



**PATRIMONIO E IDENTIDAD DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS**



**PATRIMONIO E IDENTIDAD DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS**



AUTOR: Ignacio Errázuriz A., Analista Territorial de la Gerencia de Estudios CChC

APROBACIÓN: Mesa Directiva Regional CChC de Valdivia

REVISIÓN: Tomás Riedel G., Coordinador Territorial de la Gerencia de Estudios CChC

AGRADECIMIENTOS: Soledad Carvallo, Karín López B. y Nadia Vera M.

JUNIO 2014





**PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS**

# -contenido-

|   |     |
|---|-----|
| Presentación  | 4   |
| Introducción  | 6   |
| 1- Revisión del marco regulatorio vigente                         | 12  |
| Ley de Monumentos Nacionales (LMN): Ley 17.288                    | 13  |
| Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)                  | 14  |
| Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)            | 16  |
| Circulares División Desarrollo Urbano MINVU                       | 21  |
| Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM): Ley 18.695 | 25  |
| 2- Revisión de Casos  | 30  |
| Puerto Varas  | 30  |
| Panguipulli   | 34  |
| Santiago  | 35  |
| 3- Prolijidad en los Procedimientos                               | 44  |
| 4- Polígono Definido  | 50  |
| 5- Diagnóstico Visual y estrategia de Intervención                | 54  |
| 6- Lineamientos de Propuesta para Plano Seccional                 | 90  |
| 7- Conclusiones   | 98  |
| 8- Anexos   | 104 |
| Bibliografía  | 114 |

## PRESENTACIÓN

El estudio “Patrimonio e Identidad del centro de Valdivia: Propuesta CChC para el ordenamiento de fachadas”, es un trabajo que nace de una reunión entre el Alcalde de la comuna de Valdivia y la actual Mesa Directiva Regional de la CChC, y ha demandado la atención de profesionales del área de Desarrollo Urbano preocupados en aportar al ordenamiento de la ciudad y contribuir en apoyar técnicamente los requerimientos locales del municipio. Especial mención debe otorgarse a la Coordinación Territorial de la Gerencia de Estudios de la CChC.

Para la Sede Regional Valdivia de la Cámara Chilena de la Construcción, esta materia ha sido de trascendental interés, por lo que desde el momento que surge la inquietud de mejorar el casco céntrico de la ciudad para dar homogeneidad y un mejor aspecto a sus fachadas, cambiando de manera paulatina al mediano plazo la imagen de las principales calles del centro de la turística ciudad de los Ríos, se ha tomado el férreo compromiso de convertirnos en un aporte, generando un trabajo sistemático e involucrando a distintos actores que tienen mucho que aportar en esta área.

Fue así como desde un inicio se conformó la Mesa Tripartita integrada por la Municipalidad, la Universidad Austral de Chile y la CChC Valdivia, donde luego de varias jornadas de análisis que consideraron aspectos arquitectónicos, patrimoniales, legales y urbanísticos, se constata que, para el caso de Valdivia, el camino más adecuado para regular en forma efectiva las fachadas es la promulgación de un Plano Seccional que establezca características arquitectónicas.

Las conclusiones de esta mesa fueron expuestas ante un amplio ámbito de grupos de interés, compuesto además por la Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Ríos, el Colegio de Arquitectos, la Cámara de Comercio e Industrias de Valdivia, la Cámara de Comercio y Turismo Detallista de Valdivia, el Consejo Regional de Monumentos Nacionales, el Consorcio Valdivia Sustentable y Visión Valdivia.

El grupo antes mencionado ejecutó jornadas de trabajo participativas, lideradas por la CChC Valdivia, en que se tomaron relevantes acuerdos, como la definición del polígono a intervenir y de las principales debilidades y fortalezas urbanísticas del polígono seleccionado, considerando para ello tanto aspectos técnicos como de calidad de vida de la ciudadanía. Así, se sugiere un abultado número de medidas que deberá ser socializado y priorizado por la autoridad municipal para lograr los objetivos planteados y, para lo cual, la CChC Valdivia continuará siendo un aporte.

Es muy gratificante para nosotros proveer de un informe de la más alta calidad, como el contenido en este documento, para consolidarnos como una entidad cuyo objetivo es siempre ser un aporte al país y a sus regiones mediante acciones concretas, que redundan indudablemente en un beneficio para la ciudadanía y la sustentabilidad del desarrollo de sus ciudades. Creemos que éste sienta la mejor base para llegar a buen puerto y convertir así a Valdivia, sin duda alguna, en la ciudad más linda del sur de Chile.

**RODRIGO OYARZO KRAMM**

Presidente Regional Valdivia  
Cámara Chilena de la Construcción

## INTRODUCCIÓN

Con el objetivo de contribuir al ordenamiento y la preservación de los atributos patrimoniales del centro de Valdivia y potenciar su identidad, la CChC local ha concurrido a solicitud del Alcalde Sr. Omar Sabat, a la conformación de una mesa tripartita con el municipio y el Instituto de Arquitectura de la Universidad Austral, la cual busca aportar antecedentes que orienten las normas para regular fachadas de sectores de la ciudad cuya imagen se busca resguardar.



Siendo posible fomentar el rescate de valores patrimoniales culturales mediante diversos caminos, la regulación de aspectos de diseño a nivel de fachadas de edificios es una forma concreta y visible de avanzar hacia un paisaje urbano ordenado, donde se reconozca una cierta unidad, lenguaje y coherencia entre las edificaciones, rescatando aquellos elementos propios del patrimonio construido de la ciudad y con esto, mejorar su atractivo, plusvalía y competitividad.

Hoy, Chile cuenta con legislación referida a la protección del patrimonio construido y herramientas para controlar la disposición de fachadas en construcciones. Si bien la CChC estima que estos instrumentos, y en general las leyes que se refieren a patrimonio, deben perfeccionarse a la luz de los requerimientos de la sociedad actual (CChC, 2005 y 2009), entre otras medidas, evitando la duplicidad entre normativas y asociando la responsabilidad de la preservación al declarante del bien patrimonial, corresponde en el escenario actual emplear los mecanismos vigentes de una forma apropiada, procurando que éstos aseguren un resguardo efectivo de los valores patrimoniales inmuebles que cuentan con declaratorias oficiales. Es por ello que esta investigación comienza analizando la normativa aplicable a la protección del patrimonio construido y, en particular, a la regulación de fachadas a nivel local, para lo cual existen mecanismos como declaratorias oficiales, planos seccionales y ordenanzas municipales. La primera sección del informe repasa la legislación actual sobre protección del patrimonio inmueble en la jurisdicción chilena a modo de marco conceptual, con el objeto de otorgar una base teórica a la discusión sobre los ámbitos, instrumentos y procedimientos que podrían emplearse en una propuesta para la regulación de fachadas en la ciudad de Valdivia. Esta revisión se hace con un enfoque genérico y no específico sobre el caso de esta ciudad, puesto que aborda cuerpos legales aplicables a nivel nacional. Sin duda, el conocimiento de la legislación vigente constituye el primer paso para que una propuesta conceptual sea rigurosa y responsable. Al comenzar se exponen los artículos que se consideran más relevantes del marco legal propiamente tal, posteriormente se revisan tres casos a modo de referentes que emplean distintas herramientas legales en la protección patrimonial y luego se exhiben algunos alcances a la prolijidad que deben tener los procesos.

En la segunda sección de este informe se presenta el polígono a ser regulado por la política de fachadas junto con un diagnóstico visual sobre dicho sector y el esbozo de posibles medidas de mejoramiento que puede impulsar el municipio. Fue necesario, en esta parte, examinar el área a intervenir con una mirada integral sobre las fortalezas y debilidades, aunque esto supusiera abordar aspectos que trascienden al ámbito de regulación de fachadas pro-

piamente tal. A partir de este diagnóstico se propone una estrategia de revitalización y ordenamiento del centro histórico de Valdivia diferenciada en cuatro niveles: intervenciones a corto plazo de mejoras físicas, ordenanzas municipales, promulgación del plano seccional y el desarrollo de una guía o manual de diseño urbano para la ciudad de Valdivia. Finalmente, se presentan lineamientos generales de propuesta para el plano seccional.

Este informe otorga recomendaciones y lineamientos principalmente de carácter referencial y a nivel de principios, asumiendo que el detalle de las regulaciones deberá emerger de un trabajo especializado al interior del municipio o una consultora contratada por éste. Cabe destacar que el estudio en profundidad, la formulación y tramitación de un plano seccional es facultad exclusiva del gobierno local, sin perjuicio del apoyo que la CChC pueda continuar entregando durante el proceso formal de tramitación. Asimismo, debe resguardarse en todo momento, por parte del municipio, la coherencia entre la política de regulación que se tramite con el plan regulador comunal y otros cuerpos legales vigentes, lo cual se explicará en este documento.

Como gremio de la construcción, a su vez, cobra especial interés garantizar que el resguardo de valores patrimoniales sea compatible con el desarrollo de proyectos, el emprendimiento y la competitividad de las áreas que se buscan proteger, de forma tal que la regulación no imponga restricciones excesivas que imposibiliten la ejecución de obras. Un escenario de “congelamiento” de la actividad constructiva en el centro podría bloquear fenómenos de densificación y renovación urbana, incidiendo en la pérdida de habitantes y falta de dinamismo económico, lo cual apunta en dirección contraria a los objetivos que se espera, pueda producir esta política. Es por ello que las acciones que se implementen, y en particular el plano seccional que defina características arquitectónicas para fachadas, no puede implicar rigideces excesivas, debiendo articularse principalmente en base a un equilibrio entre el respeto a valores patrimoniales y el fomento al desarrollo de proyectos.

Por último, se reconoce que el resguardo de nuestros valores patrimoniales mediante políticas e intervenciones sobre la ciudad deben ser inclusivas y como tal considerar en su formulación el aporte que pueda realizar la comunidad local organizada en agrupaciones de propietarios, juntas de vecinos, gremios, instituciones académicas, ONG y otras formas de representación ciudadana. La integración y sinergia que se genere en etapas tempranas entre los distintos actores y stakeholders involucrados no solamente enriquecerá y legitimará el proceso, sino que contribuirá al éxito y permanencia de sus postulados en el tiempo. Se debe cautelar, sin embargo, que la participación ciudadana no se interponga con el objetivo final de esta política, la cual, a través de una visión consistente, debe ser capaz de integrar las diferentes posiciones que puedan surgir.

Este documento, elaborado por la Delegación Regional de Valdivia en conjunto con la Coordinación Territorial de la Gerencia de Estudios, obtuvo sus insumos a partir de revisión bibliográfica, reuniones de trabajo, visitas a terreno, consultas a la División de Desarrollo Urbano del MINVU y dos talleres de trabajo efectuados en Valdivia con autoridades regionales relevantes en el desarrollo urbano de Valdivia, efectuados en noviembre de 2013 y mayo de 2014. Es de esperar que su contenido, muestra del interés permanente y proactivo de la CChC por participar en instancias de asociatividad público-privada, constituya un aporte relevante al futuro de Valdivia y la calidad de vida de sus habitantes.



PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

# -01- REVISIÓN DEL MARCO REGULATORIO VIGENTE

## REVISIÓN DEL MARCO REGULATORIO VIGENTE

La protección legal del patrimonio construido en Chile está amparada en dos cuerpos legales diferentes: la Ley de Monumentos Nacionales y la Ley General de Urbanismo y Construcciones con su respectiva Ordenanza.

Tabla N° 1

### LEGISLACIÓN SOBRE PRESERVACIÓN PATRIMONIO

| CUERPO LEGAL               | LMN   | LGUC - OGUC   |
|----------------------------|---|---|
| INICIATIVA                 | NACIONAL  | LOCAL (MUNICIPIO)   |
| DECLARATORIA DE PROTECCIÓN | MONUMENTOS HISTÓRICOS (MH)<br>ZONAS TÍPICAS O PINTORESCAS (ZT)  | INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ICH)<br>ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA (ZCH)          |
| PROMULGACIÓN               | PROMULGA EL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES, DECLARADAS POR DECRETO DEL MINEDUC.                               | PROMULGA EL MUNICIPIO SE DECLARAN EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL.                             |
| SUPERVISA                  | CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES;<br>EDIFICACIONES NO PUEDEN SER DEMOLIDAS O REFACCIONADAS SIN SU AUTORIZACIÓN. | SEREMI MINVU;<br>EDIFICACIONES NO PUEDEN SER DEMOLIDAS O REFACCIONADAS SIN SU AUTORIZACIÓN. |

Fuente: Ley de Monumentos Nacionales, LGUC y OGUC

Para una mejor comprensión de los alcances de estas normas y las posibilidades que ofrecen, así como de sus diferencias, a continuación se presentan los contenidos más relevantes de la legislación actual respecto a la protección de recursos de valor patrimonial cultural, agrupados según el cuerpo legal al cual pertenecen.

## **Ley de Monumentos Nacionales (LMN): Ley 17.288**

### **Artículo 9**

*“Son Monumentos Históricos los lugares, ruinas, construcciones y objetos de propiedad fiscal, municipal o particular que por su calidad e interés histórico o artístico o por su antigüedad, sean declarados tales por decreto supremo, dictado a solicitud y previo acuerdo del Consejo”.*

### **Artículo 10**

*“Cualquiera autoridad o persona puede denunciar por escrito ante el Consejo la existencia de un bien mueble o inmueble que pueda ser considerado Monumento Histórico, indicando los antecedentes que permitirían declararlo tal”.*

### **Artículo 11**

*“Los Monumentos Históricos quedan bajo el control y la supervigilancia del Consejo de Monumentos Nacionales y todo trabajo de conservación, reparación o restauración de ellos, estará sujeto a su autorización previa...”.*

### **Artículo 12**

*“Si el Monumento Histórico fuere un inmueble de propiedad particular, el propietario deberá conservarlo debidamente; no podrá destruirlo, transformarlo o repararlo, ni hacer en sus alrededores construcción alguna, sin haber obtenido previamente autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, el que determinará las normas a que deberán sujetarse las obras autorizadas.*

*Si fuere un lugar o sitio eriazo, éste no podrá excavar o edificarse, sin haber obtenido previamente autorización del Consejo de Monumentos Nacionales, como en los casos anteriores...”.*

### **Artículo 29**

*“Para el efecto de mantener el carácter ambiental y propio de ciertas poblaciones o lugares donde existieren ruinas arqueológicas, o ruinas y edificios declarados Monumentos Históricos, el Consejo de Monumentos Nacionales podrá solicitar se declare de interés público la protección y conservación del aspecto típico y pintoresco de dichas poblaciones o lugares o de determinadas zonas de ellas”.*

**Artículo 30**

*“La declaración que previene el artículo anterior se hará por medio de decreto y sus efectos serán los siguientes:*

- 1. Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados.*
- 2. En las zonas declaradas típicas o pintorescas se sujetarán al Reglamento de esta ley los anuncios, avisos o carteles, los estacionamientos de automóviles y expendio de gasolina y lubricantes, los hilos telegráficos o telefónico y, en general, las instalaciones eléctricas, los quioscos, postes, locales o cualesquiera otras construcciones, ya sean permanentes o provisionales”.*

A partir de los antecedentes antes expuestos, se hace evidente que tanto los Monumentos Históricos como las Zonas Típicas corresponden a definiciones realizadas por el nivel central (Ministerio de Educación), a través del Consejo de Monumentos Nacionales, destacándose el papel de fiscalización y vigilancia que se delega a este último para autorizar previamente cualquier intervención que se pretenda realizar en un inmueble catalogado como monumento.

**Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)**

En uno de los aspectos que se observan generalmente como deficitarios en cuanto a la institucionalidad de protección del patrimonio nacional, simultáneamente a la norma anterior el patrimonio cultural urbano también puede contar con declaratorias de nivel local a través de los respectivos instrumentos de planificación, sin que existan instancias de coordinación o catastrales entre ambas instancias. Esta potestad, entregada a los municipios, queda recogida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General (OGUC). A continuación se exponen los principales artículos que hacen referencia a esta materia en la LGUC.

**Artículo 60º, Inciso 2º**

*“Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente”.*



De lo anterior se desprende que actualmente existe una duplicidad de facultades entre las declaratorias patrimoniales del Consejo de Monumentos Nacionales y la SEREMI MINVU, ya que la primera declara y supervigila los Monumentos Históricos y Zonas Típicas, mientras que la segunda fiscaliza los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica. En ambos casos, se imponen restricciones a los inmuebles declarados para futuras modificaciones, debiendo consultarse un organismo superior.

#### **Artículo 116º**

*“Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección”.*

De las normas anteriormente mencionadas, aquellas de mayor relevancia para la imagen urbana asociada a la existencia y voluntad de preservación de un determinado patrimonio, son las alturas de edificación, los usos de suelo, el sistema de agrupamiento, los antejardines, la superficie predial mínima, los ochavos, coeficientes de ocupación de suelo en primer piso y pisos superiores, así como las áreas de riesgo o protección.

Igualmente, la LGUC establece algunas herramientas para hacerse cargo del manejo de una determinada imagen o configuración urbana, destacando la posibilidad de formular planos seccionales<sup>1</sup> en aquellos casos en que se requiera precisar con mayor exactitud ciertos trazados, disposiciones y elementos.

#### **Artículo 46º**

*“En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etcétera”.*

Respecto a los seccionales es importante señalar que la OGUC, a partir de lo indicado en el artículo 46º, establece importantes diferencias en los elementos arquitectónicos y de morfología que éstos pueden regular, dependiendo

---

1- De acuerdo a la legislación vigente los planos seccionales corresponden a una categoría diferente de instrumento de planificación de los planos reguladores comunales, destinados a especificar determinados aspectos de su contenido, y no se deben confundir con los planes seccionales.

---

de si se emplazan o no en sectores relacionados a declaratorias patrimoniales, aspecto que será abordado más adelante en la minuta.

## Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

Complementariamente a lo señalado por la LGUC, que fija sólo el marco general, es la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) la que llega a precisar aspectos como la definición de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los requisitos para su declaración, detalla los procesos de elaboración y aprobación, y fija las facultades que a este respecto tendrán los instrumentos de planificación.

### Inmuebles de Conservación Histórica

#### Artículo 1.1.2

*“Inmueble de conservación histórica: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional”.*

Los requisitos necesarios para determinar cuáles inmuebles pueden contar con esta categoría en un PRC quedan definidos en el siguiente artículo:

#### Artículo. 2.1.43

*“A. Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean éstos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumento Histórico.*

*B. Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la comuna o localidad.*

*C. Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materialidad original.*

*Los inmuebles o zonas de conservación histórica que se declaren como tales conforme al presente artículo podrán regularse conforme a las norma urbanísticas señaladas en la letra c), del numeral 3 del artículo 2.1.10., y por las disposiciones que se establezcan en la forma contemplada en el artículo 2.7.8., ambos de la presente ordenanza”.*

## Zonas de Conservación Histórica

Respecto de las Zonas de Conservación Histórica, la OGUC se pronuncia de forma similar a los ICH.

### Artículo 1.1.2

*“Zona de conservación histórica: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural, cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar”.*

En donde los requisitos que debe cumplir una determinada área para lograr esta declaratoria quedan definidos como:

### Artículo 2.1.43

- “A. Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.*
- B. Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes, en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.*
- C. Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se regirán por las disposiciones de la Ley N° 17.288”.*

## Inmuebles y Zonas de Conservación e Instrumentos de Planificación

Más allá de la simple definición, la OGUC detalla aspectos de procedimiento y el tipo de reconocimiento que se le deberá otorgar tanto a los inmuebles y zonas de conservación histórica, así como a los monumentos nacionales o zonas típicas declaradas por el CMN que se ubiquen dentro de un área urbana planificada, siendo expresa en señalar que todos ellos, sin importar su categoría y dependencia, deben ser reconocidos por el instrumento de planificación y explicitados en la Memoria Explicativa.

Así, dado que cualquiera de las categorías reconocidas (MH, ZT, ICH o ZCH) conforma “área de protección de recursos de valor patrimonial cultural”, éstas deberán ser reconocidas en el PRC, dotándose de normas urbanísticas que sean compatibles con su objetivo de protección.

**Artículo 2.1.18**

*“Se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.*

*Tratándose de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, los instrumentos de planificación territorial, deberán establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas”.*

Según se señala en la DDU 257 que se verá más adelante, *“la compatibilidad antes referida podrá ser generada, por ejemplo, definiendo en el PRC disposiciones de alturas máximas de edificación, en concordancia con las alturas predominantes de los inmuebles protegidos, y/o establecer sistemas de agrupamiento en relación a las condiciones preexistentes de estos inmuebles. Lo anterior con el objeto de mantener –respecto de las condiciones urbanísticas–, los patrones tipológicos de las edificaciones que se identifican y reconocen en el PRC (DDU, 2013)”.*

En cuanto a la forma en que debe realizarse dicho reconocimiento en el instrumento, la OGUC es clara en señalar qué componentes del instrumento deben hacerse cargo de las declaratorias.

**Artículo 2.1.10**

*“El Plan Regulador Comunal será confeccionado, en calidad de función privativa, por la municipalidad respectiva, y estará conformado por los siguientes documentos:*

1. Memoria Explicativa que contenga, al menos, el diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afectada a planificación e identifique: (...)
  - E. Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.
  - F. Los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso...
- (...) 3. Ordenanza Local, que fijará las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, relativas a:
  - D. Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales”.

Cabe señalar que en el caso de los inmuebles o zonas de conservación histórica a los que hace mención el literal F, que deben ser determinados y reconocidos por el instrumento de planificación territorial, la fundamentación técnica de sus atributos a la que se hace referencia deberá desarrollarse mediante la realización de fichas detalladas para cada inmueble o zona de acuerdo a lo señalado en la Circular DDU 240.

En tanto, la ordenanza local del PRC debe fijar las normas urbanísticas comunales, pudiendo establecer en cada caso, para las zonas o inmuebles de conservación históricas, normas urbanísticas particulares que reconozcan el carácter o aspecto que dio origen a la declaratoria.

### **Procedimiento e Iniciativa de Declaración Patrimonial**

En cuanto al proceso de declaratoria, es importante mencionar que la incorporación de nuevos inmuebles o zonas de conservación histórica implican, en la práctica, una modificación al instrumento de planificación, por lo que debe atenderse al proceso normal de tramitación de dicha instancia. No obstante, la norma busca simplificar el proceso para aquellas situaciones en que dicha modificación se refiera únicamente a la incorporación de ICH o ZCH, en cuyo caso la modificación del IPT queda exenta de realizar la evaluación ambiental estratégica que se requiere a este tipo de procedimientos.

#### **Artículo 2.1.11**

*“(...) cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental”.*

Por último, es importante considerar, en cuanto al origen de la iniciativa para declarar protegido un determinado inmueble, y adicional a la potestad municipal de hacerlo<sup>2</sup>, que ésta puede ser solicitada por cualquier propietario que considere que su construcción tiene un interés patrimonial particular como para declararlo inmueble de conservación histórica, tal como se señala en el siguiente artículo:

---

<sup>2</sup>- Asociado a su facultad privativa de elaborar el Plan Regulador Comunal.

---

**Artículo 2.1.38**

*“El propietario de una edificación que la considere de interés urbanístico para la comuna donde ésta se emplaza, podrá solicitar al Concejo Municipal, mediante carta dirigida al Alcalde, la declaración de construcción de interés patrimonial cultural mediante su incorporación, como inmueble de conservación histórica, al Plan Regulador Comunal o Seccional correspondiente. Para tal efecto, el interesado deberá acompañar el informe de un arquitecto, especificando las características de la edificación y las cualidades urbanísticas que respaldan la solicitud”.*

**Planos Seccionales, Imagen Urbana y Conservación Patrimonial**

Más allá de las definiciones y detalles que la OGUC entrega para identificar y declarar como protegido aquellos inmuebles o zonas que revisten especial interés para la sociedad como un todo, esta norma entrega también algunas herramientas destinadas a poder realizar un manejo del desarrollo urbano, de forma de potenciar la adopción de ciertos patrones morfológicos y también configuraciones estilísticas, que permitan poner en valor algunas características de un área o de inmuebles particulares.

