 458 V. Y. U.) de 1975, publicado en el Diario Oficial (D. S. N° 47 de 1992) y su Ordenanza General y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 3°: Se establecen los siguientes principios y objetivos para implementar la presente Ordenanza: Los Principios son:

- a) Crear conciencia en los propietarios de construcciones, edificios aledaños a los bienes nacionales de uso público de proveer fachadas armónicas a sus edificios, con el entorno geográfico y cultural de la comuna.
- b) Formar 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 es el destino en proceso de desarrollo y que se debe cuidar.

El objetivo general, cumple con la finalidad de reforzar e incrementar el desarrollo turístico de esta comuna, promoviendo la elaboración de diseños convenientes y estéticamente armónicos de las fachadas en las construcciones, edificios y espacios públicos colindantes con propiedades de particulares, que representen su identidad y que estén en armonía con el entorno natural y cultural de Villarrica, sin perjuicio de los siguientes objetivos específicos:

Dentro de los objetivos específicos están:

- a. Desarrollar a través de sus artículos la normativa para la regulación de los diseños más o menos homogéneos de fachadas de los edificios, construcciones que colindan con avenidas o calles de interés turístico y/o comercial.
- 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 de las fachadas, marquesinas portales, en relación con el entorno geográfico 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. Proveer a los peatones de espacios techados para transitar por las veredas de las vías regidas por este instrumento de planificación, a fin de desarrollar el comercio en invierno atendida la pluviometría de la comuna.
- f. 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.
- g. 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 naturales o jurídicas, estas últimas públicas o privadas, que sean propietarias de predios urbanos colindantes con las calles o avenidas definidas en éste instrumento y de los espacios públicos ubicados entre la cuneta de estas y la vereda, como sus áreas verdes adyacentes. Las personas que sean meros tenedores de estos bienes, que deseen desarrollar una actividad comercial, necesitarán que el propietario cumpla previamente con esta Ordenanza. Todas las personas jurídicas, instituciones, Servicios Públicos que constituyen la administración del Estado, indicados en el inciso 2º del artículo 1º de la Ley N° 18.575, que adquieran en dominio predios urbanos en las calles y/o avenidas definidas en este instrumento, les será aplicable la presente Ordenanza, en caso que ocupen dichos predios por otros títulos, como meros tenedores en virtud de contratos de arriendo o comodato o usufructo, será responsabilidad del propietario cumplir con las disposiciones de esta Ordenanza. En todo caso el Alcalde con acuerdo del Concejo Municipal podrá eximir mediante Decreto Alcaldicio, a la respectiva Institución o Servicio Público de lo antes indicados, de toda la aplicación de esta Ordenanza o de una parte de sus normas.

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

ARTÍCULO 6º: Serán regidos por la presente Ordenanza, todos los trabajos que constituyan construcción de obras nuevas, u obras que alteren las ya existentes y que se ejecuten en aquella parte del predio colindante con el bien nacional de uso público, tales como regularizaciones, alteraciones, remodelaciones, obras menores, sin importar su uso ni magnitud a efectuarse en aquella parte del predio colindante con el bien nacional de uso público. 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 acción del propietario que revista las características de las antes señaladas a realizarse en su predio en aquella parte que colinda con el bien nacional de uso público, deberá ser presentada ante la Dirección de Obras Municipales para su revisión y/o aprobación, conforme a esta Ordenanza y a las normas legales respectivas.

ARTÍCULO 7º: Será requisito indispensable para otorgar permisos de construcción, por parte de la Dirección de Obras Municipales de Villarrica el cumplimiento estricto de esta Ordenanza y las normas legales atinentes a la materia. El no cumplimiento de sus 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. Asimismo será requisito indispensable, para desarrollar cualquier actividad comercial en las avenidas y calles definidas por esta Ordenanza, cumplir con sus disposiciones, para optar a cualquier tipo de Patente Municipal.

