



# ACTUALIZACIÓN, PROSECUCIÓN Y TRAMITACIÓN PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE TIMAUKEL

Región de Magallanes y de la Antártica Chilena

**Eta**pa 4.1: Ingreso y Aprobación de Informe ambiental

**Ordenanza Especial Preliminar  
Villa Cameron y Pampa Guanaco  
Marzo, 2023**



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
ORDENANZA ESPECIAL DE VILLA CAMERON Y PAMAPA GUANACO	5
<b>TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	5
Capítulo 1: Marco legal y administrativo	5
<b>TÍTULO II: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS</b> .....	6
Capítulo 1: Tratamiento de Fachadas	6

## INTRODUCCIÓN

Considerando lo dispuesto en el artículo 2.1.20.bis de la OGUC, sobre las competencias propias de un Plan Regulador Comunal, en su inciso 8, 9 y 10:

*“Asimismo, podrá exigir la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.*

*En los dos últimos casos, dichas características estarán referidas al área libre, antejardín, tipos de agrupamiento conforme a los destinos del proyecto, frente predial mínimo, tratamiento de fachadas, cubiertas, azoteas, mansardas, instalaciones subterráneas, portales y marquesinas, entre otros.*

*El instrumento podrá definir la aplicación de las distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí”*

Y atendiendo que en el marco de las competencias con las que cuenta un Plan Regulador Comunal no es posible abordar o ser exigibles todos los aspectos de imagen urbana de las áreas urbanas de las localidades de este estudio, tanto para sus edificaciones como para los espacios públicos, es que de manera preliminar, se propone el desarrollo de una Ordenanza especial municipal sobre materialidad y tipología arquitectónica para Villa Cameron y Pampa Guanaco.

# ORDENANZA ESPECIAL DE VILLA CAMERON Y PAMPA GUANACO

## TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO 1: MARCO LEGAL Y ADMINISTRATIVO

#### ARTICULO 1.1 Disposiciones de la Ordenanza

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el tratamiento de las fachadas y preservación de la estructura urbana dentro del límite del casco urbano de Villa Cameron y Pampa Guanaco, que regirán dentro del Área Territorial del Plan Regulador Comunal de Timaukel (PRCT).

Debe entenderse que esta Ordenanza Especial complementa a la Ordenanza Local del Plan, la cual explica la zonificación propuesta y cada una de sus zonas y normativa específica

#### ARTICULO 1.2 Área Territorial

El área territorial de la presente Ordenanza y del Plan Regulador Comunal de Timaukel, determinada por los límites urbanos de las localidades de Villa Cameron y Pampa Guanaco, los cuales están constituidos por las líneas poligonales, cuya descripción de vértices y tramos se incluye en el art. 1.4 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Timaukel.

## TÍTULO II: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

### CAPÍTULO 1: TRATAMIENTO DE FACHADAS

#### ARTICULO 1.3 Condiciones urbano-arquitectónica

El tratamiento con materiales de construcción señalados en el presente Título pretenden dotar a las áreas territoriales que se señalan en la presente Ordenanza de una imagen urbano-arquitectónica que recoja los elementos propios de la arquitectura pionera propia de las ex - estancias que se emplazaron originalmente en este territorio, además de las condiciones propias del entorno a preservar, en este caso particular.

#### ARTICULO 1.4 Unidad de intervención

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

#### ARTICULO 1.5 Normas específicas sobre materialidad y tipología arquitectónica

- a) Para dar cumplimiento a un estándar de construcción sustentable<sup>1</sup>, se deberá propender a un diseño que aproveche la luminosidad natural, respetando la superficie de zona vidriada por orientación de la fachada, según la Zona Térmica I, que corresponde a la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, es decir:

ZONA TÉRMICA	ORIENTACIÓN DE FACHADA		
	N	S	E-O
I	30%	10%	10%

Si esta condición no se puede cumplir con el proyecto de arquitectura, los recursos tecnológicos para suplementar esta diferencia deben evitar generación de energías contaminantes y ruidosas, como por ejemplo generadores de combustibles derivados del petróleo.