Para lo anterior, la OGUC propone la figura de los planos seccionales, respecto de los que establece diferencias según las cualidades específicas de la zona a normar, en especial la existencia o no de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural<sup>3</sup>. Esto por cuanto se confieren diferentes facultades para los seccionales, dependiendo si están o no ligados a inmuebles o zonas con declaratorias patrimoniales, aspectos que son abordados en los artículos 2.7.8 y 2.7.9 de la Ordenanza.

**Artículo 2.7.8**

*“Las municipalidades, a través de Planos Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. Tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional.*

*En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional”.*

<sup>3</sup> De acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.18 de la OGUC, estas áreas podrán estar constituidas por uno o más inmuebles o zonas de conservación, así como monumentos nacionales o zonas típicas.

### **Artículo 2.7.9**

*“Los municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.*

*Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos, a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio”.*

Tal como es posible apreciar en los artículos precitados, la OGUC establece diferentes aspectos morfológicos a normar por el plano seccional, según existan o no áreas de protección, haciéndose evidente que en los planos vinculados a zonas con declaratorias patrimoniales pueden definirse exigencias de “características arquitectónicas” (Art. 2.7.8), regulando con mayor detalle las construcciones, mientras que, cuando no existan, pueden de todos modos buscar generar una imagen urbana específica, estableciendo una determinada “morfología” o particular “estilo arquitectónico” (Art. 2.7.9).

### **Circulares División Desarrollo Urbano MINVU**

Dado que los criterios y potestades de las dos opciones de planos seccionales mencionadas, así como sus diferencias, no quedan del todo claras en la OGUC, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, haciendo uso de sus facultades, emitió las circulares generales 240 y 257, que abordan estas categorías y las posibilidades que ofrecen a los municipios para regular de mejor forma el manejo y protección de su patrimonio, detallando los alcances de cada una de éstas.

### **Circular DDU 240**

Esta circular –que viene a aclarar una serie de elementos relativos a la relación entre planificación urbana y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial– contempla entre sus acápites una descripción de los elementos que pueden entenderse como parte de las “características arquitectónicas” para los proyectos que se realicen en

sectores ligados a Monumentos Nacionales así como para inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante al sector.

*“5.2 (...) Las características arquitectónicas se refieren a las dimensiones, expresión y existencia de los siguientes elementos, entre otros: cuerpos salientes, tales como balcones, marquesinas, ménsulas, cornizas, voladizos; cubiertas; frontones; tímpanos; lucarnas; antepechos o antetechos; zócalos; corredores, portales, pórticos o galerías; composición de fachada, ritmo y proporción de vacíos y llenos; mansardas, buhardillas o miradores; zaguanes; detalles arquitectónicos en las fachadas tales como arcos, cenefas, balaustradas, columnas, mamparas, aleros, molduras, pasamanos, gárgolas, barandas, celosías, agujas, pilastras; elementos ornamentales y terminaciones de las edificaciones, tales como pilastras, corona decorativa sobre las puertas, medallones, rosetones y rejillas”.*

Del mismo modo, la circular se refiere a las potestades de regular el volumen construido en aquellos seccionales que norman sectores que no necesariamente cuentan con declaratorias oficiales de protección patrimonial, de cualquier tipo, para los cuales podrán exigirse determinados “aspectos morfológicos” o un particular “estilo arquitectónico” según señala la OGUC.

*“5.3 (...) Si bien la citada disposición es amplia –y no limita su aplicación a sectores que cuenten con definición de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural–, es dable hacer presente que estas facultades, también permiten resguardar los aspectos morfológicos y arquitectónicos de dichos inmuebles. Dentro de los aspectos morfológicos antes citados se encuentran: volumetría; materialidad, colores y texturas, características de la techumbre, tales como pendiente y forma, cúpulas, linternas, etcétera; retranqueos, altura de los pisos y sus relaciones entre sí.*

*Por su parte, el estilo arquitectónico, para efectos de la aplicación del artículo 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se expresará de acuerdo a las características arquitectónicas y morfológicas particulares de la fachada que lo determinen”.*

### **Circular DDU 257**

Complementaria a la DDU 240, la circular DDU 257 enfatiza la importancia de que las normas urbanísticas sean compatibles con la protección oficialmente establecida para cada caso, por ejemplo, mediante las disposiciones de altura máxima de edificación o por medio de la exigencia de un determinado sistema de agrupamiento, ambos



en concordancia con las alturas y tipologías predominantes de los inmuebles existentes protegidos, como ya se mencionó.

Asimismo, recomienda que las Zonas de Conservación Histórica y Zonas Típicas sean reconocidas en los planes reguladores comunales como zona en sí misma o mediante la aplicación de seccionales.

*“1.3 (...) Para otorgar mayor consistencia o precisión a las disposiciones de un PRC respecto de las ZCH y/o ZTP, identificadas y reconocidas en el propio plan, es recomendable que estas zonas constituyan a su vez una Zona del PRC, con normas urbanísticas específicas y compatibles con las características tipológicas a preservar.*

*Tratándose de la protección de recursos de valor patrimonial cultural a través de los PRC, resulta importante cautelar el correcto manejo de la denominación de “Plano Seccional” (definido en artículo 46º de la LGUC), por cuanto se suele confundir con la denominación de “Plan Seccional” (definido en artículo 2.1.15 de la OGUC), siendo este segundo un instrumento que establece normas urbanísticas y condiciones de edificación en comunas que no cuentan con PRC”.*

Por último, y en cuanto al procedimiento para reconocer oficialmente las zonas o inmuebles con declaratorias de patrimonio en el instrumento de planificación, la circular señala que es importante proceder formalmente del siguiente modo:

- *Identificar y reconocer en el PRC, ICH y/o ZCH y MN respectivamente;*
- *Definir para la ZCH y/o ZTP, en el PRC, una zona con normas urbanísticas compatibles con los atributos arquitectónicos aportados por el CMN cuando se trate de ZTP;*
- *Elaborar para estas protecciones, cuando se estime necesario, el o los Planos Seccionales, según lo dispuesto en el artículo 2.7.8 de la OGUC”.*

A partir de lo antes expuesto en base a la OGUC y circulares, y conforme a lo manifestado por funcionarios de la División de Desarrollo Urbano del MINVU en conversaciones sostenidas a raíz del presente trabajo, se desprende que la elaboración de un plano seccional sería el camino correcto para regular fachadas del centro de Valdivia, acogiéndose al Art. 2.7.8 de la OGUC<sup>4</sup>. Al respecto, cabe señalar que este artículo en cierta medida admite interpretaciones, puesto que a la fecha no existe explícitamente manifestado a qué se refiere el concepto de “ligado” cuando se señala que se “podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de inmuebles o zonas de conservación histórica”.

---

4- Este artículo se encuentra en diferentes etapas de aplicación en casos como La Serena, Valparaíso y Puerto Varas.

Lo anterior es relevante puesto que el polígono que se ha definido en Valdivia sobre el cual se aplicaría el plano seccional, y que será expuesto más adelante, veremos que no cuenta en su interior con Monumentos Nacionales, es de alcance ampliamente superior a los Inmuebles de Conservación Histórica que contiene y tampoco constituye una zona de conservación histórica en sí misma. Por lo tanto, si bien el polígono se encuentra cercano a algunos Monumentos Nacionales y Zonas Típicas, no está claro si su territorio puede considerarse como zona de influencia de estas declaratorias patrimoniales oficiales. Tampoco existe por el momento pronunciamiento explícito del MINVU para zanjar si estos casos constituyen condición suficiente para acoger el plano seccional –cercano a MN y ZT, pero sin contenerlas en su interior– al Art. 2.7.8 de la OGUC.

Ante esta situación y dada la incertidumbre que generaría esperar el pronunciamiento de la DDU sobre esta materia, o la eventualidad de una objeción por parte de Contraloría o algún otro organismo, se recomienda previamente tramitar la declaración del polígono como zona de conservación histórica en un territorio coincidente al que se debe establecer para el plano seccional y definir para el mismo las normas urbanísticas compatibles a los atributos de la declaratoria, según lo establece el Art. 2.1.18 de la OGUC. Incluso, como se señaló, podría ser apropiado que la ZCH constituya en sí misma una Zona del PRC.

La incorporación de la ZCH “debajo” del plano seccional garantiza poder efectivamente acogerse al Art. 2.7.8 y exigir la adopción de características arquitectónicas definidas. Es importante subrayar que estas características arquitectónicas que se definan en el plano seccional deben inspirarse en los atributos que justificaron la declaratoria de zona de conservación histórica y que, si bien esta declaratoria implica una modificación al plan regulador comunal, el plano seccional puede aprobarse de manera simultánea a la incorporación de este ZCH.

Al respecto, corresponde precisar también que el área que abarcará el plano seccional en estricto rigor no necesariamente debe coincidir con el territorio total de la ZCH. Tal como indica la DDU 257, el número de seccionales a desarrollar para una zona dependerá de cada municipio según características como la extensión de la zona protegida, la diversidad topográfica, la contemporaneidad, homogeneidad tipológica y/o consolidación de características morfológicas comunes, y por último, la diversidad o complejidad tipológica de conjuntos o grupos de edificaciones

de la zona. Sería viable por lo tanto, una situación en donde en el centro de Valdivia, dado el gran tamaño del área preliminar de análisis, se generen diferentes seccionales que respondan a la existencia de inmuebles diversos, y que en función de ellos se contengan normas más o menos restrictivas respecto de las características que deberán adoptar los proyectos que en ellas se emplacen. Este principio de diferenciación puede también regularse definiendo un solo plano seccional, el cual contenga subsectores en su interior, lo que podría cumplir objetivos similares y ser de menor complejidad.

Finalmente, hay que tener presente los componentes formales que debe considerar un plano seccional que regule características arquitectónicas. La memoria debe incluir los límites, las edificaciones protegidas y características arquitectónicas: elementos morfológicos y ornamentales. Debe contener láminas de límites y de características arquitectónicas que rijan para futuros proyectos o modificaciones, referidas a su “composición” (orden de la fachada, proporciones y jerarquía de los volúmenes, condiciones de los elementos, alturas de la fachada, salientes, etcétera) y “expresión” (detalles arquitectónicos, materialidad, terminaciones, textura, colores...), así como el acuerdo escrito del Concejo Municipal sobre el plano seccional. Este último detalla también aquellos aspectos que se requieren precisar y que no forman parte de la respectiva gráfica por no ser factible su ilustración, tales como materialidad, colores y sistemas constructivos, entre otros.

### **Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM): Ley 18.695**

Si bien existen las herramientas normativas en la LGUC y OGUC expresamente creadas para regular fachadas, como se vio con anterioridad, en varias ocasiones esta regulación se ha efectuado simplemente mediante una ordenanza municipal para tal fin.

Esta figura legal está regulada por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la que confiere al Alcalde y su Concejo la facultad de emitir ordenanzas municipales, las que en diversos casos se han utilizado para resguardar el patrimonio e identidad local, regulando aspectos estéticos en fachadas tales como su morfología, materialidad, colores, elementos u otros mientras no contravengan cuerpos legales superiores.

En ningún caso estas Ordenanzas pueden regular normas urbanísticas, que son facultad privativa del Plan Regulador Comunal junto a sus seccionales, aspectos que están claramente definidos tanto en la LGUC como en la OGUC, así como en la Circular DDU 227.

#### Artículo 12

*“Las resoluciones que adopten las municipalidades se denominarán ordenanzas, reglamentos municipales, decretos alcaldicios o instrucciones.*

*Las ordenanzas serán normas generales y obligatorias aplicables a la comunidad. En ellas podrán establecerse multas para los infractores (...).”*

#### Artículo 24

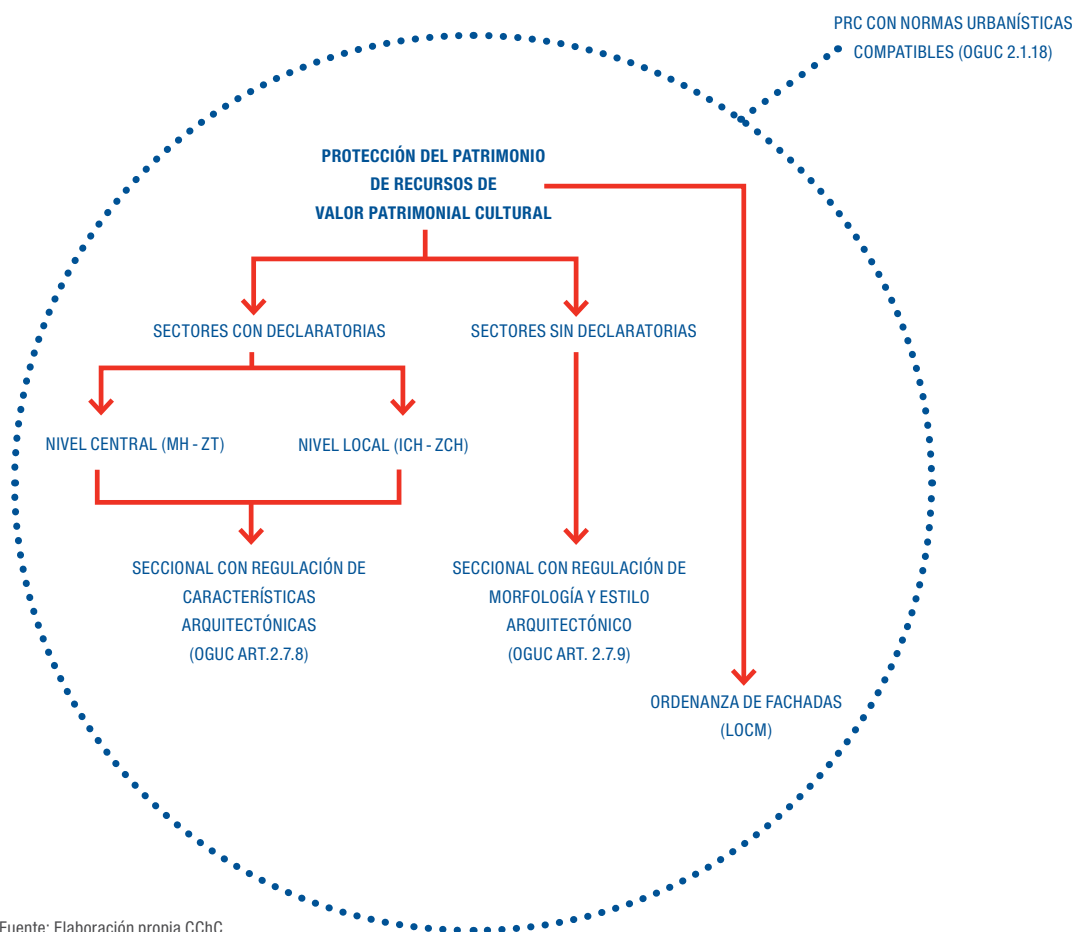
*“A la unidad encargada de obras municipales le corresponderán las siguientes funciones:*

- A. Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes (...).”*

En resumen, los principales caminos para proteger el patrimonio e identidad mediante la regulación de fachadas son a través de planos seccionales o la aplicación de una ordenanza municipal de fachadas. Los seccionales tienen diferentes facultades, dependiendo si éstos se relacionan a declaratorias oficiales, y en cualquiera de los casos, éstas deben ser compatibles con las normas urbanísticas respectivas.

**Imagen N° 1**

Esquema resumen de las herramientas para la protección del patrimonio de recursos de valor patrimonial mediante la regulación a fachadas.



Fuente: Elaboración propia CChC



PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

# -02- REVISIÓN DE CASOS

## REVISIÓN DE CASOS

Como parte del análisis realizado, y para conocer en mayor detalle los alcances de cada una de las herramientas antes descritas, se han seleccionado algunos casos de estudio tales como Puerto Varas, Panguipulli y el plano seccional Barrio Cívico-Eje Bulnes de la comuna de Santiago como ejemplos para ilustrar la aplicación de diferentes instrumentos legales en la protección de valores patrimoniales.

Es muy relevante recalcar que puesto que en muchos casos dichos instrumentos operan en forma simultánea, se debe evitar que se contradigan, cuidando su coordinación de forma que sean coherentes con todas las normas urbanísticas aplicables en dicha área.

### Puerto Varas

#### Instrumentos vigentes

**de protección patrimonial:** Zona Típica  
Monumentos Históricos  
Ordenanza de fachadas  
Ordenanza Local PRC

#### Zona Típica

**Fecha de promulgación:** 4 de Junio de 1992  
**Zona sobre la que rige:** 13 ha.  
**Aspecto que regula:** Según Ley de Monumentos Nacionales  
**Comentario:** El polígono de la Zona Típica no coincide con el área sujeta de la Ordenanza de Fachadas.



#### Declaratoria de Monumentos Históricos

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Fecha de promulgación:</b>  | 4 de Junio de 1992  |
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | 10 Monumentos   |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Según Ley de Monumentos Nacionales  |
| <b>Comentario:</b>             | Solo 2 de los monumentos declarados se encuentran dentro de la Zona Típica. |

#### Ordenanza de fachadas

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Fecha de promulgación:</b>  | 1991  |
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | Tramos de vías determinadas   |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | <b>Materialidad del revestimiento de las fachadas:</b> En edificaciones de hasta 6mts. un 60% mínimo de la superficie, salvo vanos ventanas debe ser de madera. En edificaciones sobre 6mts, la superficie mínima cubierta por madera debe ser de un 40% / <b>Aleros:</b> Las techumbres deberán terminar en aleros que sobresalgan un mínimo de 50cms. desde el plomo de las fachadas / <b>Elementos:</b> Los proyectos consultarán al menos 5 de los siguientes elementos: mirador, galería vidriada, acceso cubierto por techumbre, zaguán, balcón cubierto por techumbre, cubierta a dos aguas truncada por pequeños faldones, lucarnas para iluminación de mansardas, bow windows, barandas de madera torneada o tablas recortadas con figuras decorativas, puertas de madera atableradas y jardineras de madera bajo el alfeizar y capitel de madera. Debe poder observarse desde la vía pública al menos parte de cada uno de ellos. Se excluye en revestimientos el uso y aplicación de materiales vítreos, plásticos y metálicos, así como la aplicación de pinturas de tono metálico / En los demás aspectos dichos proyectos deben someterse a lo dispuesto en el PRC de Puerto Varas, a la LGUC y OGUC. |

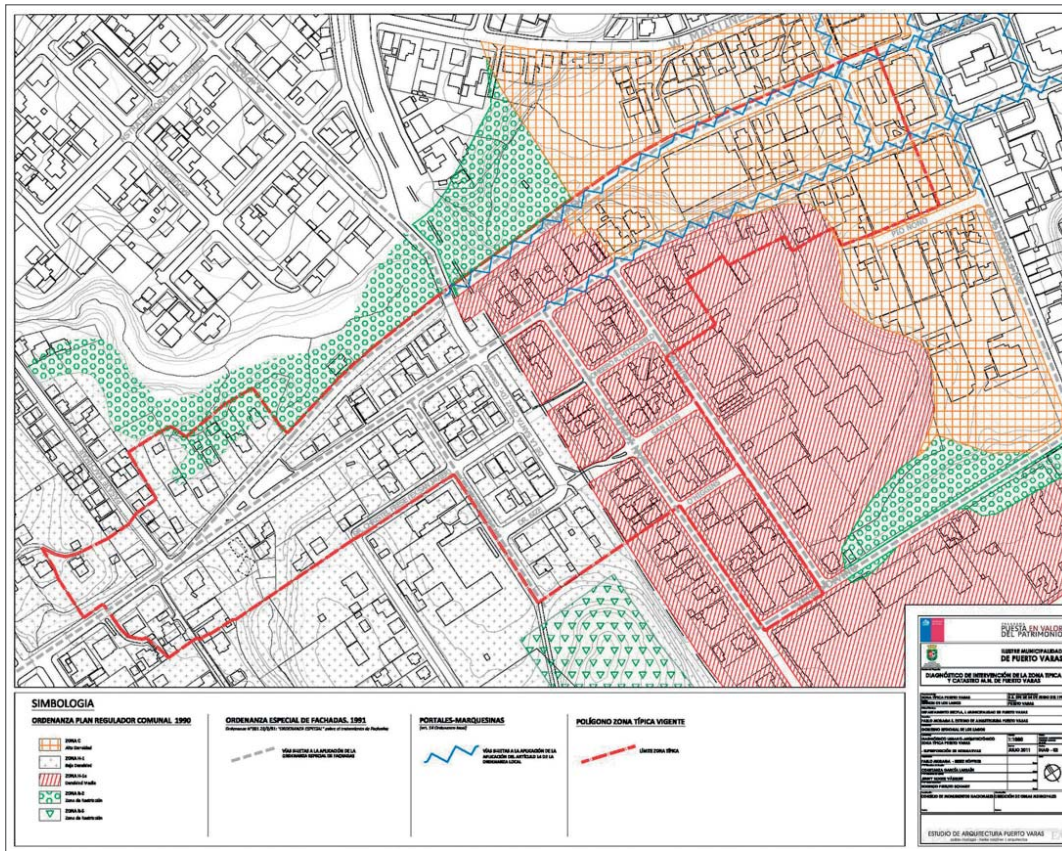
**PATRIMONIO E IDENTIDAD****DEL CENTRO DE VALDIVIA:**

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

**Ordenanza Local****Fecha de promulgación:** 8 Marzo de 1990**Zona sobre la que rige:** Vías determinadas en lo concerniente a patrimonio**Aspecto que regula:** Portales y marquesinas (Art. 14)**Comentario:** Las vías no son las mismas que las que rigen para la Ord. de Fachadas**Imagen N° 2**

Ordenanza especial de fachadas (línea punteada gris), regulación de portales y marquesinas (línea punteada celeste) y polígono de ZT vigente (línea punteada roja) en Puerto Varas.