ARTÍCULO 8º: Esta Ordenanza, contiene las normas referentes a la imagen urbana ornamental y tratamiento de fachadas de los proyectos ubicados en las propiedades que enfrentan las Avenidas Pedro de Valdivia, Camilo Henríquez, Avenida Jerónimo de Alderete, José Miguel Carrera, Anfión Muñoz, Pedro Montt, Aviador Acevedo, General Körner, Julio Zegers, Aviador Acevedo, Colo Colo, Colo Colo Playa, Wagner Playa, Saturnino Epulef, Avenida Presidente Ríos, San Martín, Costanera, (si es posible esto hay que definirlo técnicamente de acuerdo a las zonas del Plan Regulador Comunal).

ARTÍCULO 9º: En conformidad a la ley de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Villarrica la responsabilidad en la aplicación de las normas y disposiciones de la presente Ordenanza y a la Secretaría Ministerial de Vivienda IX Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTÍCULO 10º: La inobservancia de las normas de esta Ordenanza, en lo relativo a la construcción de obras tales como portales, marquesinas y otras indicadas, se regirá por lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual es plenamente aplicable según lo dispone la norma legal citada por tratarse esta Ordenanza de un instrumento de planificación territorial comunal-

Capítulo II

Descripción del límite de aplicación

ARTÍCULO 11º: Sin Perjuicio de lo señalado en el Artículo 8º precedente, los tramos específicos de la ciudad de Villarrica y la localidad de Lican Ray afectos a esta Ordenanza son siguientes:

1.- **Avenida Pedro de Valdivia:** Camino Ñancul-Villarrica desde inicio límite Urbano, en toda su longitud, hasta intersección con calle Colo-Colo Playa.

- 2.- **Camilo Henríquez:** Inicio Intersección Avenida Pedro de Valdivia hasta remate con calle Arturo Prat.
- 3.- **Avenida Jerónimo de Alderete:** Intersección Avenida Pedro de Valdivia hasta remate con Avenida Presidente Ríos.
- 4.- **José Miguel Carrera:** inicio Puente Leufulafquen hasta fin de calle 50 mts. Al poniente de intersección calle Saturnino Epulef.
- 5.- **Anfión Muñoz:** Inicio Presidente Ríos hasta remate borde lago calle Arturo Prat.
- 6.- **Calle Pedro Montt:** inicio Avenida Presidente Ríos hasta remate borde lago calle Arturo Prat.
- 7.- **Aviador Acevedo:** Ente Avenida Presidente Ríos y Remate Costanera.
- 8.- **General Körner:** Desde Costanera esquina Arturo Prat hasta Avenida Presidente Ríos.
- 9.- **Julio Zegers:** Desde Avenida Presidente Ríos hasta intersección con calle General Urrutia.
- 10.- **Colo-Colo:** Camino Villarrica-Lican Ray. Inicio límite Urbano en toda su longitud hasta intersección con Avenida Saturnino Epulef.
- 11.- **Colo- Colo Playa:** Desde calle Saturnino Epulef hasta remate Avenida Costanera.
- 12.- **Wagner Playa:** Desde Saturnino Epulef hasta remate Avenida Costanera.
- 13.- **Saturnino Epulef:** Camino Villarrica- Pucón, Inicio Límite Urbano hasta intersección con calle Núñez de Pineda.
- 14.- **Avenida Presidente Ríos:** Desde intersección con calle Colo-Colo, hasta intersección con calle Manuel Antonio Matta.
- 15.- **San Martín Costanera:** Desde calle José Miguel Carrera continuación empalme Costanera hasta fin de vía proyectada en zona ZH-3 del nuevo plan regulador de Villarrica.
- 16.- **Vía proyectada en NPRV Zona ZH-3 hacia segunda faja al Volcán:** Desde remate de la Costanera con intersección camino Villarrica Pucón.
- 17.- **Calle 2º faja al Volcán:** desde intersección calle Colo-Colo hasta fin de límite Urbano.
- 18.- **Calle General Urrutia:** desde intersección con calle José Miguel Carrera hasta empalme con Costanera.
- 19.- **Valentín Letelier:** desde intersección con calle José Miguel Carrera hasta empalme con Costanera.
- 20.- **Vicente Reyes:** Desde intersección con Colo-Colo playa hasta calle José Miguel Carrera.
- 21.- **Andrés Bello:** Desde calle Arturo Prat, hasta intersección con Saturnino Epulef.
- 22.- **General Balmaceda:** Desde intersección con Saturnino Epulef hasta calles proyectadas en futuro Parque Urbano.
- 23.- **Antonio Matta:** Desde intersección con Saturnino Epulef hasta intersección calle Bernardo O'Higgins.
- 24.- **Calle Bernardo O'Higgins:** Desde Intersección calle Saturnino Epulef hasta calle Manuel Antonio Matta.
- 25.- **Prat:** Desde Intersección calle Manuel Antonio Matta hasta intersección calle General Körner.
- 26.- **Bilbao:** Desde Intersección calle Manuel Antonio Matta hasta calle Colo-Colo.
- 27.- **Pedro León Gallo:** Desde Intersección calle Manuel Antonio Matta hasta intersección calle Aviador Acevedo.
- 28.- **Avenida Costanera:** en toda su longitud.