- b) Los revestimientos de las fachadas deberán estar constituidos por elementos propios de la arquitectura pionera de esta localidad donde podrán ser reemplazados por materiales que simulen dichas cualidades.
- c) Revestimiento de fachadas (paramentos verticales):

<sup>1</sup> Manual: Estándares de construcción sustentable para viviendas de Chile, Tomo II: Energía. (MINVU, 2018)

- 1) Maderas: Se privilegiará el uso de materiales de revestimiento en madera de cualquier tipo, en su defecto podrán utilizarse elementos de última generación que simulen madera (siding vinílico, siding fibrocemento).
- 2) Zinc: Se privilegiará el uso de materiales de revestimiento en planchas de zinc con terminación pre pintada, exclusivamente en colores blancos, rojos terrosos, negro y madera natural. e instalados en sentido vertical.
- 3) Piedra Laja: Se privilegiará el uso de materiales de revestimiento en piedra laja de cualquier tipo, exclusivamente manteniendo los colores naturales de la piedra.
- 4) Porcentajes de aplicación de revestimientos de fachadas: se exigirá como mínimo un 80% de aplicación, excepto vanos.

Para revisar en los proyectos el cumplimiento de este concepto, deberá acompañarse en el informe correspondiente un diagrama de superficies de fachada, que dé cuenta del porcentaje de revestimientos y vanos, respecto al total de cada una de las fachadas.

- 5) Porcentajes de vanos vs. llenos: para la fachada que enfrenten a espacios públicos de circulación peatonal o vehicular (hacia líneas oficiales) el total de porcentaje de vanos (puertas y ventanas) no superará el 40 % de cada una de estas fachadas.
- d) Cubiertas o Techumbres (paramentos horizontales):
- 1) El tipo de cubierta será a dos aguas y/o a 4 aguas, enmarcando el acceso de la edificación con una cubierta encontrada, de preferencia a dos aguas.
  - 2) Pendientes: Respecto a las cubiertas, deberán tener una pendiente mínima de 25° y una pendiente máxima de 45°, esta última de preferencia hacia las líneas oficiales, sin que sobrepasen la altura máxima permitida.
  - 3) Las techumbres deberán terminar en aleros que sobresalgan un mínimo de 30 cm medidos desde el plomo de las fachadas.
  - 4) Revestimientos: Se privilegiará el uso de materiales de revestimiento en planchas de zinc con terminación pre pintada, no reflectante, en colores: negro, gris y verde oscuro.
  - 5) Lucarnas: De requerirse iluminar espacios resultantes entre la estructura de techumbre y el ultimo nivel, en caso que esta se aproveche como un altillo, y si no es posible iluminar estos espacios lateralmente se deberán incorporar lucarnas, que, sobresaliendo de la cubierta, formen un cuerpo menor y solo para efectos de incorporar ventilación en iluminación natural, lo que no excluye combinarlas con ventanas de tejados sobre el plano de la cubierta.
- e) En el revestimiento se excluirá el uso y aplicación de materiales vitreos y plásticos que no tengan un diseño acorde al material predominante (madera y zinc), al igual que usos de toldos y carpas de cualquier materialidad.
- f) Los elementos sobresalientes que se permitirán en las fachadas son los siguientes:

**Accesos:**

- Portales y/o corredores: Acceso cubierto por techumbre.
- Esclusas, mamparas y/o "chifloneras", de preferencia en accesos principales y formando parte de la composición volumétrica de la fachada principal.

**Puertas y ventanas:**

- Ventanas del tipo "bow windows".
- Alfeizar en ventanas.

- g) Respecto a los portales o corredores, en los casos que se consideren, deben regirse por las siguientes disposiciones:
- 1) Altura libre mínima 2,5 metros, altura libre máxima 3 metros, altura máxima construida 3,5 metros (tomada desde el nivel de la acera hasta el punto más bajo de la cubierta).
  - 2) Pendiente mínima de la cubierta 30°, pendiente máxima de la cubierta 40°, sin que sobrepasen la altura máxima permitida.
  - 3) Distancia entre los apoyos o pilares, mínimo 2 metros y máximo 3 metros.
  - 4) No deberá formar parte de la estructura soportante de ninguna otra edificación.
- h) Respecto a los cierros exteriores hacia frentes públicos, si lo hubiere, deberán ser bajos, no mayores a 1,2 metros, del tipo cierros de "piquetes" entablados de lenga continuos o elementos demarcatorios de madera puestos en horizontal, simulando barreras de corrales de ganado. de altura. Para las divisiones entre predios pueden utilizarse cortavientos de madera, listones entrelazados a 45°, y cierros opacos en madera hasta 1,8 metros., en ningún caso panderetas. Para el uso actividad productiva e industria se permitirá una altura máxima de cierros de 2 metros.