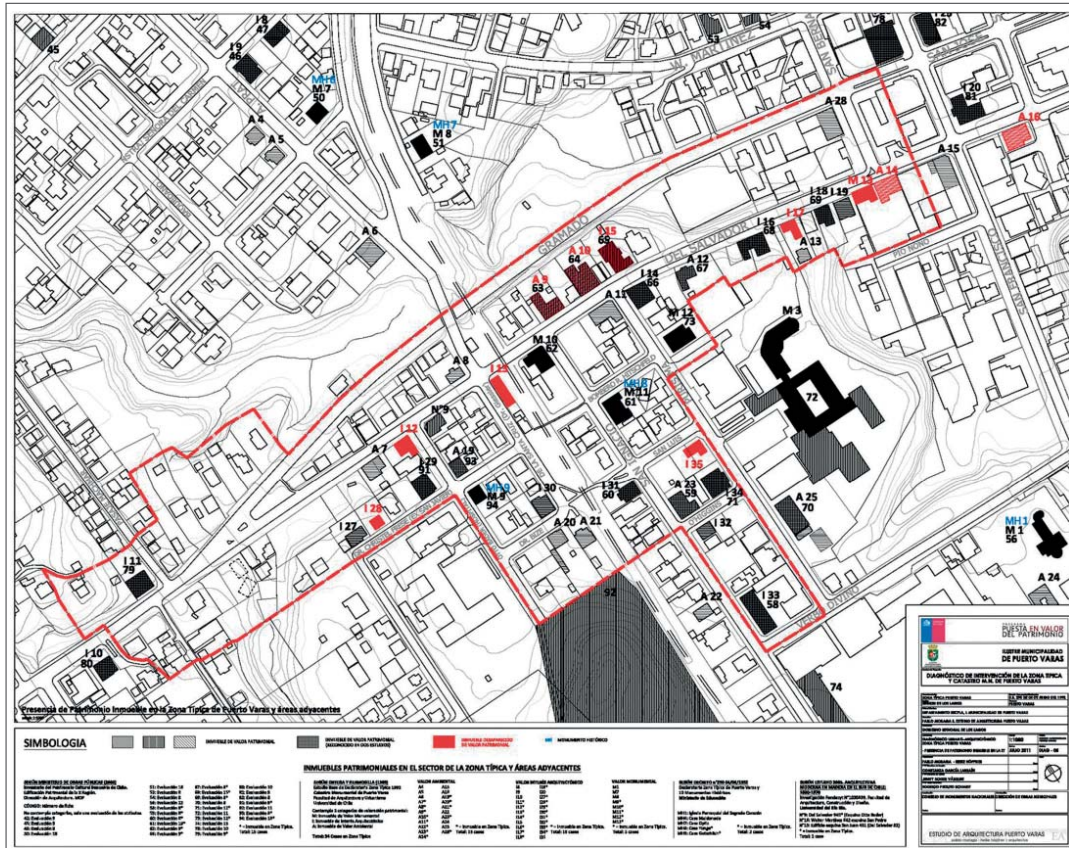
Fuente: Ilustre Municipalidad de Puerto Varas

### Otros

Cuenta con un Plan Maestro y de Gestión Patrimonial. Si bien no se contempla este instrumento en la legislación chilena, Puerto Varas lo impulsó como un mecanismo para canalizar integralmente todos canales de protección. Incluye además propuestas de pavimentación de calles, restauración de fachadas, mobiliario urbano, señalética, soterramiento de cables e iniciativas de difusión y educación patrimonial, entre otras. Adicionalmente, tiene un manual de propietario con instrucciones de intervención para quienes viven en la Zona Típica.

### Imagen N° 3

Zona típica y catastro de monumentos nacionales de Puerto Varas: Inmuebles patrimoniales en el sector de la Zona Típica y áreas adyacentes.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Puerto Varas

## Panguipulli

### Instrumentos vigentes

- de protección patrimonial:** Ordenanza de fachadas  
Ordenanza de Publicidad y Espacios Públicos

### Ordenanza de fachadas, espacio público e infraestructura turística

- Fecha de promulgación:** Diciembre de 2006, modificada el 29 Oct. 2010 y el 24 Oct. 2012
- Zona sobre la que rige:** Zonas definidas por el PRC
- Aspecto que regula:** **Tratamiento arquitectónico y urbanístico:** Materiales de construcción en revestimientos de fachadas, privilegiando madera y piedra / Pinturas y otros elementos en fachadas y techumbres, prohibiendo ciertos materiales / Salientes y decoraciones en las fachadas, debiendo consultar 2 o 3 (según la zona) de los siguientes elementos: portales, pórticos, marquesina, balcón, mirador, lucarna, mansarda o buhardilla, bow window, postigos de madera, puertas y ventanas de palillaje, sobre marco de madera bajo alféizar, ochavos, cornisas, ménsulas, vigas, jardineras de madera bajo alféizar, arco o estructura de cercha bajo alero, barandas de madera torneada, con reglas sobre su visibilidad y protección / Pendientes, revestimientos, colores y elementos de cubiertas o techumbres / Conformación de esquina con Ochavo / Quioscos / Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos, torres y construcciones auxiliares / **Espacio público:** Terrazas de comida, toldos y carpas, autorización, cobros y multas, restricciones de uso, cierros y mobiliario urbano / **Infraestructura turística:** Multas para recintos con patente municipal que no cumplan la norma, incentivos para la aplicación de la ordenanza y construcción de galerías.

### Ordenanza de Publicidad y Espacios Públicos

- Fecha de promulgación:** 3 Sep. 2002, modificada el 2012
- Zona sobre la que rige:** Toda la comuna
- Aspecto que regula:** Ubicación de la publicidad, tamaños, materiales, iluminación, aprobación por el municipio, trámites, valores por derechos municipales, lienzos.

## Santiago

### Instrumentos vigentes

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>de protección patrimonial:</b> | Ordenanza Local  |
|                                   | Plano seccional Barrio Cívico - Eje Bulnes               |
|                                   | Inmuebles de conservación histórica                      |
|                                   | Zonas de Conservación histórica                          |
|                                   | Zonas Típicas (18)                                       |
|                                   | Sectores Especiales                                      |
|                                   | Monumentos históricos                                    |
|                                   | Ordenanza para instalación de mesas, sillas y quitasoles |

### Plan seccional Barrio Cívico - Eje Bulnes

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Fecha de promulgación:</b>  | Abril de 2011  |
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | Polígono definido por seccional  |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Diferencia 5 subsectores normativos sobre los cuales rigen parámetros precisos de volumetría, composición, materiales y elementos de la fachada. |

### Inmuebles de conservación histórica

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | 967 Inmuebles de Conservación Histórica y zonas aledañas   |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Alturas, volumetrías, cierros, reparaciones, ampliaciones, tratamientos de las fachadas, estilos arquitectónicos, arborización. Sus restauraciones, rehabilitaciones y remodelaciones se registrarán según el Art. 1.2.2 de la OGUC. Supedita a las edificaciones en la misma manzana de un ICH en cuanto al tratamiento de las fachadas, volumetría, altura, equipos de ventilación y aire acondicionado. |

### Zonas de conservación histórica

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | 12 Zonas de Conservación Histórica  |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Ampliaciones, materiales y colores de las fachadas, equipos de ventilación y aire acondicionado, normas morfológicas en cuanto a la composición de fachadas, el cuerpo superior, central o intermedio, inferior, zócalos, marquesinas, vanos, comisamiento, accesos, cuerpos salientes, mansardas, retranqueos, vitrinas, esquinas y cierros. |

### Zonas Típicas

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Fecha de promulgación:</b>  | Múltiples Decretos entre 1982 y 2009   |
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | 18 Zonas Típicas   |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Ampliaciones, materiales y colores de las fachadas , equipos de ventilación y aire acondicionado, normas morfológicas en cuanto a la composición de fachadas, el cuerpo superior, central o intermedio, inferior, zócalos, marquesinas, vanos, cornisamiento, accesos, cuerpos salientes, mansardas, retranqueos, vitrinas, esquinas y cierros. Subdivisiones prediales. |

### Sectores Especiales

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | 23 Sectores Especiales  |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Normas morfológicas para nuevas en cuanto a la composición de fachadas, el cuerpo superior, central o intermedio, inferior, zócalos, marquesinas, vanos, cornisamiento, accesos, cuerpos salientes, mansardas, retranqueos, vitrinas, esquinas y cierros. |

### Monumentos Históricos

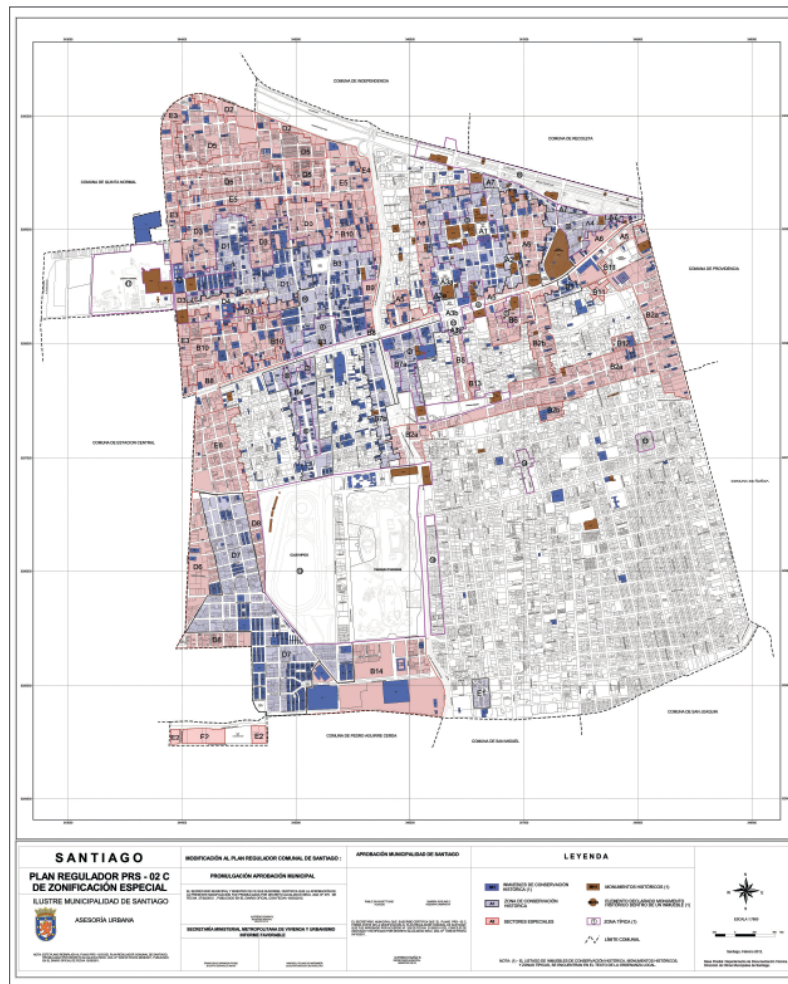
|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Fecha de promulgación:</b>  | Múltiples Decretos entre 1951 y 2012  |
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | 74 Monumentos Históricos  |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Rige según la Ley de Monumentos Nacionales pero además amplía dichas normas en cuanto a demolición, cierros, arborización, etc. Además se exige que las edificaciones en su misma manzana se supediten al tratamiento de fachadas, volumetría y altura. |

### Ordenanza para instalación de mesas, sillas y quitasoles

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Fecha de promulgación:</b>  | 26 Sept. de 2001, modificada el 26 de Ago. de 2004  |
| <b>Zona sobre la que rige:</b> | Zonas definidas por el PRC  |
| <b>Aspecto que regula:</b>     | Permisos, pagos de derechos, horarios, ubicación, mesas, sillas, quitasoles, propaganda en el mobiliario, aseo, mantenimiento, seguridad y fiscalización. |

**Imagen N° 4**

Inmuebles de Conservación Histórica, Zonas de Conservación Histórica, Monumentos Históricos, Zonas Típicas y Sectores Especiales en la comuna de Santiago.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago

Atendiendo a que la DDU promueve que todas aquellas normas para regular fachadas se canalicen mediante la aplicación de planos seccionales definiendo características arquitectónicas, resulta oportuno analizar con mayor profundidad el caso del plano seccional del sector Barrio Cívico-Eje Bulnes, en la comuna de Santiago.

Los Decretos Supremos N°3424 de 1937 y N°2535 de 1945 dictaron las normas de edificación y diseño para las construcciones que se realizaran en el Barrio Cívico y el Eje Bulnes, estableciendo normas para puertas, ventanas, persianas metálicas, estucos y revestimientos. Luego de más de 70 años de funcionamiento de los edificios, en que éstos se habían visto sometidos a ampliaciones y reparaciones, surgió la necesidad de formular un plano seccional que acogiera los requerimientos de las reparticiones que en este sector se emplazaban.

Así, en 2006 la Dirección de Obras Municipales de Santiago y la Dirección de Arquitectura del Ministerio de Obras Públicas junto a la Dirección de Presupuestos formalizaron dos convenios de coordinación y asesoría técnica para la normalización de los coronamientos y terrazas localizadas en el Barrio Cívico y Eje Bulnes. Durante dicho trabajo, la Dirección de Arquitectura del MOP efectuó el levantamiento de 22 edificios públicos y de propiedad mixta en el sector, lo cual constituyó el principal insumo para la elaboración del seccional, que finalmente se promulgaría en 2011.

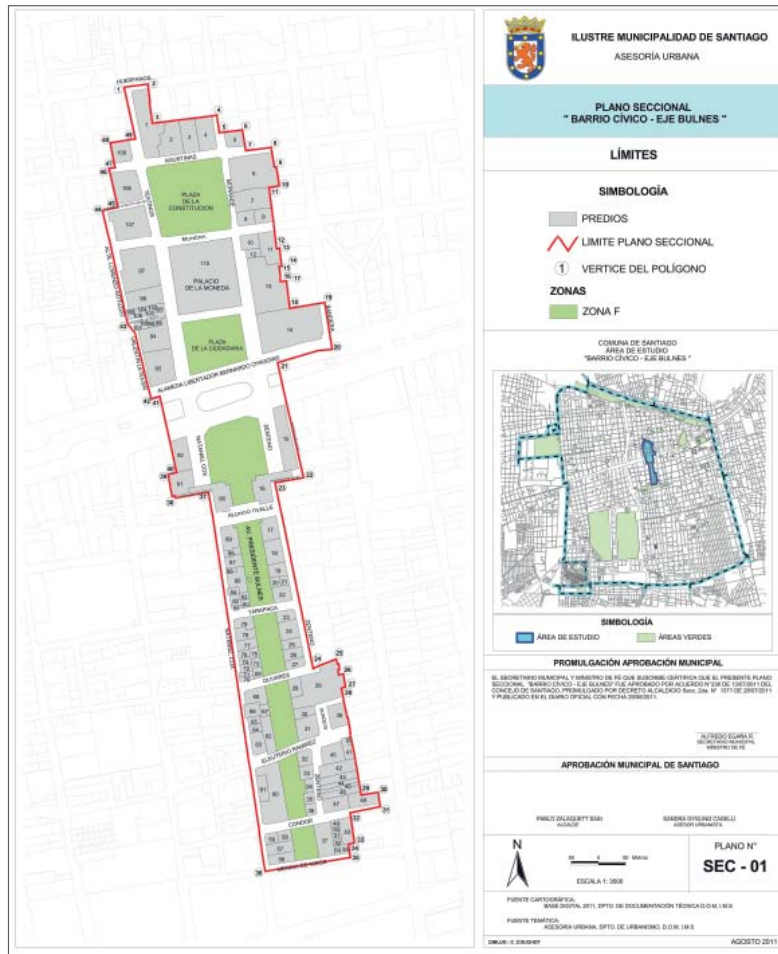
Así, el plano seccional reconoce 5 subsectores normativos que se diferencian, dependiendo del tipo de intervención susceptible de realizar y el diseño de las fachadas que compondrán las ampliaciones. Para cada uno de los subsectores (A3a, A3b, A3c, B5 y B13) se definen normas de volumetría y composición de la fachada en virtud de conservar la imagen patrimonial de los edificios. Se establece, además, en el Art. 2 del respectivo texto aprobatorio que las normas de edificación para el sector serán las establecidas en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, Art. 30.

Se presentan a continuación los planos con los límites del seccional y algunas láminas con los cortes, elevaciones y detalles de sus subsectores, contenidos en la memoria (I. Municipalidad de Santiago, 2011).



**Imagen N° 5**

Predios y límites del plano seccional del Barrio Cívico – Eje Bulnes.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

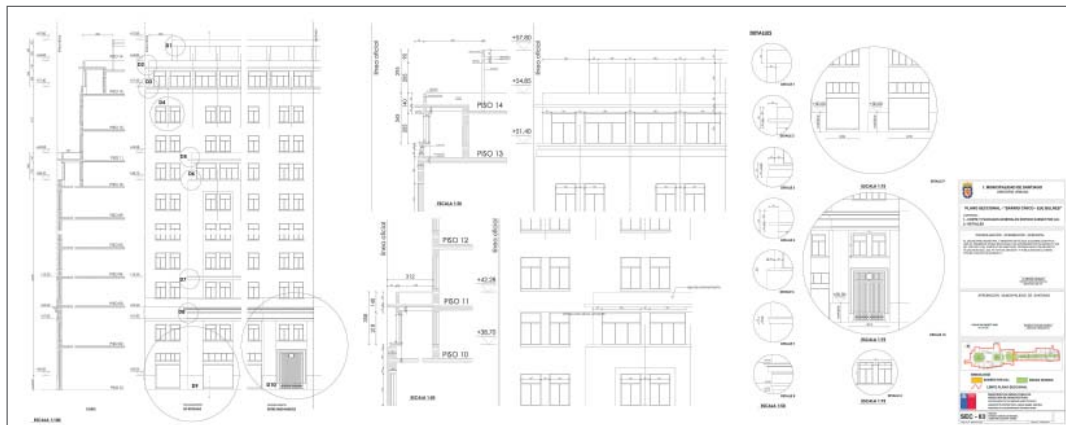
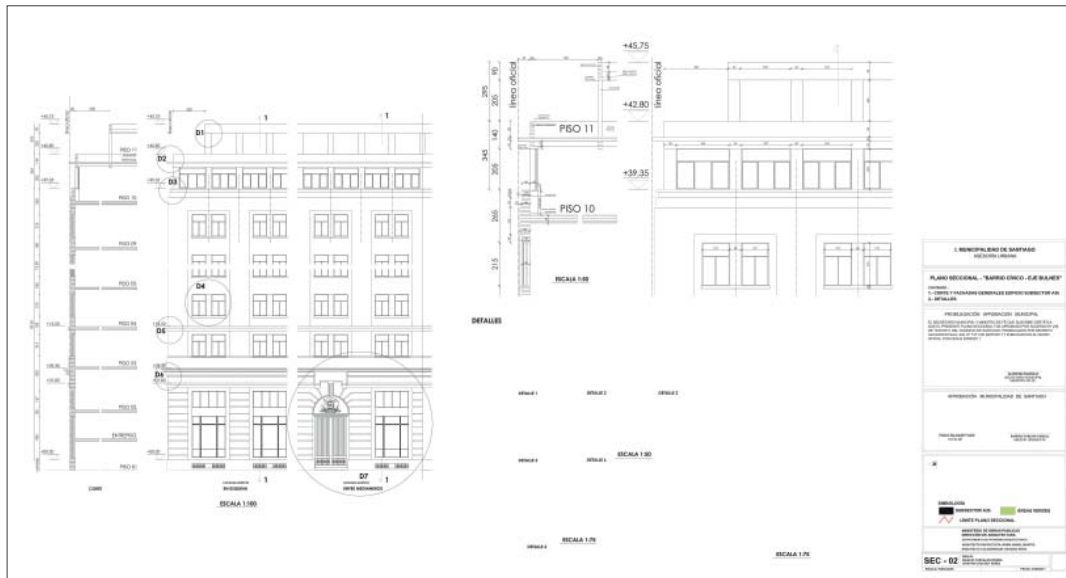
## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

## Imágenes N° 6 y 7

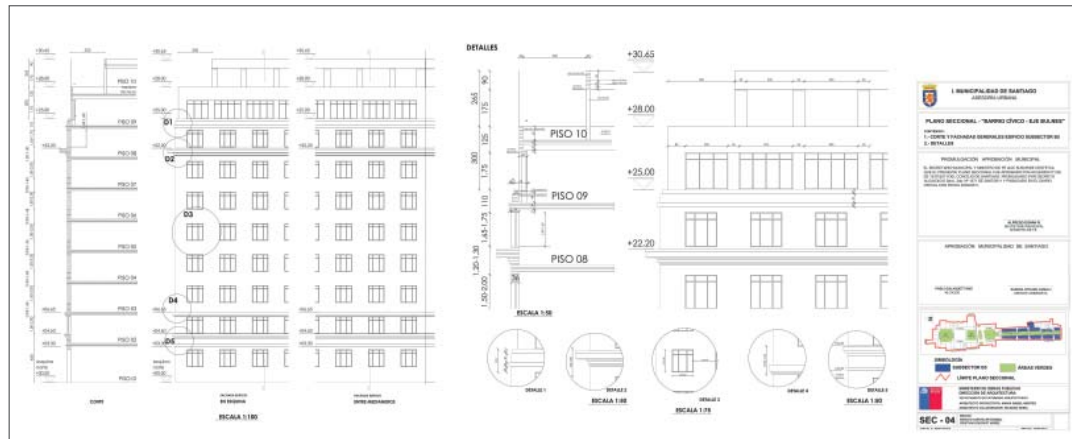
Corte, fachadas generales y detalles de edificios subsectores A3b y A3c.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago

**Imagen N° 8**

Corte, fachadas generales y detalles de edificio subsector B5.



Fuente: Ilustre Municipalidad de Santiago



PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

-03-

PROLIJIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS

## PROLIJIDAD EN LOS PROCEDIMIENTOS

Con frecuencia, los procedimientos dirigidos por municipios para declarar inmuebles o zonas de conservación histórica, así como para tramitar planos seccionales con normas y características arquitectónicas determinadas, tardan periodos extensos, producto de desprolijidades en el proceso, asimilándose a lo que ocurre con la elaboración de los planes reguladores comunales.

Por este motivo, y dado que la elaboración de uno o varios planos seccionales para el área de interés puede ser un camino de solución, es relevante precisar algunos elementos del alcance y procedimiento de estos instrumentos de forma de contar con una base fundamentada y clara respecto de sus posibilidades. Así, se podrá focalizar adecuadamente su formulación y además garantizar la certeza jurídica de los permisos de edificación que a futuro se otorguen en el sector.

Reconociendo estas dificultades y demoras para lograr las aprobaciones y tramitación de los planes reguladores comunales, y de los IPT en general, la Contraloría publicó en 2011 el “Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos”, en el cual se incluyen extractos de dictámenes emitidos a fin de servir como guía que minimice los errores con los que estos instrumentos generalmente llegan a la toma de razón, lo que está en la base de numerosos rechazos y devoluciones sin tramitar. Uno de los aspectos que integran dicho manual corresponde a los problemas comúnmente detectados en las normas asociadas a las “Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18 OGUC)”, las cuales pueden revisarse en el anexo.

Con el fin de entregar mayor claridad en el lanzamiento oficial de este manual (Alcaíno y DDU MINVU, 2012) se exhibieron también advertencias relevantes y los errores más frecuentes en la formulación y tramitación de planos seccionales, los cuales se señalan a continuación:

- X "NO es competencia de los PRC fijar características arquitectónicas ni la adopción de una determinada morfología (esto se hace mediante plano seccional).
- X Los planos seccionales NO pueden modificar las normas urbanísticas determinadas en el PRC.
- X Un plano seccional NO puede eliminar o agregar nuevos ICH ni modificar los límites de la ZCH.
- X Los planos seccionales elaborados al amparo del Art. 2.7.8 se pueden aprobar en el mismo acto que el PRC. Los del Art. 2.7.9, no.
- X Un plano seccional no determina formas ni materialidad de la publicidad.
- X Un plano seccional NO determina "características" del espacio público.
- ✓ Las fichas de registro o valoración SON parte de la memoria del PRC, (Art. 42 LGUC: Memoria, Ordenanza y Plano constituye un solo cuerpo legal). Son el sustento para definir los atributos de cada inmueble y base para las normas urbanísticas y posteriormente para el desarrollo de los Planos Seccionales.
- ✓ En un plano seccional es factible sectorizar, para determinar las características arquitectónicas y morfología.
- ✓ Según el Art 2.7.9, se puede establecer la obligatoriedad de adoptar un estilo arquitectónico de fachadas o determinada morfología para todos o algunos inmuebles de un sector, plazas, calle o avenida (estilo moderno, contemporáneo, entre otros).