CAPÍTULO III

Definiciones y Normas Generales

ARTÍCULO 12º: Los siguientes términos, tienen en la presente ordenanza los significados que se expresan:

Acceso cubierto: Techo independiente de la techumbre general o principal, adosado a la fachada para protección del clima y jerarquizar el punto de acceso.

Adosamientos: Se entenderá por adosamiento la edificación que se ubica contigua a los deslindes, conforme al Artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Antejardín: Faja libre de edificación comprendida entre la línea oficial que fija el deslinde entre el bien nacional de uso público y el sitio particular hasta la línea de edificación dentro del mismo predio urbano.

Balcón cubierto: Espacio semi-exterior, en segundo piso o superior, cubierto por la prolongación de la techumbre o por techos construidos especialmente para ese efecto.

Bowindow: Ventana cuyo plano vidriado sobresale del de la fachada.

Edificación Aislada: Es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.6.3.

Edificación Pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyan simultáneamente, o diferidas en el tiempo, emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Los volúmenes no pareados deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Edificación Continua: Es la que se construye simultáneamente o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio, ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada y con la altura que establece el Plan Regulador y sus Seccionales.

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. Planificación de la conformación del espacio público y de la imagen urbano-arquitectónica de Villarrica.
- b. Identificación de elementos arquitectónicos, formas y materiales representativos de la identidad cultural local para su inclusión en las fachadas y espacios públicos.
- c. Identificación y calificación de áreas o zonas de interés urbano y turístico con el fin de proveerlos del equipamiento adecuado para su promoción.
- d. 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.
- e. Protección y planificación de las áreas verdes y espacios públicos.
- f. Impulso de la educación y concientización para el diseño de fachadas y uso adecuado del espacio público a través de manuales de diseño.

Jardín Ornamental Público: El espacio de terreno libre ubicado entre la cuneta y la vereda.

Marquesina: Estructura cubierta longitudinal, auto soportante, abierta por tres lados, adosada a la fachada de un edificio y a otra u otras marquesinas colindantes, suspendida sobre la acera de una vía sancionada como Bien Nacional de Uso Público. Tiene por finalidad proteger a los peatones de las inclemencias climáticas.

Mirador: Elemento elevado de un edificio, en uno o dos pisos, de planta poligonal y con ventanal envolvente, el que permite tener desde el interior una vista panorámica del exterior sin exponerse a las condiciones climáticas.

Nivel de Solera: Se entenderá por nivel de solera la que tenga ésta en la proyección del eje central de los frentes del terreno en cuestión. En las esquinas, el nivel se tomará en el eje del ochavo, o en su defecto en la bisectriz del ángulo de la esquina.

Portal: Estructura cubierta longitudinal abierta por tres lados, soportados por pilares y solidaria con la edificación adyacente. Nace de un edificio cubriendo una vía pública y sus apoyos se encuentran fuera de la línea. Tiene por finalidad proteger a los peatones de las inclemencias climáticas.

Primer Piso: Se considerará primer piso aquel cuyo nivel de piso terminado corresponda al nivel de solera con un margen de variabilidad respecto a aquel de un máximo de 0,30 m.

Techos Acusados: Se entenderá por techo acusado a la cubierta con pendientes no menores del 40%. Queda establecido que el interior de estos techos podrá albergar espacios habitables (mansardas), permitiéndose fenestraciones en las cubiertas, ya sean éstas ventanas, lucarnas, claraboyas o similares.