### Malas prácticas y/o colisión de normas

- X** Doble afectación: Superponer declaratorias del CMN (ZT o MH) con aquellas del PRC (ZCH o ICH).
- X** Que para las zonas típicas, en vez de establecer normas urbanísticas, se indique que sólo aplica el instructivo del Consejo de Monumentos Nacionales.
- X** Establecer zonas de “renovación urbana” en ZT o ZCH: Es contradictorio.
- X** Establecer declaratorias de utilidad pública en zonas típicas o de conservación histórica que afecten los inmuebles.
- X** Señalar como de valor patrimonial elementos tales como: rejas, puentes, estatuas, calles, mausoleos u otros.
- X** Denominar a los ICH o ZCH con otro nombre. Ej.: inmuebles de interés histórico, edificio patrimonial, etc.).
- X** Determinar polígonos de ZCH o identificar ICH sin el respaldo técnico respectivo (fichas en memoria explicativa).
- X** No fundamentar en la memoria explicativa del PRC las razones para la definición de los polígonos en que se aplicará el artículo 2.7.9.
- X** Considerar a las fichas de valoración o atributos como normas urbanísticas. Son herramientas para la toma de decisiones.
- X** Que en la elaboración del PRC no se consideren los antecedentes que tuvo presente el CMN al declarar ZT o MH, lo que se traduce en que las normas urbanísticas no sean compatibles con los atributos.



### **Fortalezas de un buen procedimiento**

- ✓ Genera certezas en los propietarios de inmuebles o zonas de conservación histórica, así como aquellos declarados por el Ministerio de Educación, quienes conocerán los criterios y exigencias arquitectónicas para los proyectos que desarrollen en sus inmuebles.
- ✓ Hacer el trabajo completo (con fichas, normas urbanísticas compatibles y certezas) aumenta las posibilidades de que el patrimonio existente en las ciudades se preserve porque es la memoria de la comunidad.

Habiendo revisado como contexto la legislación vigente relativa al resguardo del patrimonio construido a nivel general, corresponde ahora centrarse específicamente en el caso del centro histórico de Valdivia. Para esto se presentará a continuación el polígono definido de intervención, un diagnóstico visual junto con sugerencias para implementar en cada una de las cualidades identificadas, una estrategia orientada a la revitalización y el ordenamiento del centro histórico en cuatro niveles y lineamientos de propuesta para el plano seccional.



TEATRO  
CERVANTES

COMERCIO

IV

VI

VI

PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

# -04- POLÍGONO DEFINIDO

## POLÍGONO DEFINIDO

El sector definido por la mesa tripartita de trabajo para la aplicación de una regulación de fachadas es el que se muestra en la imagen a continuación. Considera el polígono conformado por Av. Alemania por el Norte, Carampangue y Walter Smith por el Oriente, Yerbas Buenas por el Sur, siguiendo por Pérez Rosales hasta San Carlos, y Yungay por el Poniente. Se incluye, asimismo, el paseo peatonal de calle Libertad.

### Imagen N° 9

Polígono definido para regulación de fachadas mediante plano seccional en el centro de Valdivia.



Fuente: Elaboración propia CChC

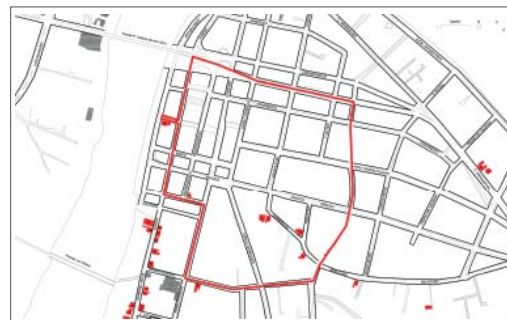
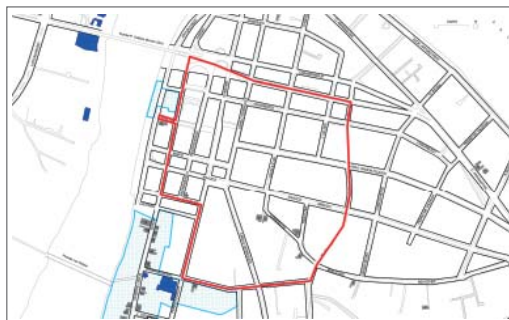
El polígono está situado al interior de la Zona C-1 según el plan regulador comunal que actualmente se tramita, cuyas normas urbanísticas se presentan en el anexo. No obstante, como se comentó anteriormente, es recomendable modificar el PRC una vez promulgado, para que este polígono constituya una zona en sí misma con normas particulares.

Si bien no se han incluido las Zonas Típicas de General Lagos y la Feria Fluvial al interior de este polígono, será relevante coordinarse con el Consejo de Monumentos Nacionales para que los criterios que esta institución aplique sean coherentes con los principios que se promulguen en el plano seccional y sus respectivas características arquitectónicas.

Como se observa a continuación, al interior del polígono hay declaratorias de Inmuebles de Conservación Histórica, pero los Monumentos Nacionales, tanto Históricos como Zonas Típicas han quedado en su exterior.

#### Imágenes N° 10 y 11

Relación entre el polígono definido para el plano seccional con las declaratorias de Monumentos Nacionales (ZT en celeste y MH en azul) e Inmuebles de Conservación Histórica (en rojo) respectivamente.



Fuente: Elaboración propia CChC

Cabe recordar que para efectuar una tramitación prolija del plano seccional, se recomienda modificar previamente el PRC en el sentido de declarar esta misma área como ICH.

Rige también sobre algunas áreas del polígono la Zona de Renovación Urbana ZRU-1, disponible en el anexo, en la que aplica un subsidio de interés territorial y que podría eventualmente contribuir a repoblar parte del casco histórico. Debe cuidarse que la ZRU se articule correctamente con la declaración de ZCH, haciendo presente que esta última no busca “congelar” el desarrollo de proyectos en esta área o la modificación de sus edificios, sino que estas operaciones se acojan a criterios de uniformidad que destaquen la identidad de Valdivia, en base a las características arquitectónicas que se definan en el plano seccional.



 **Skanetti**  
CALZADO

LIQUIDACIÓN  
LIQUIDACIÓN  
LIQUIDACIÓN  
LIQUIDACIÓN  
LIQUIDACIÓN

Oferta  
Camiseta 4990  
Pantalon 12000  
Chalco 4990

**F**

PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

-05-

DIAGNÓSTICO VISUAL  
Y ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

## DIAGNÓSTICO VISUAL Y ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN

El establecimiento de lineamientos que permitan generar propuestas de características arquitectónicas para el plano seccional, y de aspectos complementarios en las ordenanzas municipales o con programas de inversión, requiere en primera instancia efectuar previamente un diagnóstico certero de las cualidades físicas actuales del área en el polígono definido. Así, en base a la visita en terreno y a las fotografías provistas por la delegación CChC de Valdivia, en las que se registran las fachadas de construcciones dentro del área de estudio, se efectuó un primer diagnóstico visual que identifica principalmente las patologías urbanas que debiesen mitigarse con las acciones que se tomen sobre este territorio.

En un contexto que el término patología hace referencia al área de la medicina que estudia las enfermedades, entenderemos como patología urbana para este caso aquellos elementos físicos visibles desde el espacio público al interior del polígono definido, emplazados en edificios o espacios exteriores, ya sean privados o públicos, y cuya presencia generaría o propiciaría un deterioro concreto en el entorno próximo. Como se verá, algunas patologías identificadas tienen su origen en operaciones voluntarias mientras otras son inconscientes, algunas son el resultado de intereses comerciales particulares, mientras otras son producto simplemente del descuido o desconsideración por el edificio o por el sector en que se emplaza.

Es relevante destacar que no se deben confundir los conceptos de patologías urbanas con los déficits urbanos, ya que mientras la presencia de los primeros afecta negativamente el sector en que se encuentran (por ejemplo cables, graffitis, basura, etcétera), los déficits urbanos aluden a condiciones deseables, que contribuyen a la calidad de vida de los ciudadanos y que no se presentan en la cantidad, cobertura o accesibilidad óptima en un determinado sector<sup>6</sup>.

En general las patologías o debilidades que se han identificado en el casco histórico de Valdivia pueden ser subsanadas, o al menos mitigadas, mediante proyectos urbanos –o paliativos–, ya sean de carácter normativo o con programas de inversión.

---

6- Por ejemplo déficit de transporte público adecuado, de equipamiento, seguridad, iluminación, áreas verdes, etc.

7- Cada una de las patologías urbanas descritas puede regularse mediante normas a distintas escalas y jerarquía, siendo la de mayor nivel la Ley General de Urbanismo (LGUC) y su respectiva Ordenanza (OGUC), así como otras leyes que impactan el entorno urbano, cuyos lineamientos se aplican a nivel nacional. La mayoría de las patologías identificadas, naturalmente, no es problema exclusivo del casco histórico de Valdivia y se presenta no sólo en otras áreas de esta ciudad, sino también y en distinto grado, prácticamente en todas las ciudades intermedias y mayores de Chile. Si bien éstas debiesen abordarse en instrumentos de mayor jerarquía como la LGUC y OGUC para todas las áreas urbanas del país, mientras aquello no suceda será necesario regular estas patologías a nivel local, según las características particulares de Valdivia. Así, por tratarse este trabajo de un proyecto de regulación a nivel local, se han privilegiado el estímulo de herramientas normativas cuya tramitación, gestión e implementación dependan del municipio, es decir, se encuentren dentro de sus atribuciones.

---



Como medidas normativas consideraremos todas aquellas cuya aplicación sea potestad del gobierno local, es decir de la Municipalidad de Valdivia<sup>7</sup>. En esta categoría se encuentran la promulgación de ordenanzas municipales relativas a temas específicos o también las modificaciones al plan regulador comunal, ya sea mediante la formulación de un plano seccional que defina características arquitectónicas, una eventual enmienda, revisión de normas urbanísticas aplicables en el sector o también la reconsideración del catastro vigente de inmuebles o zonas de conservación histórica, declarados localmente.

Por otra parte, los programas de inversión son gestionados por la municipalidad o el gobierno central por intermedio de sus Gobiernos Regionales, Secretarías Regionales Ministeriales, direcciones, servicios locales u otros según corresponda, pudiendo los recursos provenir de diferentes fuentes de financiamiento. Se espera que la inversión pública destinada a esta área, al igual que las medidas normativas, sean capaces de estimular también la inversión pública.

En cualquier caso, las medidas paliativas que se adopten sobre las patologías urbanas para el casco histórico de Valdivia deben responder a una visión integral concreta para este sector, recoger las opiniones de los stakeholders y actores involucrados, ser coordinadas y contar con la participación del municipio. Asimismo, resulta vital jerarquizar los instrumentos de ordenación del casco histórico según su complejidad y plazos previstos para su implementación.

Volviendo al diagnóstico visual, cabe destacar en todo caso, que esta revisión no puede reducirse únicamente a la detección de patologías o debilidades, sino que también reconoce algunas virtudes o fortalezas que existen en esta área, presentándose estas últimas en menor cantidad que las primeras, lo cual confirma que se justifica una intervención radical sobre el área. Así, mientras las numerosas debilidades deben mitigarse, las virtudes existentes deben potenciarse e inspirar las políticas y programas que se desarrollen en el sector.

A continuación se exhiben fotografías seleccionadas de fachadas al interior del polígono, las cuales representan las principales patologías urbanas y virtudes de este sector. En cada uno de estos ejemplos aparece el elemento que la constituye (E), la herramienta normativa que tiene facultades para regularla<sup>8</sup> (F) y el estado en que se encuentra su regulación a nivel municipal (R):

---

8- En vista de que la propuesta de regulación debe circunscribirse a instrumentos cuya tramitación sea atribución del municipio, cada vez cada vez que en las imágenes del catastro visual aparezca como facultad (F) por ejemplo, la palabra "Ordenanza", "Programa" o "Inversión", se debe entender que ésta se refiere a instancias de origen municipal, sin perjuicio de que intervengan otras instituciones. Cabe recordar, no obstante, que las ordenanzas municipales que se promulguen en forma paralela al plano seccional no deben necesariamente regir sobre el mismo territorio que el plano seccional. Si bien este último aplicará sobre el polígono definido, las ordenanzas debiesen exceder esa área y aplicar a toda la ciudad, o al menos a todo el casco histórico.

---

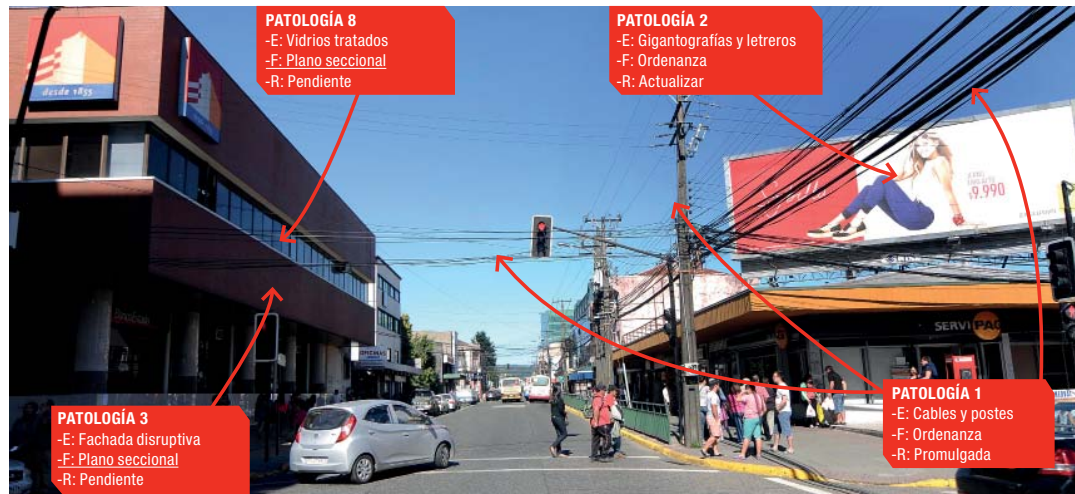
**PATRIMONIO E IDENTIDAD****DEL CENTRO DE VALDIVIA:**

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

**Imagen 12:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Beauchef.**Imagen 13:** Patologías y virtudes identificadas en Av. Alemania esquina Camilo Henríquez.

**Imagen 14:** Patologías y virtudes identificadas en Camilo Henríquez esquina Arauco.



**Imagen 15:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Chacabuco.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CChC Valdivia

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

Imagen 16: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Chacabuco.



Imagen 17: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Chacabuco.



**Imagen 18:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Chacabuco.



**Imagen 19:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Caupolicán.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CCHC Valdivia

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

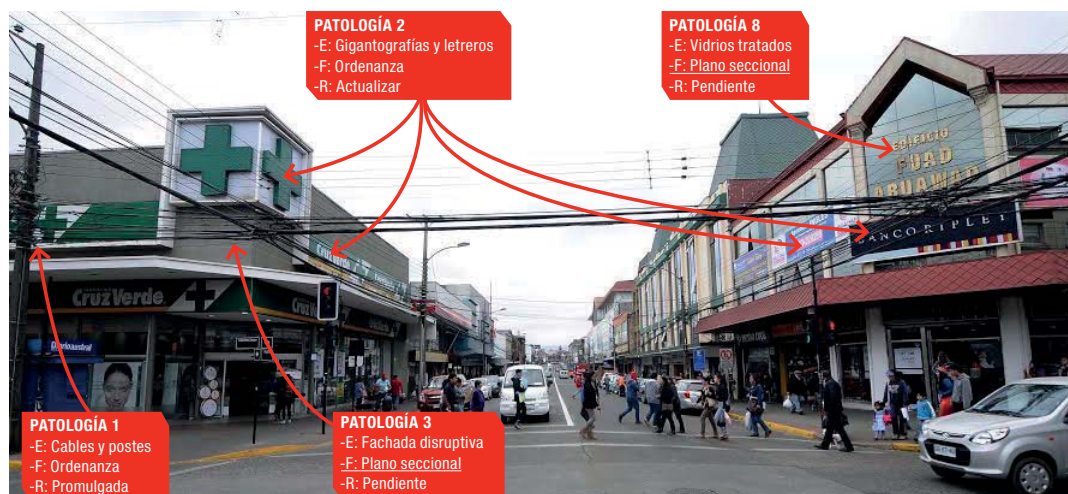
Imagen 20: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Caupolicán.



Imagen 21: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Caupolicán.



**Imagen 22:** Patologías y virtudes identificadas Caupolicán esquina Picarte.



**Imagen 23:** Patologías y virtudes identificadas en Caupolicán esquina Chacabuco.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CCHC Valdivia

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

Imagen 24: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.



Imagen 25: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.

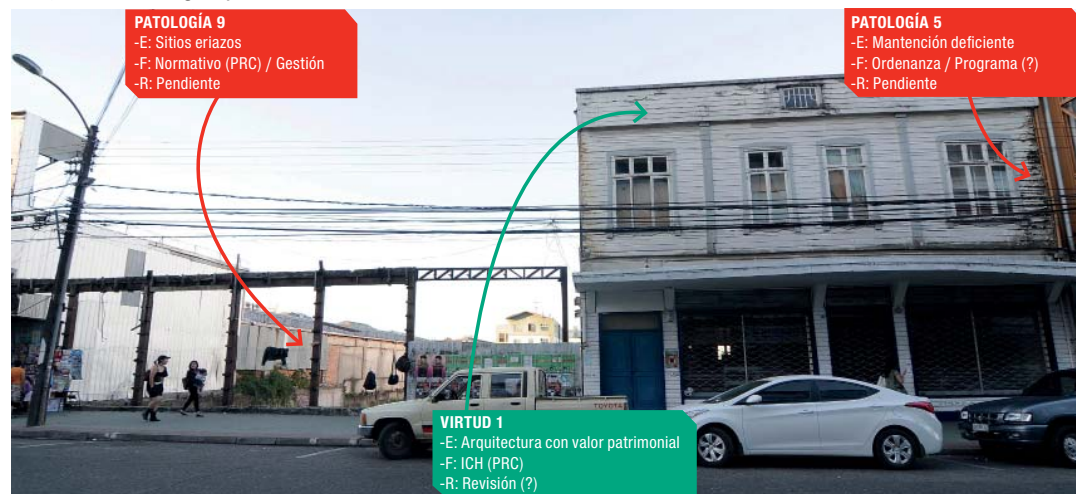




**Imagen 26:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.



**Imagen 27:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CCHC Valdivia

**PATRIMONIO E IDENTIDAD****DEL CENTRO DE VALDIVIA:**

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

**Imagen 28:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.**Imagen 29:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.

**Imagen 30:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Picarte.



**Imagen 31:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Esmeralda.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CCHC Valdivia

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

Imagen 32: Patologías y virtudes identificadas en Arauco esquina Caupolicán.

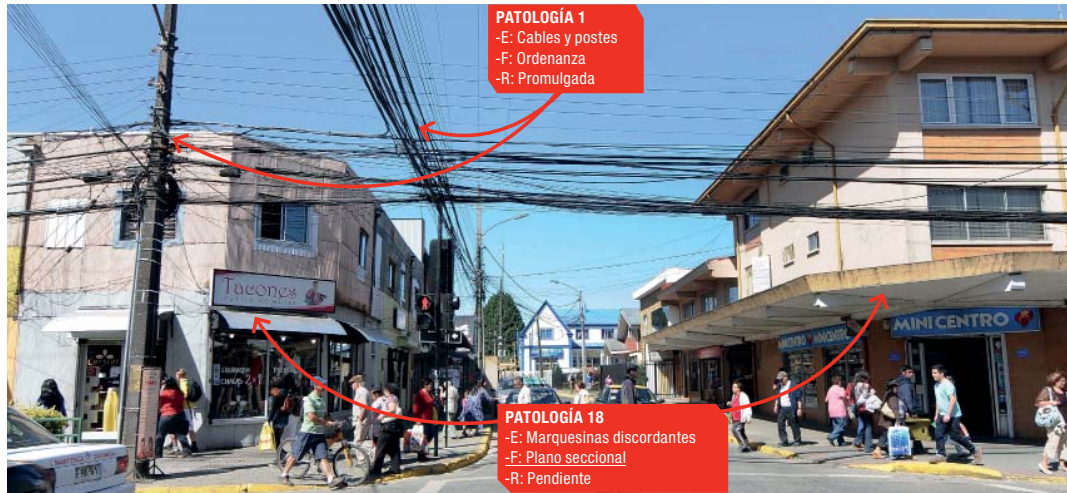
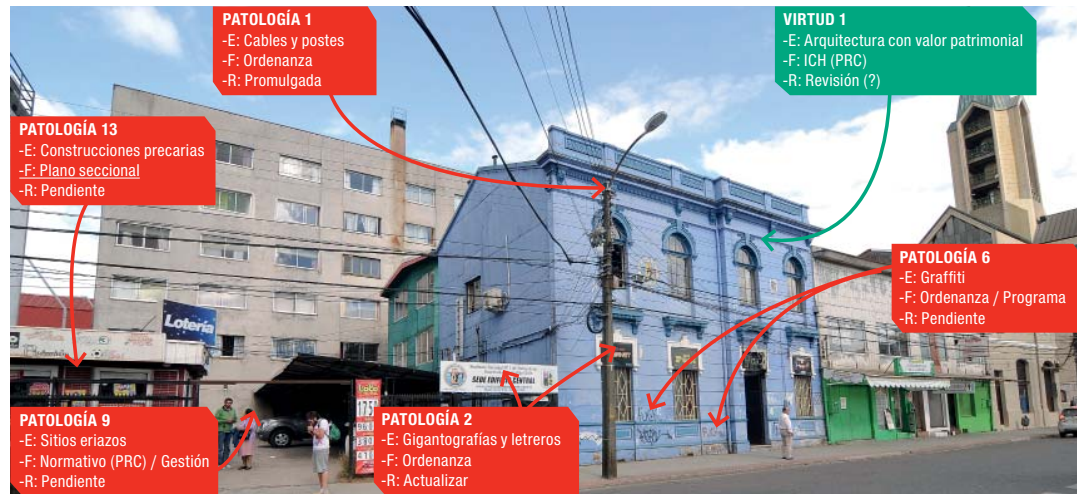


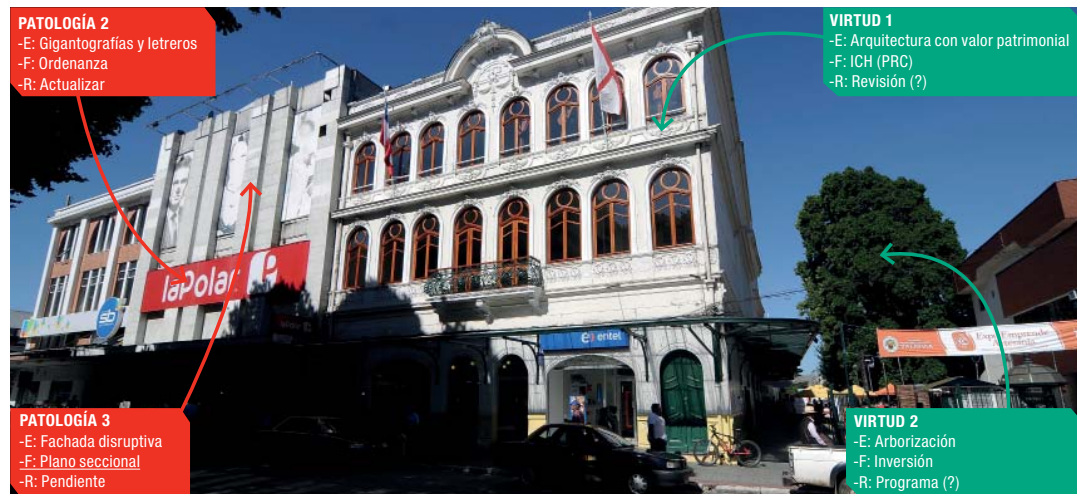
Imagen 33: Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Arauco.