CAPITULO IV

Normas Especiales de tratamiento de Urbanización Arquitectónica y Urbanístico

ARTÍCULO 13º. 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.

ARTICULO 14º: 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.

ARTICULO 15º: Cuando la línea de edificación diste a menos de 5 metros de la línea oficial, la fachada debe ser paralela a esta última.

ARTÍCULO 16º: 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 DE USO HABITACIONAL:

Mampostería en piedra en: Se exigirán aplicaciones en mampostería conforme al criterio del proyectista, que en todo caso, no podrá ser inferior al 30% de la superficie total de la fachada exceptuando vanos.-

Madera: Se exigirá el revestimiento en madera conforme al criterio del proyectista, que en todo caso, no podrá ser inferior al 40% de la superficie total de la fachada exceptuando vanos, y las superficies destinadas a mampostería en piedra.-

PARA EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL:

Mampostería en piedra en: Se exigirán aplicaciones en mampostería conforme al criterio del proyectista, que en todo caso, no podrá ser inferior al 60% de la superficie total de la fachada exceptuando vanos.-

Madera: Para edificaciones de 1 piso se exigirá el revestimiento en madera conforme al criterio del proyectista, que en todo caso, no podrá ser inferior al 40% de la superficie total de la fachada exceptuando vanos y las superficies destinadas a mampostería en piedra.-

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

- a.4 Otros revestimientos:** Solo en el área habitacional, se permitirá el uso de otros materiales de revestimiento como la albañilería a la vista, 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% (mampostería y madera)
 - Material secundario, en un 30% (otros).

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 45° con la horizontal, pudiendo ocultarse con elementos tales como antetechos.-

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.

- b.2 Revestimientos:** Se privilegiara el uso de material de cubierta tipo tejas 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. (Nota en este artículo debe especificarse el tipo de material a privilegiar en la comuna de Villarrica)

ARTÍCULO 17°: Las condicionantes expresas en el Artículo 15° de esta Ordenanza, en sus puntos a.1, a.2, a.3 y a.4, serán obligatorias para la Zona Z-1 Y Z-2.

ARTÍCULO 18°: Para las zonas restantes (Zona Adyacente y Zona de otros Usos) se podrán utilizar todos los materiales mencionados en el Artículo 20°, 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.

ARTÍCULO 19°: Sitios Eriazos.

Los sitios eriazos y sitios con antejardín, a fin de evitar que se transformen en botaderos de basura y escombros, deberán disponer de un cierro que no sea de carácter provisorio, constructiva y estéticamente aceptable, cuyas características aprobará la Dirección de obras Municipales de Villarrica.

Los cierros exteriores tendrán una altura máxima de 1,8 metros.

Transparencia mínima: 40%

Materialidad: Madera y/o concreto revestido en piedra

Metal sólo como material estructural.

Su diseño deberá formar parte del proyecto respectivo y ser aprobado por la dirección de obras municipales.

Se prohibirán cierros que no sean de madera o concreto revestido en piedra, o que presenten algún peligro potencial, tanto por sus características estructurales como de diseño, evitándose en especial elementos punzantes o cortantes.

Su terminación presentará superficies suaves y pulidas.

La mantención de los cierros es obligatoria.

En las esquinas de las vías que conforman el presente plano seccional, los muros de las fachadas o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

Sin perjuicio de lo anterior, la disposición de ochavos, deberá atenerse a lo señalado en los artículos 2.5.5, 2.5.6, 2.5.7 y 2.5.8, de la Ordenanza general de urbanismo y construcciones D. S. N° 47 (V. y. U) de 1992.

ARTÍCULO 20°: Mantención de Espacios Públicos y Veredas.

Los propietarios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 25°, están obligados a mantener los espacios públicos y veredas que enfrenten las edificaciones libres de escombros o basuras, y la fachada se debe mantener descubierta, cualquier tipo de publicidad, afiche o letrero deberá atenerse a lo indicado en el artículo 24° de la presente ordenanza.

Las repisas o estanterías, mesas, sillas, que el comercio establecido quiera colocar para exponer, servir productos, en los espacios públicos que enfrentan los locales comerciales, deberán ser constructiva y estéticamente aceptables, y su diseño y colocación deberá ser aprobada por la Dirección de Obras Municipales de Villarrica, ello sin perjuicio de lo que haya de pagar por la ocupación de bienes nacionales de uso público

ARTICULO 21: Se prohíbe el comercio estacionado en todas sus formas en las calles y avenidas en que rija la presente Ordenanza, esta norma prima para estos efectos, respecto de la Ordenanza N° 01 de fecha 26 de Marzo de 2001, denominada "Ordenanza Municipal Para el Comercio en la Vía Pública."

ARTÍCULO 22°: De la Buena Presentación:

Los propietarios están obligados a mantener una buena presentación de todos los elementos de sus edificaciones que queden a la vista desde el exterior.

La Municipalidad podrá ordenar expresamente medidas en el sentido señalado, así como exigir obras de ornato y reparación en fachadas y antejardines que por su mal estado de conservación o vetustez, hicieran desmerecer el aspecto general de la vía o espacio público que enfrenten, todo ello en conformidad a los Artículos 158 y 159 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Será responsabilidad de los propietarios la limpieza de todo tipo de rayados en las edificaciones. Los autores de rayados o cualquier tipo de acto vandálico contra cualquier edificación o mobiliario urbano de las zonas que contempla la presente ordenanza, recibirán las sanciones que contempla esta ordenanza municipal.

ARTÍCULO 23°: Publicidad Propaganda y Afiches.

Todo elemento cuya función sea la comunicación visual de información (excepto señales de tránsito), tales como avisos o letreros, será construido en su mayor parte en madera a la vista, protegida sólo con barniz opaco o brillante u otro material equivalente. Sólo se permitirá el uso de color en los elementos que componen el mensaje, sean estas letras o logotipos. Se permite la incorporación de componentes de iluminación. Se deberán ubicar paralelos a la calle o avenida que enfrenten, es decir dispuestos en sentido longitudinal adosados a la fachada o bajo la marquesina si procede.- En ningún caso podrán ubicarse letreros en sentido trasversal a las avenidas o calles que enfrenten.- Todo ello como se establece en el artículo 24 °.-

Toda información visual urbana propia del lugar, como por ejemplo nombres de calles, plazas etc. cumplirá con lo anteriormente expuesto, debiendo además cumplir con requisitos concernientes a la altura (mínimo 250 cm. libres entre el nivel de suelo y el borde inferior del elemento).

Todo elemento publicitario deberá ser ubicado en sentido longitudinal a la calle o avenida que enfrenten.-

ARTICULO 24°: Déjese establecido que lo dispuesto en este artículo, primara en las calles y avenidas definidas por este instrumento de planificación, en cuanto a lo estipulado en los artículos 14 y 15 de la "Ordenanza N° 01 de fecha 22 de Enero de 1987 "Ordenanza Local Sobre Derechos Municipales Por Concesiones Permisos, Ocupación de Bienes Nacionales de Uso Público, Propaganda y Otros Servicios" y la Ordenanza N° 02 de fecha 01 de Diciembre de 2000 "Ordenanza Comunal Para la Realización de Propaganda Comercial que sea vista desde la Vía Pública."

En las fachadas sólo podrá ponerse propaganda en la forma que se indica y sujeta a los siguientes valores:

La propaganda comercial sólo podrá ser expuesta:

- a) En letreros de madera en su forma natural barnizada o barnizada en cualquier tonalidad que no desvirtúe que es madera.-Las letras, logos de propaganda podrán ser pintados o pegados sobre la superficie del letrero. Las letras y logos deberán armonizar con el letrero no excediendo el 40% de la superficie total.-Si son adosados a la fachada no podrán exceder de un metro cuadrado.
- b) Si se trata de propaganda luminosa esta deberá ser expuesta en letras o logos sobre un letrero de madera barnizado en forma natural o cualquier tonalidad que no desvirtúe que se trata de madera. Las letras y logos deberán armonizar con el letrero no excediendo el 40% de la superficie total.

Los valores a cobrar tratándose de la letra a) precedente es la suma de 0,3 U. T. M. semestral o fracción, ya sea que este adosado a la fachada, aunque la superficie sea mínima a la establecida.

Los valores a cobrar tratándose de la letra b) precedente es la suma de 0,2 U. T. M. semestral o fracción, ya sea que este adosado a la fachada, aunque la superficie sea mínima a la establecida.