**Imagen 34:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Independencia.



**Imagen 35:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Camilo Henríquez.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CChC Valdivia

**PATRIMONIO E IDENTIDAD****DEL CENTRO DE VALDIVIA:**

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

**Imagen 36:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Baeuchef.**Imagen 37:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle Baeuchef.

**Imagen 38:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle O'Higgins esquina Letelier.



**Imagen 39:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la calle O'Higgins.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CChC Valdivia

**PATRIMONIO E IDENTIDAD****DEL CENTRO DE VALDIVIA:**

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

**Imagen 40:** Patologías y virtudes identificadas en tramo de la Av. Alemania.

Fuente: Fotografías Delegación Regional CChC Valdivia

A partir del catastro realizado, es posible determinar que las patologías y virtudes presentes en el sector de estudio son las que se identifican a continuación, a las que se añade un breve esbozo de posibles medidas de mitigación a adoptar por parte del municipio:

**Patología 1: Cables y postes**

Es una de las principales patologías existentes en las ciudades chilenas y Valdivia no es la excepción. La legislación actual no obliga a las empresas de distribución eléctrica y de telecomunicaciones a soterrar sus cables ni tampoco retirar las redes en desuso, generando éstos y los postes no sólo problemas de seguridad y desplazamiento, sino principalmente efectos indeseados por contaminación visual, deteriorando notoriamente el paisaje urbano.

La falta de regulación a nivel nacional y los proyectos de ley en la materia que no han prosperado ha obligado a los municipios a promulgar en forma independiente ordenanzas municipales sobre este tema, acción ya ejercida por el municipio de Valdivia mediante el Decreto N°2840 de 2013, el que regula el tendido aéreo y la canalización



subterránea. En diciembre se inició el retiro de cables en desuso por parte de operadores y la ordenanza continuará surtiendo efectos en el mediano plazo.

Si bien sería deseable incorporar incentivos normativos por parte del municipio para aquellos proyectos que soterren sus tendidos eléctricos y de telecomunicaciones, como ha sido la práctica en algunas comunas, la Contraloría se ha pronunciado en contra de esta medida, señalando que las municipalidades no están facultadas para ofrecerlos en sus PRC. En efecto, varios dictámenes<sup>9</sup> así lo confirman por lo que bajo el marco legal actual, lamentablemente no puede aconsejarse su implementación para Valdivia.

## Patología 2: Gigantografías y letreros

Al igual que con los cables y postes, la regulación nacional en esta materia es escasa y se ocupa principalmente de los efectos en términos de seguridad, pero no así de los impactos negativos sobre el entorno urbano, como se consigna en el Art. 2.7.10 de la OGUC.

Esta patología se presenta en forma masiva en el polígono estudiado, en particular en el eje comercial de Picarte y el entorno de la Plaza de Armas, y constituye sin duda uno de los principales factores de contaminación visual. Los letreros se cuentan en toda clase de dimensiones, formatos y ubicaciones, encontrándose predominantemente sobre las fachadas de edificios. Si bien las imágenes de mayor formato requieren de permiso municipal, los ubicados sobre las fachadas de edificios no necesitan aprobación. Por esto se sugiere suprimir la autorización municipal para carteles publicitarios que actualmente cuentan con permiso vigente y regular con criterios estrictos la ubicación, proporciones, formatos, colores e iluminación de todos los letreros y gigantografías que se ubiquen en la zona.

Si bien Valdivia cuenta con una Ordenanza Municipal para propaganda y publicidad, actualmente no se exige y es desconocida para la mayoría de los habitantes y comerciantes del centro. De hecho, esta ordenanza ni siquiera aparece en el listado correspondiente del sitio web del municipio, por lo que tampoco se fiscaliza su cumplimiento. Se considera imprescindible actualizar este instrumento y velar por su acatamiento, imponiendo multas efectivas.

De acuerdo al Art. 2.7.10 de la OGUC, las municipalidades a través de su PRC pueden establecer requisitos adicionales a los contemplados en ese punto de la ordenanza, en el que se establecen las exigencias mínimas para toda instalación de este tipo. Sin embargo, para normar detalles de los letreros es recomendable hacerlo mediante una ordenanza municipal.

Lo esencial es reducir la cantidad de carteles y en particular que aquellos que permanezcan cumplan con criterios que los uniformen, ordenándolos y mitigando su impacto sobre el espacio público. Se sugiere eliminar todos los que sean de carácter publicitario, al igual que las pantallas gigantes, y conservar únicamente los que indiquen la presencia de locales, oficinas u otros, mientras cumplan con los requisitos que exija la ordenanza. La regulación municipal en esta materia es urgente y tendría efectos sustanciales en el área estudiada. Al normarse esto mediante una ordenanza y no con el plano seccional, su territorio de aplicación puede ser más amplio que sólo el polígono del seccional.

Las siguientes imágenes de la Zona Típica en las calles Nueva York, La Bolsa y Club de La Unión, en Santiago, muestran un ejemplo de letreros uniformados con letras sobrerrelieve color café sobre fondo negro, lo cual puede servir de referencia para una ordenanza municipal de imagen, publicidad y letreros, con una imagen propia y distintiva, para el centro de Valdivia:

**Imágenes 41 y 42:** Ejemplo de letreros uniformados como eventual referencia para una ordenanza de imagen y publicidad en el centro de Valdivia.



Fuente: Fotografías CChC

### **Patología 3: Fachada disruptiva**

La mixtura de tipologías edificatorias en el caso del centro de Valdivia se ha considerado también como una patología por cuanto contribuye al desorden visual advertido desde el espacio público. Numerosas cadenas de farmacias, tiendas por departamento, de ventas al detalle y otras han construido sucursales de acuerdo a sus criterios de imagen corporativa, pero sin consideración alguna por el entorno en que se emplazan. La autonomía con que se construye o modifica cada edificio ha derivado en la ausencia de relaciones armónicas o de “diálogo” entre ellas al no existir vínculos en términos de escala, morfología, elementos, materiales, colores y texturas, entre otros. Si bien no se aspira necesariamente a que todos los edificios sean semejantes entre ellos, sí sería deseable que la variedad respete criterios comunes entre sí, de acuerdo a la identidad o imagen que se quiera otorgar a este sector.

El plano seccional, cuyos principios se propondrán en esta minuta, está facultado legalmente para definir características arquitectónicas, mediante las cuales se podrán evitar fachadas disruptivas al exigir criterios morfológicos, de presencia o ausencia de elementos, materialidades y colores, entre otros, a todos los proyectos que soliciten permiso de edificación al interior del polígono.

Por su parte, el plan regulador para Valdivia actualmente en tramitación, permite para la zona en la cual se contiene el polígono (Zona C-1) la presencia de edificios con altura según rasante y sistemas de agrupamiento continuo, pareado y aislado según el uso al que se destinen. Cuando se formule el plano seccional sería oportuno evaluar, a la luz de la intención de proveer mayor homogeneidad al sector y de la imagen que se quiera generar, si fuera necesario modificar éstas u otras normas urbanísticas, de manera que se eviten discontinuidades morfológicas y de escala excesivamente abruptas.

### **Patología 4: Revestimiento disruptivo**

Si la patología anterior alude a fachadas disruptivas con su entorno en términos morfológicos, hay casos en el casco histórico de Valdivia en los cuales la arquitectura no impacta negativamente el paisaje urbano en términos de proporciones o elementos que la componen, sino que irrumpen únicamente por sus revestimientos, principalmente materiales, texturas y colores.

Al igual que en el caso anterior, no necesariamente se aspira a que no existan diferencias entre los edificios, pero sí que se distinga una cierta unidad al fomentarse patrones o criterios comunes entre ellos.

Este requerimiento podrá ser exigido por el plano seccional mediante la imposición de aspectos morfológicos –en los que se incluyen materialidad, colores y texturas–, y es de cumplimiento de menor dificultad comparado a las imposiciones morfológicas al resolverse, en muchas ocasiones, sólo pintando o cambiando texturas o materiales de la fachada. En general se recomienda la imposición de una lista acotada de materiales o el uso de una gama limitada de colores (estandarizados en un “pantone”), aunque hay ocasiones en las que se especifica exactamente el material, tono y marca del revestimiento que debe emplearse. Esto último, a nuestro juicio puede considerarse excesivo, salvo casos excepcionales<sup>10</sup>.

Cabe destacar que esta patología considera sólo revestimientos o pinturas incorporados voluntariamente por el propietario del inmueble, es decir no se incluyen graffitis, los cuales se contemplan en otro punto.

### Patología 5: Mantenimiento deficiente

Corresponde a todos los edificios cuyas fachadas o planos exteriores visibles desde el espacio público se encuentran deterioradas producto de filtraciones de agua, falta de pintura, rotura de materiales u otros daños derivados del paso del tiempo y falta de conservación periódica.

Si bien una ordenanza municipal podría fomentar la mantención de las fachadas por parte de los propietarios, para abordar este problema debería evaluarse un programa municipal de reparación de fachadas, como ha existido en algunas comunas, en las cuales se acuerdan convenios de cooperación y existen subsidios para estos trabajos. Mientras pueden considerarse diversas fuentes de financiamiento para los materiales, en algunos casos la mano de obra puede ser provista por los mismos propietarios o vecinos del sector.

Los efectos de mejorar la apariencia de edificios a través de su mantención, y particularmente con pintura nueva, está comprobado que no sólo contribuye a mejorar el paisaje urbano, sino que mejora el orgullo ciudadano y reduce las tasas de delincuencia (TED, 2012).

10- Por ejemplo en el Plano Seccional Barrio Bulnes en Santiago se consigna el “El color de las fachadas hasta la línea superior de cornisa (aprox. cota +09.30, medidos desde la línea superior del zócalo) corresponderá al Código 6143 del Catálogo 2010 de Sherwin Williams (SW 6143). Sobre esta altura corresponderá al Código 6141 del Catálogo 2010 de Sherwin Williams (SW 6141)” (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2011).

### **Patología 6: Graffiti**

Se refiere a la presencia de rayados sobre las fachadas de edificios al interior del polígono intervenido, incluyendo también afiches publicitarios de papel adheridos a los muros.

La municipalidad tiene facultad para promulgar por decreto ordenanzas que regulen estas materias, como por ejemplo lo ha hecho la comuna de Las Condes en Santiago mediante su “Ordenanza local sobre graffitis, rayados en muros, paredes, fachadas exteriores, postes de alumbrado público, elementos mobiliarios ubicados en bienes nacionales de uso público, fiscales, municipales y de propiedad privada en la comuna de Las Condes” (Municipalidad de Las Condes, 2008), estableciendo en ella multas para los infractores. Aun así, cobra especial relevancia la capacidad que tenga el municipio para fiscalizar el cumplimiento efectivo de una eventual ordenanza como ésta.

Una política como la anterior debiese complementarse con la conformación de patrullas de limpieza que borren rayados existentes –con hidrolavadoras o técnicas abrasivas disponibles en el mercado, así como con el uso de pinturas anti graffiti, especialmente sobre edificios patrimoniales ya que se ha comprobado que entre las medidas disuasorias más efectivas para disminuir los graffitis está remover o cubrir antes de 24 horas algún rayado–, y campañas públicas anti rayados.

### **Patología 7: Vidrios con contenido gráfico**

Se detectan en el casco histórico de Valdivia numerosos vidrios exteriores de edificios con adhesivos de avisos publicitarios que deterioran el paisaje y los cuales se sugiere, sean retirados.

Según se ha explicado, un plano seccional no tiene facultades para pronunciarse sobre letreros publicitarios. No obstante, al estar aplicados sobre vidrios, los cuales sí son parte constitutiva de la arquitectura, se presume que el plano seccional en estos casos sí debiera poder regularlos. En caso de no ser posible prohibir los vidrios con contenido gráfico con el plano seccional, sería imprescindible incluir esta restricción en la actualización de la ordenanza propuesta de letreros y publicidad.

### Patología 8: Vidrios tratados

Otra patología detectada en el diagnóstico visual dice relación con la heterogeneidad existente de tipos de vidrios en los edificios del sector analizado, al contar una gran parte de ellos con tratamientos fotocromados, de tonalidades verdes, celestes, en espejo u otros.

Esta debilidad presente en el casco histórico de Valdivia aporta al desorden visual, reduce la permeabilidad de sus edificios y puede regularse mediante el plano seccional<sup>11</sup>, sugiriéndose exigir para todas las construcciones el uso hacia el exterior de vidrios transparentes, sin tratamientos ni tonalidades, y prohibirse al mismo tiempo, como parte de los materiales de fachada, la utilización de vidrios tratados.

### Patología 9: Sitios eriazos

La presencia de sitios sin construcciones es una de las patologías más notorias y relevantes del casco histórico de Valdivia, puesto que originan un tejido urbano discontinuo. Los terrenos baldíos, ya sean producto de derrumbes, incendios o porque no han sido construidos son foco de microbasurales, delitos y provocan un deterioro enorme al paisaje urbano y a la calidad del espacio público.

Los múltiples sitios eriazos usados actualmente como estacionamientos en superficie también deterioran el entorno y eventualmente generan congestión vial al no haber sido planificados, pero reflejan la demanda existente por aparcar en el casco histórico, especialmente durante las horas de oficina. El negocio es rentable y desincentiva a los propietarios la construcción de edificios en dichos predios. La municipalidad tiene la facultad de restringir o suprimir estacionamientos tanto al interior de esos predios con modificaciones al PRC o mediante el plano seccional, eliminando ese uso de suelo. También puede suprimir los estacionamientos sobre las calzadas en el centro con una ordenanza municipal. Sin embargo, para que eso sea posible deben existir soluciones alternativas como mejorar el transporte público o la provisión de estacionamientos en otros lugares. Por lo tanto, los estacionamientos concesionados que se construirán bajo la Plaza de las Esculturas y de la República reducirán la potencial demanda por el uso de sitios eriazos y las calzadas para ese fin, siempre y cuando junto con su inauguración se suprima el uso de suelo de estacionamientos fuera de estos nuevos proyectos y se liberen las calzadas<sup>12</sup>, mediante la implementación de una zona de exclusión de estacionamientos<sup>13</sup> lo que permitiría garantizar demanda por los nuevos recintos que se construirán y así mejorar el entorno.

11- Como lo hace por ejemplo el Plano Seccional Barrio Bulnes, en Santiago al establecer: "No se aceptará vidrio espejo" (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2011).

12- Liberar las calzadas de los automóviles estacionados en sus costados permitiría despejar esa área para mejorar los desplazamientos o eventualmente diseñar sobre ellas proyectos como ampliación de aceras, arborización, corredores de transporte público, ciclovías o tranvía. Relacionado a la movilidad en el centro de Valdivia, podría recomendarse también reducir la velocidad de desplazamiento de las calles al interior del polígono a 30 km/hr máximo y además restringir por estas arterias la circulación de camiones.

13- Normalmente junto a la construcción de estacionamientos subterráneos y como parte de las condiciones que se establecen en la concesión se fija una zona de exclusión de estacionamientos, de forma tal de inducir a la demanda a utilizar estas nuevas infraestructuras. Este es el caso por ejemplo de los estacionamientos de Providencia, Santiago, Ñuñoa y Las Condes.

Por otra parte, si bien la legislación contempla zonas de construcción obligatoria en el Art. 2.1.41 de la OGUC para evitar sitios eriazos en áreas centrales, éste en la práctica no se aplica puesto que la multa por incumplimiento es inferior al castigo del pago de 200% del impuesto territorial respectivo, el cual termina cobrándose en vez del primero, no siendo lo suficientemente disuasivo como para promover la construcción de edificios en los sitios eriazos. Resulta indispensable evaluar las razones de por qué los sitios eriazos no se han desarrollado e incentivar su construcción, cumpliendo las exigencias que dispongan el plano seccional y las ordenanzas que se promulguen. Debe analizarse también la opción de tramitar enmiendas que otorguen mayor cabida, dentro los rangos admitidos, a las zonas en que se encuentran los sitios eriazos si lo que se busca es generar estímulos al desarrollo inmobiliario en estos predios baldíos y si se determinara que las normas urbanísticas representan un factor de restricción a su desarrollo.

### **Patología 10: Edificios abandonados**

Relacionado a la patología anterior, los edificios desocupados también producen deterioro al entorno al generalmente no contar con mantenimiento y ser foco de graffitis, basura y delincuencia.

Si bien este problema es complejo y los municipios no cuentan necesariamente con las herramientas para revertirlo, sí resulta importante entender los procesos que derivan en el abandono de estas construcciones, y evitar –de esta manera– que se continúen proliferando en el futuro, así también como estudiar acciones que estimulen dinámicas de renovación urbana o procesos de gentrificación sobre las construcciones afectadas.

La participación de la CChC puede ser muy enriquecedora en eventuales mesas de trabajo en conjunto con la municipalidad que aborden tanto la patología de edificios abandonados como la de sitios eriazos.

### **Patología 11: Fachada “inactiva”**

Se ha descrito en la literatura urbana el concepto de active frontage, aludiendo a la capacidad de un determinado edificio o fachada de animar el entorno urbano mediante la relación armoniosa entre la construcción y su entorno, considerando ambos como un todo.

En el contexto de revisión de antecedentes para la formulación de estándares urbanos mínimos, la minuta CChC CTR N°03/2013 repasó el manual de diseño urbano o *Urban Design Compendium* de Reino Unido, en el que se

describen algunas cualidades que activan la fachada de edificios, mejorando el entorno en que se emplazan. En ésta se señala que “el ritmo de las fachadas es clave para nutrir el dominio público de vitalidad, a lo cual contribuyen los siguientes elementos:

- La frecuencia de existencia de puertas y ventanas, con escasos espacios en blanco.
- Fachadas angostas de cada propiedad, otorgando ritmo vertical y variedad a la calle.
- Proyecciones en la fachada como terrazas, balcones o cualquier elemento amigable que invite a incorporarse.
- Usos interiores visibles desde el exterior”.

El Manual de Diseño Urbano incluso presenta una tabla en la que se clasifica el “grado de activación” de una fachada según los elementos que contiene, siendo esta cualidad por lo tanto, objetiva y medible. Se señala también que la presencia de elementos determinados puede contribuir a que el edificio “agarre la calle”, lo cual mejora la relación entre el edificio y su entorno. “Agregar interés hacia la vereda o el espacio público implica tener presente lo siguiente:

- Mientras más ventanas y puertas hacia el dominio público, mejor.
- Es preferible el uso de ventanas transparentes en vez de cromadas o reflectantes, cuando la privacidad así lo permita.
- Aumentar el uso del espacio exterior privado como terrazas y balcones, protegiéndolo de las inclemencias del tiempo, por ejemplo con salientes, balcones o toldos.
- Considerar la alternativa de un pequeño desnivel entre la altura de la calle y el suelo del edificio, incorporando escalones. Por ejemplo, ubicar terrazas de pubs o restaurantes 45cms sobre el nivel de la calle genera independencia, pero, al mismo tiempo, guarda la relación con el espacio público. La idea es que las actividades de los edificios ‘broten’ hacia el exterior” (Errázuriz, 2013).

En el casco histórico de Valdivia hay edificios que afectan negativamente el entorno por contar con fachadas excesivamente “inactivas”. Es frecuente observar esta patología en equipamientos de gran escala, como centros comerciales donde extensos muros ciegos enfrentan directamente la calle –el contrario de esto sería, por ejemplo, la condición “activa y vibrante” del Paseo Libertad o la Feria fluvial–.

Esta patología se puede evitar mediante el plano seccional que se tramite, exigiendo la incorporación de elementos que activen la fachada como por ejemplo ventanas, balcones, escaleras o marquesinas, por nombrar algunos.



Para las fachadas “inactivas” que no puedan ser objeto de modificaciones sustanciales, se recomienda promover la implementación de muros y techos verdes, cuya vegetación contribuya al paisaje y el medio ambiente.

### **Patología 12: Rejas heterogéneas**

La presencia de cercos o rejas de diferentes diseños, proporciones, materiales y colores también incide en el desorden visual existente al interior del polígono.

Estas divisiones debiesen poder regularse a través del plano seccional que se promulgue, entendiéndolas como características arquitectónicas, y así uniformarlas y exigir que sigan ciertos patrones mínimos. Aunque lo ideal es reducir la presencia de estos elementos divisorios, cuando existan debiera fomentarse el uso de rejas por sobre panderetas o muros, consiguiendo así mayor permeabilidad visual.

Se incluyen también en esta clasificación las cortinas metálicas enrollables de tiendas, las cuales al ser heterogéneas, también contribuyen al desorden visual durante los horarios de cierres de los locales. Por permeabilidad, para no “desactivar” en exceso las fachadas durante ese periodo, y además para evitar graffitis, se recomienda exigir en el plano seccional el uso de cortinas metálicas de tiendas tipo “malla” y no emballetadas.

### **Patología 13: Construcciones precarias**

Existen también en el casco histórico de Valdivia numerosas construcciones livianas como casetas, garitas, quioscos o carros, por nombrar algunas, las cuales deterioran el entorno. De éstas, unas cuentan con patente municipal para operar venta de comida, cobro de estacionamiento u otros usos comerciales mientras otras han sido construidas en la informalidad.

El municipio puede abordar este problema a través del plano seccional que exija estándares a todas las construcciones nuevas o que se modifiquen, revocando patentes y fiscalizando las estructuras que se hayan levantado sin el permiso de edificación respectivo. También puede promulgar una ordenanza que restrinja al mínimo o suprima la presencia de carpas, carros de comida, comercios ambulantes o cualquier otra instalación o actividad que entorpezca el tránsito de los peatones y afecte negativamente el paisaje urbano.

### Patología 14: Mobiliario urbano heterogéneo

La presencia de mobiliario urbano sobre bienes nacionales de uso público, administrados por la comuna como quioscos, escaños, basureros, luminarias, rejas y señalética sin mayor diseño y criterios que los uniformen también afecta al desorden visual que se advierte en el área.

El municipio y SERVIU han impulsado en los últimos meses la instalación de paraderos de transporte público nuevos de buen estándar y diseño, sin perjuicio de problemas estructurales que se han detectado y que deben resolverse (Bio Bio, 2014). Se sugiere, por lo tanto, continuar el recambio del mobiliario urbano de distinto tipo inspirándose en la misma línea de diseño de los paraderos y así ayudar a definir la imagen del sector, iniciativa para la cual habría que conseguir fuentes de financiamiento. Del mismo modo, habría que evaluar el retiro del mobiliario urbano que pudiera estar en desuso como cabinas de teléfonos públicos, por ejemplo.

Asimismo, se recomienda también promulgar una ordenanza municipal que regule los diseños, materiales y colores de elementos móviles en propiedades privadas que estén a la vista desde el espacio público, tales como toldos sobre las ventanas y accesos, o también sillas, mesas y quitasoles de restaurantes ubicados sobre en las aceras, como por ejemplo lo hicieron las municipalidades de Providencia y Recoleta para la calle Pio Nono en Bellavista, Santiago (Errázuriz, 2011). Debe también resguardarse que los elementos móviles no constituyan un impedimento de desplazamiento para personas discapacitadas o con movilidad reducida<sup>14</sup>.

### Patología 15: Antenas parabólicas

Otra patología presente en las ciudades chilenas, y también en el centro de Valdivia, es la proliferación descontrolada de antenas parabólicas domiciliarias correspondientes a servicios de televisión pagada.

El municipio de Valdivia promulgó en 2011 la *“Ordenanza que regula la construcción, instalación, operación y explotación de antenas, soportes, torres y parábolas para el servicio de telecomunicaciones en la comuna de Valdivia”*, pero quedan excluidas de ella las de domicilios particulares. El plano seccional teóricamente puede prohibir el emplazamiento de estos artefactos sobre las fachadas, exigiendo que se oculten.

---

14- Para facilitar la movilidad universal se recomienda también evaluar la inversión en accesos desnivelados para veredas que no lo tengan actualmente, y rampas de acceso a edificios públicos.

---

### Patología 16: Artefactos a la vista

Además de antenas parabólicas, encontramos sobre las fachadas otros artefactos de climatización, energía o iluminación, algunos de los cuales son excesivamente notorios y deterioran el paisaje.

Al igual que con la patología anterior, la ubicación de estos artefactos puede regularse con el plano seccional, como lo hace por ejemplo el del Barrio Bulnes en Santiago<sup>15</sup> (Ilustre Municipalidad de Santiago, 2011).

### Patología 17: Basura

Si bien éste no es un problema severo, en varios puntos del casco histórico de Valdivia se detecta acumulación de basura. El gobierno local puede, respecto a esto, evaluar la instalación de mayor cantidad de basureros y contenedores municipales, iniciar campañas de educación y limpieza así como decretar la prohibición de sacar la basura a la calle salvo pocas horas previas al retiro de la basura en ese sector.

### Patología 18: Marquesina discordantes

La presencia de marquesinas es habitual por las altas precipitaciones de Valdivia. Se constata, no obstante, que las que existen en el casco histórico son con frecuencia discontinuas y no siguen patrones de altura, ancho o diseño. Si bien no necesariamente todas las veredas tienen que contar con marquesinas, dado que el plano seccional puede regular este aspecto dentro de las características arquitectónicas (para edificios agrupados con fachada continua), se sugiere evaluar la regulación de criterios comunes entre ellas que contribuyan al confort de los peatones, así como a unificar el la imagen urbana.

Como se mencionó anteriormente, la alta presencia de elementos identificados como patologías en el centro histórico de Valdivia justifica una intervención que las elimine o mitigue, mejorando integralmente el entorno. Simultáneamente, se han detectado también algunas cualidades positivas o virtudes que mejoran el paisaje y son constitutivas de la identidad del sector, las cuales debieran inspirar las futuras transformaciones:

15

En el plano seccional del Barrio Bulnes para Santiago se señala "Las fachadas, terrazas y cubiertas se conservarán libres de equipos de ventilación o de aire acondicionado, de cables o ductos, de antenas o parabólicas y otras instalaciones, a la vista o sobrepuestas, que sean visibles desde el espacio público".

### Virtud 1: Arquitectura con valor patrimonial

Es la principal virtud del casco histórico, puesto que existe una gran cantidad de construcciones cuya arquitectura aporta a la imagen e identidad de Valdivia, aunque no necesariamente cuenten con declaratorias oficiales de protección<sup>16</sup>. Dentro de éstas se distinguen principalmente dos estilos: aquellos que representan el legado de la colonización alemana, generalmente con techos a dos aguas, fachada simétrica, revestimiento de madera, tejas o lata “microacanalada” pintada, ventanas rectangulares con marcos distintivos de madera, y elementos como torreones, balcones, galerías, pilares y aleros, entre otros.

En segundo término cabe destacar que esta arquitectura convive simultáneamente con otros edificios de valor patrimonial que representan un estilo del movimiento moderno propio del periodo de reconstrucción post terremoto de 1960 en Valdivia.

**Imágenes 43 y 44:** Ejemplos de edificios con valor arquitectónico, de estilo alemán y movimiento moderno en las calles Yungay y O'Higgins respectivamente.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CChC Valdivia

No obstante el paso del tiempo, desastres naturales, incendios o demoliciones, una gran cantidad de inmuebles con valor arquitectónico en estas dos categorías persiste hoy, aunque muchos de ellos permanecen ocultos o deteriorados. Estos edificios debiesen ser conservados, para lo cual se recomienda evaluar la pertinencia de incorporar algunos adicionales a los existentes al catastro de Inmuebles de Conservación Histórica. Hay que tener en consideración, sin embargo, que las características arquitectónicas definidas en el plano seccional no rigen sobre

16- Ya sea mediante declaratorias en el PRC como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) o de Monumentos Nacionales.

Inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Históricos, por lo que debe cuidarse que las fachadas de futuras declaratorias sean coherentes con las exigencias contenidas en el plano seccional.

Por otro lado, las características arquitectónicas que se definan en el plano seccional deben inspirarse en las cualidades de estas construcciones, siendo el mayor desafío compatibilizar armónicamente los estilos alemán y moderno, implementando los requerimientos y restricciones que exija este instrumento normativo. Con esto último, nos referimos a la relación armónica entre edificios de un estilo con edificios del otro estilo, y no al intento de mezclar ambos en un solo edificio, como aparentemente se intentó hacer en el edificio del Ministerio de Obras Públicas.

### **Virtud 2: Arborización**

Dentro del polígono analizado la arborización no es abundante, pero existen áreas en que sí hay densidad arbórea, como son la Plaza de Armas o Pedro de Valdivia. Esta cualidad se ha incluido como virtud principalmente por el potencial que presenta el polígono para aumentar considerablemente la arborización y contribuir así al mejoramiento del entorno.

El clima de Valdivia favorece el crecimiento de árboles; por lo tanto, debiesen aprovecharse las aceras que cuenten con espacio disponible así como las áreas intersticiales para forestar mediante un programa de arborización intensivo en el mediano plazo. Además, podría contemplarse a futuro un sistema de parques lineales en calles semipeatonales que conecte el centro de la ciudad con la ribera del río, contribuyendo a que éste posea mayor “presencia” al interior del polígono.

También sería positivo fomentar la plantación de una especie determinada de árboles, de manera que se identifique a Valdivia con ella, contribuyendo así al *city branding* o promoción de la ciudad.

Es probable que no todas las patologías y virtudes en el área estudiada hayan sido debidamente reconocidas o descritas con el nivel de detalle que merecen, por lo que sería deseable que pudieran complementarse con el conocimiento de los miembros de la mesa de trabajo tripartita, y en particular con el aporte del Instituto de Arquitectura y Activa Valdivia, instancias que poseen la experiencia local en esta zona. Aun así, se asume que ya abordándose sólo los elementos mencionados en forma decidida e integral con las herramientas mencionadas, sin duda se avan-

zaría sustancialmente en la transformación que el centro de Valdivia requiere para mejorar su imagen, identidad y competitividad.

En concreto, se propone una estrategia orientada a la revitalización y el ordenamiento del centro histórico de Valdivia diferenciada en cuatro niveles principales, atendiendo a criterios como el impacto que generan, las medidas que ya están en curso (como la ordenanza de soterramiento de cables), la complejidad en su implementación y el costo asociado:

- 1. Nivel de intervenciones de corto plazo:** Considera programas de inversión y actividades de estímulo a la población, de bajo costo y complejidad de organización pero que puedan generar alto impacto. El objetivo principal de esta etapa es consolidar la confianza de los vecinos, comerciantes y stakeholders con las autoridades, particularmente el municipio, generando lazos en que los primeros se involucren, sintiéndose parte de las transformaciones y advirtiendo en poco tiempo los efectos concretos de las políticas de mejoramiento del entorno urbano. Como actividades se recomienda gestionar un programa de mejoramiento y pintura de fachadas que integre a empresas privadas con el trabajo de vecinos, la organización de eventos, ferias y concursos, por ejemplo de vitrinas, flores, antejardines u otros. La municipalidad sería el gestor de estas iniciativas y tendría que formular las bases en coherencia con los otros niveles o instrumentos de gestión para el mejoramiento del centro de Valdivia.
- 2. Nivel intermedio de regulación de aspectos físico ambientales por medio de ordenanzas municipales:** Como se ha indicado, la municipalidad tiene facultades para aplicar estas regulaciones sobre una amplia cantidad de materias en la medida que no se opongan a normas de jerarquía superior, contemplando multas de incumplimiento. Siendo diversos los aspectos cuya gestión puede perfeccionarse en el centro de Valdivia, tales como los estacionamientos, el comercio ambulante o basura, entre otros, se considera que el tema que reviste mayor urgencia actualmente es la regulación de letreros y gigantografías al constituir éstos una de las principales patologías detectadas. La actualización y fiscalización de esta ordenanza se considera medida de mediano plazo, aunque se cree que podría decretarse en menos de un año.
- 3. Zona de Conservación Histórica y Plano Seccional:** Según se ha señalado, para asegurar una correcta tramitación del plano seccional y garantizar que pueda acogerse al Art. 2.7.8 de la OGUC, es recomendable previamente establecer para su mismo territorio una ZCH y las normas urbanísticas compatibles, eventualmente fijando incluso este sector como una zona del PRC en sí misma.

En particular, el Plano Seccional deberá regular principalmente características arquitectónicas entre aspectos morfológicos, elementos, texturas y colores de las fachadas, tomando en consideración que, de acuerdo a la LGUC, está facultado para detallar las normas urbanísticas que ya ha definido el PRC. Si bien en el último capítulo se entregan algunos lineamientos a modo de sugerencia para la regulación de “características arquitectónicas”, se vuelve a reiterar la importancia de que éstos sean detallados con participación local. Para esta participación podría considerarse la habilitación de una encuesta vía sitio web, en la cual –en base a un sistema de alternativas– la población se pronuncie respecto a las características arquitectónicas y criterios que considera representan de mejor manera la identidad de Valdivia.

Es de vital importancia que el plano seccional no desincentive la actividad inmobiliaria en el polígono definido, sino que, por el contrario, fomente su desarrollo en línea con los patrones comunes que se definan para ordenar el centro.

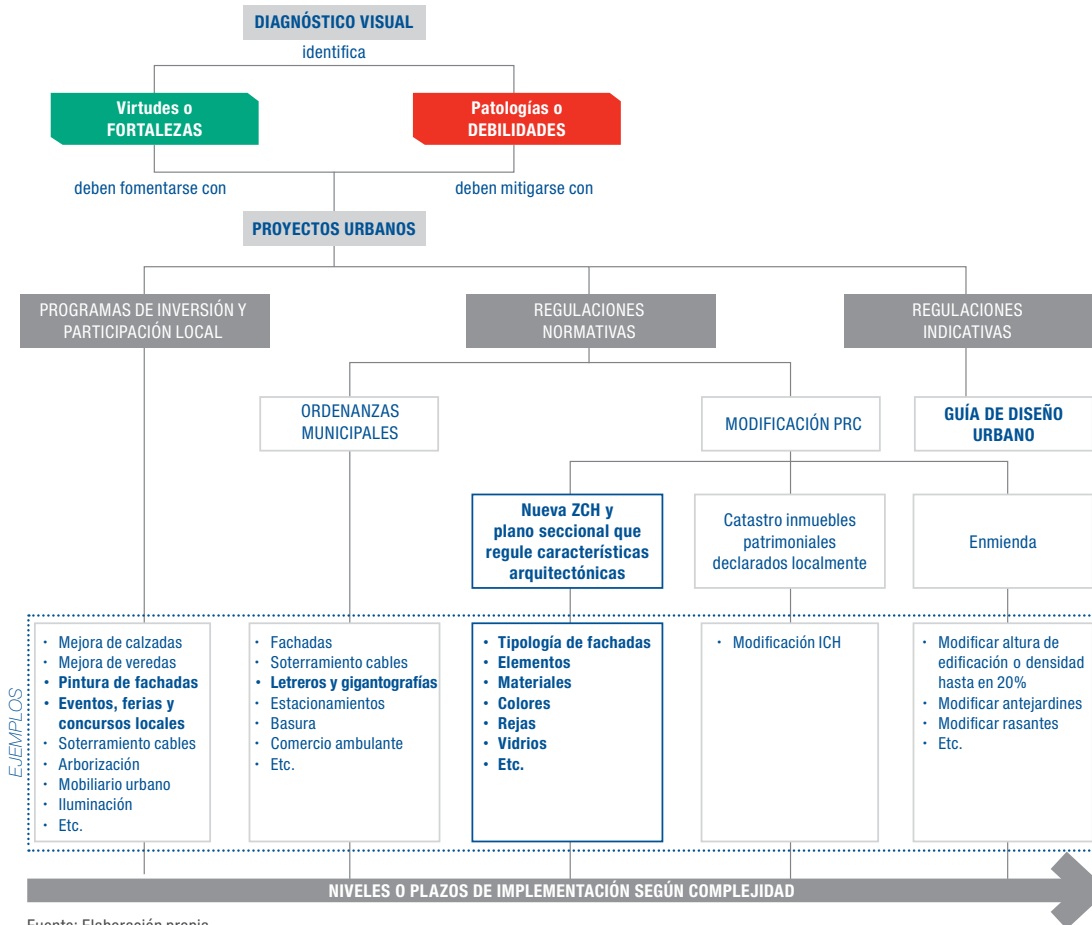
- 4. Guía de Diseño Urbano:** Al igual que en el caso de múltiples ciudades norteamericanas, europeas u oceánicas, se recomienda la elaboración de un manual o guía de diseño urbano para Valdivia, de carácter indicativo, que reúna directrices y criterios de diseño a diferentes escalas para aplicar en edificios y el espacio público. Naturalmente, su contenido deberá ser coherente con el plano seccional, pudiendo exceder sus exigencias al no ser obligatorio pero, eventualmente, podría fomentarse su aplicación mediante incentivos que se ajusten a la regulación vigente. Esta guía, la cual deberá difundirse masivamente, pretende suplir el desconocimiento respecto a cuáles estándares y elementos de diseño mejoran el entorno urbano y la calidad de vida de las personas. Con respecto a este tipo de documentos, puede consultarse a modo de ejemplo el caso del *UK Urban Design Compendium*, abordado en la minuta CChC CTR 03/2013.

Considerando que las etapas descritas tienen distintos niveles de complejidad y plazos en los cuales pueden ser desarrolladas, sería deseable iniciar todas simultáneamente, asumiendo que se completarán en diferentes momentos. No obstante, el municipio tendría que evaluar el timing y cronograma de cada una de ellas, atendiendo a las capacidades y recursos que puedan destinarse para esta materia.

En síntesis, las relaciones descritas entre las patologías y virtudes del sector y las medidas para mitigarlas o potenciarlas se expresan en un diagrama. Los niveles de intervención y regulación descritos se han destacado e introducido en un contexto mayor de proyectos urbanos, entendiendo éstos como programas de inversión y regu-

laciones normativas e indicativas. Como se observa, determinados elementos, pueden abordarse con más de un mecanismo, por ejemplo la regulación de fachadas puede efectuarse a través una ordenanza municipal o un plano seccional (siendo recomendable para este caso la última opción, según se ha explicado).

Imagen 45: Diagrama de relaciones entre virtudes o patologías con herramientas de intervención.



Fuente: Elaboración propia



No obstante el diagnóstico y este diagrama sugieren intervenciones mediante la aplicación de varias acciones, el mandato específico de la municipalidad a la mesa tripartita, compuesta también por la CChC y la Universidad Austral, ha sido avanzar específicamente en lineamientos para la regulación de fachadas, lo cual ha quedado de manifiesto, debe efectuarse con un plano seccional. Si bien el análisis en detalle junto con los documentos que acompañan la tramitación del plano seccional –y la incorporación previa de la ZCH– será tarea seguramente de una consultora externa<sup>17</sup>, en lo que sigue se presentan algunos lineamientos de propuesta para formular este instrumento.

---

17- En caso de que el municipio decida contratar una consultora externa para la formulación del plano seccional y la incorporación previa de dicho territorio como ZCH, sería recomendable comenzar a gestionar pronto los recursos para dicha contratación, de manera de ganar tiempo e iniciar su tramitación inmediatamente después de la promulgación de la actualización del PRC. Dichos recursos, por lo general, pueden solicitarse en la SEREMI MINVU.

---



VIVIAN SAIZ GARCIA  
ABOGADA

KARINA RIVERA HERNANDEZ  
ABOGADO

Andrés José Pérez  
ABOGADO

ESTUDIO LEGAL  
ABOGADO  
TEL: 24 24 24 24  
CALLE 100 N. 100  
CALLE 100 N. 100

IAN ★

SUMMER SALE

SUMMER SALE

PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

-06-

LINEAMIENTOS DE PROPUESTA  
PARA PLANO SECCIONAL

## LINEAMIENTOS DE PROPUESTA PARA PLANO SECCIONAL

A la luz del diagnóstico visual presentado y de las facultades que tiene un plano seccional que regula características arquitectónicas, se propone:

**1. Evaluar el establecimiento de subsectores:** Asumiendo que el Municipio accede a tramitar el polígono para un plano seccional único<sup>18</sup> previamente como una ZCH, deberá definirse también si resulta pertinente dividir este seccional en subsectores internos. La subdivisión permite caracterizar cada sector individualmente con regulaciones diferenciadas, atendiendo a las cualidades físicas de los edificios, la factibilidad que tendría el cumplimiento de las características sobre las construcciones existentes y especialmente, la vocación del sector e imagen urbana con que se desee modelar a futuro.

Los subsectores son recomendables cuando existen zonas claramente diferenciables y fundamentos claros que justifiquen la decisión de dividir. Podría, por ejemplo en este caso, evaluarse la opción de constituir el barrio Esmeralda como un subsector del polígono por su vocación gastronómica, de “bohemia” y con fachadas disímiles que guardan cierto valor en términos de identificación del sector; o constituir la franja del Mall Plaza Los Ríos, la Ferretería Sur y tienda Ripley abandonada como otro subsector por el “grano” notablemente superior de sus edificaciones y contar con fachadas excesivamente “inactivas”. Si bien los anteriores son ejemplos que podrían justificar la escisión de estos sectores en relación al resto del polígono, aparentemente no serían razones lo suficientemente significativas como para tomar esa decisión. Debe tenerse en cuenta que la definición de muchos subsectores puede también perjudicar negativamente el resultado del plano seccional, al arriesgarse la pérdida de unidad y coherencia de la imagen urbana del polígono, especialmente si a futuro se contempla agrandar el área afectada.

Asimismo, los subsectores se recomiendan especialmente si se contempla la construcción de un proyecto urbano específico con diseño ya definido, el cual requiera normas especiales para ejecutarse adecuadamente, por ejemplo un paseo peatonal, una costanera, parque, corredor de transporte, etcétera. Debe recordarse que los subsectores no necesariamente establecen diferentes normas o características arquitectónicas en relación al resto del polígono, sino que puede aplicar las mismas regulaciones, pero con otros niveles de exigencia.

18- Plano Seccional *único* implica descartar que la ZCH tenga en su interior más de un plano seccional, lo cual es legal. Sin embargo, ese eventual rol diferenciador al interior del seccional lo puede cumplir el establecimiento de subsectores.

Cuando se haya definido o descartado la aplicación de subsectores al interior del polígono del plano seccional, corresponderá establecer en el instrumento de planificación cuáles son las características arquitectónicas que se exigirán para las fachadas de sus edificios. Puesto que aún es incierta la decisión que se tomará respecto a los subsectores, se asumirá mientras tanto para efectos de este documento que no hay subsectores; es decir, que se aplica sobre todo el polígono las mismas exigencias.

Como se comentó inicialmente, no es el objetivo de este informe establecer las características arquitectónicas precisas que contendrá el plano seccional, puesto que éstas las deberá formular el municipio o la consultora responsable luego de un proceso local de sociabilización y participación de los actores involucrados. Aun así, se aconsejan a continuación algunos principios que pueden orientar los ámbitos a definir para lograr fachadas activas y un entorno urbano “vibrante”:

**2. Estilo arquitectónico:** Se sugiere limitar las tipologías arquitectónicas permitidas al interior del polígono a dos opciones, inspiradas en el movimiento moderno o alemán. Esto no quiere decir replicar construcciones, sino que incorporar el lenguaje de volumetría, morfología, materialidades y elementos característicos de cada uno de estos estilos a las construcciones que se realicen. Como se destacó, existe una presencia relevante de edificios construidos en estas tipologías y sería necesario no sólo conservar los existentes, sino promover que las nuevas construcciones y modificaciones se ajusten a dichos criterios arquitectónicos. Esto reduciría la diversidad y desorden actual de fachadas, otorgando unidad al sector.

A pesar de que ambas tipologías tienen orígenes históricos y culturales muy diferentes, y además difieren sustancialmente en su morfología, elementos y materiales, se considera posible el desafío de lograr entre ellos una relación armónica y única, la cual impondría al centro de Valdivia un sello que se destaque por una identidad propia y distintiva. La siguiente imagen de la calle Arauco demuestra cómo ambos estilos pueden convivir armónicamente a pesar de sus contrastes, respetando cada uno sus características propias.

**Imagen 46:** Edificios de arquitectura del movimiento moderno y alemana en calle Arauco esquina Caupolicán.



Fuente: Fotografías Delegación Regional CChC Valdivia

Tanto la arquitectura del movimiento moderno como la alemana, son conceptos amplios y tienen expresiones diversas, dependiendo del periodo y el país para el cual se estudien. Por esta razón, será necesario especificar exactamente qué se entiende por estos estilos en el caso de Valdivia, recogiendo la esencia de los edificios del centro que se clasifican en alguna de estas categorías, los cuales serán referencia para las características arquitectónicas que se establezcan para cada uno. Para definir los criterios morfológicos exactos, de elementos, materiales y colores, y que se impondrán a cada estilo, será relevante el trabajo que pueda realizar la Escuela de Arquitectura de la Universidad Austral, integrante de la mesa tripartita de trabajo.

Una vez promulgado el plano seccional, los edificios que se construyan deberán optar, ya sea por la tipología inspirada en el estilo alemán o del movimiento moderno y, según eso, diseñar su arquitectura, respetando los parámetros contenidos en el plano seccional, para así obtener el permiso de edificación. Algunas características arquitectónicas que deberán definirse para cada uno de estos estilos son:

- Presencia de cualidades morfológicas y elementos: Es recomendable determinar una lista de cualidades morfológicas y volumétricas comunes que deberá cumplir cada fachada según el estilo al que se adhiera. Sobre esa base común, se recomienda establecer una lista estandarizada de elementos para cada estilo de la que el desarrollador deba optar por incorporar una mínima cantidad establecida. Cabe recordar que las exigencias de morfología que se definan deben ser coherentes con las normas urbanísticas establecidas en el PRC.

Como resultado, en los edificios del movimiento moderno predominarán la presencia de formas puras y volúmenes geométricos sencillos que se organizan de forma predominantemente ortogonal, con ausencia de ornamentos y donde la fachada se adecua a un sentido funcional. En contraste, para los edificios de arquitectura alemana prevalecerán las cubiertas o techumbres con pendientes y elementos como pórticos, marquesinas, arcos, balcones, mansardas y bow windows, por nombrar algunos.

- Materiales, texturas y colores: Para cada tipología deben limitarse los tipos de revestimientos aceptados. Así, en los edificios de arquitectura moderna deben exigirse materiales como hormigón armado liso (o revestimientos que lo emulen si la estructura es de otro sistema constructivo, por ejemplo estuco o yeso pintado), hierro, acero y vidrios. En cambio, para los edificios de arquitectura alemana tendrán que requerirse materiales como tejas de madera, entablado o lata “microacanalada” por ejemplo (en este caso tendrá que definirse también si se aceptan materiales que emulan madera como fibrocemento, siding vinílico, etcétera).

En cuanto a los colores y texturas permitidas para cada caso, éstos también deben limitarse. En este punto es discutible si se es mejor establecer un “pantone” único para las dos tipologías o si deben existir dos independientes, uno para cada uno. Una gama única contribuiría a la unidad total del entorno urbano, mientras que el uso de dos “pantones” remarcaría las diferencias entre los edificios de arquitectura moderna y alemana. Esta decisión depende de la imagen que quiera otorgarse al centro de Valdivia, pero en cualquiera de los casos debiese prohibirse la incorporación de dibujos o motivos en las fachadas.