Todo diseño deberá ser previamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo señalado en la presente Ordenanza y lo dispuesto en la instalación y mantención de letreros y señalética de Villarrica.

En todo lo que no se contravenga con el presente artículo, regirán en lo pertinente, la "Ordenanza N° 01 de fecha 22 de Enero de 1987 "Ordenanza Local Sobre Derechos Municipales Por Concesiones Permisos, Ocupación de Bienes Nacionales de Uso Público, Propaganda y Otros Servicios" y la "Ordenanza N° 02 de fecha 01 de Diciembre de 2000 "Ordenanza Comunal Para la Realización de Propaganda Comercial que sea vista desde la Vía Pública."

ARTÍCULO 25°: Antejardines, Jardín Ornamental Público y Distanciamientos

Los espacios libres a nivel de terreno generados por antejardines, distanciamientos o limitantes de ocupación del suelo, que sean vistos desde la vía pública, deberán tener en todos los casos el carácter y tratamiento de jardines, debiendo subordinarse los propietarios a dicho espacio de su propiedad a esa característica fundamental.

El Jardín Ornamental Público será de cargo del o los propietarios colindantes a ese espacio libre, el que deberá ser cubierto con césped o hiedra, a su costa en las respectivas proporciones en que se encuentren sus propiedades aledañas respecto del espacio libre colindante, al igual que su mantención

CAPITULO V

Normas Generales de Edificación

ARTÍCULO 26°: Aceras Cubiertas.

Acogiéndose a la norma fijada en los artículos 2.7.7, 2.7.8 y 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto N° 47 de V. Y U. de 1992, y ordenanza local (Plano Regulador Comunal), establécese la obligatoriedad de implementar portales en la zona Z-1 Y Z-2 en las fachadas que enfrenten las calles:

- 1.- **Camilo Henríquez**, entre Avenida Pedro de Valdivia y calle Arturo Prat.
- 2.- **Jerónimo de Alderete**, entre Avenida Presidente Ríos y Avenida Pedro de Valdivia.
- 3.- **Avenida Pedro de Valdivia**, entre Calle José Miguel Carrera y calle Colo-Colo playa.
- 4.- **General Urrutia**, entre Calle José Miguel Carrera y calle Julio Zegers.
- 5.- **Saturnino Epulef**, entre Calle José Miguel Carrera y calle Wagner Playa.

Se prohíbe la instalación de toldos o carpas permanentes en las fachadas de todas las zonas del presente seccional. Cualquier instalación de este tipo de elementos deberá ser transitoria y aprobada por la Dirección de Obras Municipales. Las características de estos elementos serán las siguientes:

- 1.- **Altura libre mínima:** Será de 3 m. libre como mínimo. Cuando los pilares contengan otro tipo de estructuras adicionales, la altura entre el nivel de piso y el apoyo inferior de éstas serán al menos de 3.0 m.
- 2.- **Pendiente mínima:** 30%. **Pendiente máxima:** 70%.

- 3.-Ancho: 75% de la acera respectiva. Se cautelará que la postación eléctrica y señalización de tránsito no interfieran con la estructura. Se tendrá especial cuidado con mantener la visibilidad de la señalización de tránsito.
- 4.-Sección mínima de pilares: 20 cm.
- 5.-Distancia mínima entre pilares: 3 m.
- 6.-La estructura de cubierta podrá ir a la vista o incorporarse cielo raso de madera.
- 7.-Materialidad: De preferencia deberá ser cubierta de tejas o tejas de madera, en caso de ser de fibrocemento o de plancha metálica, deberán ser pintadas de color negro.

Se permitirá usar planchas de vidrio o policarbonato traslucido o transparente, como máximo en un 40 % de la superficie del portal o marquesina.

En caso de utilizar otro material en la cubierta, éste deberá ser expresamente autorizado por la D. O. M.

La estructura de cubierta será en madera, en caso de utilizar estructura metálica ésta deberá ser forrada en madera o piedra (en pilares o bases). Los elementos soportantes en hormigón se utilizarán solamente hasta 40 cm. de altura. Otros materiales se utilizarán exclusivamente en cortafuegos. Esta permitido el uso de antechos que oculten la cubierta.

- 8.-Escurrimiento de aguas: Las aguas lluvias deberán ser canalizadas llevando el agua hasta la calzada mediante desagües a nivel de zarpa o en su defecto hacia el interior de la propiedad. Se emplearán elementos metálicos, de P. V. C. u otros expresamente autorizados por la D. O. M.
- 9.-Se asegurará la hermeticidad entre portales o marquesinas contiguos existentes en la vía pública, asegurando la continuidad en la protección, de tal forma que el peatón pueda transitar en la misma línea de un portal a otro, o de una marquesina a otra, sin mojarse
- 10.-No podrá apoyarse ni colgar ningún tipo de propaganda en la estructura. Tampoco podrá soportar cargas adicionales a los elementos que la conforman.
- 11.-En el caso de dos proyectos contiguos de distintos propietarios y que contemplen portales o marquesinas, estos deberán ser solucionados de forma armónica desde el punto de vista formal. Sin embargo se deberá mantener una discontinuidad desde el punto de vista de la transmisión del fuego.
- 12.-En cuanto al diseño, los portales o marquesinas formarán parte integral del edificio y tendrán un carácter permanente.
- 13.-En aquellos puntos calificados por la D. O. M. que no obstruyan el tránsito peatonal, se podrá autorizar la instalación de mesas, sillas, toldos y quitasoles removibles para la atención de los usuarios de Fuentes de Soda, Heladerías, Cafeterías y Restaurantes.
- 14.-En el caso de edificios en altura y/o de diseños irregulares, se deberá diseñar el portal o marquesina de modo que no entorpezca el accionar de bomberos en caso de siniestro. En caso de no existir vitrinas que iluminen la zona bajo marquesinas, se consultarán al menos 2 luminarias por cada 3 metros lineales (iluminación adecuada según visación del Departamento de Obras). Estas estarán a cargo del propietario de cada construcción, al igual que su mantención y correcto funcionamiento.

ARTÍCULO 27°: Tratamiento Formal.

Acogiéndose en la norma fijada en los artículos 2.7.7, 2.7.8, y 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto N° 47 de V. Y U. de 1992, se establecen las siguientes exigencias para regular el tratamiento formal de las construcciones en las zonas que más adelante se individualizan.

1.-Techos Acusados: Esta permitido el uso de antechos que oculten la cubierta.

2.- Elementos arquitectónicos: En la Z-1 Y Z-2, se exigirá por lo menos uno de los elementos que a continuación se mencionan:

- A- Mirador:
- C- Lucarna:
- D- Bowindow:
- E- Balcón cubierto:

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.

3.- Materialidad: Se establece madera o piedra como material predominante según lo establecido en el Artículo 13 de la presente ordenanza.

Pintura de cubiertas: Deberá ser de color negro, ya sean estas tipo Zinc Ondulado, planchas tipo 5 V, tejuela asfáltica, o cualquier otro material destinado a cubiertas.

ARTÍCULO 28°: Materialidad.

En todas las zonas del presente seccional, los revestimientos de las fachadas deberán estar constituidos por elementos de MADERA o elementos que simulen madera (Northway, PVC u otros), y/o PIEDRA (laja, volcánica, pizarra, de río, etc.) Excluidos los vanos de ventanas, conforme a las siguientes exigencias mínimas:

-Para las edificaciones de hasta 7 m de altura, en un 80 % de su superficie como máximo en madera, y un 20% como mínimo en piedra, descontando los vanos.

-Para las edificaciones sobre 6 m de altura, en un 60 % de su superficie como mínimo, descontando los vanos o lo que se ajuste al Plano Regulador vigente.

Si el proyecto determinase la construcción de un elemento "zócalo" en su fachada este deberá ser revestido en piedra o un material similar de la zona (piedra laja, piedra volcánica, piedra pizarra, etc.)

Este zócalo no deberá ser menor a 60 cm. ni exceder los 90 cm. de alto.

ARTÍCULO 29°: Pinturas y Barnices.

Los revestimientos de madera o piedra que se construyan a partir de la aplicación de esta ordenanza, deberán mantener su color natural.