- 3. Características y restricciones comunes:** Independiente de la tipología a la que se acojan los proyectos, hay condiciones y cualidades comunes que debieran regir para todos los edificios al interior del polígono, como las siguientes:

- Proporción mínima de vanos en relación a la superficie total de la fachada.
- Fachada concordante con la altura del edificio. Se prohíben antepechos, celosías, muretes u otros elementos que oculten las proporciones reales del volumen edificado.
- Ubicación, proporciones, pendientes, soportes, diseño, materiales y relación de las marquesinas con aquellas de los edificios colindantes. Éstas deberán respetar la tipología y características arquitectónicas de su respectivo edificio.
- Se prohíbe cualquier tipo de elemento sobre la fachada constituido por materiales como aluminio, plástico, sintético tipo alucobond, baldosas o albañilería, entre otros.
- No podrán consultarse artefactos como equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas, parábolas, cables o ductos a la vista desde el espacio público.
- Vidrios estandarizados transparentes sin colores o tratamientos del tipo espejo, fotocromado, etcétera. No podrán contar con contenido gráfico adherido a ellos.
- Diseño, materiales y colores (a definir) de las rejas y cortinas metálicas hacia el espacio público.
- Estándares aplicables a construcciones livianas a la vista desde el espacio público como quioscos, garitas, casetas y construcciones, que sean consistentes con la imagen del mobiliario urbano municipal como paraderos de transporte público, escaños, basureros y otros<sup>19</sup>.

Estos puntos dictan las directrices de características y restricciones que debiesen imponerse al interior del polígono completo, independiente del estilo al que se acojan las edificaciones.

En síntesis, se han sugerido los ámbitos sobre los cuales debiese regir el plano seccional, estableciéndose como obligatorio algunas características comunes y simultáneamente la adopción de la tipología arquitectónica alemán o de movimiento moderno. A partir de esta base se recomienda al municipio detallar cada uno de los ámbitos descritos, para lo cual puede ser un aporte el Instituto de Arquitectura de la Universidad Austral, integrante de la mesa de trabajo, gracias al vasto conocimiento de la arquitectura de Valdivia.

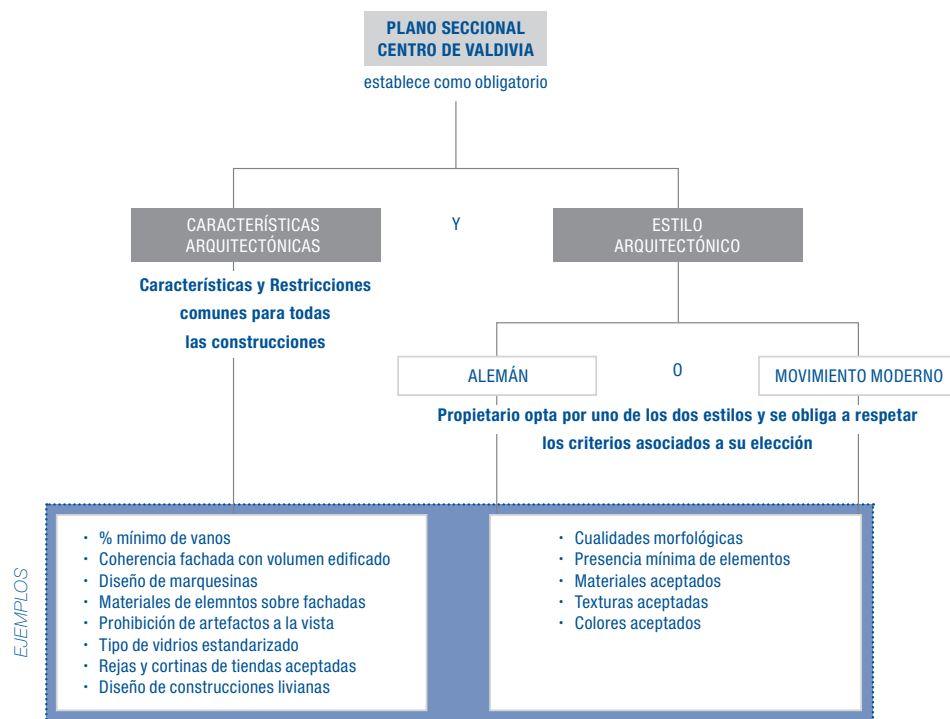
---

19- Hay que recordar que estas características rigen sólo para construcciones en predios privados vistos desde el espacio público. Un plano seccional no puede determinar las "características" del espacio público.

---



**Imagen 47:** Ámbitos que se recomienda, sean abordados por el plano seccional.



Fuente: Elaboración propia

Se recuerda que la imposición de características arquitectónicas aplicadas en el plano seccional es sólo una de las acciones que deben tomarse sobre este territorio para mejorar su imagen urbana, siendo igual de relevante la promulgación de ordenanzas paralelas, especialmente la actualización y fiscalización de aquella relativa a letreros y publicidad, así como el cumplimiento efectivo de la referente a tendidos aéreos eléctricos y de telecomunicaciones.



PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

-07- CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

Valdivia es frecuentemente reconocida como una de las ciudades más bellas de Chile, principalmente por sus atributos naturales como la presencia del Río Calle Calle, su condición navegable y el entorno que lo rodea. Valorando el estatus que adquiere este caudal y las iniciativas para potenciarlo, no debemos relegar a un segundo plano el centro de la ciudad, fundado en 1552 por Pedro de Valdivia, y que gradualmente ha ido olvidando su gloria producto de desastres naturales y la ausencia de una visión urbana que otorgue coherencia a sus construcciones y el espacio público.

Hoy, el casco histórico de Valdivia, y particularmente el polígono que se intervendrá, es un núcleo funcional donde destaca la presencia de los principales servicios, comercios y oficinas de la ciudad, pero donde su atractivo físico, turístico y a nivel de identidad ha quedado oculto producto de permanentes reconstrucciones y transformaciones en las que prevalecen patologías urbanas por sobre sus virtudes. La iniciativa del Alcalde para regular las fachadas en el centro de la ciudad es destacable y representa una oportunidad concreta para devolverle el esplendor que alguna vez tuvo. La constitución de la mesa tripartita enriquece el proyecto gracias a la mirada empresarial y académica, aportando así a viabilizar el desarrollo del proyecto.

Los municipios cumplen un rol relevante en la preservación del patrimonio físico de nuestras ciudades, ya que pueden influir directamente en la conformación del entorno urbano y su capacidad de reflejar la identidad y cultura local. Culminando esta primera etapa de revisión de antecedentes normativos, de diagnóstico y lineamientos preliminares, el gobierno local tiene ahora la responsabilidad de continuar el análisis junto con tramitar las herramientas que se emplearán en la revitalización y ordenamiento del centro de Valdivia. En concreto, si se acogen las sugerencias de este trabajo, habría que “bajar” los ámbitos que se regularán en los diferentes instrumentos legales contemplados, como por ejemplo, definiendo exactamente las características arquitectónicas del plano seccional.

Particularmente respecto al plano seccional, la sociabilización de la iniciativa y participación local son cruciales, aunque se recomienda puedan ser considerados como instancias para perfeccionar el proyecto y en ningún caso desecharlo ante el surgimiento de eventuales opositores. Esto porque podría eventualmente existir un grado de rechazo inicial por parte de algunos propietarios a adoptar las exigencias dispuestas en este instrumento, lo cual debería persuadirse con una visión consistente de futuro, en la cual Valdivia crezca en atracción, competitividad y plusvalía. En esa línea, y puesto que las características arquitectónicas serán exigibles sólo a edificios nuevos o que efectúen modificaciones, sería recomendable también promover su cumplimiento voluntario en forma gradual para las edificaciones existentes, contribuyendo así a potenciar la transformación y mejoramiento del centro en consistencia con la visión establecida.

Con todo, es necesario evitar que la imposición de nuevas exigencias a proyectos contenidas en las características arquitectónicas del plano seccional y que serán requeridas al entregar permisos de edificación, se transformen en un desincentivo para el desarrollo de proyectos. Por esta razón, es necesario resguardar que el cumplimiento de

estas disposiciones no implique para los desarrolladores costos o trabas en exceso puesto que, de lo contrario, podría verse afectada la inversión y renovación urbana sobre el área intervenida, lo cual generaría el efecto contrario que se espera para el casco histórico.

Como se ha insistido a lo largo del documento, el plano seccional y la declaración previa de este lugar como ZCH, es una herramienta poderosa para uniformar y darle coherencia a las fachadas del centro de la ciudad. Empero, debiese complementarse no sólo con otros instrumentos normativos como la actualización de la ordenanza de publicidad, sino también con un masterplan de proyectos urbanos o programas de inversión en infraestructura que exceden las competencias de dicho instrumento de planificación, para así lograr un efecto integral. Mientras por un lado debe avanzarse en suprimir las patologías existentes y resaltar las virtudes, al mismo tiempo es necesario suplir déficits que esta área pueda presentar en términos de movilidad, equipamiento, áreas verdes u otras carencias. A pesar de todo, deben administrarse con prudencia las expectativas que generen herramientas como los planos seccionales y ordenanzas municipales, comprendiendo que el mejoramiento urbano es un proceso paulatino y que el rescate de valores patrimoniales y elementos propios de la identidad depende también de otras políticas fuera del ámbito de planificación territorial. Así, cobran relevancia planes de mejoramiento de espacios públicos y su mantención, la arborización, arreglos de veredas y calzadas, iluminación, soterramiento de redes, transporte público, señaléticas y recolección de basura, entre otros. Algunos de estos problemas pueden abordarse impulsando normativas complementarias tales como ordenanzas sobre estacionamientos, letreros y propaganda, mobiliario público o comercio ambulante, pero otros deben ser postulados a fondos regionales y contar con el respaldo de las SEREMI o el gobierno central.

En este sentido, pueden implementarse también iniciativas paralelas en el campo de la educación patrimonial, por ejemplo, publicando catálogos con los inmuebles protegidos y una guía de diseño para sus propietarios, creándose circuitos turísticos y generando conciencia de la importancia de preservar la identidad, en el entendido que un plan integral de preservación del patrimonio reconoce nuestro pasado, valora el presente y proyecta nuestra identidad hacia el futuro –un ejemplo de este enfoque integral puede revisarse en el Plan Maestro y de Gestión Patrimonial de

la Zona Típica de Puerto Varas-. Iniciativas como éstas son todas bienvenidas si son posibles de abordar, pero los esfuerzos deben jerarquizarse y priorizarse, para lo cual puede ser de utilidad la propuestas de estrategia orientada a la revitalización y el ordenamiento del centro histórico de Valdivia diferenciada en cuatro niveles principales, que se presentó en este informe.

Este documento representa la opinión de la CChC respecto a las herramientas que deben utilizarse para mejorar integralmente el paisaje urbano del centro de Valdivia y con esto la calidad de vida de sus habitantes y visitantes. Se ha hecho un esfuerzo por sintetizar el diagnóstico y lineamientos para la regulación de fachadas en base a la información disponible, enfatizando, al mismo tiempo, que esta herramienta debe complementarse con otras políticas simultáneas de mejoramiento urbano. El casco histórico de esta ciudad tiene un potencial que debe aprovecharse, y es de esperar que los esfuerzos conjuntos generen transformaciones relevantes para así alcanzar su desarrollo integral hacia el futuro.



Handwritten graffiti on the wooden wall, possibly including the word "Wack" and a signature.

Handwritten graffiti on the wooden wall, possibly including the word "Wack" and a signature.

Handwritten graffiti on the concrete wall, including the letters "TV" and other illegible tags.

Large graffiti tag in blue and green, with the word "FALTA..." written inside.





PATRIMONIO E IDENTIDAD  
DEL CENTRO DE VALDIVIA:  
PROPUESTA CChC  
PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

- 08 - ANEXOS

**ANEXO 1****MANUAL PRÁCTICO DE JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA****SOBRE PLANES REGULADORES COMUNALES, INTERCOMUNALES Y METROPOLITANOS**

| <b>Materias</b>   | <b>Observación</b>  | <b>Plan Regulador Comunal</b>   | <b>N° de Oficio</b> | <b>Fecha/Pág.</b>    |
|---|---|---|---------------------|----------------------|
| <b>Áreas gravadas como bienes nacionales de uso público</b>   | Artículo 18: Finalmente, corresponde observar esta disposición en cuanto establece que no se permitirá la localización de nuevos locales de venta minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotor en los bienes nacionales de uso público, en tanto prohíbe el uso de manera genérica y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC (aplica dictamen N° 68.122, de 2009).  | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo   | 11.101/10           | 26/02/10<br>Pág. 357 |
| <b>Áreas gravadas como bienes nacionales de uso público</b>   | 10.- Artículo 3.2.2.: En cuanto establece que “No se permitirá la localización de estaciones de almacenamiento y distribución minorista de combustibles en bienes nacionales de uso público”, debe objetarse, toda vez que prohíbe de manera genérica dichas actividades y no a través de la pertinente zonificación, como lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC. Lo anterior se hace extensivo a la disposición contenida en el inciso final, relativa a botillerías y comercio dedicado al expendio de alcoholes (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 68.122, ambos de 2009).   | Plan Regulador Comunal de Curicó  | 33.853/10           | 23/06/10<br>Pág. 370 |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b> | Corresponde observar que el penúltimo inciso del apartado “Zonas de Resguardo”, de la misma letra c), establece que los proyectos urbanos y/o la ejecución de nuevas obras de infraestructura deberán incluir la verificación de no afectar sitios de significación cultural o arqueológica, en circunstancias de que no se advierte que el plan en estudio establezca áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la OGUC, en cuyo contexto pudiera establecerse tal exigencia.   | Plan Regulador Comunal de Toltén, (Centros Urbanos de Toltén, Queule, Villa Los Boldos y Villa O'Higgins) | 34.419/08           | 24/07/08<br>Pág. 278 |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b> | Artículo 21: La regulación que establece, relativa a los sitios de significancia cultural, especialmente mapuches, que pudieran existir en las áreas urbanas, se aparta de los términos del artículo 2.1.18. de la OGUC, que dispone que las “áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural” corresponden a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda, lo que no ocurre en la especie. | Plan Regulador Comunal de Loncoche  | 31.416/09           | 16/06/09<br>Pág. 297 |

| Materias  | Observación  | Plan Regulador Comunal                     | N° de Oficio     | Fecha/Pág.                   |
|---|--|--|------------------|------------------------------|
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18 OGUC)</b>  | <p>Artículo 29: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados niveles de intervención para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Por otra parte, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.1.18. de la OGUC, debe reemplazarse la expresión “Zona de Interés Patrimonial”, utilizada bajo el epígrafe “LA PAZ”, por “Zona de Conservación Histórica”. Respecto a la primera de las “Condiciones Generales” que se señalan en este precepto –conforme a la cual los inmuebles a que se refiere deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales–, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC.</p> | <p>Plan Regulador Comunal de Loncoche</p>  | <p>1.416/09</p>  | <p>16/06/09<br/>Pág. 297</p> |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18 OGUC)</b>  | <p>“17. El inciso segundo del artículo 50, en cuanto establece que las nuevas construcciones que se proyecten en los predios colindantes laterales a Inmuebles de Conservación Histórica en zonas de edificación continua, deberán supeditar la volumetría, el tratamiento y materiales de fachada, a los de dichos inmuebles, y mantener una continuidad armónica en cuanto a líneas de fachada y tipos de fenestración, se aparta de lo prescrito sobre la materia en el artículo 2.7.8. de la OGUC. Por otra parte, no se advierte el fundamento normativo para establecer determinados niveles de intervención para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican”.</p>   | <p>Plan Regulador Comunal de Talca</p>     | <p>32.020/09</p> | <p>18/06/09<br/>Pág. 305</p> |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b> | <p>Artículo 22: No procede señalar en la regulación que efectúa este artículo que, para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo”, deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Además, en su inciso segundo, no corresponde aludir a “las intervenciones” a los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>   | <p>Plan Regulador Comunal de Perquenco</p> | <p>47.951/09</p> | <p>01/09/09<br/>Pág. 313</p> |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18 OGUC)</b>  | <p>Artículo 23: No procede señalar en la regulación que efectúa este artículo que, para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo”, deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el mencionado artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).</p>   | <p>Plan Regulador Comunal de Lumaco</p>    | <p>47.952/09</p> | <p>01/09/09<br/>Pág. 319</p> |

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

| Materias   | Observación  | Plan Regulador Comunal                           | N° de Oficio | Fecha/Pág.           |
|--|--|--|--------------|----------------------|
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | “Artículo 17: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados ‘grados de protección’ para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Además, no corresponde aludir a la ‘intervención’ de los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por otra parte, se advierte que no se han adjuntado las fichas de evaluación patrimonial del antiguo hospital de Angol y de la bodega comercial Sawy, u otros antecedentes que fundamenten su declaración como tales, exigibles de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 1, letra f), de la OGU”.   | Plan Regulador Comunal de Angol                  | 48.301/09    | 02/09/09<br>Pág. 326 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | En lo relativo a la Nota N° 1, según la cual, sólo se consulta antejardín en los edificios del Plan Serena, y otros conjuntos de interés histórico, que “definirá” el Consejo de Monumentos Nacionales, en los cuales se respetará la línea de edificación original del proyecto, cabe señalar que no procede subordinar tal exigencia a lo que determinará a futuro el mencionado organismo, ya que la definición de esa norma urbanística es una materia propia de los instrumentos de planificación territorial.  | Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena | 54.958/09    | 06/10/09<br>Pág. 335 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | g) Zona ZC12-1 Parque Pedro de Valdivia y Zona ZC-12-2: Parque Coll, Cendyr y otros: Resulta necesario precisar si estas áreas son de aquéllas a que alude el artículo 2.1.30. o 2.1.31. de la OGUC, a fin de determinar si la regulación que se establece se ajusta a lo dispuesto en la normativa que les resulte aplicable. Sin desmedro de ello, se observa que no procede la exigencia de subdivisión predial mínima de 10.000 m2 para los equipamientos que se indican en la zona ZC12-2, atendido que no consta que concurra alguno de los supuestos que harían procedente esa norma de subdivisión, según el artículo 2.1.20. de la OGUC, siendo menester precisar que las áreas de valor natural a que este último artículo se refiere son aquéllas a que alude el artículo 2.1.18. del mismo cuerpo reglamentario, esto es, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales, entre otros. | Modificación Plan Regulador Comunal de La Serena | 54.958/09    | 06/10/09<br>Pág. 335 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | “Artículo 30 ‘Áreas especiales y Áreas Verdes’:<br>a) ZAV-1 Zona Área Verde Fluvial: Resulta ajeno al ámbito de los planes reguladores comunales disponer, como es el caso, que los proyectos de urbanización que se desarrollen en el Borde Fluvial, deban ejecutar las obras hidráulicas que correspondan, incluyendo obras de protección tales como defensas, rellenos y encauzamiento del curso de agua que deban ser previamente aprobadas por los organismos pertinentes. Adicionalmente, esta zona, definida en el segundo  | Plan Regulador Comunal de Victoria               | 68.122/09    | 07/12/09<br>Pág. 347 |

| Materias   | Observación  | Plan Regulador Comunal                    | N° de Oficio     | Fecha/Pág.                   |
|--|--|---|------------------|------------------------------|
|  | <p>acápite del literal en comento, como de protección –las que, cabe precisar, corresponden, de acuerdo al artículo 2.1.18. de la OGUC, a aquéllas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente–, no cuenta con el estudio de protección ambiental que, respecto de las áreas de protección, exige el artículo 2.1.10. citado.</p> <p>b) ZAV-2 Zona de Área Verde: Debe agregarse una referencia al artículo 2.1.30. de la OGUC, en el evento que algunas de las áreas que se mencionan en este precepto correspondan al uso de suelo Espacio Público”.</p>  |   |                  |                              |
| <p><b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b></p> | <p>“Artículo 38: Es ajeno a la competencia de este instrumento de planificación territorial, definir el concepto de inmueble de conservación histórica, más aún cuando el referido concepto se encuentra definido en el artículo 1.1.2. de la OGUC.</p> <p>Por otra parte, se advierte que no se han adjuntado las fichas de evaluación patrimonial de la Sala de Máquinas- Victoria, del Puente Traiguén y de los Puentes Red Ferroviaria Comunal, u otros antecedentes que fundamenten su declaración como tales, exigibles de acuerdo al artículo 2.1.10. N° 1, letra f), de la OGUC. Cabe agregar que no se incluye en la presente Ordenanza Local, el Edificio BancoEstado de Victoria, identificado en la memoria explicativa que se acompaña como una edificación de valor patrimonial. Por último, se debe corregir en la Ordenanza Local la referencia que se hace al Banco Santander y Casa Hospedaje, ya que no coinciden con la identificación de dichos inmuebles en las fichas de evaluación patrimonial que se adjuntan”.</p> | <p>Plan Regulador Comunal de Victoria</p> | <p>68.122/09</p> | <p>07/12/09<br/>Pág. 347</p> |
| <p><b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b></p> | <p>Artículo 40: Respecto a la tercera de las condiciones específicas que se señalan en este precepto –conforme a la cual los inmuebles a que se refiere deberán mantenerse y preservar sus características arquitectónicas originales–, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Finalmente, no corresponde señalar que para efectos del cálculo de los índices “de constructibilidad” y “ocupación de suelo” deberá considerarse como parte integrante del proyecto el Inmueble de Conservación Histórica, ya que dicho cálculo debe ceñirse a la definición de los respectivos coeficientes que establece el artículo 1.1.2. de la OGUC (aplica dictámenes N°s. 31.416 y 47.952, de 2009).</p>   | <p>Plan Regulador Comunal de Victoria</p> | <p>68.122/09</p> | <p>07/12/09<br/>Pág. 347</p> |