Sobre los revestimientos de madera, se puede aplicar solamente barnices o impregnantes incoloros o bien con tintas de color igualmente transparente que, aun tiñendo la madera, permitan apreciar las texturas y vetas naturales del material.

Los elementos que simulen madera (Northway, PVC u otros) deberán ser pintados color madera natural, de manera que cumplan el efecto. No se aceptará la aplicación de colores que no simulen los tonos naturales de la madera o piedra.

Las fachadas deberán ser mantenidas de acuerdo al artículo 8 de la presente ordenanza, siendo responsabilidad de los propietarios la mantención de las pinturas y barnices de las fachadas, debiendo ser repintadas o barnizadas cada 3 años como máximo.

Las fachadas existentes, que tengan color incorporado al momento de la aplicación de la presente ordenanza, deberán ser mantenidas permanentemente de acuerdo al artículo 8 de la presente ordenanza.

Exceptuando las techumbres de madera u otros materiales naturales, toda nueva cubierta que no contempla color incorporado, deberá ser pintada.

ARTÍCULO 30°: Voladizos sobre Espacios Libres:

En las fachadas que enfrenten a calles y espacios públicos y que contemplen balcones y cuerpos salientes, se respetarán las normas contenidas en los Artículos 463 y 470 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

La medida de los volados correspondientes no podrán avanzarse en el antejardín reglamentario en más de la mitad del ancho de este con un máximo de 2.00 m.

ARTÍCULO 31°: Terminaciones en las Edificaciones Adosadas, Pareadas o Continuas:

En toda construcción adosada, pareada o continúa, cuya edificación contigua quede diferida, el paramento del muro que enfrenta a la propiedad vecina deberá estucarse y/o pintarse en forma similar a las fachadas principales por cuenta del propietario que construye dicho muro.

CAPITULO VI

De las Infracciones y Multas

ARTICULO 32º: Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 10, constituyen infracciones a la presente Ordenanza las siguientes:

- a) No cumplir con lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ordenanza.
- b) No plantar el césped o hiedra del jardín ornamental público o no concurrir a su mantención, a que está obligado el propietario aledaño de acuerdo al artículo 25.
- c) Infringir cualquier otro artículo de esta Ordenanza que no sea de las establecidas en las letras a) y b) antes indicadas, y que no estén dentro de aquellas que establece el artículo 10 de esta misma norma.

ARTÍCULO 33º: Se aplicarán las siguientes multas:

Por la infracción al artículo 20 indicada en la letra a) del artículo anterior tres Unidades Tributarias Mensuales (3 U. T. M.)

Por la infracción al artículo 25 indicada en la letra b) del artículo anterior dos Unidades Tributarias Mensuales (2 U. T. M.)

Por la infracción a lo establecido en la letra c) del artículo anterior dos coma cinco Unidades Tributarias Mensuales (2,5 U. T. M.)

ARTÍCULO 34: Las infracciones a las disposiciones de esta Ordenanza, serán de conocimiento del Juez de Policía Local. Tratándose de la responsabilidad de las personas jurídicas, esta recaerá en cuanto a su cumplimiento en la forma que establece el artículo 28 de la ley 18.287. Se deja constancia que lo dispuesto en este artículo está permitido por expresa disposición del artículo 21 de La Ley General de Construcción y Urbanismo.

ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo primero transitorio: La presente ordenanza entrará en vigencia, a contar de la fecha de su publicación. Todos los propietarios colindantes y/o aledaños a las calles o avenidas definidas en el Artículo 11º, tendrán el plazo de tres años para adecuar sus fachadas a las normas que establece la presente Ordenanza, salvo que realicen obras nuevas o quieran desarrollar actividades comerciales, caso en el cual rige en el acto. El solo mantenimiento de la fachada no constituye obra nueva, situación en la cual corre el plazo establecido en esta norma transitoria.

ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO: Los propietarios que se encuentren en la situación prevista en el artículo 25 permanente, tendrán el plazo de un año para el cumplimiento de las obligaciones que en dicha norma se establecen.

ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: Las personas que ejerzan el comercio estacionado a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza, tendrán el plazo de tres años para concluir su actividad.



NESTOR BURGOS RIQUELME
SECRETARIO MUNICIPAL



PABLO ASTETE MERMOUD
ALCALDE