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

| Materias   | Observación   | Plan Regulador Comunal                          | N° de Oficio | Fecha/Pág.           |
|--|---|---|--------------|----------------------|
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | Artículo 31: De acuerdo a los artículos 2.1.10., 2.1.18., 2.1.43. y 2.7.8. de la OGUC, la definición de los inmuebles y Zonas de conservación histórica y el reconocimiento de los edificios acogidos a la ley N° 17.288 compete a los Planes Reguladores Comunales, contexto en el cual cabe observar que no resulta procedente que, como indica este precepto, los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica y los edificios acogidos a la citada ley son los señalados y graficados en el Plano Seccional y su Ordenanza, siendo menester precisar que según el citado artículo 2.7.8., a través de Planos Seccionales sólo se podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o cuando se trate de Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, de manera que las nuevas construcciones, o la modificación de las existentes, constituyan un aporte urbanístico relevante. | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo | 11.101/10    | 26/02/10<br>Pág. 357 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | a) Zona ZCH1-1: No corresponde aludir a coeficiente “máximo” de constructibilidad ni a coeficiente “máximo” de ocupación de suelo, ya que los respectivos vocablos, definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC, no contemplan la expresión máximo.  | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo | 11.101/10    | 26/02/10<br>Pág. 357 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | b) Zona ZCH1-2: Se fija la altura máxima para los Inmuebles de Conservación Histórica categorías 1 y 2, en circunstancias que dicha clasificación carece de fundamento normativo (aplica dictamen N° 31.416, de 2009). Además, no corresponde establecer altura “del primer piso”, por cuanto no es competencia del Plan Regulador Comunal fijar normas de diseño.  | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo | 11.101/10    | 26/02/10<br>Pág. 357 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | “c) Zona ZCH1-3: Sin desmedro de lo señalado anteriormente, a propósito de la categorización de los Inmuebles de Conservación Histórica, cabe observar que al disponer que ‘la distancia entre estas dos edificaciones se definirá de acuerdo a las características de la fachada interior de la existente, en relación a que no se afecte la iluminación y la ventilación de espacios con destinos residenciales’, regula tal exigencia en función de elementos indeterminados. Acerca de lo prescrito en orden a que ‘respecto de la edificación nueva, la altura   | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo | 11.101/10    | 26/02/10<br>Pág. 357 |

| Materias   | Observación   | Plan Regulador Comunal                                 | N° de Oficio     | Fecha/Pág.                   |
|--|---|--|------------------|------------------------------|
|  | <p>máxima será de 7 pisos habitables' cabe observar que debe eliminarse la expresión 'habitables', parámetro que no se contempla al efecto en el artículo 2.1.23. de la OGUC, que regula la expresión de la altura máxima de las edificaciones.</p> <p>Por otra parte, se advierte que luego de las Zonas de Conservación Histórica se ha omitido el pertinente epígrafe relativo a las restantes zonas que se regulan".</p>  |  |                  |                              |
| <p><b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b></p> | <p>b) "Plano Seccional Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica": En lo relativo al cuadro incluido en este plan seccional, que considera los Inmuebles de Conservación Histórica y los Monumentos Nacionales –Capilla de Guayacán y Casa Urmeneta–, debe estarse a lo observado tratándose del artículo 31 de la Ordenanza Local que se examina.</p>  | <p>Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo</p> | <p>11.101/10</p> | <p>26/02/10<br/>Pág. 357</p> |
| <p><b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b></p> | <p>Asimismo, el punto 3. Normativa específica para las Zonas de Conservación Histórica, establece en el numeral 3.1. una categorización de la edificación, distinguiendo Inmuebles de Conservación Histórica Tipos 1, 2 y 3, lo que carece de sustento normativo (aplica dictamen N° 48.301, de 2009). Por lo señalado, resulta objetable lo indicado en el punto 3.2., en cuanto distingue las acciones de protección y desarrollo según se trate de los mencionados tipos, así como las exigencias señaladas en los puntos 3.4. volumetría, 3.5. altura y 3.6. fachadas, en función de esas categorías.</p> | <p>Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo</p> | <p>11.101/10</p> | <p>26/02/10<br/>Pág. 357</p> |
| <p><b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b></p> | <p>En igual sentido, por apartarse de lo dispuesto en los artículos 60 de la LGUC y 2.7.8. de la OGUC, en que se funda el plano seccional de que se trata, cabe observar la disposición que establece que "cualquier solicitud para desarrollar actividades de afluencia o permanencia, masiva de público, en los edificios de conservación histórica o en edificios con una data mayor de 60 años, deberá ser acompañado de un informe estructural favorable para el desarrollo de este tipo de actividades, suscrito por un ingeniero civil en Obras Civiles".</p>  | <p>Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo</p> | <p>11.101/10</p> | <p>26/02/10<br/>Pág. 357</p> |
| <p><b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b></p> | <p>Además, excede la competencia del instrumento en examen establecer que "Se evaluará de manera excepcional la modificación de fachada en aquellos casos en que el uso del inmueble requiera de una vía de evacuación, o alguna modificación que a juicio de la Dirección de Obras Municipales sea necesaria para el correcto uso y seguridad del inmueble" y que "esta modificación debe tener la aprobación de una comisión técnica municipal integrada por tres arquitectos y un ingeniero civil en obras civiles, incluyendo al Director de Obras Municipales".</p>                                      | <p>Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo</p> | <p>11.101/10</p> | <p>26/02/10<br/>Pág. 357</p> |

## PATRIMONIO E IDENTIDAD

## DEL CENTRO DE VALDIVIA:

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

| Materias   | Observación   | Plan Regulador Comunal                          | N° de Oficio | Fecha/Pág.           |
|--|---|---|--------------|----------------------|
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | Luego, lo propio debe expresarse respecto de las exigencias para el mobiliario urbano y señalética en bien nacional de uso público y espacios abiertos a la vía pública y de iluminación fijadas en los puntos 3.8. y 3.9. en cuanto establecen, respectivamente, que la aprobación del mobiliario urbano propuesto será otorgada por el Director de Obras Municipales y que el proyecto de iluminación deberá ser aprobado por la misma autoridad, previo informe favorable de la Unidad de Mejoramiento Urbano y el departamento de electricidad de la Municipalidad. | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo | 11.101/10    | 26/02/10<br>Pág. 357 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | Finalmente, cabe señalar que algunas de las fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica no presentan observaciones relativas a los mismos (N°s. 30, 45, 83 y 93), que la ficha N° 88 se encuentra sin información, la N° 97 sin imagen y las N°s. 82, 83 y 84 repetidas, lo que vulnera lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la OGUC.   | Modificación Plan Regulador Comunal de Coquimbo | 11.101/10    | 26/02/10<br>Pág. 357 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | En cuanto a la zona ICH Inmuebles de Conservación Histórica, debe objetarse o establecido en esta zona –en orden a exigir autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para toda intervención, modificación o alteración de los inmuebles de conservación histórica–, toda vez que se aparta de los términos del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según el cual dicha autorización se requiere para la refacción y demolición de tales inmuebles.   | Plan Regulador Comunal de Curicó                | 33.853/10    | 23/06/10<br>Pág. 370 |
| Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC) | Además, respecto de lo señalado, en el sentido de que se deberá respetar la morfología de cada uno de los inmuebles, preservando los patrones estilísticos asociados a cada tipo de arquitectura, y respetando, adicionalmente, la volumetría y los otros aspectos arquitectónicos que se indica, debe precisarse que tales características serán fijadas a través de planos seccionales, en armonía con lo dispuesto en el artículo 2.7.8. de la OGUC (aplica dictamen N° 31.416, de 2009).  | Plan Regulador Comunal de Curicó                | 33.853/10    | 23/06/10<br>Pág. 370 |



| Materias  | Observación  | Plan Regulador Comunal           | N° de Oficio | Fecha/Pág.           |
|---|--|----------------------------------|--------------|----------------------|
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b> | <p>“Artículo 37: Al establecer que los permisos que se otorguen para los inmuebles de conservación histórica, sea para su rehabilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole, sólo podrán ser otorgados de la manera que indica, regula una materia ajena al ámbito de los planes reguladores, que se encuentra normada, en términos diversos, por el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (LGUC).</p> <p>Con respecto al cuadro que contempla este precepto –que determina los límites de la zona en análisis–, cabe observar que la descripción que contiene no coincide con lo graficado en el plano PRCP-01”.</p> | Plan Regulador Comunal de Pemuco | 51.664/10    | 03/09/10<br>Pág. 377 |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b> | <p>Artículo 38: No se advierte el fundamento normativo para establecer determinados “grados de protección” para los Inmuebles de Conservación Histórica que se indican. Además, no corresponde aludir a la “intervención” de los inmuebles de conservación histórica, sino a sus demoliciones o refacciones, de acuerdo a lo dispuesto en el citado artículo 60 de la LGUC (aplica dictamen N° 48.301, de 2009).</p>   | Plan Regulador Comunal de Pemuco | 51.664/10    | 03/09/10<br>Pág. 377 |
| <b>Áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural (Art. 2.1.18. OGUC)</b> | <p>2.- Algunas de las fichas de los Inmuebles de Conservación Histórica no presentan observaciones relativas a los mismos, tales como su Rol y el estado de conservación y relación con el entorno (aplica dictamen N° 11.101, de 2010).</p>   | Plan Regulador Comunal de Parral | 44.803/11    | 15/07/11<br>Pág. 406 |

Fuente: Contraloría General de la República

**PATRIMONIO E IDENTIDAD****DEL CENTRO DE VALDIVIA:**

PROPUESTA CChC

PARA EL ORDENAMIENTO DE FACHADAS

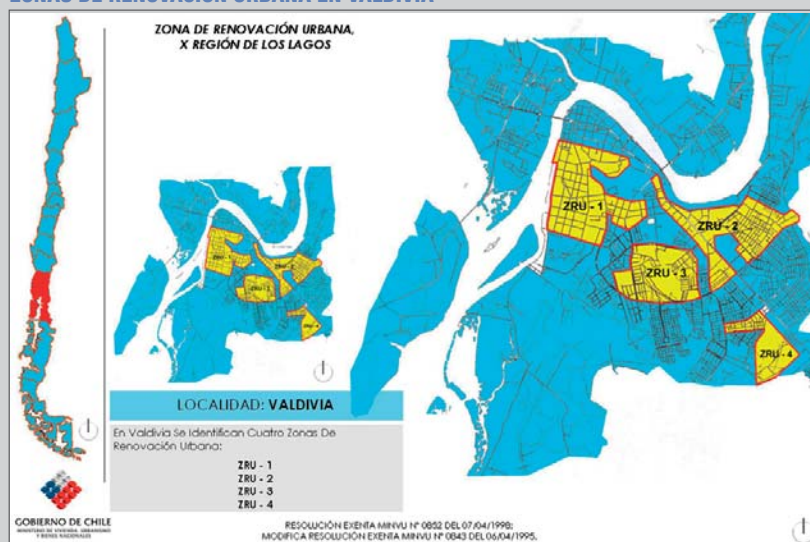
**ANEXO 2****NORMAS URBANÍSTICAS QUE APLICARÁN AL POLÍGONO DEL PLANO SECCIONAL, COMPRENDIDO EN LA ZONA C-1,****SEGÚN EL PRC ACTUALMENTE EN TRAMITACIÓN (ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA, 2013)****Artículo 2.1 C – 1: Casco Central de la Ciudad y Corredores Urbanos.****Centro: Eje Ecuador, Eje Picarte – Errázuriz, Isla Teja: Eje Los Robles. Eje Pedro Aguirre Cerda – España.**

| <b>Usos de suelos permitidos:</b>   | <b>Usos de suelos prohibidos:</b>  |
|---|--|
| <b>RESIDENCIAL</b>  | <b>RESIDENCIAL</b>   |
| <b>EQUIPAMIENTO:</b><br><b>De las clases:</b><br><b>Científico</b><br><b>Comercio:</b> Centros comerciales, locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, estaciones o centros de servicios automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas.<br><b>Culto y cultura, Educación, Deporte</b><br><b>Esparcimiento:</b> casinos.<br><br><b>Salud</b><br><b>Seguridad:</b> Unidades policiales, cuarteles de bomberos.<br><b>Servicios</b><br><b>Social</b> | <b>EQUIPAMIENTO:</b><br><b>De las clases:</b><br><br><b>Comercio:</b> Playas de estacionamiento a nivel de calle y/o primer piso.<br><br><b>Esparcimiento:</b> Parques de entretenimientos, parques zoológicos, juegos electrónicos o mecánicos.<br><br><b>Seguridad:</b> Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria, centros de privación de libertad. |
| <b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b><br>Talleres industriales, Bodegas y grandes depósitos de carácter ofensivo.   | <b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS:</b><br>Industrias contaminantes, inofensivas y molestas, Talleres, bodegas y grandes depósitos, contaminantes y molestos.  |
| <b>INFRAESTRUCTURA:</b><br><b>De transportes:</b> Recintos marítimos y portuarios   | <b>INFRAESTRUCTURA:</b><br><b>De transportes:</b> Estaciones ferroviarias, instalaciones o recintos aeroportuarios; terminales de transporte terrestre.<br><b>Sanitaria</b><br><b>Energética</b>   |
| <b>ÁREAS VERDES</b>   | <b>ÁREAS VERDES</b>  |
| <b>ESPACIO PÚBLICO</b>  | <b>ESPACIO PÚBLICO</b>   |

| <b>Normas</b>                                | <b>Residencial</b>   | <b>Equipamiento</b>  | <b>Actividades Productivas</b> |
|--|--|--|--------------------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima     | 400 m <sup>2</sup>   | 400m <sup>2</sup>  | 800m <sup>2</sup>              |
| Coefficiente ocupación del suelo             | 0.8  | 1  | 0.6                            |
| Coefficiente de Constructibilidad            | 6  | 8  | 1.2                            |
| Sistema de agrupamiento de las edificaciones | A-P-C  | C  | A                              |
| Altura máxima de edificación                 | C:21 m. 6 pisos<br>A: Sobre la altura máxima de edificación según rasantes.<br>P: Sobre 21 m. respetando rasantes. | C: 21 m. 6 pisos<br>A: Sobre la altura máxima de edificación según rasantes.<br>A-P: Sobre 21 m respetando rasantes. | Según rasantes                 |
| Adosamiento                                  | -  | -  | No se permite                  |

## ANEXO 3

### ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA EN VALDIVIA



Fuente: [http://www.minvu.cl/opensite\\_img.asp?glib\\_cod\\_archivo=20070522153600](http://www.minvu.cl/opensite_img.asp?glib_cod_archivo=20070522153600)

## ANEXO 4

### ASISTENTES A LOS TALLERES DE TRABAJO EN VALDIVIA PARA REGULACIÓN DE FACHADAS

**1º TALLER, 28 DE NOVIEMBRE 2013, EFECTUADO EN LA SALA PROVINCIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA:** Daniel Aguilar P., Gerente de Operaciones Regional Inmobiliaria Más Ciudad, Segundo vicepresidente CChC Valdivia; **Cristián Bahamonde K.**, Administrador Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Alex Becker R.**, Director Instituto de Arquitectura y Urbanismo Universidad Austral de Chile.; **Ramón Castillo P.**, Presidente de la Cámara de Comercio Detallista y Turismo Valdivia; **Alejandro Catalán M.**, Dueño Constructora Alejandro Catalán M., Past Presidente CChC Valdivia; **Sofía Clasing O.**, Constructor Civil, Socia CChC Valdivia; **Luis Collarte C.**, Académico Instituto de Obras Civiles de la Facultad de Ciencias de la Ingeniería Universidad Austral de Chile, Consejero Regional CChC Valdivia; **Ignacio Errázuriz A.**, Analista Territorial CChC Santiago; **Valeria Hidalgo E.**, Asesor Urbano Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Claudia Jiménez C.**, Arquitecta de la Comisión Asesora de Monumentos Nacionales Los Ríos; **Carolina Lazo A.**, Secretaria Ejecutiva Visión Valdivia; **Karin López B.**, Encargada Unidad de Estudios CChC Valdivia; **Roberto Martínez K.**, Arquitecto del Instituto de Arquitectura y Urbanismo Universidad Austral de Chile; **Erwin Navarrete S.**, Seremi Minvu Los Ríos; **Rodrigo Oyarzo K.**, Dueño Constructora Rodrigo Oyarzo K, Presidente CChC Valdivia; **Sandra Ranz V.**, Coordinadora de la Comisión Asesora de Monumentos Nacionales Los Ríos; **Francisco Rebolledo P.**, Gerente de Tienda Homcenter Sodimac Valdivia, Socio CChC Valdivia; **Pedro Ríos W.**, Director de Secplan Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Gustavo Rodríguez J.**, Vicepresidente del Colegio de Arquitecto de Valdivia; **Osvaldo Rybertt M.**, Dueño Constructora Rybertt y Rybertt, Consejero Regional y Nacional CChC Valdivia; **Omar Sabat G.**, Alcalde Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Felipe Spoerer P.**, Gerente Valdicor, Primer vicepresidente CChC Valdivia; **Nadia Vera M.**, Gerente Regional CChC Valdivia.

**2º TALLER, 14 DE MAYO 2014, EFECTUADO EN EL AUDITORIO LA CONSTRUCCIÓN DE LA CChC VALDIVIA:** Cristián Bahamonde K., Administrador Ilustre Municipalidad Valdivia; **José Miguel Biskupovic M.**, Director Unidad de Infraestructura Universidad Austral de Chile, Socio CChC Valdivia; **Roberto Burgos M.**, Encargado Iniciativas Activa Valdivia; **Alejandro Catalán M.**, Dueño Constructora Alejandro Catalán M, Past Presidente CChC Valdivia; **Patricio Contreras R.**, Encargado Desarrollo Urbano Minvu Los Ríos; **Daniel Cruchet C.**, Arquitecto Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Ignacio Errázuriz A.**, Analista Territorial CChC Santiago; **Blanca Garretón C.**, Arquitecto Desarrollo Urbano Minvu Los Ríos; **Valeria Hidalgo E.**, Asesor Urbano Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Claudia Jiménez C.**, Arquitecta de la Comisión Asesora de Monumentos Nacionales Los Ríos; **Eduardo Larrucea V.**, Gerente de Operaciones Certificación e Investigación de la Vivienda Austral (CIVA) Universidad Austral de Chile, Socio CChC Valdivia; **Karin López B.**, Encargada Unidad de Estudios CChC Valdivia; **Javiera Maira M.**, Directora Ejecutiva Activa Valdivia; **Roberto Martínez K.**, Arquitecto del Instituto de Arquitectura y Urbanismo Universidad Austral de Chile; **Rodrigo Oyarzo K.**, Dueño Constructora Rodrigo Oyarzo K, Presidente CChC Valdivia; **Sandra Ranz V.**, Coordinadora de la Comisión Asesora de Monumentos Nacionales Los Ríos; **Pedro Ríos W.**, Director de Secplan Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Omar Sabat G.**, Alcalde Ilustre Municipalidad de Valdivia; **Mauricio Silva J.**, Arquitecto de la Unidad de Infraestructura y Planificación Física Universidad Austral de Chile; **Felipe Spoerer P.**, Gerente Valdicor, Primer vicepresidente CChC Valdivia; **Nadia Vera M.**, Gerente Regional CChC Valdivia.

## BIBLIOGRAFÍA

- **Alcaíno, Jorge; División de Desarrollo Urbano Ministerio de Vivienda y Urbanismo:** "Protección del Patrimonio en los Planes Reguladores Comunes". Seminario-Taller Contraloría General de la República. *Concepción, 3 de mayo de 2012.*
- **Asesoría Urbana Ilustre Municipalidad de Santiago:** "Ordenanza Local Plan Regulador Comunal" [y planos]. *Santiago, 2012.*
- **CChC:** "Documento de Trabajo N°28 Ley de Monumentos Nacionales: Observaciones y Propuestas de la CChC para una mejor conservación del Patrimonio". *Santiago, 2005.*
- **CChC:** "Documentos de Trabajo N°66 Reconstrucción y Patrimonio". *Santiago, 2011.*
- **Contraloría General de la República:** "Dictamen 2358". *Santiago, 2013.*
- **Contraloría General de la República:** "Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunes, Intercomunales y Metropolitanos". *Santiago, 2012.*
- **Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Valdivia:** "Plan Regulador Comunal de Valdivia, Ordenanza Local". *Valdivia, 2004.*
- **División de Desarrollo Urbano Ministerio de Vivienda y Urbanismo:** "DDU 240". *Santiago, 2010.*
- **DOCOMOMO Chile:** "Plan de trabajo a dos años (2004-2006)". *Santiago, 2004.*
- **Errázuriz, Ignacio:** "Bellavista y su condición de Barrio Cultural interior: Encuentro de dos escalas morfológicas e ideas fuerza para un desarrollo sostenible". *Santiago, 2011.*
- **Errázuriz, Ignacio:** "Estándares de Diseño Urbano: El caso del UK Urban Design Compendium". Minuta CChC CTR 03/2013. *Santiago, 2013.*
- **FONDART Regional 2009 del CNCA:** "Plano polígono Zona Típica e Inmuebles". *Puerto Octay, 2009.*
- **Home and Communities Agency:** "Urban Design Compendium". *Londres, 2013.*
- **Ilustre Municipalidad de La Serena:** "Ordenanza Local Plan Regulador Comunal de La Serena". *La Serena, 2004.*
- **Ilustre Municipalidad de Lago Ranco:** "Ordenanza para los sectores de las localidades de Lago Ranco e Ignao". *Lago Ranco.*
- **Ilustre Municipalidad de Las Condes:** "Ordenanza local sobre graffitis, rayados en muros, paredes, fachadas exteriores, postes de alumbrado público, elementos mobiliarios ubicados en bienes nacionales de uso público, fiscales, municipales y de propiedad privada en la comuna de Las Condes". *Santiago, 2008.*
- **Ilustre Municipalidad de Panguipulli:** "Ordenanza de imagen, publicidad y espacios públicos". *Panguipulli, ediciones 2002, 2010 y 2012.*
- **Ilustre Municipalidad de Panguipulli:** "Ordenanza de comercio ambulante y comercio estacionado en la vía pública". *Panguipulli, ediciones 2007 y 2012.*
- **Ilustre Municipalidad de Panguipulli:** "Ordenanza de fachadas". *Panguipulli, ediciones de 2006, 2010 y 2012.*

- **Ilustre Municipalidad de Panguipulli:** “Ordenanza Local Plan Regulador Comunal” [y planos]. *Panguipulli, 1990.*
- **Ilustre Municipalidad de Puerto Varas:** “Ordenanza Local Plan Regulador Comunal” [y planos]. *Puerto Varas, 2009.*
- **Ilustre Municipalidad de Puerto Varas:** “Manual del propietario”. Programa Puesta en valor del patrimonio. *Puerto Varas, 2012.*
- **Ilustre Municipalidad de Santiago:** “Plano Seccional Barrio Cívico-Eje Bulnes”. *Santiago, 2011 [Memoria y texto aprobatorio con planos].*
- **Ilustre Municipalidad de Valdivia:** “Ordenanza que regula la construcción, instalación, operación y explotación de antenas, soportes, torres y parábolas para el servicio de telecomunicaciones en la comuna de Valdivia”. *Valdivia 2011.*
- **Ilustre Municipalidad de Valdivia:** “Ordenanza Local: Modificación Plan Regulador Comunal de Valdivia”. *Valdivia, 2013.*
- **Ministerio de Educación:** “Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas”. *Santiago, edición 2009.*
- **Ministerio del Interior:** “Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades”. *Santiago, 2006.*
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo:** “Ley General de Urbanismo y Construcciones”. *Santiago, edición 2012.*
- **Ministerio de Vivienda y Urbanismo:** “Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”. *Santiago, edición 2009.*
- **Moraga, Pablo:** “Plan Maestro Zona Típica. Cuarta etapa Plan Maestro y de Gestión Patrimonial”. *Puerto Varas, 2011.*
- **Radio Bio Bio:** “Alerta genera nueva caída de paradero recién instalado en Valdivia”. *Valdivia, 2014.*
- **Rama, Edi:** “Recupere su ciudad con pintura”. [http://www.ted.com/talks/edi\\_rama\\_take\\_back\\_your\\_city\\_with\\_paint?utm\\_content=addthis-custom&utm\\_source=t.co&utm\\_medium=on.ted.com-twitter&awesm=on.ted.com\\_seo3&utm\\_campaign=&source=twitter&language=es#.UupMN-8qzXB.twitter](http://www.ted.com/talks/edi_rama_take_back_your_city_with_paint?utm_content=addthis-custom&utm_source=t.co&utm_medium=on.ted.com-twitter&awesm=on.ted.com_seo3&utm_campaign=&source=twitter&language=es#.UupMN-8qzXB.twitter). TED, 2012. *Accedido en Marzo de 2014.*
- **Créditos de fotografías:**  
**Imágenes de Valdivia:** Miguel Ángel Bustos, por encargo de CChC Valdivia.  
**Imagen portadilla capítulo 02:** Francisco Javier Argel. Accedida en Flickr el 5 de junio de 2014 y distribuida en conformidad con “Creative Commons License Deed, Attribution 4.0 International”. La imagen fue recortada. Fuente: [https://www.flickr.com/photos/totoro\\_zine/2183847707/sizes/l/](https://www.flickr.com/photos/totoro_zine/2183847707/sizes/l/)  
**Imágenes 41 y 42:** Ignacio Errázuriz para CChC.





